

## Gemeinderat

Rutschbergstrasse 18  
Tel. 055 253 33 60

8608 Bubikon  
kanzlei@bubikon.ch

www.bubikon.ch



### Protokollauszug vom 23. August 2023

#### B1.3.2

Beschluss 2023-94

#### Schutzmassnahmen / Einzelobjekte Heimatschutz

Liegenschaft Gsteinstrasse 20a, Bubikon, Vers.-Nr. 368, Inventar-Nr. 319

Grundeigentümer: Roman Naef, Gsteinstrasse 17, 8608 Bubikon

#### Entlassung aus dem kommunalen Inventar der kultur- und kunsthistorischen Objekte

---

IDG-Status: öffentlich

#### Ausgangslage

Das Gebäude Vers.-Nr. 368 an der Gsteinstrasse 20a figuriert im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Bubikon (Inventarblatt-Nr. 319).

Der Grundeigentümer plant den Rückbau des Inventarobjektes und den Neubau eines Remisengebäudes zur Fortführung und Sicherstellung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs (Betriebs-Nr. 0112/1/32). Mit Schreiben vom 30. August 2022 stellt der Grundeigentümer das Begehren um die Durchführung des Provokationsverfahrens im Sinne von § 213 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Gemäss § 204 PBG hat der Gemeinderat in seiner Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Dies erfolgt im Sinne einer vorsorglichen Schutzmassnahme vorerst dadurch, dass gestützt auf § 209 Abs. 2 PBG durch schriftliche Mitteilung des Inventareintrags an den Grundeigentümer formell ein einstweiliges Veränderungsverbot verfügt wird. Die entsprechende Inventareröffnung erfolgte mit Beschluss Nr. 2022-132 des Gemeinderats vom 28. September 2022.

Zu diesem Zweck beauftragte der Gemeinderat die Kulturdetektive GmbH, Wetzikon, mit der Ausarbeitung eines bauhistorischen Gutachtens. Dieses liegt nun datiert vom Dezember 2022 vor. Die Gutachterin gelangt zusammenfassend zum Ergebnis, dass die Scheune Gsteinstrasse 20a einen bauhistorisch wichtigen Zeugen für Bubikon darstellt, sowohl in Bezug auf die Lagequalität als auch in siedlungsgeschichtlicher, sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher sowie in bau- typologisch- architektonischer Hinsicht.

#### Denkmalpflegerische Erwägungen

Die Scheune «Gsteinstrasse 20a» bildet zusammen mit dem auf der gegenüberliegenden Strassenseite stehendem Doppelwohnhaus und dem grossen Kastanienbaum am Weilerausgang «Gstein» eine ortsbildprägende Einheit. Die Gsteinstrasse, die Ausfallstrasse nach Gossau, führt zwischen Doppelwohnhaus und Scheune hindurch.

Die markante Scheune präsentiert sich unter hohem und steilem Satteldach. Quer zum First ist die Scheune unterteilt in ein mittiges Tenn mit einem grossen Tor und zwei das Tenn flankierenden Ställen mit darüberliegenden Heuböden. Die Ställe sind gemauert und weisen auf den gut einsehbaren Fassaden (O-Giebel und S-Traufe) ein Blendmauerwerk auf. Zudem sind die Fenster mit einem halbrunden roten Backsteinbogen verziert. Über dem gemauerten Sockel ist die

Scheune in Holzkonstruktion erstellt. Auf der rückwärtigen Seite ist ein Quergiebel mit Hocheinfahrt angefügt.

Im Tenn sind die Krüpfen noch erhalten. Der westliche Stall ist zu einer Werkstatt und einer Garage umgebaut. Die Dachkonstruktion mit einem stehenden Stuhl ist in gutem Zustand und typisch für die Jahre nach 1900.

### **Denkmalpflegerische Würdigung als Einzelobjekt nach PBG**

Die freistehende Scheune an der Gsteinstrasse 20a stellt sowohl konstruktionsmässig und als auch bautypologisch einen wichtigen Zeugen für Bubikon dar.

