

Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

Gemeinde Oberengstringen

und

Eigentümer Kat.-Nr. 2181

betreffend Denkmalschutz

**Liegenschaften Ankenhofstrasse 12, 12.1, 12.2 und 12.3,
Assek. Nrn. 105, 107, 109 und 874 auf Kat. Nr. 2181
in Oberengstringen**

Begründung der Vereinbarung

Ausgangslage

Aufgrund eines Provokationsbegehrens durch die Eigentümerschaft am 06. April 2022 wurde ein Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaften Kat.-Nr. 2181 mit dem Gebäude Assek. Nrn. 105, 107, 109 und 874 sowie über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen ausgelöst. Die Objekte Ankenhofstrasse 12 und 12.1 (Assek-Nr. 105, 107) sind im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Oberengstringen aufgeführt (Inv.Nr. 1, 2, Stand 1981) und als kommunal bedeutsam klassifiziert.

Für die genauen Abklärungen über die Schutzwürdigkeit ist durch die Gemeinde bei vestigia GmbH ein unabhängiges Fachgutachten in Auftrag gegeben worden, mit der Bitte, die folgenden Fragen zu beantworten:

Handelt es sich bei den Gebäude Assek. Nrn. 105, 107, 109 und 874 um Schutzobjekte?

Wenn ja, wie sind die Objekte einzustufen?

Wenn ja, was ist schutzwürdig?

Nach einem Augenschein erstellte vestigia GmbH das Gutachten, datiert vom 08. Juli 2022 mit einer entsprechenden Würdigung und Empfehlung.

Würdigung der Gebäude

Der Ankenhof repräsentiert einen historischen Landsitz oberhalb der Limmat, der seinen Ursprung in einem spätmittelalterlichen Erbgut des Klosters Fahr hatte und der bis ins 17. Jahrhundert «Fürtli» oder «Fürtlibachen» hiess. In der zweiten Hälfte des 17. Jahrhunderts wandelte sich der einfache Hof zu einem auf den städtischen Markt ausgerichteten vieh- und milchwirtschaftlichen Spezialbetrieb, was sich in dem 1663 erstmals belegten Namen «Ankenhof» manifestierte. Ende des 17. Jahrhunderts wurde ein Rebberg angelegt und eine Trotte erstellt. 1761 gelangte das Gut an den Kaufmann Johannes Lavater, dessen Enkelin

Regula es 1796 in ihre Ehe mit dem Richter und späteren Kantons- und Regierungsrat Ludwig Meyer von Knonau einbrachte. Das Ehepaar dürfte das für Konzerte und Lesungen geeignete «Lusthaus» im Garten erbaut haben.

Der Ankenhof blickt auf eine lange Geschichte zurück, welche die herrschaftlichen Besitzverhältnisse repräsentiert und ihn siedlungshistorisch höchst bedeutsam macht. Seine lange Geschichte manifestiert sich auch in den Bauten des Hofes wie dem Wohnhaus, dem ehemaligen Lusthäuschen und der Scheune mit Trotte, die abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt wurde. Bis heute hat sich vor allem im Wohnhaus, aber auch im ehemaligen Lusthäuschen ein grosser Anteil an historischer Struktur und Substanz erhalten, die sich vor allem an der klassizistisch geprägten Architektur zeigt. Das elegante Gebäudeäussere mit seiner klaren Fassadengestaltung in seinen Materialien sowie mit der Auszeichnung durch schlichte Ecklisenen ergibt ein sich vom bäuerlichen Haus klar absetzendes Gebäude, das sich bis heute als solches sowie mitsamt dem ehemaligen Lusthäuschen als repräsentatives Ensemble des 18. Jahrhunderts erhalten hat. Räumlich markant prägt es in seiner freistehenden Hanglage, umgeben von Wiesland, die Hangsilhouette sowie das Ortsbild Oberengstringens.

