

# Jurist über Bauen im geschützten Ortsbild: «Keine objektive Wissenschaft»

**Zielkonflikt in Berg am Irchel** Zwei Gerichte haben einen Neubau in Berg am Irchel abgelehnt. Und dies, obwohl Gemeinde und Kanton einer Meinung waren. Ein Baujurist ordnet ein.

**Markus Brupbacher**

Gleich zwei kantonale Gerichte haben das Bauprojekt für rund ein Dutzend Mietwohnungen in Berg am Irchel versenkt. Das geplante Haus sei zu voluminös und passe daher nicht ins geschützte Ortsbild, argumentieren das Baurekursgericht und das Verwaltungsgericht. Vor Gericht landete das Vorhaben aber nur, weil sich mehrere Nachbarn und der Heimatschutz gegen den Bau gewehrt hatten.

**Auch Kanton gab grünes Licht**

Die Gemeinde als Landbesitzerin hätte das Grundstück an eine Genossenschaft im Baurecht abgegeben. Will heissen: Das Land gehört weiterhin der Gemeinde, aber die Genossenschaft darf es bebauen. Das Ziel der Baugenossenschaft wäre es gewesen, «jüngeren und älteren Dorfbewohnerinnen und Dorfbewohnern die Möglichkeit zu bieten, eine kostengünstige Wohnung zu mieten und dadurch im Dorf wohnhaft bleiben zu können», wie es in den Statuten heisst. Doch aus dem gemeinnützigen Vorhaben

wird vorderhand nichts. Gemeinderat und Genossenschaft haben das jüngste Urteil nicht weitergezogen und legen einen Marschhalt ein. Nach den zwei Gerichtsurteilen herrscht bei den Verantwortlichen nicht nur grosse Enttäuschung, sondern auch Ratlosigkeit.

Demn den Urteilen sei nicht zu entnehmen, wie das Bauprojekt angepasst werden müsste, um nicht erneut Schiffbruch zu erleiden. Zwar sei von einer Redimensionierung die Rede, aber ohne konkrete Anhaltspunkte. Zudem hätte das Mehrfamilienhaus die zulässigen Masse in der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) unbestrittenmassen eingehalten. Und es gibt noch etwas, was das Unverständnis bei den Verantwortlichen vergrössert: Das Bauprojekt sei in enger Absprache mit den kantonalen Behörden angegangen worden.

Dies bestätigt die Zürcher Baudirektion auf Anfrage. Wegen der «Komplexität des Vorhabens», unter anderem wegen des Ortsbildschutzes, sei das Vorhaben von der Direktion begleitet worden, sagt Sprecher



Der Winterthurer Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht Peter Rütimann. Foto: PD

Markus Pfanner. Dafür habe es vor Ort mit Vertretern der Gemeinde und der Genossenschaft Besprechungen gegeben.

**«Andere Interessen höher gewichtet»**

Wie konnte es dann trotzdem dazu kommen, dass gleich zwei Gerichte den geplanten Neubau zurückgewiesen haben? Laut

Pfanner waren sich die Gemeinde Berg am Irchel und die Baudirektion einig in der Beurteilung: Das Volumen des Hauses sei zulässig. Zwar äusseren sie sich zu Gerichtsurteilen nicht inhaltlich, aber: «Die Gerichte gewichteten in diesem Fall andere Interessen höher, wie zum Beispiel die Eingliederung in das bestehende Umfeld.» Und dieses Umfeld ist baulich geringer ausgenutzt, sprich weniger dicht bebaut.

