

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 14. Juni 2022
BESCHLUSS NR. 2022-140
SEITE 1 von 9

Inventarentlassung (Neubeurteilung nach Rekursfall) Gebäude Vers. Nr. 125
Dorfstrasse 45 6.2.4

1. Ausgangslage

Im März 1984 wurde die Gebäudegruppe an der Dorfstrasse 45 / Chappelerain 4 und 6 in das kommunale Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen. Als Schutzzweck wurde im Inventarblatt ausgewiesen:

"Erhaltung des Baus in seiner Gesamtform. Erstrebenswert wäre eine bessere Integration der Fassadengestaltung in den bäuerlichen Baubestand Umgebung: Stützmauern mit Natursteinquadern verkleiden."

Die drei Gebäude sind allesamt in Privatbesitz. Für das Gebäude Chappelerain 4 besteht kein definitiver Entscheid über dessen Schutzwürdigkeit. Die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Chappelerain 6 wurde auf Begehren des Eigentümers hin überprüft und das Gebäude mit Beschluss vom 20. Oktober 2020 aus dem Inventar entlassen. Dieser Beschluss ist rechtskräftig. Mit Datum vom 25. Februar 2020 (eingegangen am 26. März 2020) reichte auch der Eigentümer des Gebäudes Dorfstrasse 45 ein Provokationsbegehren ein.

Im Rahmen eines Gutachtens wurden die Schutzwürdigkeit und der Schutzzumfang gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (§ 203 PBG) für das Gebäude an der Dorfstrasse 45 abgeklärt. Die Version des Gutachtens vom 15. Juni 2020 wurde am 16. Juni 2020 der Stadt eingereicht. Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs an den Grundeigentümer wurde das Gutachten durch die Gutachterin nochmals überprüft und in Teilen korrigiert. Die Würdigung des Objektes im Gutachten blieb dabei gegenüber der Vorversion unverändert. Der Stadt Opfikon wurde die korrigierte Version des Gutachtens, neu datierend auf den 15. Juli 2020, wiederum vorgelegt.

Das Gutachten vom 15. Juli 2020 empfahl das Objekt (Dorfstrasse 45) aufgrund seines *äusserst hohen siedlungshistorischen und räumlichen Wertes* sowie *seiner baukünstlerischen und bauhistorischen Bedeutung im Wohnhausteil* unter Schutz zu stellen. Hierfür sollten die bestehende Kubatur, die Dachform sowie die Struktur in der historischen Dreiteilung von Wohnhaus-, Tenn- und Stallteil erhalten und aufgewertet werden. Substanziell sei der dreigeschossige Wohnhausteil mit seiner axialen Eingangssituation, der Lage der Geschossdecken und der tragenden Stützkonstruktion zu erhalten. Hierzu gehörten die historischen Riegelwände und Balkendecken sowie das historische Dachwerk. Das Gebäudeäussere sollte vor allem mit dem historischen Reihenfenster in Holzrahmung und den drei singulären Fenstern auf der östlichen Traufseite sowie der regelmässigen Fenstergliederung auf der Süd- und Westfassade erhalten werden. Ebenfalls sei das Satteldach in seiner Form und Ausrichtung zu bewahren (vgl. Gutachten Vestigia vom 15. Juli 2020, Seite 7).



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 14. Juni 2022
BESCHLUSS NR. 2022-140
SEITE 2 von 9

Seitens der Grundeigentümerschaft wurden wiederum verschiedene Unstimmigkeiten im (korrigierten) Gutachten namentlich in Bezug auf die Bausubstanz gerügt. Zur Klärung des Zustandes der Bausubstanz und der statischen Grundlage des Gebäudes wurden daher ergänzende Abklärungen zur Bereinigung der Unstimmigkeiten in Auftrag gegeben.

Im Auftrag der Stadt Opfikon erstellte die Frischknecht Holzbau-Team AG, Kloten, nach erfolgter Begehung des Gebäudes, im Beisein des Eigentümers, einen Bericht über das Tragwerk des inventarisierten Gebäudes. Der Bericht datiert vom 6. August 2020; er wurde der Stadt am 7. August 2020 vorgelegt.

In der Folge entliess der Stadtrat Opfikon mit Beschluss vom 1. September 2020 das Objekt unter Nebenbestimmungen aus dem kommunalen Inventar (Disp.-Ziff. 1). Die Nebenbestimmungen (Disp.-Ziff. 2) betrafen Bestandteile des ehemaligen Bauernhauses (Dorfstrasse 45), welche gemäss Gutachten vom 15. Juli 2020 zum Erhalt empfohlen wurden. Gegen diesen Beschluss führte der Zürcher Heimatschutz (ZVH) Rekurs an das Baurekursgericht.

Am 1. Juli 2021 führte das Baurekursgericht einen Augenschein mit der Abteilung vor Ort durch. Im Rahmen dieses Augenscheins hielt das Gericht unter anderem fest, dass die Entlassung aus dem Inventar nicht mit der gleichzeitigen Anordnungen von Nebenbestimmungen zum Erhalt gewisser Bestandteile einhergehen könne und stellte daher in Aussicht, den Rekurs – nach vorläufiger Rechtsauffassung des Gerichts – zumindest teilweise gutzuheissen. Die Stadt kündigte daraufhin an, den Beschluss vom 1. September 2020 zu überprüfen und in Wiedererwägung zu ziehen. Das Rekursverfahren ist seither sistiert.

Die Stadt beauftragte in der Folge die BISS-Society AG, Winterthur, mit der erneuten gutachterlichen Klärung der Schutzwürdigkeit nach § 203 PBG sowie der Überprüfung der Empfehlungen hinsichtlich der anzuordnenden Schutzmassnahmen.

Das Gutachten der BISS-Society AG datiert vom 4. Januar 2022 und kommt gegenüber der ursprünglichen Gutachterin zum entgegengesetzten Schluss, dass dem Objekt keine Schutzwürdigkeit im Sinne von § 203 PBG zu attestieren sei. Namentlich lasse sich für die Dorfstrasse 45 *keine hohe denkmalpflegerische Bedeutung bezüglich des äusseren Erscheinungsbildes im historischen Dorfkern von Opfikon begründen (Situationswert). Ebenso liesse sich für die Dorfstrasse 45 weder in bautypologischer noch in konstruktiver Hinsicht ein bedeutender denkmalpflegerischer Eigenwert erkennen* (vgl. Gutachten BISS vom 4. Januar 2022, Seite 5 f.).

Zur Erläuterung der erheblichen Diskrepanzen zwischen den beiden gutachterlichen Beurteilungen bat die Stadt Opfikon die BISS-Society AG um Beantwortung von Ergänzungsfragen. Dieser Anfrage kam die Gutachterin mit Datum vom 14. März 2022 nach. Mit gleichem Datum nahm sie in einem separaten Dokument Stellung zum möglichen Schutzzumfang bei Verzicht auf eine Inventarentlassung.



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 14. Juni 2022
BESCHLUSS NR. 2022-140
SEITE 3 von 9

2. Schutzwürdigkeit

1984 wurde die Bedeutung der Dorfstrasse 45 im "Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde Opfikon" mit deren exponierten Stellung im intakten Ortsbild begründet. Ab 2020 hält das überarbeitete Inventar fest, dass die Dorfstrasse 45 im 20. Jahrhundert (Jhd.) tiefgreifende Umbauten und Veränderungen erfahren habe und vor allem durch seine Stellung und mit seinem Volumen ortsbildprägend sei.

Das Gutachten vom 15. Juli 2020 empfahl das Objekt (Dorfstrasse 45) denn auch namentlich aufgrund seines äusserst hohen siedlungshistorischen und räumlichen Wertes unter Schutz zu stellen. Das Gutachten vom 4. Januar 2022 gelangt demgegenüber zum Schluss, dass sich für die Dorfstrasse 45 keine hohe denkmalpflegerische Bedeutung bezüglich des äusseren Erscheinungsbildes im historischen Dorfkern von Opfikon begründen liesse.