Empfohlener Schutz der Gebäude und Oekonomiebauten

Aufgrund seines hohen siedlungs- und bauhistorischen, historischen, architektonischen und räumlichen Wertes ist der Ankenhof mit seinen Bauten aus denkmalpflegerischen Aspekten als schützenswert zu betrachten. Zu erhalten sind Wohnhaus und ehemaliges Lusthäuschen in ihrer historischen Struktur und Substanz sowie die Ökonomiegebäude in ihrer Position und Kubatur. Das äussere Erscheinungsbild von Wohnhaus und ehemaligem Lusthäuschen mit den Aussenmauern, der Lage der Fenster und Türen, deren historische Rahmung und Eingangstüren sowie die Form und Gestaltung der Dächer sind zu bewahren. Das Innere des Wohnhauses ist in seiner historischen Trag- und Stützkonstruktion, mit den Decken, den historischen Grundrissen, der Lage der Erschliessung, dem historischen Balkenkeller, dem Dachwerk sowie dem zweiten Obergeschoss mit seinen Ausstattungselementen wie Füllungstüren samt Beschlägen, profilierten Türrahmen, gekehlten Decken und Stuckaturen zu erhalten. Im Lusthäuschen, das stark durch die Umbauten der 1990er Jahre geprägt ist, sind der historische Keller (soweit noch vorhanden nach Kompletterneuerung durch Umbau zur Heizzentrale), die historische Trag- und Stützkonstruktion, die Decken in Substanz und Lage sowie – falls vorhanden – das historische Dachwerk zu erhalten. Die Nahumgebung muss so erhalten werden, dass das historische Hofensemble uneingeschränkt zur Geltung kommt und als historischer Gutshof ablesbar bleibt.

Beschwerderecht ideeller Verbände

Nach §338b Abs. 2 PBG sind gesamtkantonal tätige Vereinigungen, die sich seit mindestens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zum Rekurs und zur Beschwerde legitimiert. Ein solches Verbandsbeschwerderecht gilt u.a. gegen Anordnungen und Erlasse, die sich auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Somit ist sicherzustellen, dass die ideell tätigen Vereinigungen gegebenenfalls von dem ihnen zustehenden Beschwerderecht Gebrauch machen können. Deshalb ist der Beschluss des Gemeinderates über die Unterschutzstellung sowie der Schutzvertrag öffentlich bekannt zu machen.

Schutzvereinbarung

1. Unterschutzstellung

- 1.1 Die Gebäude Ankenhof 12, 12.1, 12.2, 12.3 (Assek. Nrn. 105, 107, 109, 874) erfüllen die Kriterien, die gemäss § 203 PBG an ein Schutzobjekt gestellt werden. Die Gebäude Vers. Nrn. 105, 107, 109 sind als wichtige mit historischer Substanz und Struktur erhaltene Zeugen verschiedener architektonischer und baukünstlerischer Epochen sowie als bedeutsam zu werten und sie sind wichtige, räumlich prägende Elemente des historischen Gutshofensembles Ankenhof. Sie werden gemäss § 205 lit. d) PBG durch Vertrag unter Schutz gestellt.
- 1.2 Die Gebäude Nrn. 12, 12.1, 12.2, 12.3 sind im Umfang dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages zu erhalten. Das Gutachten vom 08. Juli 2022 sowie Anmerkungen durch die Eigentümerschaft bilden die Grundlage dieser Schutzvereinbarung.
- 1.3 Am Äusseren und Inneren der Gebäude dürfen an der geschützten Bausubstanz keine baulichen Änderungen vorgenommen werden, die den Charakter und die Wirkung der Gebäude und des Ensembles beeinträchtigen oder substanziell gefährden. Anpassungen an die zeitgemässen Bedürfnisse bleiben – unter Vorbehalt der einschlägigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften – gewährleistet.
- 1.4 Bauliche Eingriffe am Schutzobjekt sind bewilligungspflichtig und müssen durch den Gemeinderat Oberengstringen bewilligt werden. Geringfügige Massnahmen sowie Unterhaltsarbeiten sind im Einvernehmen mit dem Bauamt sowie eventuell unter Beizug einer Denkmal-Fachperson vor Ausführung abzusprechen und genehmigen zu lassen.

2. Schutzziel

- 2.1 **Der Ankenhof als historischer Landsitz**, der in seinem Kern sicher aus dem 17. Jahrhundert datiert und seinen Ursprung in einem spätmittelalterlichen Erbgut des Klosters Fahr hatte, ist geschützt. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges ländliches Hofensemble. **Den Charakter des historischen Ensembles** mit seinen charakteristischen historischen Gebäuden gilt es zu schützen und alle zukünftigen baulichen Massnahmen sind dem Ensemble unterzuordnen und auf dieses abzustimmen. Grundsätzlich sind die historische Substanz und Struktur zu erhalten.

3. Schutzzumfang

- 3.1 **Situation/Umgebung:** Die räumliche Struktur, das prägende Volumen und der Standort (ihre Stellung zueinander) der Gebäude Nrn. 12, 12.1, 12.2, 12.3 sind zu schützen.

