

**Zeitschrift:** Tec21  
**Herausgeber:** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein  
**Band:** 128 (2002)  
**Heft:** 33-34: Instand setzen und erneuern

**Artikel:** Unter Schutz gestellt, vergammelt und schliesslich doch gerettet:  
Anmerkungen zur Geschichte des Gebäudes an der Alten Landstrasse  
117/119 in Uetikon am See

**Autor:** Renfer, Christian  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-80459>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 22.01.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Unter Schutz gestellt, vergammelt und schliesslich doch gerettet

Anmerkungen zur Geschichte des Gebäudes an der Alten Landstrasse 117/119 in Uetikon am See

**Das Gebäude Alte Landstrasse 117/119 beim Bahnhof Uetikon am Zürichsee hat eine lange Geschichte. Es ist ein eindrückliches Zeugnis für eine lang andauernde Bauentwicklung, bei der jeweils die wichtigsten Teile des Vorgängerbaus belassen wurden, so dass am heutigen Haus alle wesentlichen Bauetappen klar ablesbar sind. Zudem ist es ein Beispiel dafür, wie Beharrungsvermögen der Denkmalpflege und der Wille eines enthusiastischen Bauherrn zum Erfolg führen können.**

Der Bau reicht in den Anfängen ins Mittelalter zurück. 1382/83 sind die mächtigen Balken im Keller geschlagen worden. 1442 hat man darauf ein neues hölzernes Haus mit zwei Geschossen in Bohlenständerbauweise errichtet. Und 100 Jahre später, 1542, ging man an eine Modernisierung, indem man die Bohlenfassade auf der östlichen Traufseite durch eine gemauerte ersetzte, die am Fensterwagen zweimal mit 1542 datiert ist. Diese Fassade war an den Fensterumrahmungen in Grau und Rebschwarz dekorativ bemalt. Über dem ganzen Gebäude wurde ein neues Dach mit einem stehenden Stuhl aufgesetzt und mit Hohlziegeln eingedeckt. 1676 erhielt das Wohngebäude bergseits einen schuppenartigen, verbretterten Anbau, der 1829 erweitert wurde und in dieser Zeit eine einfache Aussentreppe mit Laubepodest erhielt. Zur gleichen Zeit wurde dem Dach zusätzlich zur bestehenden älteren Rauchgaube eine Giebellukarne mit geschweiftem Sturzholz aufgesetzt.

So präsentiert sich das Gebäude im Wesentlichen noch heute: Ein Schutzobjekt – ehemals ein Haus von Kleinbauern – auf Grund des hohen Alters, dann wegen seines gut erhaltenen Ständergefüges des 15. und der repräsentativen Fassade des 16. Jahrhunderts. Schliesslich stellt es ein gutes Beispiel einer lang andauernden Bauentwicklung dar, bei der jeweils die wichtigsten

Teile des Vorgängerbaus belassen wurden, so dass heute noch alle Bauetappen klar ablesbar sind. Es ist deshalb verständlich, dass das Baudenkmal schon 1979 als regionales Schutzobjekt ins kantonale Inventar aufgenommen und 1982 im ersten Zürcher Band der wissenschaftlichen Reihe «Die Bauernhäuser der Schweiz»<sup>1</sup> als herausragendes Beispiel der ältesten Schicht erhaltener Bauernhäuser am Zürichsee gewürdigt und schliesslich 1987 durch eine Baudirektionsverfügung formell unter Schutz gestellt wurde.

