



**Auszug aus dem Protokoll
des Gemeinderates Fällanden vom 6. September 2016**

04.	Bauplanung	213
04.09.20.	Einzelobjekte Heimatschutz	
05.03.00.	Baurechtliche Entscheide mit Vers.-Nr. Implenia Immobilien AG, Winterthur Liegenschaft Buechwisstrasse 1, Benglen, Kat.-Nr. 2601, Vers.-Nr. 410 Entlassung aus dem Inventar der schützenswerten Bauten	

IDG-Status:	öffentlich	X
	nicht öffentlich	

Ausgangslage

Die Eigentümerschaft, Implemia Immobilien AG, beabsichtigt, das Grundstück Kat.-Nr. 2601 zu verkaufen. Um vorgängig Planungssicherheit zu erhalten, ersuchte sie die Gemeinde Fällanden um Abklärung der Schutzwürdigkeit der auf dem Grundstück stehenden Scheune, Liegenschaft Vers. Nr. 410, Buechwisstrasse 1, 8121 Benglen.

Um ihr Bauvorhaben verwirklichen zu können, bat die Eigentümerin mit Provokationsbegehren vom 14. März 2016 um Abklärung der Schutzwürdigkeit des im kommunalen Inventar der schützenswerten Gebäude aufgelisteten Objektes. Mit Beschluss Nr. 78 vom 5. April 2016 beauftragte der Gemeinderat Fällanden das Büro AD & AD, Büro für Bauforschung und Kunstgeschichte, Chiosso, 6675 Cevio, mit der Ausarbeitung eines Gutachtens über die Schutzwürdigkeit der fraglichen Liegenschaft.

Das Objekt Vers.-Nr. 410, Buechwisstrasse 1, wurde 1991 unter der Ordnungsnummer IV/2 zusammen mit dem Hauptgebäude Vers.-Nr. 409, Buechwisstrasse 5, das sich damals noch im gleichen Besitz befand, in das Inventar der schützenswerten Gebäude der Gemeinde Fällanden aufgenommen. Die Scheune Vers.-Nr. 410 gilt damit als potentielles, aber noch nicht als formelles Schutzobjekt. Das Inventar empfiehlt die «Erhaltung des Baukörpers und wenn möglich der Nutzung als Nebengebäude». Dieser Formulierung kommt empfehlender, aber nicht verbindlicher Charakter zu. Die Kompetenz, über eine definitive Unterschutzstellung oder Entlassung aus dem Inventar liegt beim Gemeinderat.

Mit dem Gesuch des Grundeigentümers vom 14. März 2016 um Abklärung der Schutzwürdigkeit liegt ein Provokationsbegehren im Sinn von § 213 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vor. Der Gemeinderat muss damit innert Jahresfrist definitive Schutzanordnungen treffen oder das Objekt aus dem Inventar entlassen.

Gutachten über die Schutzwürdigkeit

Der Gutachter besichtigte die Scheune am 28. April 2016. Das entsprechende Guthaben liegt nun vor und zeigt folgendes Bild:

Die Scheune gehört zum kleinen Kern des einstigen Weilers Benglen. Dieser beschränkt sich auf die östlich gelegenen Häuser Buechwisstrasse 3–7 und das etwas abseits stehende Haus Buechwisstrasse 8 im Südosten, wobei nur den Häusern Buechwisstrasse 5 und 8 noch eine gewisse Authentizität zugebilligt werden kann. Im Westen ist 2014 eine grosse, moderne Wohnüberbauung entstanden, im Norden schliesst eine Reihenhausezeile an.

Auf drei Seiten ist das Grundstück von Strassen eingegrenzt, im Westen geht es in die Rasenflächen der Wohnüberbauung über. Einige Bäume und Büsche decken die Scheune auf der Süd- und Nordseite ab.

Auszug aus dem Gutachten

An der Stelle des heutigen Gebäudes stand zu Beginn des 19. Jahrhunderts eine hölzerne Scheune, die sich vier Eigentümer teilten. 1820 wurde dieser Vorgängerbau geschlissen. An dessen Stelle erbauten zwei der Vorbesitzer, Conrad Waldvogel und Heinrich Bertschinger (der Eigentümer des benachbarten Wohnhauses Buechwisstrasse 5), 1821 eine neue Scheune, den Kern des heutigen Baus.

1864 übernahm Kaspar Wettstein mit dem Wohnhaus Buechwisstrasse 5 auch den zugehörigen Scheunenanteil von Heinrich Bertschinger. 1870 erweiterte er diese Scheune gegen Westen.

Nicht näher bezeichnete Bauten sind in den Versicherungsakten für die Jahre 1894, 1899 und 1916 erwähnt. Bedeutender war ein grosser Umbau 1923–1929 unter den Gebrüdern Heinrich und Jakob Wettstein. Dabei verdreifachte sich nicht nur der Versicherungswert von 4'000 Franken auf 12'000 Franken, sondern es erhöhte sich auch die Kubatur von 445 auf 691 m³. Damit erhielt der Bau seine heutige Form und Grösse.

Mit dem Bau der Göhnersiedlung ab 1971 änderte sich das Umfeld radikal. Benglen wandelte sich von der kleinen Hofriedlung mit neun Bauernhäusern zur Schlafstadt mit 1974 bereits 600 Wohnungen. Die Scheune als landwirtschaftlicher Ökonomiebau war damit obsolet geworden.

Fazit

Inmitten der grossflächigen Schlafstadt, zu der Benglen seit 1970 angewachsen ist, nimmt die bescheidene Scheune sowohl typologisch wie geschichtlich eine bemerkenswerte Sonderstellung ein, die für die Identität des Ortes zweifellos wichtig ist. Der historischen, durch die Umbauten von 1923–1929 allerdings eingeschränkten Bedeutung steht der sehr bescheidene architektonische Wert gegenüber. Vor allem aber spricht die fehlende Nutzung gegen eine Erhaltung. Eine Umnutzung andererseits hätte massive Eingriffe zur Folge, die den allfälligen Denkmalswert gänzlich in Frage stellen würden.

In der Gesamtbetrachtung fehlen dem Objekt die besonderen Qualitäten, die es als besonders wichtigen Zeugen im Sinne von § 203 PBG ausweisen würden. Es wird deshalb empfohlen, das Gebäude nicht unter Schutz zu stellen und aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte zu entlassen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Liegenschaft Vers.-Nr. 410, Inventar Nr. IV/2, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2601, Buechwisstrasse 1, 8121 Benglen, im Eigentum der Implenia Immobilien AG, wird aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten entlassen.
2. Die Abteilung Hoch- und Tiefbau wird beauftragt, die Entlassung gemäss Ziffer 1 im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, 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. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichtes sind kostenpflichtig; die Kosten hat in der Regel die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Der Fristenlauf beginnt für den Eigentümer mit der Zustellung des Beschlusses, für Dritte mit der Publikation. Der Beschluss und die Akten können während der Rekursfrist bei der Abteilung Hoch- und Tiefbau eingesehen werden.
4. Mitteilung an:
 - Implenia Immobilien AG, Zürcherstrasse 39, 8400 Winterthur; eingeschrieben
 - AD & AD, Büro für Bauforschung und Kunstgeschichte, Chiosso, 6675 Cevio; per E-Mail
 - Vorsteher Ressort Hochbau, per Extranet
 - Abteilung Hoch- und Tiefbau, per E-Mail
 - Feuerpolizei Fällanden, per E-Mail
 - Abteilung Werke; zur Kenntnis, per E-Mail
 - Website; zur Veröffentlichung
 - 04.09.20. (Hauptakten)
 - 05.03.00.

Für richtigen Protokollauszug:



Marcel Ehlers
Stellvertreter Gemeindeschreiberin

Versand: 8. September 2016