Auf entsprechende Nachfrage der Stadt präzisierte die neue Gutachterin ihre Aussage wie folgt:

Die Aussage im Gutachten vom 15. Juli 2020, wonach das Gebäude Teil der historischen Erstbebauung Opfikons sei, die auf der Karte von Hans Conrad Gyger von 1667 dokumentiert ist, lasse sich nach der Karte behaupten, aber nicht belegen. Die Darstellung des Ortes Opfikon sei eher einer Signatur ähnlich als einer realen Darstellung. Nur Ober- und Unterdorf liessen sich unterscheiden. Bei den weiteren Ausführungen im Gutachten vom 15. Juli 2020 zur historischen Bebauung im Dorfkern sowie entlang des historischen Wegnetzes handle es sich um eine Interpretation der Karte von Gyger, welche diese aber nicht zulasse. Zuzustimmen sei der ursprünglichen Gutachterin hingegen darin, dass die strukturelle Situation des 17. Jhd., soweit sich diese überhaupt rekonstruieren lasse, erhalten sei. Zutreffend sei überdies, dass seit der zweiten Hälfte des 20. Jhd. eine langsame, vor allem im späten 20. und frühen 21. Jhd. sichtbare, Transformation des ehemaligen Bauerndorfes in einen Wohnort stattgefunden habe. Der Aussage der ursprünglichen Gutachterin, dass sich der historische Ortskern von Opfikon weniger strukturell als vielmehr substanziell und funktional verändert habe, sei daher im Sinne einer begründeten Hypothese zu folgen. Die neue Gutachterin verwies sodann auf die Abb. 3 bis 5 und 11 in ihrem Gutachten, welche relevante Aussagen erlaubten.

Gemäss Gutachten vom 15. Juli 2020 sind die *"räumlichen Bezüge am Chapelerain, zum Glockenturm sowie zum historischen Gebäude an der Dorfstrasse 41 wie auch zu den Gebäuden Nr. 38 bis 42 [...] erhalten geblieben, wenn auch letzterer Bau im Ökonomie teil vollständig erneuert wurde"* (S. 5). Auf entsprechende Nachfrage erklärte die neue Gutachterin, dass es sich dabei bloss um die eigentliche Nahumgebung der Dorfstrasse 45 handle. Demgegenüber werde auf die fehlende Einsicht des zur Diskussion stehenden Gebäudes Dorfstrasse 45 aus der Fernsicht im Gutachten vom 15. Juli 2020 nicht eingegangen. Interessanterweise benutze die ursprüngliche Gutachterin auch das Messtischblatt für die Karte von Wild nicht (vgl. Antworten auf Ergänzungsfragen vom 14. März 2022).



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 14. Juni 2022
BESCHLUSS NR. 2022-140
SEITE 4 von 9

Auch bei der durch die im Gutachten vom 15. Juli 2020 festgehaltenen *prägnanten Stellung am Chappelerain unterhalb des Glockenturms* handle es sich lediglich um die Wirkung für die unmittelbare Nahumgebung. Nach Süden trete das Gebäude gegen die Dorfstrasse zwar in leicht erhöhter Stellung mit der nördlichen Giebelfassade dominant in Erscheinung. Die Nordfassade mit dem Anbau Chappelerain 4 und dem nördlich angebauten Haus Chappelerain 6 sei vor der Überbauung der Feldflur im Westen jedoch ebenfalls auffällig in Erscheinung getreten. Dies sei heute nur noch in Schrägaufnahmen aus der Luft der Fall. Anders habe sich die Situation dagegen noch in den 1950er Jahren verhalten, wie Luftbilder mindestens für das Objekt Chappelerain 6 belegten (vgl. Antworten auf Ergänzungsfragen vom 14. März 2022).

Zusammenfassend kommt das Gutachten vom 4. Januar 2022 hinsichtlich des Situationswertes daher zum Schluss, dass die Darstellung der Ortsbaulichen Bedeutung der drei Gebäude (Chappelerain 4 und 6 sowie Dorfstrasse 45) durch die ursprüngliche Gutachterin und die Inventarisatoren im Jahr 2020 vor dem Hintergrund der Ortsbildentwicklung jedenfalls seit den 1960er Jahren *erheblich zu relativieren sei*. In diesem Zusammenhang verweist die neue Gutachterin auch auf die Ausführungen und Einschätzungen durch das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Dort wird das Ortsbild von Opfikon als "besucht, nicht aufgenommen" eingestuft. Wobei die in Frage stehenden Gebäude bereits 1976 anlässlich der Ortsbildaufnahme nicht als bedeutende Einzelobjekte markiert wurden. Dies stützt insgesamt die gutachterliche Aussage, dass sich der Situationswert der Dorfstrasse 45 – jedenfalls heute – auf die unmittelbare Nahumgebung beschränkt. Das Gebäude ist daher im denkmalpflegerischen Sinn weder für das historische Dorfbild von Opfikon noch für die weitere Umgebung von besonderer Bedeutung. Eine wesentliche prägende Wirkung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist ihm daher abzusprechen.

Das Gutachten vom 15. Juli 2020 attestiert dem Gebäude darüber hinaus aufgrund seiner baukünstlerischen und bauhistorischen Bedeutung im Wohnhausteil einen Eigenwert im denkmalpflegerischen Sinn. Hervorgehoben wird der dreigeschossige Wohnhausteil mit seiner axialen Eingangssituation, die Lage der Geschossdecken und die tragende Stützkonstruktion (vgl. Gutachten Vestigia, Seite 7).

Das Gutachten vom 4. Januar 2022 kommt hingegen zum Schluss, dass die Dorfstrasse 45 weder in bautypologischer noch in konstruktiver Hinsicht einen bedeutenden denkmalpflegerischen Eigenwert erkennen lasse. Bei der Dorfstrasse 45 handle es sich um einen bloss noch in Fragmenten nachweisbaren Ständer- / Bohlenbau des späten 16. oder frühen 17. Jhd. Die Gebäudebreite sei dabei bekannt, die ursprüngliche Gebäudelänge hingegen nicht. Es sei nach dem angetroffenen Bestand von mindestens drei Querzonen auszugehen (Wohnteil, Tennteil, Stallteil), wobei als gesichert gelte, dass sich das Gebäude ursprünglich um eine unbekannte Anzahl Querzonen weiter nach Norden ausdehnte und wohl anlässlich des Neubaus von Chappelerain 6 auf die heutige Länge zurückgebaut wurde. Einzig im 1. und 2. Dachgeschoss des alten Wohnteils hätten sich Fragmente des Gerüsts des Kernbaus noch erhalten



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 14. Juni 2022
BESCHLUSS NR. 2022-140
SEITE 5 von 9

(Seite 35). Den Gerüstfragmenten im Gebäudeinneren komme allerdings angesichts der auch in Opfikon vorhandenen gut erhaltenen Vergleichsbeispiele keine besondere Bedeutung zu (Seite 11).

In Bezug auf den Erhaltungszustand des Gebäudes Dorfstrasse 45 wird im Gutachten vom 15. Juli 2020 relativierend ausgeführt, dass die vielen Umbauten, die das Gebäude vor allem im 20. Jhd. erfahren habe, den Bau kennzeichneten, sodass sich von der historischen Struktur und Substanz vermutlich nur wenig erhalten habe – ein Grossteil der Oberflächen sei neu, verdecke aber möglicherweise die noch vorhandene historische Substanz (Seite 5).

Auch die neue Gutachterin erklärte auf entsprechende Nachfrage hin, dass ab 1860 zahlreiche Veränderungen vorgenommen wurden, wie der ausführlichen Darstellung im Gutachten zu entnehmen und für die Zeit ab 1940 mit Planmaterial belegt sei. Belegt sei daher auch die Aussage der ursprünglichen Gutachterin, wonach das Gebäudeinnere mehrheitlich vollständig umgebaut und erneuert worden sei (namentlich Grundrisse, Oberflächen wie Wand-, Decken- und Bodenbeläge, Türen und Fenster sowie Treppenhäuser). An Substanz aus der Zeit vor 1869 sei tatsächlich nur noch sehr wenig vorhanden. Der Umfang der erhaltenen Substanz und deren bau- und kulturgeschichtliche Bedeutung, lasse sich bestenfalls noch erahnen, entlang der aktuellen Forschungslage aber nicht mehr zweifelsfrei belegen. Auch die starke Veränderung des Gebäudes – sowohl aussen als auch innen – mit der Transformation des Tanns und Stallteils 1953 (Einbau Garage) und 1978 in einen Wohnteil sei belegt. Sodann habe sich die unmittelbare Umgebung des Gebäudes mit der Veränderung der übrigen Gebäude der Baugruppe belegbar wesentlich verändert (vgl. Antworten auf Ergänzungsfragen vom 14. März 2022).

Das Gutachten vom 15. Juli 2020 empfiehlt dennoch das Gebäudeäussere, vor allem Teile der Aussenwände in Riegelwerk, die historischen Reihenfenster in Holzrahmung und die drei singulären Fenster auf der östlichen Traufseite, die historischen Balkendecken, die tragenden Wände und Teile des Dachwerks, welche sich vom historischen Bau erhalten hätten, zu bewahren (Seite 7).

Bezüglich letzterem hielt die neue Gutachterin auf entsprechende Nachfrage fest, dass dies für die Aussenwände in Riegelwerk lediglich für diejenigen gegen Westen und dazu in unbekanntem Umfang zutreffe. Für die Balkendecken, die tragenden Wände und Teile des Dachwerks treffe dies höchstens in geringem Umfang zu. Der Umfang der erhaltenen Altbausubstanz gemessen am Gesamtvolumen der Dorfstrasse 45 und bezogen auf das mittlere 19. Jhd. dürfte wohl kaum 30% übersteigen und sei daher für den Laien in ihrer Bedeutung nicht fassbar (vgl. Antworten auf Ergänzungsfragen vom 14. März 2022). Die Deckenbalkenlage im Erdgeschoss über den östlichen und westlichen Räumen sei noch in Teilen erhalten, besässe aber keine besondere konstruktionsgeschichtlich oder künstlerische Bedeutung und auch keinen hohen Seltenheitswert. Gleiches gelte für die Deckenbalkenlagen im Obergeschoss. In der nördlichen Binnenwand im Erd- und Obergeschoss, seien wohl mindestens 18 Laufmeter Fachwerk aus dem mittleren 19. Jhd. erhalten. Diese Fachwerkwände besässen



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 14. Juni 2022
BESCHLUSS NR. 2022-140
SEITE 6 von 9

jedoch keine besondere konstruktionsgeschichtliche oder künstlerische Bedeutung und keinen hohen Seltenheitswert. In den Binnenlängswänden hätten sich wohl Fachwerkwände in unbekanntem Umfang und Zustand erhalten, diese seien mutmasslich ähnlich wie das Fachwerk in der westlichen Fassadenwand ausgeführt. Die Fachwerkkonstruktionen seien typologisch allesamt dem frühen 19. Jhd. zuzuordnen, da die Bauart der Wände noch um 1812 von der Gebäudeversicherung als in Holz ausgeführt benannt wird. Die genannten Wände besässen jedoch keine besondere konstruktionsgeschichtliche oder künstlerische Bedeutung und keinen hohen Seltenheitswert. Im 1. und 2. Dachgeschoss seien schliesslich Reste eines Dachwerks aus dem 16. oder 17. Jhd. erhalten. Die Reste besässen nach aktuellem Forschungsstand im Kanton Zürich weder einen hohen Seltenheitswert noch eine hohe konstruktionsgeschichtliche Bedeutung. Ebenso seien die noch erhaltenen Türblätter aus der 2. Hälfte des 19. Jhd. oder aus dem frühen 20. Jhd. ohne bedeutenden Seltenheitswert (vgl. Gutachten BISS, Seite 5 f. und Stellungnahme zum Schutzzumfang vom 14. März 2022).