## Von der Unterschutzstellung zur Neunutzung

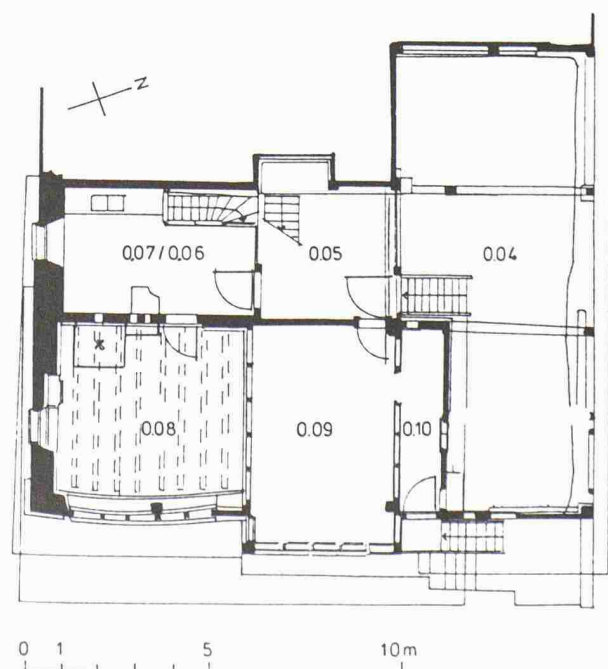
Es soll nun im Folgenden dargestellt werden, wie mühsam der Weg vom Zeitpunkt der Unterschutzstellung bis zur endgültigen Rettung eines Baudenkmal sein kann. Der Kanton Zürich besitzt an und für sich in seinem Planungs- und Baugesetz von 1975 eine der griffigsten Denkmalschutzgesetzgebungen. In 15 Artikeln werden die wichtigsten rechtlichen Voraussetzungen für die Erhaltung von Denkmälern geschaffen, wobei das Gesetz ausdrücklich den Zeugniswert stipuliert. Dabei lässt sich das Gesetz auf alle Denkmälerkategorien gleichermaßen anwenden, ob es sich nun um Natur-, Bau- und Kulturdenkmäler oder um archäologische Denkmäler handelt, ob sie bereits in einem Inventar verzeichnet sind oder in einem Verfahren als schutzwürdig anerkannt werden. Die öffentliche Hand hat im Gefährdungsfall ein formelles Recht auf eine Schutzanordnung, entsprechend hat ein privater Eigentümer das Recht auf formelle Feststellung eines Schutzzumfangs, sofern er – beispielsweise bei einem Bauvorhaben – einen aktuellen Anlass dafür geltend machen kann. Solche Schutzmassnahmen sind nach einem Verwaltungsgerichtsentscheid von 1982 genau zu umschreiben. Geschützt ist demnach, was in der Schutzanordnung bezeichnet ist. Dies führt in der Praxis bis zur Erwähnung einer einzelnen Türfalle. Ausserdem ist die Schutzwürdigkeit des Objekts zu begründen, wozu ein Fachgutachten einzuholen ist. Der Kanton Zürich hat zu diesem Zweck heute drei Sachverständigenkommissionen, die sich aus unabhängigen Mitgliedern zusammenset-

Gemeinde Uetikon a.S.. Alte Landstrasse 119; Schlosserrainstrasse 1  
Objekt Wohnhaus

Inv. Nr. VIII/0120  
Vers. Nr. 0391/0392

Film Nr. L 47641 / 01-06 Gygax, Kuno / 23.08.2001 Farb Dia Filmformat: 6x9

Gesamtansicht von Süden



zen und Gutachten für die Kantonale Baudirektion erstellen. Die anordnende Behörde ist jedoch nicht an den Inhalt dieser Empfehlungen gebunden. Antragsinstanz für Schutzanordnungen ist die Kantonale Denkmalpflege, der die Pflege des architektonischen Erbes obliegt.