Bis ins 20. Jahrhundert wurden Scheunen als Holzständerkonstruktionen mit Bretterschalung erstellt. Diese Konstruktionsform folgte seit dem 15. Jahrhundert einer Entwicklung, die sich vom Hochstüdbau über den Mehrreihenständerbau zum Ständerbau mit stehendem oder liegendem Dachstuhl entwickelte. In vorliegendem Fall handelt es sich um einen Ökonomiebau mit einem gemauerten Stall, Tenn und Scheune, der als Ständerbau mit stehendem Dachstuhl konstruiert ist.

Seit dem späten 18. und dem frühen 19. Jahrhundert wurden auch in Gegenden mit traditioneller Mehrzweckbauweise (Stall-Tenn-Scheune) wie im Zürcher Oberland, vermehrt grosse, freistehende Scheunen errichtet. Sie gehörten zu grossen Doppelwohnhäusern.

Die vom Wohnhaus (Gsteinstrasse 17/19) getrennt stehende, repräsentative Scheune zeugt als wichtiges Beispiel für eine solche Getrenntbauweise in Bubikon und ist typisch für die Zürichsee Region, die sich deutlich von der Vielzweckbauweise der östlichen Gebiete des Kantons, bei der Wohnhaus und Ökonomiebau unter einem First vereint sind, unterscheidet.

Die zum Strassenraum hin orientierten Fassaden mit Blendmauerwerk und gestalteten Fensterbögen erinnern in der Gestaltung an städtische Wohnhäuser dieser Zeit, die ebenfalls strassenseitig Repräsentationsfassaden zeigen. Der rückseitige Haus- bzw. in diesem Fall Ökonomiebereich ist hingegen nicht gestaltet und zeigt ein einfaches Erscheinungsbild.

Für eine nähere Erläuterung wird auf das bauhistorische Gutachten der Kulturdetektive GmbH, Wetzikon, datiert vom Dezember 2022 verwiesen, das im Übrigen die massgebliche Grundlage der denkmalpflegerischen Erwägungen bildet.

### **Rechtliche Würdigung**

#### Potenzieller Schutzzumfang, Verhältnismässigkeit und Schutzgradbestimmung

Als Schutzobjekte fallen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter anderem Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltungswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung in Betracht. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als «wichtiger Zeuge» zu qualifizieren ist, kommt allfällig vorhandenen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu.

Das vorliegende Fachgutachten sieht im Grundsatz folgenden provisorischen Schutzzumfang vor:

*Das Erscheinungsbild des Gebäudes umfassend die Fassaden, ihre Gliederung und Materialisierung, die Anordnung des Tenntors, des Tors bei der Hocheinfahrt sowie die Tür- und*

*Fensteröffnungen, ferner die Dachflächen mit der Ziegeleindeckung. Die primäre konstruktive Gebäudestruktur umfassend Trag- und Deckenstruktur sowie der Dachstuhl. Die Böden können für einen heutigen Maschinenpark neu und stabil aufgebaut werden. Nicht geschützt sind die Anbauten.*

Der Gemeinderat hat basierend auf dem bauhistorischen Gutachten nun zu prüfen, ob die denkmalpflegerische Bedeutung das Objekt zum "wichtigen Zeugen" oder zu einem wesentlich prägenden Teil einer Siedlung oder Landschaft im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. c PBG macht. Das Ergebnis der Sachverhaltsfeststellung – und mithin auch die Stellungnahmen von Fachleuten und -gremien – würdigen die rechtsanwendenden Behörden frei (§ 7 Abs. 4 VRG). Der für die Unterschutzstellung zuständigen Behörde kommt eine besondere Entscheidungsfreiheit im Grenzbereich zwischen Rechtsanwendung und Ermessensbetätigung zu.

