



26-312 B1.7.2
Inventar der denkmalgeschützten Kulturobjekte
Meisenrain 27; Inv.-Nr. 516
Anpassung Schutzzumfang, Genehmigung Schutzvertrag

Ausgangslage

Das heutige Gebäude am Meisenrain 27 in Gockhausen, Versicherungsnummer 152 und Parzellen-Nr. 16656 ist seit 2001 per Stadtratsbeschluss unter Schutz gestellt. Im Beschluss aus dem Jahr 2001 ist ein generelles Bau- und Änderungsverbot verhängt, ohne spezifischer auf einen detaillierten Schutzzumfang einzugehen. Im Beschluss wird auf ein zu diesem Zeitpunkt laufendes Bewilligungsverfahren verwiesen und dass über die Bewilligung hinaus keine Anpassungen oder Veränderungen getätigt werden dürfen, die dem Schutzzweck nicht dienlich sind. Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone W2a.

Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Meisenrain 27 plant im bereits mehrfach sanierten, erweiterten und denkmalgeschützten Gebäude eine Wohnraumerweiterung im Bereich Tenn und Stall. Aufgrund einer im Jahr 2025 erfolgten Baueingabe muss eine erneute Schutzabklärung vorgenommen werden. Das im Beschluss verhängte Bau- und Änderungsverbot ist für eine präzise Auseinandersetzung mit den geplanten Massnahmen in Abwägung mit dem zu schützenden Bestandselementen unzureichend und muss auf Grundlage eines Gutachtens neu bewertet werden.

Erwägungen

Auf Basis der Begehung des Gebäudes am 14. Januar 2026 wurde ein Gutachten der Firma Denkmalwerkstatt GmbH erstellt. Dabei waren alle Räume zugänglich. Weitere Grundlagen bilden die Recherchen im Staatsarchiv Zürich, bei der Gebäudeversicherung des Kanton Zürichs und im Bauarchiv der Stadt Dübendorf.

Das Gutachten erfüllt sowohl die formalen als auch die inhaltlichen Anforderungen. Es beurteilt den Eigen- und Situationswert des Gebäudes. Dabei beschreibt der Eigenwert die Qualität des Gebäudes an sich basierend auf seiner politischen, wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Bedeutung. Der Situationswert hingegen beurteilt die Qualität des Gebäudes im städtebaulichen Kontext. Das Gutachten vom 28. Januar 2026 stellt folgendes fest.

Das ehemalige Vielzweckbauernhaus verfügt über eine gewisse ortsbauliche, aber hohe sozial- und wirtschaftsgeschichtliche sowie typologische Bedeutung. Das ehemalige Vielzweckbauernhaus befindet sich an einen historischen Verkehrsweg von lokaler Bedeutung. Die umliegende Bebauung entstand aus einer starken baulichen Tätigkeit Ende des 20. und Anfang des 21. Jhds., was die Wirkung des ehemals freistehenden Bauernhauses einschränkt. Dem Gebäude kommt somit eine gewisse ortsbauliche Zeugenschaft zu. Der Liegenschaft kommt eine hohe sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung zu, da die frühere bäuerliche Kultur überliefert wird. Das Vielzweckbauernhaus mit Wohnen und Wirtschaften unter einem Dach ist in Regionen mit ehemaliger Dreizelgenwirtschaft anzutreffen. Im Vergleich mit der Getrenntbauweise ist der Vielzweckbau sparsamer im Landverbrauch und ermöglichte eine verdichtete Bebauung innerhalb des Dorfes. Eine wesentliche Funktion des Vielzweckbauernhauses lag in der Lagerung der Ackerfrüchte. Nach der Ernte wurden die Getreidegarben in den Schutz der Scheune, wo sie zum Trocknen aufbewahrt wurden und im Herbst ausgedroschen wurden. Da auf Grund des feuchten Klimas der Schutz des Hauses unerlässlich war, war das Dreschtemm im Vielzweckbauernhaus unerlässlich. Im Nutzungssystem der Dreizelgenwirtschaft war die Viehhaltung vor allem für den Ackerbau von Belang. Bis ins 19. Jahrhundert setzte sich der Viehbestand vorwiegend aus Zugtieren zusammen.