Nach Einführung des PBG 1975 und der Natur- und Heimatschutzverordnung 1979 begann im Kanton Zürich eine ungefähr zehnjährige Erprobungsphase für die Umsetzung des Denkmalschutzes. Flankierend dazu war ein gesetzlicher Fonds geschaffen worden, aus dem die Mittel für die Entschädigung von materiellen Einschränkungen im Natur- und Heimatschutz bereitgestellt werden. Zusammen mit den Beiträgen aus dem durch Lotteriefondsgelder gespeisten Denkmalschutzfonds, mit dem freiwillige Beiträge an Restaurierungen ausgerichtet werden, verfügt die Denkmalpflege des Kantons Zürich über ausreichende finanzielle Mittel für einen aktiven Denkmalschutz. Unsere Fachstelle hat sich jedoch aus politischen Gründen in der Beantragung von Schutzmassnahmen stets zurückhaltend gezeigt. Wir besitzen genügend Beispiele, wo Schutzanordnungen, die gegen den erklärten Willen des Eigentümers verfügt wurden, keineswegs zur endgültigen Sicherung des Baudenkmals beigetragen haben. So erlitt das Weinbauernhaus «Kreuzbühl» in Oberrieden nach einer Unterschutzstellung im Jahre 1972, die gegen die dortige katholische Kirchgemeinde verfügt worden war, während zehn Jahren wesentliche Bauschäden durch bewusste Vernachlässigung, bevor das Gebäude 1982 nach der Bestätigung durch das Bundesgericht doch renoviert werden konnte. Dass dies trotz allem noch im Einvernehmen mit der Denkmalpflege geschah, ist ein Zeichen der Vernunft. Umgekehrt vergammelt ein Industrieensemble im Zürcher Unterland seit über zehn Jahren, weil der Eigentümer trotz einer formellen Schutzverfügung aus politischen Gründen vom Kanton nicht konsequent zur Erhaltung seines Schutzobjekts angehalten wurde. Zwar nahm der Staat zweimal ersatzweise bauliche Sicherungsarbeiten am Gebäude vor, doch nachdem ein Brand den ganzen Dachstuhl zerstört hatte, ist die Fabrik eine Ruine. Die anstehende gerichtliche Auseinandersetzung um Entschädigungen wird voraussichtlich nochmals einige Jahre dauern, den beiden Kontrahenten ist damit auf keine Weise geholfen und das Baudenkmal auf jeden Fall verloren. Die Denkmalpflege des Kantons Zürich hat sich seither zunehmend auf die Verhandlungsebene verlegt. Freiwillige Vereinbarungen, welche die gegenseitigen Verpflichtungen – Auflagen und Beiträge – vertraglich festlegen, führen in der Regel zum Ziel. Einfachere Renovationsvorhaben werden in der Regel mit freiwilligen Subventionszahlungen abgeschlossen, geregelt in der kantonalen Beitragsverordnung zum Natur- und Heimatschutz.

### **Das Beispiel Uetikon**

Der Schutz und schliesslich die Sicherung des Hauses Alte Landstrasse 117/19 in Uetikon ist nun aber ein Beispiel für eine Ereigniskette, bei der die Bemühungen nach langer Zeit doch zum Ziel führen konnten, da die

Umstände günstig waren, etwas Glück im Spiel war und vor allem das Beharrungsvermögen der öffentlichen Hand dazu ausreichte. Auch hier sind von der Inventareröffnung, das heisst der vorsorglichen Unterschutzstellung, welche gesetzlich auf ein Jahr befristet ist, bis zur endgültigen Instandstellung 15 Jahre vergangen. Das Verfahren hat dabei mehrere Stufen durchlaufen und mehrere Handänderungen überdauert. 1979 hat der Regierungsrat mit der Festsetzung des überkommunalen Inventars ungefähr 1500 Schutzobjekte von regionaler und kantonaler Bedeutung seiner Schutzzuständigkeit unterstellt. Dabei wurden regionenweise die wichtigsten historischen Baugattungen berücksichtigt, vom Speicher bis zur Fabrik und vom Spritzenhaus bis zur Kirche. Das hier behandelte Gebäude war bereits als eines der altertümlichsten der Gegend bekannt und deshalb in die 1979 festgesetzte Denkmälerliste des Kantons aufgenommen worden.

Dies gab der Baudirektion Handlungsspielraum, als 1987 durch eine Ortspartei eine Initiative zur Unterschutzstellung des zunehmend verlotterten Hauses eingereicht wurde. Die Eigentümerin – es handelte sich um das grösste Industrieunternehmen der Gemeinde – lehnte eine freiwillige Instandsetzung aus wirtschaftlichen Gründen ab. Der erste Schritt des Verfahrens bewirkte zunächst ein einjähriges Abbruchverbot, verpflichtete den Kanton gleichzeitig zu definitiven Schutzmassnahmen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde hatte bei diesem Objekt bloss eine Mantellinie für einen allfälligen Ersatzbau in der Kernzone vorgesehen. Mit planerischen Massnahmen hätte das Gebäude demnach nicht zwingend erhalten werden können. 1988 verfügte die Baudirektion den definitiven Schutz und ordnete Notsicherungen an. Wer hätte damals geglaubt, dass das Notdach aus Hartpavatex 15 Jahre halten würde! Allerdings war der Schutz vor Regennässe damit nur für kurze Zeit gewährleistet. Die Platten wurden undicht, und der bereits weitgehend zerfallene Mittelteil des Ständerbaus erlitt weiteren Schaden, den niemand verhinderte. Der seeseitige Haus teil mit der wertvollen Mauerfassade war dagegen weitgehend bewohnbar geblieben.

Nachdem das Industrieunternehmen das baufällige Haus an einen örtlichen Handwerker verkauft hatte, bemühte sich der dort wohnende junge Mieter aktiv um einen Kauf. Gleichzeitig setzte er sich mit der Denkmalpflege in Verbindung, um deren Interesse an einer Erhaltung und Instandstellung auszuloten. Diese Kontakte eröffneten schliesslich die Aussicht auf einen Vertrag. In diesem wurden die verfügbaren Beschränkungen bestätigt, ein Ausbau von Dach und Schopfanbau lag nicht im Interesse einer denkmalpflegerischen Erhaltung, denn hier erlebt der Besucher die ursprüngliche mittelalterliche Konstruktion am augenfälligsten. Man einigte sich deshalb auf die Freihaltung dieser Gebäudeteile. Die Subventionen für die fachgerechte bauliche Instandstellung wurden angesichts des Leidenswegs des Schutzobjekts so grosszügig bemessen, dass die fachgerechte Sanierung der wertvollen Substanz damit gesichert werden konnte. Der junge Bauherr, der mittlerweile Eigentümer geworden war, musste

sich jedoch bis zur zumutbaren Verschuldungsgrenze belasten, um mit diesen Mitteln den wertvermehrenden Innenausbau zu finanzieren. Die Unterschutzstellung wurde daraufhin an das gemeinsam erarbeitete Bauprojekt angepasst und die Baubewilligung eingeholt. Zudem liess der Kanton gegenüber der Gemeinde durchblicken, dass er bei einem derartig hohen finanziellen Engagement auch einen Zuschuss von dieser Seite erwarte. Der Gemeinderat gewährte daraufhin dem initiativen Bauherrn ein günstiges Darlehen. Zuschüsse von zwei gemeinnützigen Stiftungen halfen das finanzielle Risiko weiter verringern. Da der Zustand des Baus mittlerweile bedenklich geworden war und ein ganzer in sich zusammengefallener Hausteil neu eingefügt werden musste, war der Finanzaufwand nur im Rahmen allgemeiner Schätzungen einzugrenzen. Demnach blieb ein erhebliches Restrisiko während der ganzen Bauzeit bestehen. Immerhin war das Realisierungskonzept darauf ausgerichtet, dass bei einer unvorhergesehenen Kostenverteuerung Investitionstranchen umgelagert und für Schwerpunktarbeiten bei der Grundsanierung verwendet werden konnten. Dies bedeutete allerdings, dass der Bauherr den Verzicht auf gewisse Ausbaustandards in Kauf zu nehmen hatte.

### **Beharrungsvermögen und glückliche Umstände**

Doch nach zweijähriger Bauzeit waren alle denkmalpflegerischen Anforderungen umgesetzt und das vollendete Haus von neuem bewohnbar. Da in bautechnischer Hinsicht keine Qualitätseinbussen in Kauf genommen wurden, dürfte der Fortbestand des wertvollen Bauzeugen für weitere Generationen gesichert sein. Für die Denkmalpflege bedeutet diese Restaurierung nicht nur eine reiche Erfahrung in der Anwendung traditioneller Bautechniken und Instandstellungsprinzipien (Statik, Bauphysik, Materialeinsatz, Ökonomie und Rücksichtnahme in der Nutzung), sondern auch den Beweis dafür, dass das Beharrungsvermögen der Denkmalpflege in bestimmten Fällen den mangelnden Durchsetzungswillen der politischen Ebene wettzumachen vermag. Dazu sind allerdings günstige Voraussetzungen nötig, so beispielsweise der Mut eines enthusiastisch ans Werk gehenden Eigentümers, der Wille zur freiwilligen Vereinbarung, die engagierte Mitwirkung geeigneter Architekten und der Einsatz geeigneter Handwerker mit der nötigen Erfahrung. Zudem ist eine vertrauensbildende Zusammenarbeit aller Beteiligten unbedingt erforderlich. Im beschriebenen Fall haben all diese Faktoren nach einer langen Zeit der Unsicherheit einmal in idealer Weise zusammengespielt.

---

Dr. Christian Renfer, Kantonaler Denkmalpfleger.  
Baudirektion Kanton Zürich, Walchetur, 8090 Zürich

<sup>1</sup> siehe auch S. 49