



- 21-199 B3.5.2
Schriftliche Anfrage Oliver Kellner (Grüne) und Julian Croci (Grüne) zum Stand der Denkmalpflege in den Kernzonen Unterdorf und Oberdorf
Beantwortung (GR Geschäft Nr. 32/2021)
-

Ausgangslage

Mit Datum vom 30. März 2021 wurde von den Gemeinderäten Oliver Kellner (Grüne) und Julian Croci (Grüne) folgende schriftliche Anfrage eingereicht:

"Schriftliche Anfrage zum Stand der Denkmalpflege in den Kernzonen Unterdorf und Oberdorf"

Vor fünf Jahren liess der Stadtrat das denkmalgeschützte Gebäude an der Wallisellenstrasse 24 wegen Einsturzgefahr notfallmässig abreißen. Der Vorfall löste eine konstruktive öffentliche Diskussion aus. Seither geht zumindest die Stadtregierung spürbar sorgsamer mit den schützenswerten Altbauten in unserer Gemeinde um.

*Eine wirksame Denkmalpflege hängt aber immer auch von den Eigentümer*innen der Liegenschaften ab. Das Grundstück an der Wallisellenstrasse 24 liegt seit dem Abbruch brach und diente hin und wieder als Mülldeponie. Das gegenüberliegende denkmalgeschützte Gebäude Wallisellenstrasse 41 ist in einem desolaten Zustand. Und das Bauernhaus an der Alten Oberdorfstrasse 47 wurde zwar unter Schutz gestellt. Seit dieser Unterschutzstellung hat sich aber augenscheinlich nichts mehr getan. Nicht einmal die Aussteckung für den Teilabbruch wurde entfernt. Vereinzelt fehlen Fensterscheiben. In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:*

- 1. Was ist der aktuelle Stand in Sachen Wallisellenstrasse 24? Plant der Eigentümer einen Rekonstruktionsbau?*
- 2. Was ist der aktuelle Stand in Sachen Alte Oberdorfstrasse 47? Ist eine Instandsetzung geplant?*
- 3. Was ist der aktuelle Stand in Sachen Wallisellenstrasse 41? Ist eine Instandsetzung geplant?*
- 4. Was unternimmt der Stadtrat um zu verhindern, dass die Eigentümer*innen geschützte Gebäude leerstehen und verfallen lassen, bis sie notfallmässig abgerissen werden müssen?"*

Erwägungen

Gesetzliche Grundlage bildet Art. 53 der Geschäftsordnung des Gemeinderates Dübendorf. Schriftliche Anfragen sind innert 2 Monaten nach der Zustellung, d. h. im vorliegenden Fall bis spätestens am 30. Mai 2021, schriftlich vom Stadtrat zu beantworten.



Beschluss

Die Schriftliche Anfrage von Oliver Kellner und Julian Croci wird wie folgt beantwortet:

Frage 1: Was ist der aktuelle Stand in Sachen Wallisellenstrasse 24? Plant der Eigentümer einen Rekonstruktionsbau?

Die vom Stadtrat am 18. August 2016 beschlossene, angepasste Schutzverfügung für das Grundstück Wallisellenstrasse 24 verlangt einen Neubau, welcher sich in weiten Teilen am ursprünglichen Bau orientiert (im Sinne eines Rekonstruktionsbaus). So sind beispielweise Stellung, Volumetrie, Dachflächen, Dachüberstände und Fassadengliederung des ursprünglichen Baus zu übernehmen. Ein konkretes Bauprojekt liegt derzeit nicht vor.

Frage 2: Was ist der aktuelle Stand in Sachen Alte Oberdorfstrasse 47? Ist eine Instandsetzung geplant?

Die vom Stadtrat am 22. August 2019 beschlossene Schutzverfügung, welche das Vielzweckbauernhaus an der Alten Oberdorfstrasse 47 samt Teilen der Umgebung unter Schutz stellte, sowie die gleichzeitig ausgesprochene Bauverweigerung des eingereichten Umbau- und Neubauvorhabens hat die Grundeigentümerschaft angefochten. Nachdem die Entscheide der Stadt vom Baurekursgericht weitestgehend geschützt wurden, hat die Grundeigentümerschaft dagegen wiederum Beschwerde erhoben, so dass der Fall nun beim Verwaltungsgericht liegt.

