

Der Tössthaler

Grossauflage
an alle Haushaltungen
Zell und Schlatt

Amtliches Publikationsorgan der Gemeinden Schlatt, Turbenthal, Wila, Wildberg und Zell ■ Die Lokalzeitung für das Tösstal



Quo vadis, kleine Kapelle?

Nach dem erfolgreichen Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gegen die Entlassung der Chrischona-Kapelle in Rämismühle aus dem kantonalen Inventar der Denkmalpflege stellt sich die Frage, wie es nun mit der kleinen Kapelle weitergeht. Für Chrischona Schweiz bestehen verschiedene Möglichkeiten, aber alle mit wenigen Aussichten auf Erfolg.

Rämismühle – Was kann ein Eigentümer eines im Inventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführten Gebäudes tun, für das er absolut keine Verwendung mehr hat? Mit dieser Frage sieht sich momentan Chrischona Schweiz konfrontiert. Sie wollte ihre Kapelle auf dem Areal der Heimstätte in Rämismühle abreißen lassen, kann dies nun aber nicht tun. Der Zürcher Heimatschutz rekurrierte vor dem Zürcher Baurekursgericht erfolgreich gegen die Entlassung aus entsprechendem Inventar. Die Kapelle muss stehen bleiben («Der Tössthaler» vom 18. Juni 2016).

Mit der Heimstätte Rämismühle wäre ein Käufer bereitgestanden. Doch für diese war die Entlassung aus dem kantonalen Inventar eine wichtige Voraussetzung für den Kauf, weil sie sich ansonsten in der weiteren Verwendung des Gebäudes zu sehr eingengt fühlte. Der Verkauf wäre eine Win-Win-Situation gewesen. Die Chrischona hofft indes immer noch auf den Kauf durch die Heimstätte. Doch was tun, wenn dieser Kauf nicht zustande kommt? «Dann müssen wir uns etwas anderes aus den Fingern saugen», antwortet Ralf Oberli, Geschäftsführer der Chrischona Schweiz. Und was wären das für Möglichkeiten?

«Nimmt ihnen eine gewisse Existenzgrundlage»

Udenkbar ist für Oberli, dass die örtliche Chrischona-Gemeinde, die nun in Wila eingemietet ist, wieder in die Kapelle zurückkehrt. Die Kapelle hat weder Wasseranschluss noch sanitäre Anlagen und ist zu klein. Das alles war mit ein Grund für den Umzug 2012 nach Wila. Hier stellt sich ein weiteres Problem. Die wachsende Chrischona-Gemeinschaft stösst auch in Wila bald an die Kapazitätsgrenze. Und nun bleibt nötiges Kapital für eine Neuorientierung sozusagen in der nicht mehr genutzten Kapelle blockiert. Oberli schätzt den Wert, der aus einem Verkauf der Kapelle hätte erzielt werden können, auf eine nicht zu unterschätzende Summe. Damit hätte man die finanzielle Basis für einen zukünftigen Erwerb einer neuen Liegenschaft legen können. Der Frust der örtlichen Mitglieder durch diese Blockade sei gross. «Man nimmt ihnen dadurch eine gewisse Existenzgrundlage.»

Eine mögliche Option sieht Oberli in der Vermietung der Kapelle. Doch auch hier stellen sich Probleme. Die Kapelle erfüllt, um nur ein Beispiel zu nennen, die



Wie es nun mit der Chrischona-Kapelle in Rämismühle weitergeht, ist unklar

Foto: hug

feuerpolizeilichen Auflagen nicht mehr. Insgesamt könnten alle Instandstellungsarbeiten sehr schnell ins Geld gehen. Geld, das der aus Spendengeldern finanzierten Gemeinde nicht einfach in den Schoss fällt. Eine Möglichkeit wäre, dass der mögliche Mieter diese Instandstellungsarbeiten durchführen und bezahlen würde. Erstens müsste aber zuerst einmal überhaupt ein Mieter gefunden werden. Zweitens müsste sich dieser bereit erklären, die Sanierung selber zu berappen. Drittens müsste der Mieter mit seiner Nutzung Rücksicht auf die Heimstätte nehmen. Zudem hat auch Chrischona Schweiz mit Blick auf die Geschichte der Kapelle gewisse Vorstellungen von einem möglichen Mieter.

Nur ein Kubus, mehr nicht

Eine weitere Option wäre die Suche nach einem anderen Käufer als der Heimstätte. Doch auch hier stellen sich die ähnlichen Probleme wie bei der Vermietung. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind total begrenzt: Die Kapelle ist im Ensemble der Heimstätte eingebettet, das Grundstück der Kapelle entspricht fast deckungsgleich dem Grundriss, und die Kapelle ist nicht unterkellert. «Es handelt sich eigentlich um einen reinen Kubus, mehr nicht», so Oberli. Und die Denkmalpflege macht Auflagen, was nun saniert werden darf und wenn ja, wie.

Interessant ist hier der Vergleich mit einer Chrischona-Kapelle in

Buch am Irchel. Ein Mann, der Land neben der dortigen Kapelle besitzt, kaufte diese vor 30 Jahren und wollte sie abreißen lassen. Nachher wurde diese Kapelle ebenfalls unter Schutz gestellt. Ein Abriss der Kapelle war nicht mehr möglich. Nun baut er in dieser Kapelle Wohnungen unter Auflagen. Bis anhin hat er die Kapelle immer wieder vermietet, wie es sich eben ergab. Ob diese Vermietung für ihn kostendeckend gewesen sei oder gar lukrativ, wollte er nicht beantworten. Auf die Denkmalpflege angesprochen meint er: «Es ist eben nicht immer einfach.»

Chancen für Heimschlag gering

Doch zurück zur Chrischona-Kapelle in Rämismühle. Bei diesem Fall böte sich Chrischona Schweiz eine weitere Möglichkeit im Weiterzug des Urteils ans Zürcher Verwaltungsgericht. Doch sei bereits eine Menge an Spendengeldern in die Anwaltskosten geflossen, sagt Oberli. Zudem stuft er die Chancen für eine erfolgreiche Anfechtung des Urteils als gering ein. «Wir können nicht wie Don Quijote gegen Windmühlen ankämpfen.»

Auch für einen Heimschlag stehen die Chancen schlecht. Bei einem solchen kommt es zu einer Art zwangsweisem Verkauf des Grundstücks an das Gemeinwesen, wobei der «Zwang» vom Grundeigentümer ausgeht. Will er sein Grundstück heimschlagen, so muss es das Gemeinwesen zum Verkehrswert übernehmen. Gemäss Auskünften zweier Rechtsexperten ist diese

Möglichkeit bei Massnahmen des Denkmalschutzes aber sehr klein. Rechtsanwalt Peter Bösch, Fachanwalt für Bau- und Immobilienrecht, sagt, dass dieses Recht aufgrund von Schutzmassnahmen nur geltend gemacht werden könne, wenn diese Massnahmen eine materielle Enteignung bewirkten.

Haben Massnahmen des Denkmalschutzes lediglich die Verminderung der baulichen Nutzung und nicht deren vollständige Aufhebung zur Folge, nehme das Bundesgericht einen entschädigungspflichtigen Entzug von wesentlichen Eigentumsbefugnissen nur dort an, wo die Massnahme eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung der betroffenen Liegenschaft verunmöglicht. «Als wirtschaftlich sinnvoll werden dabei solche Nutzungen erachtet, die sich am bisherigen Zustand orientieren; auf eine Rendite, wie sie bei bestmöglicher Verwertung des Eigentums unter dem alten Rechtszustand möglich gewesen wäre, kommt es nicht an», so Bösch abschliessend.

«Verlottern» lassen?

Auch Alain Griffel, Professor für öffentliches Recht an der Universität Zürich, sagt, dass die Schwelle zur materiellen Enteignung nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sehr hoch sei, um die Gemeinwesen in ihrer Denkmalschutz-Tätigkeit nicht zu stark durch Entschädigungspflichten zu behindern.

Das Bundesgericht schliesse eine materielle Enteignung bereits dann aus, wenn der Eigentümer mit seinem Grundstück beziehungsweise seiner Liegenschaft immer noch etwas Sinnvolles anfangen, diese also zum Beispiel ortsüblich vermieten kann. «Auf die maximale Rendite, die mit einem Neubau zu erzielen wäre, kommt es nicht an», sagt Griffel. Aus diesem Grund sind die Gemeinwesen in der Regel bestrebt, von einem Gebäude nur so viel unter Schutz zu stellen, dass diese Schwelle nicht überschritten wird, dass also dem Eigentümer noch ein gewisser Spielraum verbleibt, um zum Beispiel die Küchen und die Sanitärräume zu modernisieren.

Eine Art finale Möglichkeit bestünde für Chrischona Schweiz darin, die Kapelle letztendlich «verlottern» zu lassen und zu hoffen, dass der Kanton, der die Kapelle ins Inventar aufgenommen hat, übernimmt. Für Ralf Oberli ist das aber keine Option. «Noch nicht.» Ob dies wirklich passieren würde, ist zudem fraglich. Denn bei einer Vernachlässigung des Unterhalts hat das Gemeinwesen die Möglichkeit, den Grundeigentümer zur Vornahme von Unterhalts- und Restaurierungsmassnahmen zu verpflichten. Sodann hat das Gemeinwesen auch einen Übernahmeanspruch für vernachlässigte Objekte gemäss Zürcherischem Planungs- und Baugesetz. Der Fall «Fröschgrueb Regensdorf» zeigt, dass diese Taktik nicht immer funktioniert.

Rolf Hug



Ralf Oberli, Geschäftsführer der Chrischona Schweiz Foto: zVg