



Gemeinde **Dürnten**

Protokollauszug Gemeinderat

7. Sitzung vom 30. Mai 2023

60/2023 6.02.04 Denkmalpflege
IDG-Status: öffentlich

Erbengemeinschaft René Bachmann, Jona; Wohnaus mit Scheune, Guldistudstrasse 58, Tann, Kat.-Nr. 2291, Vers.-Nr. 855, Inventarentlassung kommunales Inventarobjekt Nr. 350

Sachverhalt

Die Liegenschaft ist als Inventarobjekt Nr. 350 im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Am 10. Juni 2020 fand eine Begehung mit dem Eigentümer und der IBID AG, Winterthur, statt. Daraufhin erstellte die IBID AG ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit (17.09.2020).

Die Rechtsvertreterin der Erbengemeinschaft René Bachmann, Frau Rechtsanwältin Simone Köhli Müller, Zürich, hat am 7. April 2021 ein Provokationsbegehren gestellt und die Entlassung aus dem Inventar beantragt. Gleichzeitig reichte sie einen Zustandsbericht der Bleiker + Partner AG, Nessler, vom 11. Dezember 2020 ein, mit welchem ein sehr schlechter Zustand des Gebäudes attestiert wurde. Mit Beschluss 120/2021 des Gemeinderates vom 13. September 2021 erfolgte die Inventareröffnung und die weitere Verfahrensleitung wurde an die Baukommission und an die Hochbauabteilung delegiert.

Der vorhandene Zustandsbericht genügte für eine abschliessende Beurteilung nicht. Auf Empfehlung der IBID AG und im Einvernehmen der Beteiligten wurde eine ausgewiesene Fachperson, Herr Florian Schlegel, Handwerk im Holzbau, Winterthur, mit der Erstellung einer Bestandes- und Zustandserfassung im Holzbau beauftragt. Sein Bericht vom 17. Februar 2022 ging am 1. März 2022 bei der Gemeinde ein.

Gestützt auf § 213 Abs. 1 PBG in Verbindung mit Abs. 3, muss das Gemeinwesen innert Jahresfrist einen Entscheid über den Schutzzumfang erlassen. In Ausnahmefällen kann der Eigentümerschaft vor Fristablauf angezeigt werden, dass sich die Behandlungsdauer um höchstens ein weiteres Jahr erstreckt. Mit Gemeinderatsbeschluss 33/2022 vom 11. April 2022 hat der Gemeinderat beschlossen, die Frist bis zum 7. April 2023 zu verlängern, da die Behandlungsdauer von einem Jahr aufgrund der komplexen Fragestellung nicht eingehalten werden konnte.

Erwägungen

Gemäss der denkmalpflegerischen Beurteilung der IBID AG handelt es sich um ein regional-typisches Vielzweckbauernhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, welches anschaulich dessen Beständigkeit und Ausbaufähigkeit bezeugt. Das Objekt bildet zusammen mit dem Reihenhäuserhaus Guldistudstrasse 55-55c die ehemalige Hofsiedlung "Hintere Guldistud", wovon heute

nur noch die beiden Hauptgebäude bestehen. Die Hofsiedlung hat durch die weitgehende Überbauung ihre räumlichen Qualitäten im Wesentlichen verloren. Von einer historisch erhaltenen Hofsiedlung und einem entsprechenden Ortsbild kann nicht mehr gesprochen werden. Das Objekt besitzt eine hohe architektonisch-typologische Bedeutung in der Gemeinde Dürnten (Substanzwert). Die siedlungsgeschichtliche und ortsbauliche Bedeutung beschränkt sich auf die wesentlich veränderte ehemalige Hofsiedlung (also kaum noch Situationswert). Gestützt auf diese Beurteilung erscheint das Objekt schutzwürdig.

Gemäss der Beurteilung von Florian Schlegel befindet sich die Tragkonstruktion gesamthaft in einem sehr schlechten Zustand. Die tiefen und «unglücklichen» Eingriffe sind zum Teil schon vor langer Zeit geschehen. Aufgrund der zahlreichen summierenden und tiefgehenden Schadensbilder ist nach seiner Beurteilung ein Erhalt in Bezug auf die Verhältnismässigkeit kaum mehr möglich. Viele der zu reparierenden Bauteile befinden sich im Bereich der Hauptlastabtragungen und sind teilweise stark geschwächt. Eine langfristige Reparatur hat zur Folge, dass sehr viel historische Substanz zusätzlich verloren geht (grob geschätzter Substanzverlust bis ca. 75 % der Konstruktion). Eine Rekonstruktion hat dann auch keinen Bezug mehr zur historischen Bausubstanz. Die Baukommission hat sich an der Sitzung vom 9. Mai 2023 mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt und schliesst sich dieser Beurteilung an.

Massgebende Unterlagen sind:

- Provokationsbegehren vom 07.04.2021
- Provokationsbegehren Beilagen
- Objektblatt Nr. 350
- Ergänzungsblatt Nr. 350
- Gutachten IBID AG vom 17.9.2020
- Bestand- und Zustandserfassung Holzbau Florian Schlegel vom 17.2.2022

Zusammenfassend besitzt das Objekt einen gewissen Eigenwert, ist aber in einem so schlechten Zustand, dass dessen Erhaltung einen (auch im Vergleich zum Eigenwert) unverhältnismässigen Aufwand erfordern würde. Zudem wäre nach einer Sanierung kaum mehr historische Bausubstanz vorhanden, sondern entstünde eine (denkmalpflegerisch unbedeutende) Rekonstruktion. Bei dieser Ausgangslage erweist sich das Objekt als nicht schutzfähig.

Demnach ist das Gebäude Vers.-Nr. 855, Guldistudstrasse 58, 8632 Tann, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2291 nicht unter Schutz zu stellen und aus dem kommunalen Inventar zu entlassen.

Beschluss

1. Das Gebäude Inventarobjekt Nr. 350 (Vers.-Nr. 855) auf Kat.-Nr. 2291, Guldistudstrasse 58, 8632 Tann, wird nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte entlassen.
2. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch die Hochbauabteilung im Amtsblatt des Kantons Zürich zu publizieren und die Akten sind während der Rekursfrist auf der Hochbauabteilung aufzulegen.

Mitteilungen durch Protokollauszug

- Erbgemeinschaft René Bachmann, Lenggisrain 3, 8645 Jona (Einschreiben)
- Rappold Köhli Rechtsanwälte AG, Simone Köhli Müller, Feldeggstrasse 12, Postfach 349, 8032 Zürich (Einschreiben)
- Akten

Mitteilungen durch Protokollauszug per E-Mail

- Abteilungsleiter Hochbau
- Abteilungsleiter Tiefbau

Akten

- Ergänzungsblatt 350
- Objektblatt 350
- Bestand- und Zustandserfassung Holzbau Florian Schlegel vom 17.02.2022
- Gutachten IBID vom 17.09.2020
- Provokationsbegehren 07.04.2021
- Provokationsbegehren Beilagen

Gemeinderat Dürnten

Peter Jäggi
Gemeindepräsident

Carlo Wiedmer
stv. Gemeindeschreiber

Versandt am: