



Kanton Zürich  
Baudirektion

## Verfügung

Nr. 0069/2023

vom: 5. April 2023

Referenz-Nr.: AREB-CN8EPZ / ARE 23-0069

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege, Stettbachstrasse 7, 8600 Dübendorf  
Telefon +41 43 259 69 00, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are) (GIL)

19. Januar 2023

1/5

## Denkmalpflege. Unterschutzstellung

Gemeinde Wädenswil

Strasse Zugerstrasse 277.1

Objekt Feldscheune

Vers.-Nr. 1471

Kat.-Nr. WE12599

Eigentümer Kanton Zürich, Baudirektion, Natur- und Heimatschutzfonds, Generalsekretariat,  
vertreten durch Immobilienamt, Neumühlequai 10, 8090 Zürich

Anlass Veräusserung durch die öffentliche Hand

### A. Sachverhalt

**Inventar** Die Feldscheune Vers.-Nr. 1471 auf dem Grundstück Kat.-Nr. WE12599 in Wädenswil ist gemäss Objektliste der überkommunalen Schutzobjekte 2012 (kurz: Objektliste) zur Aufnahme ins Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vorgesehen. Gemäss Schreiben der Baudirektion vom 15. November 2012 an die kommunalen Bewilligungsbehörden des Kantons Zürich ist die Objektliste ein behördenverbindliches Planungsinstrument.

**Vorgeschichte** Nachdem der Eigentümer Hans-Ulrich Höhn erfolglos einen Käufer für die nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Feldscheune gesucht hatte, erwarb die kantonale Baudirektion das vernachlässigte Gebäude im Mai 2004 mit Mitteln aus dem Natur- und Heimatschutzfonds. Die Baudirektion liess die Feldscheune 2004/05 fachgerecht instand stellen. Seit-her diene sie der kantonalen Denkmalpflege zur Lagerung von verschiedenartigen Dachziegeln, auf welche die Fachstelle bei Restaurierungen jeweils zur Ergänzung schadhafter Dächer zurückgreift. Das Lager wurde 2018 aufgelöst.

**Anlass** Seit der Auflösung aller externen Bauteillager im Kanton und deren Zusammenführung im Bauteillager der kantonalen Denkmalpflege in Stettbach im Jahr 2018 hat die Baudirektion keine Verwendung mehr für die Feldscheune. Die Feldscheune soll zur Veräusserung freigegeben werden.

Bisher war die Erhaltung der Scheune durch die Selbstbindung der Baudirektion sichergestellt (§ 204 Planungs- und Baugesetz [PBG]). Diese Verpflichtung soll mit der vorliegenden Unterschutzstellung auf eine künftige Käuferschaft übertragen werden.

**Anhörung** Mit Schreiben der Baudirektion vom 24. August 2022 wurden die Stadt Wädenswil und der regionale Planungsverband Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) gestützt auf

§ 211 Abs. 1 PBG im Sinne einer Anhörung zur Stellungnahme eingeladen. Beide verzichteten auf eine Stellungnahme.

## **B. Erwägungen**

**Objekt** 1762 liess Landwirt Hans Jakob Höhn (1735–1802) die Feldscheune Vers.-Nr.1471 errichten. Die Jahrzahl befindet sich am hölzernen Sturz des Tenntors. Der traufseitig erschlossene Bohlenständerbau unter leicht geknicktem Satteldach diente als Rindviehstall mit darüber angeordnetem Heuraum und daran anschliessendem Tenn. 1861 erstellten die Brüder Gottlieb und Gottfried Höhn die nordwestliche Hocheinfahrt unter Walmdach.

Zur Bewirtschaftung von abgelegenen Gütern (sog. Streubesitz) ausserhalb des Kernbesitzes wurden kleinere Scheunen als Unterkunft für das zur Weide getriebene Vieh und zur Lagerung des eingebrachten Heus errichtet. Die noch bestehenden Feldscheunen stammen in ihrer Konstruktion nur vereinzelt aus dem 18. Jahrhundert, ein Grossteil entstand im frühen und mittleren 19. Jahrhundert. Die gut proportionierte, 260-jährige Feldscheune ist ein wichtiger, immer seltener werdender Vertreter dieser Baugattung im Kanton Zürich.

**Entscheid** Die Baudirektion qualifiziert das Gebäude Vers.-Nr. 1471 in Wädenswil und dessen Umschwung auf dem Grundstück Kat.-Nr. WE12599 in der heutigen Gestalt deshalb als wichtigen Zeugen des landwirtschaftlichen Streubesitzes und seiner Bewirtschaftung. Die Feldscheune ist damit im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ein wichtiger wirtschafts- und bauhistorischer Zeuge des 18. Jahrhunderts. Dem Schutzobjekt kommt regionale Bedeutung zu.

Für Schutzobjekte im Besitz des Kantons besteht – unabhängig von einer förmlichen Unterschutzstellung oder einer Aufnahme in ein Inventar – die sogenannte Selbstbindung gemäss § 204 PBG. Mit der vorliegenden Unterschutzstellung soll nun sichergestellt werden, dass auch nach einer Veräusserung der Feldscheune an eine private, nicht der Selbstbindung unterworfenen Käuferschaft die Schutz- und Erhaltungspflicht weiter besteht.

Die Unterschutzstellung des Gebäudes ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch anzumerken.

Auch nach der Unterschutzstellung ist die bisherige Nutzung des Gebäudes gewährleistet.

Das von der kantonalen Denkmalpflege vorgelegte Inventarblatt des Inventars der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung ist festzusetzen.

Einem allfälligen Rekurs gegen diese Verfügung kommt von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zu (§ 211 Abs. 4 PBG).

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Das Gebäude Vers.-Nr. 1471 mit seiner Umgebung auf dem Grundstück Kat.-Nr. WE12599 in Wädenswil ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und wird gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden. Die jeweilige Eigentümerschaft darf an dieser Liegenschaft und in ihrem Untergrund ohne vorgängige Zustimmung der Baudirektion Kanton Zürich keine Eingriffe vornehmen und keine baulichen Änderungen sowie Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere oder innere Wirkung des Gebäudes sowie dessen Umgebung auf dem Grundstück Kat.-Nr. WE12599 berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

II. Schutzzumfang

Im Einzelnen setzt sich der Schutzzumfang des Gebäudes Vers.-Nr. 1471 wie folgt zusammen:

*Gebäudeäusseres:*

- Die Fassaden der Scheune und des Hocheinfahrthauses mit ihrem geschlossenen Erscheinungsbild samt den Tür-, Tor- und Fensteröffnungen, die Türen, Tore und dem Gebäudesockel
- Die ungestörten mit Biberschwanzziegeln eingedeckten Dachflächen und die Vordächer.

*Gebäudeinneres:*

- Die primäre Tragkonstruktion bestehend aus den tragenden Boden- und Deckenkonstruktionen und dem Dachstuhl
- Die Bretterböden
- Die Krippen im Stall

*Umgebung:*

- Die Rampe zur Hocheinfahrt samt Trockenstein-Stützmauern

*Bauliche Veränderung/Nutzung:*

- Die ober- und/oder unterirdische Vergrösserung des Gebäudevolumens ist ausgeschlossen.
- Das Dach des ehem. Hohlziegeldepots an der Nordwest-Fassade der Scheune und der eingeschossige Anbau mit Pultdach an der Nordwest-Fassade des Hocheinfahrthauses können ersatzlos entfernt werden.



- Es ist nur eine Kaltnutzung zulässig.
  - Die Tragfähigkeit der bestehenden historischen Konstruktion gibt die Nutzung vor. Statische Verstärkungen an der Tragkonstruktion zur Erhöhung der Nutzlasten sind nicht zulässig.
- III. Die vorstehenden Anordnungen entbinden nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
- IV. Umgang mit dem Schutzobjekt
- IV.1 Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten und dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in ihrem kunst- und kulturhistorischen Zeugenwert beeinträchtigt werden.
- IV.2 Wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleisschichten an Böden und Wänden unumgänglich ist, sind wiederum so weitgehend wie möglich und sinnvoll die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die kantonale Denkmalpflege ist zu den entsprechenden Entscheiden beizuziehen.
- IV.3 Alle Änderungen, Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Bauteilen sowie deren allfälliger Ersatz sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu planen und bedürfen vor Ausführung deren Zustimmung. Bauliche und technische Massnahmen wie insbesondere Ausbrüche, Bohrungen, Leitungsverlegungen, Abdeckungen, Isolationen sind am Bau durch die kantonale Denkmalpflege festzulegen. Während der ganzen Dauer von Instandstellungs- und Umbauarbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.
- IV.4 Der kantonalen Denkmalpflege sind bauanalytische Sondierungen vor und während allfälliger Umbauarbeiten zu ermöglichen. Dabei zutage tretende, wichtige konstruktive und baukünstlerische Einzelteile sind der kantonalen Denkmalpflege zu melden. Eine zusätzliche Unterschutzstellung derselben durch die Baudirektion bleibt vorbehalten.
- V. Das von der kantonalen Denkmalpflege vorgelegte Inventarblatt des Inventars der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung wird festgesetzt.
- VI. Das Immobilienamt wird angewiesen, Käuferinnen und Käufer darüber zu informieren, dass die Feldscheune ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone liegt und die Nutzung entsprechend eingeschränkt ist.

- VII. Das Notariat und Grundbuchamt Wädenswil wird eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft auf Kosten des Kantons Zürich Dispositiv I–IV.4 dieser Verfügung zu lasten des Grundstückes Kat.-Nr. WE12599 als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
- VIII. Die Publikation dieser Unterschutzstellung im Amtsblatt durch die Baudirektion erfolgt auf Kosten des Kantons.
- IX. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung bzw. der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Einem allfälligen Rekurs kommt keine aufschiebende Wirkung zu (§ 211 Abs. 4 PBG).
- X. Mitteilung an
- den Kanton Zürich, Baudirektion, Natur- und Heimatschutzfonds, Generalsekretariat, vertreten durch Immobilienamt, Neumühlequai 10, 8090 Zürich (Eigentümer)
  - den Stadtrat Wädenswil, Florhofstrasse 6, 8820 Wädenswil
  - den regionalen Planungsverband ZPZ, c/o Gemeinde Thalwil, Dorfstrasse 10, Postfach, 8800 Thalwil
  - das Notariat und Grundbuchamt Wädenswil, Zugerstrasse 16, 8820 Wädenswil
  - das Generalsekretariat/Stab
  - das Amt für Raumentwicklung/Archäologie und Denkmalpflege

Für den Auszug:  
Amt für Raumentwicklung

VERSENDET AM 27. APR. 2023