Die Einbettung der Gebäude in ländlich geprägten, zu den Gebäuden stimmigen (Gestaltung und Bepflanzung) Grünraum sowie deren freie Silhouettenwirkung auf dem terrassierten Geländebereich oberhalb des Zentrums von Oberengstringen sind zu bewahren. Das bestehende Terrain ist zu erhalten. Insbesondere ist darauf zu achten, dass der städtebauliche Bezug zum Dorfzentrum anlässlich einer künftigen Bebauung Süd erhalten bleibt (Raum-/Sichtbezüge).

3.2 **Äusseres:** Das äussere Erscheinungsbild der Gebäude Nrn. 12 (Wohnhaus) und 12.1 (Lusthäuschen) ist zu erhalten. Dazu zählen:

- Die beiden Gebäude mit ihren Aussenmauern mit der Lage, Grösse und Gestaltung der Fenster- und Türöffnungen (inkl. Rahmung) sowie der historischen Eingangstüren (samt Windfang bei Nr. 12)
- Die Form und Gestaltung der Walmdächer

Die Nebengebäude Nrn. 12.3 und 12.2 sind in ihrer Position und Kubatur sowie in ihrer charakteristischen Materialisierung als Ökonomiebauten zu schützen. Das zweiseitig angebaute Ökonomiegebäude 12.3 darf im Umfang des Kernvolumens ersetzt werden, soll aber in seiner architektonischen Ausgestaltung der Typologie des Ökonomiegebäudes entsprechen.

Bei den Gebäuden Nrn. 12 und 12.1 ist eine Aussendämmung, welche die bestehende Fassadendicke übersteigt, nicht zulässig. Bei einer allfälligen Erneuerung der äusseren Beschichtungen (Putze, Farben, etc.) muss der historische Verputz in Farbe und Materialität Vorbild sein. Zu erhalten ist die historische Form und Materialität des Daches. Eine zweckmässige Dämmung des Daches (innen) unter Berücksichtigung der bauzeitlichen Detailausbildung ist zulässig. Bei einer Renovation des Gebäudeäusseren ist dieses in seinem Detail sorgfältig zu gestalten. Alle Detaillösungen sind sorgfältig auf der Grundlage der historischen Bauweise zu entwickeln.

3.3 **Inneres:** Das Gebäudeinnere der Gebäude Nrn. 12 (Wohnhaus) und 12.1 (Lusthäuschen) ist zu erhalten, insbesondere:

- die historische Trag- und Stützkonstruktion
- die historischen Balkendecken in Lage und Substanz
- das historische Dachwerk
- die Position der Erschliessung
- das historische Treppenhaus (Geb. Nr. 12 Wohnhaus)
- die historische Grundrissstrukturen (Geb. Nr. 12 Wohnhaus)
- der historische Balkenkeller (Geb. Nr. 12 Wohnhaus)
- der historische Keller (Geb. Nr. 12.1 Lusthäuschen) (soweit noch vorhanden nach Umbau zur Heizzentrale)
- die historischen Ausstattungselemente im zweiten Obergeschoss wie Füllungstüren samt Beschlägen, profilierten Türrahmen, gekehlten Decken und Stuckaturen (Wohnhaus, Geb. Nr. 12 Wohnhaus)

Generell kann das Innere zeitgemäss verändert und umgenutzt werden, sofern das oben genannte Schutzziel gewährleistet bleibt.

3.4 **Veränderungsmöglichkeiten:** Veränderungen an den Gebäuden (Nrn. 12 und 12.1) sind unter Berücksichtigung objektspezifischer Detailausbildungen zulässig, sofern sie der Rekonstruktion resp. Wiederherstellung eines früheren, historischen Zustandes dienen, oder im Sinne einer Fortsetzung der Baugeschichte als gerechtfertigt erscheinen. Ansonsten kann über allfällige weitere, nicht erkennbare, schutzwürdige Bau- und Ausstattungselemente des Innern erst nach entsprechenden Sondierungen entschieden werden.

4. Weitere Bestimmungen

- 4.1 Die Notariats- und Grundbuchgebühren für die Anmerkung im Grundbuch nach §208 Abs. 2 PBG gehen zu Lasten der Gemeinde Oberengstringen.
- 4.2 Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Dies wird mit dem Eintrag ins Grundbuch gewährleistet.
- 4.3 Dieser Vertrag wird in vier Exemplaren ausgefertigt, wovon zwei Exemplare für die Gemeinde Oberengstringen, ein Exemplar für die Eigentümerschaft sowie ein Exemplar für das Notariat- und Grundbuchamt Oberengstringen bestimmt sind.

Oberengstringen, den _____

Oberengstringen, den _____

Eigentümer Kat.-Nr. 2181

Für den Gemeinderat Oberengstringen

Walter Leuzinger

André Bender

Matthias Ebnöther