**«Nicht so schlecht umgegangen»**

Wird das Volumen eines Baus, das laut BZO zulässig ist, wegen des Ortsbildschutzes herabgesetzt, «stellt dies einen schweren Eingriff in das Grundeigentum dar und ist nur in Ausnahmefällen möglich», erklärt Pfanner. Und in Berg am Irchel liegt für beide Gerichte ein solcher Fall vor: Der Widerspruch zur Umgebung im kantonal und national bedeutenden Ortsbild sei «klar und krass», wie das Verwaltungsgericht in der Zusammenfassung seines Urteils schreibt. Konkret liege ein solcher Widerspruch vor wegen des Volumens in Verbindung mit dem «prägnanten Doppeldach». «Ich selber finde, dass das Bauprojekt mit dem grossen Bauvolumen zumindest aus der Vogelperspektive nicht so schlecht umgegangen ist.» Das sagt Peter Rütimann, Winterthurer Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht. Er ist ausserdem abtretender Präsident der 2. Abteilung des Baurekursgerichts. Rütimann kann aber nachvollziehen, wieso die Gerichte den Bau abgelehnt haben. Er nennt den Satz in den Urteilen, in dem der ausschlaggebende Grund für die Ablehnung zum Ausdruck komme: Obschon das Bauvorhaben in einer Geländemulde liege, übertrage es «die umliegenden Bauten bei weitem».

Im vorliegenden Fall liess die Genossenschaft zu Beginn ein Gutachten erstellen, welches das Bauprojekt stützte. Das sei üblich, sagt Rütimann, wenn es um Denkmalpflege und Ortsbildschutz gehe. Er sagt allerdings auch, dass verschiedene Gutachten zu unterschiedlichen Einschätzungen kommen könnten. Zwar gebe es schon Baustandards, um eine gute denkmalpflegerische Einordnung zu

erzielen. So könne zum Beispiel ein grosses Bauvolumen in Teilbauten aufgeteilt werden, die zueinander versetzt sind. Oder eine grosse Fassade wird mit Gestaltungselementen optisch durchbrochen. So wirkt beides weniger wuchtig. Und manchmal sei es auch möglich, «durch eine einleuchtende Begründung beim Gericht ein Bild entstehen zu lassen, in welches das Projekt aus denkmalpflegerischer Sicht passt», sagt Rütimann. Im vorliegenden Fall könne der gemeinnützige Wohnungsbau ein solches Argument sein.

«Aber letztlich ist das keine objektive Wissenschaft», sagt der Baujurist. Selbst innerhalb der Gremien und Gerichte gebe es unterschiedliche Ansichten, die sich zudem über die Zeit ändern könnten. Daher seien solche Beurteilungen «eine subjektive Angelegenheit». Um dennoch zu einem annäherungsweise objektiven Urteil zu gelangen, gebe es neben Gutachten und Fachberichten die Möglichkeit, an die nächste Gerichtsstanzung zu gelangen. Dies, wenn die eine Seite mit dem Entscheid nicht zufrieden ist.

## In Embrach droht Totalausfall der Badi-Saison

**Ausfall der Wasseraufbereitung** In der Badi Talegg ist die Wasseraufbereitung ausgefallen. Badegäste kritisieren, dass sie zu wenig informiert wurden. Die Badi bleibt vorderhand zu.

Es ist ein denkbar schlechter Einstieg in die Sommerferienzeit: In der Badi Talegg in Embrach ist am Samstag die Steuerung der Wasseraufbereitung ausgefallen. Dadurch wurde kein Chlor mehr beigefügt und das Wasser über den Tag hindurch immer schmutziger. Vor allem die allmählich gelblich-grüne Verfärbung des kühlenden Nasses scheint den Badegästen aufgefallen zu sein, wie Aussagen von einer Leserreporterin bei «20 Minuten» zeigen. Ihre Befürchtung: Die Farbe komme vom Urin im Wasser.

Um etwa 16 Uhr hätten die Bademeister schliesslich A4-Zettel mit der Information aufgehängt, dass das Frei- und Hallenbad «wegen technischer Störungen und Nichteinhalten der kantonalen Richtlinien» bis voraussichtlich Sonntag, 13. August, geschlossen bleibe, berichtet die Penzlerzeitung.

**Polizei musste ausrücken**

Diese eher späte Reaktion stösst den Besucherinnen und Besuchern sauer auf. «Hätte ich das gewusst, wäre ich nicht in die Badi und sicher auch nicht mit meinen Kindern im Wasser tauchen gegangen», sagte eine Besucherin gegenüber «20 Minuten». «Die wollten an den schönen Sommertagen die Badi nicht schliessen, um noch möglichst viel Geld einzunehmen», vermutet sie.

Das Verständnis der Besucherinnen und Besucher bekam offenbar auch das Kassenpersonal zu spüren. Es musste wegen lautstarker Forderungen nach



Wo sich normalerweise die Familien tummeln, war am Montag niemand: Die Badi Talegg ist seit Samstag geschlossen. Foto: Ralisa Durandi

Erstattung des Eintrittsgeldes gar die Polizei rufen. Die Kapo Zürich bestätigt gegenüber dem Newsportal einen Einsatz bei der Badi in Embrach.

Die Gemeinde bestätigt den Defekt auf Anfrage. «Am Samstag ist eine Steuerungseinheit ausgefallen», erklärt Gemeindeschreiber Daniel von Büren am Montagmorgen. Deshalb habe die Umwälzung nicht mehr funktioniert. Dass die Wasserqualität hingegen so schlecht war wie von

der «20 Minuten»-Leserin beschrieben, verneint er. «An schönen und heissen Tagen kommt immer viel Dreck ins Wasser, zum Beispiel Sand von den Volleyballfeldern und Sonnencreme, wenn die Gäste vor der Benutzung des Bades nicht duschen.»

Thomas Reutener, Präsident des Verbands der Hallen- und Freibäder, stimmt dem zu und ergänzt: «Das ganze Zürcher Unterland müsste in Embrach gewesen sein, damit sich das

Wasser wegen des Urins derart verfärbte würde.» Die Wasserqualität werde in den meisten Badis dreimal pro Tag getestet, damit Verunreinigungen schnell bemerkt würden.

**Entschädigung für Saisonkarten**

Bisher habe sich erst eine Person per E-Mail bei der Gemeinde über die Wasserqualität beklagt, sagt Gemeindeschreiber von Büren. Weitere Nachrichten

seien hingegen nur wegen der Entschädigung der Saisonkarten hereingekommen.

Dieses Problems hat sich die Gemeinde am Montag angenommen. «Gerne teilen wir Ihnen mit, dass die gekauften Abos von der Gemeinde zurückerstattet resp. verlängert werden», heisst es seit Montagabend auf der Webseite der Gemeinde. Jahreskarten werden um drei Monate verlängert, Saison-, Mittags- und Freibad-Garderobenabos vollumfänglich

entschädigt. Am selben Tag wurde die Steuerungseinheit angeschaut und nach dem Defekt gesucht. Es sei wegen des Wochenendes und des gleichzeitigen Ferienbeginns nicht möglich gewesen, früher Fachpersonen dafür auf den Platz zu holen, erklärte von Büren. Während der Begehung mit Spezialisten hätte sich ein schwerwiegender Schaden an der Druckluftanlage gezeigt, steht nun auf der Webseite.

**Die ganze Badi bleibt zu**

Das Hallen- und Freibad in Embrach inklusive der Sauna bleiben voraussichtlich bis Ende September geschlossen. Es sei davon auszugehen, dass die gesamten Arbeiten längere Zeit in Anspruch nehmen würden, schreibt die Gemeinde. Die Höhe des finanziellen Ausfalls kann der Gemeindeschreiber noch nicht beziffern.

«Das Loch in der Kasse wird grösser, je länger die Badi geschlossen bleibt», schätzt Verbandspräsident Reutener. In den ersten zwei Wochen der Sommerferien seien noch viele im Ausland. «Danach kommen die Familien in die Badis, weil sie ein bisschen Feriengeduld erhalten möchten und das Käseli noch nicht ganz leer ist.» Das sei vor allem in der vierten und fünften Woche der Zürcher Schulferien im August der Fall. Danach kommt es darauf an, wie schön das Wetter im Spätsommer wird.

Andrea Meili