Die Reihfenster auf der östlichen Traufseite seien hingegen jedenfalls nicht original, sondern wohl um 1940 eingebaut worden (vgl. Gutachten vom 4. Januar 2022, Seite 22 f., Abb. 18).

Aufgrund der zahlreichen Umbauten erweist sich der verbleibende Eigenwert der Liegenschaft als unzureichend, um eine Belassung im Inventar zu rechtfertigen.

3. Schutzmassnahmen

Im Gegensatz zum Gutachten vom 15. Juli 2020 gelangt das Gutachten vom 4. Januar 2022 zum Schluss, dass eine Schutzwürdigkeit der Dorfstrasse 45 zu verneinen ist. Daher liessen sich auch keine umfassenden Substanzschutzmassnahmen rechtfertigen. Die Ausführungen der neuen Gutachterin zu den möglichen Schutzmassnahmen sind daher theoretischer Natur und nicht als Empfehlung zur Anordnung konkreter Massnahmen zu verstehen.

Auf entsprechende Nachfrage hin erklärte die neue Gutachterin, dass sich (im Falle der Bejahung der Schutzwürdigkeit) als strukturelle Schutzmassnahme einzig die Erhaltung der Volumetrie der heutigen Dorfstrasse 45 mit Satteldach in der heutigen Ausrichtung, allenfalls verbunden mit Auflagen bezüglich Materialisierung der Fassaden und Dachflächen als Ortsbildschutzmassnahme als vertretbar erweisen würde.

4. Schlussfolgerung

Angesichts der neuen gutachterlichen Erkenntnisse haben sich erhebliche Zweifel an den zentralen Aussagen im Gutachten vom 15. Juli 2020 hinsichtlich der Schutzwürdigkeit der Dorfstrasse 45 ergeben. Die Aussagen im ursprünglichen Gutachten bezüglich des ungebrochenen Situationswerts, namentlich der ortsbaulichen Bedeutung der Dorfstrasse 45, erweisen sich angesichts der Orts-



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 14. Juni 2022
BESCHLUSS NR. 2022-140
SEITE 7 von 9

bildentwicklung seit den 1960 Jahren als nicht schlüssig. Vielmehr ist in Übereinstimmung mit dem Gutachten vom 4. Januar 2022 festzustellen, dass sich die Wirkung der Dorfstrasse 45 heute auf die unmittelbare Nahumgebung beschränkt. Entsprechend kann ihr keine wesentliche Prägung der Siedlung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG mehr attestiert werden.

Auch die Aussagen im Gutachten vom 15. Juli 2020 hinsichtlich der baukünstlerischen und bauhistorischen Bedeutung im Wohnhausteil lassen sich aufgrund der Überprüfung durch das Gutachten vom 4. Januar 2022 nicht mehr aufrechterhalten. So stellt sich im Rahmen der neuerlichen Begutachtung beispielsweise heraus, dass das im Gutachten vom 15. Juli 2020 als "beachtenswert" und "historisch" hervorgehobene Reihenfenster auf der östlichen Traufseite längstens auf das Jahr 1940 zurückzuführen ist.

