

2024/252 6.03.11.02 Schutzabklärungen und -entscheide
Unterschutzstellung Fabrikbau mit Villa Vers. Nr. 1626, Guyer-Zeller-Strasse 2, 4 und 4a

Beschluss **Stadtrat**

1. Das Fabrikgebäude mit Villa Vers. Nr. 1626, Kat. Nr. 10750 an der Guyer-Zeller-Strasse 2, 4 und 4a wird gemäss § 205 lit. d PBG unter Denkmalschutz gestellt. Die Bedeutung sowie die Merkmale und Qualitäten der Bauten sowie deren Schutzzumfang werden im Sinne von § 205 lit. d PBG mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 30. August 2024 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 10750 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjekts detailliert dargelegt und geregelt.
2. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 30. August 2024 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 10750 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. 10750 gegenseitig unterzeichnete verwaltungsrechtliche Vertrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstückes Kat. Nr. 10750 mit folgender öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen und der Abteilung Hochbau mit einem entsprechenden Zeugnis des Grundbuchamtes nachzuweisen.

Veränderungsverbot

"Der Fabrikbau mit Villa Vers. Nr. 1626, Kat. Nr. 10750, an der Guyer-Zeller-Strasse 2, 4 und 4a ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 30. August 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. 1626, Kat. Nr. 10750, an der Guyer-Zeller-Strasse 2, 4, 4a und 6 beabsichtigt, das zentral gelegene Grundstück Kat. Nr. 10750 am "Bahnhof Wetzikon" in Unterwetzikon baulich weiter zu entwickeln.

Das Fabrikgebäude mit Villa Vers. Nr. 1626, Kat. Nr. 10750, an der Guyer-Zeller-Strasse 2, 4, 4a und 6 ist im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung unter der Lauf-Nr. S 51 aufgeführt. Gemäss Kurzbeschreibung des Inventarblattes bilden die Villa und der Altbau der ehemaligen Seidenweberei als Ensemble von Fabrikantenwohnhaus und Produktionsbau einen in gutem Originalzustand erhaltenen Bauzeugen der Wetziker Industrie- und Sozialgeschichte. Durch ihre zentrale Lage und die exponierte Orientierung kommt insbesondere der langen, regelmässig gegliederten Nordostfassade des Fabrikbaus eine besondere Bedeutung im Ortsbild zu. Trotz Umnutzung für einen modernen Produktionsbetrieb ist auch die innere Gebäudestruktur mit vielen Konstruktionselementen weitgehend im Ursprungszustand. Dasselbe gilt für die Villa, sowohl was die aufwendige Fassadengestaltung als auch das Innere mit der Wohnungsausstattung im Ober- und im Dachgeschoss betrifft.

Gestützt auf § 213 Planungs- und Baugesetz (PBG) ersuchte der Eigentümer des Gebäudes Vers. Nr. 1626, Kat. Nr. 10750, an der Guyer-Zeller-Strasse 2, 4, 4a und 6 mit Schreiben vom 3. Januar 2022 den Stadtrat um einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Vers. Nr. 1626, Kat. Nr. 10750, an der Guyer-Zeller-Strasse 2, 4, 4a und 6 über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen.

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

Das denkmalpflegerische Gutachten vom 4. April 2022 gelangt zum Schluss, dass das Areal mit seinen Bauten von 1906 sowie den Erweiterungen von 1924 und 1926 an der Guyer-Zeller-Strasse 2, 4 und 6 in siedlungs-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher, in bautypologisch, architekturhistorischer und baukünstlerischer Hinsicht einen wichtigen Zeugen für Wetzikon darstelle und zu Recht im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten von Wetzikon figuriert. Das Areal mit seinen Bauten von 1906 sowie den Erweiterungen von 1924 und 1926 ist ein Schutzobjekt gemäss §203 lit. c Planungs- und Baugesetz und muss geschützt werden. Es darf nicht abgebrochen werden. Der Neubau von 1963 ist vom Schutz ausgeschlossen.

Um den im Gutachten empfohlenen Schutz weiter auszudifferenzieren, erstellte die Vestigia GmbH ein "Schutzrahmen-Bericht" (dat. 2. Juli 2022), in welchem für die Einzelbauten und mögliche wichtige räumliche Elemente ein Schutzrahmen empfohlen wurde. Der Schutzrahmen diene als Grundlage für ein Wettbewerbsverfahren im Jahr 2023, bei welchem die Stadt und der Fachbeirat Denkmalpflege beteiligt waren.

Erwägungen

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 Fabrikgebäudes mit Villa 1626, Kat. Nr. 10750, an der Guyer-Zeller-Strasse 2, 4, 4a verbindlich regelt. Der Neubau von 1963 wird vom Schutz ausgeschlossen. Die Inhalte des Gutachtens, des Schutzrahmen-Berichts 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 30. August 2024 stellt bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 10750 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