



ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ ZVH

Eichstrasse 29
8045 Zürich

T 044 340 03 03
F 044 340 03 35

www.heimatschutz-zh.ch
info@heimatschutz-zh.ch

Postfinance 80-2755-2
IBAN CH15 0900 0000 8000 2755 2

An die Medien der deutschen Schweiz

Zürich, 21. Februar 2016

Medienmitteilung

Baudenkmal zerstört – das Baurekursgericht verlangt den Wiederaufbau und rügt den Eigentümer sowie die Behörden von Regensdorf

Ende Juli und anfangs August 2015 wurde in Regensdorf ein bedeutendes Baudenkmal aus dem Jahre 1559 zerstört. Am 18. Februar 2016 hat nun das Baurekursgericht des Kantons Zürich die Rekurse des Zürcher Heimatschutzes gegen den Abbruch des Hauses „Fröschegrueb“ fast auf der ganzen Linie gutgeheissen. Es ordnet den originalgetreuen Wiederaufbau (Rekonstruktion) der wesentlichen Teile des zerstörten Baudenkmal an. Zudem wirft es dem Eigentümer schwere Pflichtverletzungen vor. Es rügt auch den Gemeinderat von Regensdorf und erstattet gegen diesen Anzeige bei der Baudirektion des Kantons Zürich.

Urteile in dieser Deutlichkeit gibt es in der Schweiz selten. Das Baurekursgericht des Kantons Zürich hat den Behörden von Regensdorf eine selten scharfe Rüge erteilt.

Das Baurekursgericht rekapituliert in seiner Entscheid zunächst die lange Vorgeschichte. Dem 1559 erbauten und noch weitgehend in seiner ursprünglichen Substanz erhaltenen ehemaligen Bauernhaus „Fröschegrueb“ kam wegen seines hohen Alters, der hohen Qualität des Bauwerks und seiner Stellung als markanter Eckpunkt im Ortsbild eine sehr grosse, überregionale Bedeutung zu. Es war nach Ansicht der Kantonalen Denkmalpflege-Kommission unbedingt erhaltenswürdig. Seit 2003 war das Haus rechtskräftig geschützt.

Im Jahre 2006 erwarb es der heutige Eigentümer. Kurz darauf begann er mit Abbruchplänen. Obwohl er damals wie auch später vom Gemeinderat unterstützt wurde, scheiterte er 2008 kläglich vor Gericht. Dieses Urteil erwuchs in Rechtskraft. Nicht entmutigt, begann der Eigentümer sogleich neue Abbruchpläne auszuarbeiten. Nach mehreren Intermezzi – einmal zog er ein Projekt kurz vor dem Gerichtsentscheid zurück, wodurch das Verfahren abgeschlossen wurde – gelangte er 2013 erneut an den Gemeinderat, der mit ihm 2014 einen sog. „Schutz“-Vertrag unterzeichnete. Dieser lief, wie das Baurekursgericht in seinem Urteil (in Erw. 5.3, Seite 11 unten) festhält, auf eine völlige Preisgabe des

Baudenkmal hinaus. Es hiess daher den Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gegen diesen Schutzvertrag gut.

Der Gemeinderat hatte indessen bereits am 5. August 2015 – trotz der gerichtlich angeordneten aufschiebenden Wirkung, die einem Veränderungsverbot gleichkam – den sofortigen Abbruch des Baudenkmal. Der Zürcher Heimatschutz ist auch dagegen vorgegangen und erhielt nun insofern Recht, als das Gericht den Wiederaufbau anordnet. *„Ist ein Objekt trotz seiner rechtskräftigen Unterschutzstellung nicht mehr existent, weil es wie vorliegend dem Verfall preisgegeben wurde, kann sich als individuelle Schutzmassnahme eine teilweise Rekonstruktion des Gebäudes aufdrängen“* (Erw. 5.2, Seite 9 unten/10 oben). Wie das Gericht festhält (Erw. 5.4.1), war die *„Fröschegrueb‘ vor ihrem Abbruch ein für das Ortsbild äusserst prägendes Objekt...Seit Jahrhunderten bildete das Objekt eine Konstante innerhalb der stark erneuernden Dorfstruktur. Die äusserst wichtige Stellung der ‚Fröschegrueb‘ im Ortsbild wurde insbesondere auch durch die Eigenart der Altbaute geprägt...“* Dieser Situationswert könne und müsse wiederhergestellt werden. *„Eine solche Rekonstruktion hat jedenfalls die originalgetreue Wiedererstellung der Ost-, der Süd- und Westfassade und des Daches...zu beinhalten. Soweit möglich, sind Materialien gemäss dem Originalzustand zu verwenden“* (Erw. 5.4.2, Seite 12). *„Somit ist...im Rahmen einer neu zu erlassenden Schutzanordnung...die Erstellung eines...nach aussen mit dem Altbau erscheinungsmässig vollständig identischen Ersatzbaus zu verlangen“* (Erw. 5.4.2, Seite 13).