Staatliches Handeln, namentlich auch die Einschränkung von Grundrechten wie der Eigentumsfreiheit, muss im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV]). Damit wird zunächst verlangt, dass staatliche Massnahmen zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels einerseits tauglich (Erfordernis der Zwecktauglichkeit) und andererseits notwendig sind. Das Erfordernis der Notwendigkeit einer Massnahme, auch als Gebot des geringst möglichen Eingriffes oder als Gebot der Zweckangemessenheit bezeichnet, besagt, dass die Massnahme nicht über das zu Erreichung ihres Zieles Notwendige hinausgehen darf.

Der Grad der Schutzwürdigkeit des Scheunengebäudes ist aus den nachfolgenden Gründen als «gering» bis «mittel» nicht jedoch als «hoch» einzustufen. Es handelt sich nicht um einen hochkarätigen Zeitzeugen, zumal vielerlei gleichartige resp. vergleichbare Gebäude in der Region bestehen und zum Erstellungszeitpunkt für diese Zeit typisch waren. Das Erhaltungsinteresse des Scheunengebäudes kann vielmehr als durchschnittlich bezeichnet werden. Der zeitliche Abriss, der sich aus dem Gutachten wiedergibt, offenbart, dass das ursprüngliche Scheunengebäude innerhalb als auch im unmittelbaren Umfeld mehrmals erhebliche bauliche Änderungen erfahren hat und dadurch an Originalität eingebüsst hat. Zudem wird der Grad der Schutzwürdigkeit durch die umliegenden, aus verschiedenen Epochen stammenden Bauten geschmälert.

#### Grundsätze zur Güterabwägung

In Anbetracht dessen, dass die Einschätzungen zur Schutzwürdigkeit die Planungsfreiheit für die Erweiterung und Sicherstellung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs wesentlich beeinträchtigen können, hat sich der Gemeinderat mit den widerstreitenden Interessen auseinandergesetzt und eine Güterabwägung vorgenommen.

Grundlagen der Güterabwägung bilden das öffentliche Interesse an einem sachgerechten Denkmalschutz einerseits und das private und betriebswirtschaftliche Interesse an der Sicherstellung und dem Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebs, andererseits.

#### Interessenabwägung

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Verhältnismässig ist eine Schutzmassnahme dann, wenn das öffentliche Interesse des Denkmalschutzes das private Interesse überwiegt. Im Rahmen der Interessenabwägung ist auch das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Der Grad der Wichtigkeit der Zeugeneigenschaft definiert das Gewicht des öffentlichen Interesses am Denkmalschutz. Erst eine Schutzwürdigkeit von

hohem Grad macht eine Unterschutzstellung ungeachtet von finanziellen und betriebswirtschaftlichen Überlegungen zwingend nötig. Kommt dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung kein überragendes Gewicht zu, fällt ein Abbruchverbot nicht in Betracht, wenn dies auf Dauer mit finanziellen Verlusten verbunden wäre.

Alleine die Bejahung der Schutzwürdigkeit des Scheunengebäudes führt somit nicht automatisch zur Notwendigkeit von Schutzmassnahmen nach §§ 205 und 207 PBG. Die Unterschutzstellung ist trotz der grundsätzlich zu bejahenden durchschnittlichen Schutzwürdigkeit nur zulässig, wenn die denkmalpflegerische Bedeutung und das Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts im Rahmen einer vorzunehmenden Interessenabwägung höher zu gewichten ist als die entgegenstehenden privaten und betriebswirtschaftlichen Interessen.

Der Grundeigentümer ist Co-Geschäftsführer eines grossen landwirtschaftlichen Betriebes mit knapp drei Standartarbeitskräften. Die Standardarbeitskraft SAK ist eine Einheit zur Bemessung der Betriebsgrösse, berechnet anhand von standardisierten Faktoren. Für die Sicherstellung und Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Betriebs sind weitere Remisenflächen innerhalb des Hofes erforderlich. Dies erfordert den Rückbau des vorliegenden Inventarobjektes. Bei einer formellen Unterschutzstellung könnte das Scheunengebäude Vers.-Nr. 368 nicht dergestalt den betrieblichen Ansprüchen und gesetzlichen Anforderungen vorschriftskonform umgebaut werden, ohne dass hierbei potenzielle Schutzelemente gefährdet werden. Dies würde bedeuten, dass in der kantonalen Landwirtschaftszone weitere Flächen für einen Remisenbau beansprucht werden müssten.

