

**2024/251 6.03.11.02 Schutzabklärungen und -entscheide
Unterschutzstellung Gebäude Vers. Nr. 720, Bahnhofstrasse 132**

Beschluss **Stadtrat**

1. Das ehemalige Lehenshof Vers. Nr. 720, Kat.-Nr. 9079 an der Bahnhofstrasse 132 wird gemäss § 205 lit. d PBG unter Denkmalschutz gestellt. Die Bedeutung sowie die Merkmale und Qualitäten des Gebäudes sowie dessen Schutzzumfang werden im Sinne von § 205 lit. d PBG mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 23. September 2024 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 9079 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjekts detailliert dargelegt und geregelt.
2. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 23. September 2024 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 9079 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjekts wird genehmigt.

Innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses ist der von der Stadt Wetzikon und der Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 9079 gegenseitig unterzeichnete verwaltungsrechtliche Vertrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. 9079 mit folgender öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen und der Abteilung Hochbau mit einem entsprechenden Zeugnis des Grundbuchamts nachzuweisen.

Veränderungsverbot

"Das Gebäude Vers. Nr. 720 auf Kat. Nr. 9079 ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 23. September 2024 unter Schutz gestellt. An den geschützten Bauteilen dürfen ohne Zustimmung der Politischen Gemeinde Wetzikon keine Veränderungen vorgenommen werden."

Die Kosten für diese Anmerkung werden von der Stadt Wetzikon getragen.

3. Der verwaltungsrechtliche Vertrag ist der Eigentümerin durch die Abteilung Hochbau zur Unterzeichnung zuzustellen. Nach der gegenseitigen Unterzeichnung ist der verwaltungsrechtliche Vertrag zusammen mit diesem Beschluss zu publizieren und öffentlich aufzulegen.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Abteilung Hochbau an:
 - 
 - Notariat und Grundbuchamt Wetzikon (Beschluss im Original unterzeichnet)
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Abteilung Hochbau
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Der Eigentümerin der Liegenschaft Vers. Nr. 720, Kat. Nr. 9079, an der Bahnhofstrasse 132 beabsichtigt, das Grundstück Kat. Nr. 9079 baulich weiter zu entwickeln. Ein entsprechendes Baugesuch liegt vor. Das Bauvorhaben sieht vor die Gebäude Vers. Nrn. 746, 750, 964 und 3092 an der Bahnhofstrasse 128, 128.1, 130 u. 132.1 abzubrechen und das Grundstück Kat. Nr. 9079 mit zwei Mehrfamilienhäusern zu überbauen. Das bestehende, heute gewerblich genutzte Gebäude Vers. Nr. 720 an der Bahnhofstrasse 132, soll saniert und umgebaut werden

Das Gebäude Vers. Nr. 720, Kat. Nr. 9079, an der Bahnhofstrasse 132 ist im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung unter der Lauf-Nr. K 345 aufgeführt. Gemäss Kurzbeschreibung des Inventarblatts handelt es sich beim Gebäude um einen langgestreckten, zweigeschossigen Verputzbau unter durchgehendem Satteldach, beidseits mit kleinen Giebellukarnen. Die strassenseitige Trauffassade ist durch unterschiedliche Fenstergestaltung dreigeteilt. Die Bau- und Veränderungsgeschichte ist insbesondere an der rückseitigen Trauffassade mit ihren zahlreichen nachträglichen baulichen Veränderungen ablesbar.

Im nördlichen, älteren Hausteil von 1690 befindet sich ein liegender Dachstuhl mit Andreaskreuzen und diversen sägezahnförmig angeblatteten Streben. Der südliche Wohnteil von 1824 mit einfachem Täfer und (im OG zwischen zwei Kammern) grünem Kachelofen (Ende 19. Jh.).

Als ehemaliger Lehenshof der Wetziker Gerichtsherren zählt das Gebäude zur historischen Baugruppe der Schlossanlage und ist deshalb für die Wetziker Geschichte von erstrangiger Bedeutung. Gleichzeitig ist das Haus ein Baudenkmal zur Geschichte der seit 1847 in Wetzikon wirkenden Gerberfamilie Ryffel, die in der lokalen Wirtschaftsgeschichte einen festen Platz einnimmt.

Gestützt auf § 213 Planungs- und Baugesetz (PBG) ersuchte der Eigentümer des Gebäudes Vers. Nr. 720, an der Bahnhofstrasse 132 mit Schreiben vom 16. August 2023 den Stadtrat um einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Bahnhofstrasse 132 Kat. Nr. 9079 mit dem Gebäude Vers. Nr. 720 über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen.

Zur Beurteilung des Fachgutachtens bzw. zur Abklärung der Schutzwürdigkeit hat die Stadt Wetzikon sodann das Büro Schulte & Kögler GmbH, Zürich, beauftragt

Erwägungen

Das denkmalpflegerische Gutachten des Büros Schulte & Kögler GmbH vom 23. Oktober 2023 kommt zum Ergebnis, dass der im Kern auf das Jahr 1690 zurückgehende Bau an der Bahnhofstrasse 132 in Wetzikon ein wichtiger baukünstlerischer, wirtschafts- und sozialgeschichtlicher Zeuge sowie ortsbildprägend für Oberwetzikon ist. Er stellt deshalb ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung, im Sinne von § 203 lit. c PBG, dar und soll erhalten werden.

Gemäss § 203 lit. c und f PBG gelten Gebäude, welche als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind als Schutzobjekte. Sollen Beeinträchtigungen verhindert sowie die Pflege und der Unterhalt vorgeschrieben werden, sind die erforderlichen Schutzmassnahmen durch Massnahmen des Planungsrechts oder durch Verordnung, Verfügung oder mittels Vertrags zu regeln. Dabei müssen die Massnahmen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Rein finanzielle Interessen der Grundeigentümerschaft vermögen das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme in aller Regel nicht überwiegen.

Betrifft der Schutz nur einzelne Objekte, so werden die Schutzmassnahmen in der Regel mit einer Verfügung angeordnet. Besteht zwischen der betroffenen Grundeigentümerschaft und dem Gemeinwesen Einigkeit über die erforderlichen Schutzmassnahmen, besteht auch die Möglichkeit, die Randbedingungen in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen den Parteien zu regeln.

Die Eigentümerin zeigt sich bereit, die Schaffung eines verwaltungsrechtlichen Vertrags gemäss § 205 lit. d PBG betreffend Denkmalschutz zu vereinbaren, welcher den Schutzzumfang des ehemaligen Lehenhofs Vers. Nr. 720 an der Bahnhofstrasse 132 verbindlich regelt. Die Inhalte des Gutachtens wie auch die Bedingungen des Fachbeirats Denkmalpflege sind in den verwaltungsrechtlichen Vertrag betreffend Denkmalschutz eingeflossen. Die Eigentümerin ist mit dem Inhalt des verwaltungsrechtlichen Vertrags einverstanden.

Der nunmehr vorliegende verwaltungsrechtliche Vertrag vom 23. September 2024 stellt bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 7079 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjekts eine zweckmässige und verhältnismässige Schutzmassnahme dar. Die Tiefe der Festlegungen im Schutzvertrag ist sachgerecht.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin