

Baudirektion Kanton Zürich  
Amt für Raumentwicklung  
Benjamin Thommen  
Stettbachstrasse 7  
8600 Dübendorf

Dorf, 26. Juli 2023

**Stammheim, Ulmerhof 263. Schutzmassnahme  
Anhörung, Regionale Stellungnahme der Zürcher Planungsgruppe Weinland**

Sehr geehrter Herr Natrup  
Sehr geehrter Herr Thommen  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Ulmerhof befindet sich in der Landwirtschaftszone, untersteht jedoch aufgrund einer im Jahr 2014 erfolgten Nutzungsänderung nicht mehr dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht. Die Eigentümer des Ulmerhofs wünschen einen Ausbau der Wohnräume. Da das Wohnhaus gemäss Objektliste 2012 in das Inventar der überkommunalen Schutzobjekte aufgenommen werden soll, hat die Kantonale Denkmalpflege in Zusammenarbeit mit den Eigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zur Unterschutzstellung vorbereitet.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2023 haben Sie uns über die geplante Unterschutzstellung des Ulmerhofs und den mit den Eigentümern erarbeiteten Vertrag informiert. Gestützt auf § 211 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes laden Sie die ZPW zu einer Anhörung ein, um zu diesem Vorhaben Stellung zu nehmen. Der Vorstand der ZPW bedankt sich für diese Gelegenheit.

Die ZPW begrüsst grundsätzlich die Unterschutzstellung des Ulmerhofs und seiner Umgebung im Sinne der Erhaltung des baukulturellen Erbes im Weinland. Gleichzeitig ist es dem Vorstand der ZPW ein Anliegen, einen angemessenen Handlungsspielraum für eine zukunftsorientierte Weiterentwicklung und Nutzung des Baubestandes zu ermöglichen. Der Vorstand der ZPW nimmt zur Kenntnis, dass das von den Eigentümern geplante Ausbauprojekt im Obergeschoss des Zwischentraktes zu Wohnzwecken von der kantonalen Denkmalpflege als moderat und gut in die bauliche und räumliche Struktur des Hofes integriert beurteilt wird. Der Vorstand der ZPW unterstützt dies sowie die Haltung der kantonalen Denkmalpflege, dass es für die langfristige Erhaltung des Ulmerhofes vorteilhaft ist, wenn er weiterhin von einer in der Landwirtschaft tätigen Familie bewohnt wird (was heute der Fall ist) und dass Massnahmen, die zur Sicherung dieser Situation beitragen, grundsätzlich unterstützt werden.

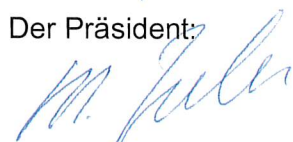
Gleichwohl tragen intakte Dorfkerne, Ortsbilder und Kleinsiedlungen neben der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft wesentlich zur Attraktivität, Identität und Lebensqualität des Weinlandes bei. Die Erhaltung des typischen Charakters und die behutsame ganzheitliche Weiterentwicklung dieses baukulturellen Erbes sind daher aus Sicht des Regionalplanungsverbandes von grosser Bedeutung. Gleichzeitig stellen Erneuerungsmassnahmen, eine zunehmende Nutzungsintensivierung und neue Ansprüche nicht nur die Eigentümer und Gemeinden, sondern auch die Region und den Kanton vor grosse Herausforderungen (vgl. ZPW-Arbeitshilfe «Integrative Zentrums- und

Ortskernentwicklung» vom 10. August 2020 sowie ZPW-Faktenblatt «Entwicklung in schützenswerten Ortsbildern» vom 11. Juni 2019 (abrufbar unter [www.zpw-zh.ch](http://www.zpw-zh.ch)). Diese Herausforderungen erfordern jeweils eine individuelle Betrachtung und Interessenabwägung unter Einbezug von Kanton, Gemeinde und Eigentümer.

Freundliche Grüsse

## ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE WEINLAND

Der Präsident:



Martin Zuber

Die Sekretärin:



Ursula Müller

Zur Kenntnis an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Frau Annette Spörri, Postfach, 8090 Zürich