Der im Fachgutachten zitierte ortsbildprägende Kastanienbaum musste aufgrund seines gesundheitlichen Zustands gefällt werden. Die formelle Entlassung aus dem kommunalen Schutz erfolgte rechtzeitig vor der Fällung; der entsprechende Beschluss des Gemeinderats ging unangefochten in Rechtskraft über. Angrenzend des Scheunengebäudes wurde zudem das Gebäude Vers.-Nr. 370 an der Gsteinstrasse 20b neu erstellt.

Mit den inventarisierten Gebäude Vers.-Nrn. 373 und 372 (Wohnhaus) an der Gsteinstrasse 17 und 19 bestehen überdies bereits denkmalpflegerische Schranken, welche dem landwirtschaftliche Betrieb entsprechend bei Sanierungen und Umbauten oder generellen baulichen Arbeiten unmittelbar belasten.

Gestützt auf obige Erwägungen zum Grad der Schutzwürdigkeit des Scheunengebäudes ist festzuhalten, dass an dessen Erhaltung nur ein durchschnittliches öffentliches Interesse besteht. Finanzielle, betriebsspezifische und funktionelle Aspekte sind demzufolge in die Güterabwägung miteinzubeziehen.

#### Resultat der Güterabwägung

Nach der Rechtsprechung hat bei der Prüfung der Frage, ob ein Objekt Schutz verdient, eine sachliche, auf wissenschaftliche Kriterien abgestützte und auf objektiven Gesichtspunkten beruhende Gesamtbeurteilung Platz zu greifen, die den kulturellen, geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Zusammenhang eines infrage stehenden Bauwerkes mitberücksichtigt.

In seiner Güterabwägung berücksichtigt der Gemeinderat auch betriebliche und finanzielle Aspekte einschliesslich die baulich-betrieblichen und finanziellen Konsequenzen, auch langfristigen Einschränkungen, welche eine Unterschutzstellung der vorerwähnten Elemente auf die weitere Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs zeitigen wird.

Im Rahmen dieser Interessenabwägung gewichtet der Gemeinderat das private Interesse an der Sicherstellung und dem Fortbestand des landwirtschaftlichen Betriebs höher als das öffentliche Interesse an einem adäquaten Denkmalschutz. Auf die Anordnung von Schutzmassnahmen bezüglich des Scheunengebäudes wird demzufolge verzichtet. Eine teilweise Unterschutzstellung als mögliche mindere Massnahme anstelle des Verzichts auf Schutzmassnahmen vermag sowohl betrieblich als auch denkmalschützerisch nicht zu überzeugen.

Folglich ist auf die Anordnung von Schutzmassnahmen mit Bezug auf das betroffene Scheunengebäude zu verzichten. Als Rechtsfolge ist daher die Entlassung der Liegenschaft Gsteinstrasse 20a, Gebäude Vers.-Nr. 368, Grundstück Kat.-Nr. 3844, 8608 Bubikon, aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen der Gemeinde Bubikon zu beschliessen.

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Das öffentliche Interesse am Erhalt der Liegenschaft an der Gsteinstrasse 20a (Gebäude Vers.-Nr. 368 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3844) überwiegt das private Interesse am Fortbestand und der Sicherstellung des landwirtschaftlichen Betriebs im Sinne der Erwägungen nicht. Auf die Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinne § 205 PBG wird verzichtet.
2. Die Liegenschaft an der Gsteinstrasse 20a in 8608 Bubikon, Gebäude Vers.-Nr. 368 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3844, wird aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Bubikon entlassen.
3. Die Abteilung Hochbau und Planung wird beauftragt, diesen Beschluss mit den relevanten Unterlagen und Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.
4. 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 Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten haben die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.