Das Gebäude am Meisenrain 27 verfügt über eine hohe typologische Bedeutung, da es die Bauweise des 19. Jahrhunderts überliefert und den Typus des Vielzweckbauernhauses in gut erhaltener Weise vermittelt. Vielzweckbauernhäuser im Kanton Zürich sind in der Regel langgestreckte, traufbetonte Gebäude, bei denen das Wohnen und der Wirtschaftsbereich unter einem Dach vereint sind. Das quer zum First unterteilte Gebäude spiegelt in der Fassadengestaltung der einzelnen Bereiche die Funktionen wider: Beispielsweise ist das hohe



Tenntor auf den hochgetürmten Erntewagen abgestimmt. Die Längsaufreihung erleichterte eine Erweiterung des Gebäudes durch Anbau weiterer Wohn- und Wirtschaftszonen unter Verlängerung des Firstes. Beim Vielzweckbauernhaus Meisenrain 27 handelt es sich um einen zweiraumtiefen Grundriss. Bei diesem sind Küche und Stube im Erdgeschoss hintereinander angeordnet und in der Regel durch eine Feuerungswand voneinander getrennt.

Zusätzlich zu der denkmalpflegerischen Abklärung der Schutzwürdigkeit des Objektes gilt es, weitere öffentliche und private Interessen, die allenfalls für oder gegen eine Unterschutzstellung sprechen gegeneinander abzuwägen. Eine Unterschutzstellung des Meisenrain 27 ist bereits im Jahr 2001 durch die Eigentümerschaft erfolgt.

Ist eine Unterschutzstellung eines Objektes angezeigt, ist die Stadt Dübendorf stets darum bemüht, diese in einer einvernehmlichen Lösung mit der Grundeigentümerschaft anzustreben und zu diesem Zweck eine vertragliche Vereinbarung («Schutzvertrag») abzuschliessen. Basierend auf den Empfehlungen der denkmalpflegerischen Stellungnahme wurde der vorliegende Vertrag im Dialog mit den involvierten Parteien erarbeitet. Im Vertrag wird ein allgemeines Schutzziel festgelegt und anschliessend der Schutzzumfang in Situation/Umgebung, im Äusseren und im Inneren definiert.

Mit dem Abschluss des Schutzvertrages wird sowohl den Interessen des Natur-, Heimat- und Ortsbildschutzes, als auch den Interessen der Eigentümerschaft Rechnung getragen. Für den Bauherren resultieren daraus naturgemäss gewisse zusätzliche Anforderungen. Ein Abbruch und Neubau kommen nicht mehr in Frage. Ein Umbau des Gebäudes muss sodann mit dem erlassenen Schutzzumfang verträglich sein, bleibt aber ohne weiteres möglich. Der Schutzzumfang konnte bewusst in einer Art und Weise formuliert werden, welche auf die Bedürfnisse einer rücksichtsvollen baulichen Erneuerung am Gebäude einherzugehen vermag und diese nicht verunmöglicht. Seitens Grundeigentümerschaft wurde der Vertrag bereits unterzeichnet. Eine Unterschutzstellung und die Genehmigung des Vertrags ist, gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes, öffentlich bekannt zu machen und wird nach Rechtskraft im Grundbuch ange-merkt.

Beschluss

1. Das Gebäude, Vers.-Nr. 152 und Kat.-Nr. 16656, erfüllt die Kriterien, die gemäss §203 PBG an ein Schutzobjekt gestellt werden.
2. Die Unterschutzstellung aus dem Jahr 2001 wird mit dem neu vorliegenden Schutzvertrag, sowie dem zugehörigen Stadtratsbeschluss ersetzt.
3. Der verwaltungsrechtliche Vertrag zwischen der Eigentümerschaft der Liegenschaft Kat.-Nr. 16656, Robin und Susanne van Berkel, und der Stadt Dübendorf wird genehmigt und seitens Stadt durch den Stadtpräsidenten und den Stadtschreiber unterzeichnet. Der Vertrag regelt den genauen Umfang der Schutzwürdigkeit.
4. Die Unterschutzstellung mit Schutzvertrag ist nach erfolgter Rechtskraft gestützt auf §208 Abs. 2 PBG im Grundbuch anzumerken.
5. Dieser Beschluss ist nach den Bestimmungen von §6 PBG zu publizieren.
6. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird Stabsstelle Stadtplanung beauftragt.
7. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht 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 Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümer mit der Zustellung; für Dritte mit der Publikation.



Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Der Stadtrat passt den Schutzzumfang für das Wohnhaus Meisenrain 27, gestützt auf die Resultate der nachträglich durchgeführten denkmalpflegerischen Abklärung, an. Das Schutzziel und der Schutzzumfang wurden in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag mit der Eigentümerschaft definiert.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Robin und Susanne van Berkel, Meisenrain 27, 8044 Gockhausen
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Stadtplanung, alle
- Akten

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Michèle Thurnherr
Stv. Stadtschreiberin