Wie der ausführlichen Darstellung im Gutachten vom 4. Januar 2022 zu entnehmen und für die Zeit ab 1940 zusätzlich mit Planmaterial belegt ist, weisen die erwähnten Bauelemente aufgrund der zahlreichen baulichen Veränderungen ab 1860 (17 Baugesuche allein seit 1940), heute ein derart geringes Ausmass auf, dass sie kaum mehr fassbar sind. Der ursprüngliche Wohnteil gegen Süden geht in seiner aktuellen Substanz im Wesentlichen auf die zweite Hälfte des 20. Jhd. zurück. Das Untergeschoss und erhebliche Teile des Erdgeschosses wurden ab 1953 in mehreren Etappen neu erstellt. Die Decke des Untergeschosses ist vollständig erneuert. Die Stallscheune gegen Norden wurde ab 1953 gänzlich neu erstellt und seither mehrfach umgenutzt. Auch die Binnengliederung des Erdgeschosses erinnert nicht mehr an die traditionelle Aufteilung des bäuerlichen Vielzweckbaus vor der Mitte des 19. Jhd. Gleiches gilt für das Ober- und die Dachgeschosse. Zwar ist vermutungsweise noch Rohbaubsubstanz aus dem 16. bis 17. Jhd. vorhanden, Innenausbauelemente wie Türblätter stammen sodann teilweise noch aus dem ausgehenden 19. und frühen 20. Jhd. Die genannten Elemente besitzen jedoch weder nach der ursprünglichen noch nach der neueren gutachterlichen Feststellung einen hinreichenden Eigenwert, der eine Unterschutzstellung rechtfertigte. Insbesondere sind die erwähnten Elemente in der Stadt Opfikon noch verbreitet vorhanden und kommen in intakten Ausstattungensembles vor.

Weder den erwähnten einzelnen Elementen noch dem Gebäude an sich, kommt damit in baukünstlerischer oder -historischer Hinsicht wichtige Zeugeneigenschaft für eine politische, wirtschaftliche, soziale oder baukünstlerische Epoche zu.

Zusammengefasst kommt dem Objekt damit keine hinreichende Schutzwürdigkeit im Sinne von § 203 PBG zu. Die vertretbaren Schutzmassnahmen zugunsten des Ortsbildes, wie sie die neue Gutachterin auf Nachfrage hin als noch vertretbar erachtete, werden bereits durch die Vorschriften der Kernzone ausreichend sichergestellt. Selbst wenn das Objekt im Inventar belassen würde, liesse sich die Anordnung von Substanzerhaltenden Schutzmassnahmen nicht rechtfertigen. Auf den Beschluss vom 1. September 2020 ist daher zurückzukommen und auf die Anordnung von Nebenbestimmungen ist in teilweiser Wiedererwägung des Beschlusses zu verzichten.



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 14. Juni 2022
BESCHLUSS NR. 2022-140
SEITE 8 von 9

Auf Antrag des Bauvorstandes

BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Dispositiv-Ziffer 1 bis 3 des Stadtratsbeschlusses vom 1. September 2020 (Beschluss-Nr. 2020-173) werden teilweise aufgehoben und lauten neu:
 1. Das ehemalige Bauernhaus, Gebäude Vers. Nr. 125, Dorfstrasse 45, welches im März 1984 in das kommunale Inventar der schützenswerten Gebäude aufgenommen wurde, wird aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen.
 2. (aufgehoben)
 3. Das Inventarblatt Nr. 54 ist entsprechend aufzuheben.
2. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht IV 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 gehen in der Regel zu Lasten der im Verfahren unterliegenden Partei.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Joseph Peter, Talstrasse 1, 8304 Wallisellen
 - Daniel Peter, Dorfstrasse 45, 8152 Opfikon
 - Ortsbildschutzbeauftragte, Beatrice Bänziger, Bänziger Kocher Ingenieure AG, Dorfstrasse 9, 8155 Niederhasli
 - Baurekursgericht, 4. Abteilung, Postfach, 8090 Zürich (R4.2020.00190)
 - Alessandro Luginbühl, Rechtsanwalt, per Mail an luginbuehl@bml-rechtsanwaelte.ch
 - Heinz Pantli, Gutachter, per Mail an h.pantli@bissociety.ch
 - Frischknecht Holzbau Team AG, Nico Fritzmann, Lindenstrasse 20, 8302 Kloten
 - Bau und Infrastruktur, Baurecht
 - Gebäudeakten nach Vers.-Nr.



STADT OPFIKON

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 14. Juni 2022
BESCHLUSS NR. 2022-140
SEITE 9 von 9

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:



Paul Remund



Willi Bleiker



VERSANDT:
16.06.2022