Frage 3: Was ist der aktuelle Stand in Sachen Wallisellenstrasse 41? Ist eine Instandsetzung geplant?

Die Bauherrschaft des Denkmalschutzobjekts Wallisellenstrasse 33-41 ist bereits im Besitz einer Baubewilligung für den denkmalpflegerisch rücksichtsvollen Umbau des Gebäudes zu einem Mehrfamilienhaus. Aufgrund der Einhaltung der denkmalpflegerischen Vorschriften musste die Bauherrschaft in den letzten Monaten aufwändige Zustandsaufnahmen (Sondagebohrungen, Dichtemessungen, Untersuchung Wurm- und Pilzbefall) aller Gebäudeteile vornehmen, um feststellen zu können, welche Teile des Gebäudes substantiell erhalten und ertüchtigt werden können und welche Teile aus baustatischen Sicherheitsgründen rückgebaut und ersetzt werden müssen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen machen die Eingabe einer Projektänderung nötig, welche von der Stadt zu bewilligen ist. Nach erfolgter Genehmigung dieser Projektänderung und der Erfüllung sämtlicher Auflagen sollen die Umbauarbeiten starten.

*Frage 4: Was unternimmt der Stadtrat um zu verhindern, dass die Eigentümer*innen geschützte Gebäude leerstehen und verfallen lassen, bis sie notfallmässig abgerissen werden müssen?*

Mit einer Schutzanordnung, welche für ein Gebäude erlassen wird, verlangt die Stadt Dübendorf von der Grundeigentümerschaft stets, das Gebäude ordnungsgemäss zu unterhalten und die im Schutzzumfang festgelegten schutzwürdigen Elemente zu erhalten. Weitergehende Schutzanordnungen im Sinne von konkreten Unterhalts- und Restaurierungsmassnahmen sind zwar nach den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes grundsätzlich möglich, dabei ist jedoch mit Blick auf das Eigentumsrecht stets die Verhältnismässigkeit zu beachten; für solche Schutzanordnungen muss ein sehr hohes öffentliches Interesse vorhanden sein. Hinzu kommt, dass bei der Anordnung von Unterhalts- und Restaurierungsmassnahmen, welche die allgemeine Unterhaltspflicht einer



Grundeigentümerschaft in unzumutbarer Weise übersteigen, das anordnende Gemeinwesen die Betreuung zu übernehmen und die Kosten zu tragen hat. In der Praxis führt dies dazu, dass auf solche weitreichenden Anordnungen in der Regel verzichtet wird und stattdessen im Dialog zwischen Denkmalpflege und Grundeigentümerschaft nach partnerschaftlichen Lösungen gesucht wird, was in den meisten Fällen gelingt.

Es ist davon auszugehen, dass es im eigenen Interesse einer Grundeigentümerschaft liegen sollte, den Leerstand und den schleichenden Verfall seines Gebäudes zu verhindern. Wird durch unterlassene Unterhaltsmassnahmen die öffentliche Sicherheit (z. B. durch herabfallende Bauteile) akut gefährdet, so kann das Gemeinwesen die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verlangen und – kommt die Grundeigentümerschaft dieser nicht nach – eine angedrohte Ersatzvornahme auf Kosten der Grundeigentümerschaft durchführen. Eine Schutzanordnung erlischt zudem im Falle eines notwendigen Abbruchs eines baufälligen geschützten Gebäudes nicht einfach, sondern kann dazu führen, dass die Grundeigentümerschaft aufgrund des pflichtwidrig vernachlässigten Unterhalts zu einem Rekonstruktionsbau mit finanziellen Mehraufwendungen verpflichtet wird.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderat Julian Croci (per E-Mail)
- Gemeinderat Oliver Kellner (per E-Mail)
- Gemeinderatssekretarial - z.H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Stadtpräsident
- Stadtplanung alle
- Akten

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Martin Kunz
Stadtschreiber