Zur Frage, ob eine solche Rekonstruktion verhältnismässig sei, führt das Gericht Folgendes aus: *„Die zur Wahrung bzw. Wiederherstellung des Situationswertes anvisierte Teilrekonstruktionsmassnahme stellt nach dem Abbruch des Gebäudes die einzige mögliche und zugleich eine zwingend erforderliche Massnahme dar, um das Schutzziel der Erhaltung des Situationswertes noch zu erreichen. Mit einer weniger weitgehenden Massnahme liesse sich dieses Schutzziel nicht erreichen. An der Wahrung des Schutzziels besteht nach dem Gesagten ein ganz erhebliches öffentliches Interesse. Dieses ist mit der Beseitigung des Altbaus nicht untergegangen“* (Erw. 6.2, Seite 14/15).

Da die Frage der Verhältnismässigkeit immer auch in Bezug auf die Interessen des betroffenen Privateigentümers beurteilt werden muss, hält das Gericht fest: *„Die Veränderungen des Zustandes seit der Unterschutzstellung (sc. im Jahre 2003), die dazu führten, dass das Gebäude schliesslich baufällig war und wohl tatsächlich abgerissen werden musste, gehen einzig auf den **pflichtwidrig unterlassenen oder jedenfalls klar ungenügenden Unterhalt durch den Grundeigentümer** zurück...Schliesslich bleibt darauf hinzuweisen, dass der (heutige Besitzer) das Objekt erwarb, als es bereits unter Schutz gestellt war, mithin also im Wissen um die Unterschutzstellung und die sich daraus ergebenden Pflichten, die er in der Folge missachtete“* (Erw. 6.2, S. 15).

Am Schluss von Erw. 6.2 wird das Gericht noch deutlicher: *„Aufgrund des **pflichtwidrig vernachlässigten Unterhalts** hat der (heutige Besitzer) die finanziellen Mehraufwendungen, die aus der ihm erwachsenden Rekonstruktionspflicht entstehen, selber zu vertreten. Ein solcher Mehraufwand kann ihm nicht im Sinne eines entgegenstehenden privaten Interesses angerechnet werden. Daran ändert auch nichts, **dass der Gemeinderat Regensdorf...verpflichtet gewesen wäre, die Einhaltung der Anordnung durchzusetzen, dies aber – seinerseits pflichtwidrig – unterliess.**“*

Damit sagt das Gericht genau das, was der Zürcher Heimatschutz seit Jahren den Gemeindebehörden vorwarf, nämlich dass sie – Hand in Hand mit dem Besitzer – ihre Pflicht sträflich vernachlässigt haben, den gebührenden Unterhalt dieses Baudenkmal sicherzustellen bzw. zu erzwingen.

Besonders deutliche Worte folgen am Ende: „Der Gemeinderat Regensdorf hat mit Beschluss vom 15. Dezember 2015 ein Neubauprojekt auf dem streitbetroffenen Grundstück bewilligt (welche Bewilligung vom Zürcher Heimatschutz...(sc. ebenfalls) angefochten wurde). Diese Bewilligungserteilung kann nur als **krasse Missachtung des Baurekursgerichts und seiner Befassung mit dem vorliegenden Streitfall** gewertet werden, wird doch über die Baumöglichkeiten auf dem streitbetroffenen Grundstück in diesem Rechtsmittelverfahren überhaupt erst entschieden. Die Prüfung **aufsichtsrechtlicher Massnahmen durch die Baudirektion Kanton Zürich** (§ 2 lit. b PBG) erscheint damit geboten“ (Erw. 7.2). (Im Dispositiv überweist das Gericht seinen Entscheid der Baudirektion „zur Prüfung aufsichtsrechtlicher Massnahmen“.)

Dieses Urteil kann noch an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. In diesem Zusammenhang fällt auf, dass die Gemeinde teure Anwaltsbüros – vorliegend sogar zwei – beauftragte, um letztlich nichts weiter als die Interessen eines privaten Grundeigentümers zu vertreten, und dies gegen das öffentliche Interesse an der Wahrung des Ortsbildes. Es bleibt die Frage, weshalb dies aus Steuergeldern finanziert werden durfte.