

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 10. Juli 2019

**140 04.07.2 Inventare, einzelne Objekte und Massnahmen
Unterschutzstellung des Doppelwohnhauses Vers. Nrn. 676 und 677,
Kat. Nrn. 1481 und 1482, Strandbadstrasse 7 und 9**

Ausgangslage

Die Eigentümerin der Liegenschaft Vers. Nr. 676, Kat. Nr. 1481, an der Strandbadstrasse 7 beabsichtigt, das Wohnhaus Vers. Nr. 676 den aktuellen Bedürfnissen anzupassen und entsprechend umzubauen.

Das Doppelwohnhaus Vers. Nrn. 676 und 677, Kat.-Nrn. 1481 und 1482, Strandbadstrasse 7 und 9 ist im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung unter der Lauf-Nr. K 180 aufgeführt. Gemäss Kurzbeschreibung des Inventarblattes handelt es sich um einen traufständigen Fachwerkbau mit drei Vollgeschossen und Satteldach mit "Knick". Das Wohnhaus ist quer zum First in zwei Hausteile geteilt. Das Haus zählt zu den ältesten Wetziker Wohnhäusern ohne integrierten Scheunenteil.

Gestützt auf § 213 Planungs- und Baugesetz (PBG) ersuchte die Eigentümerschaft des Wohnhauses Vers. Nr. 676, Kat. Nr. 1481, an der Strandbadstrasse 7 mit Schreiben vom 10. April 2018 den Stadtrat um einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Strandbadstrasse 7, Kat.-Nr. 1481 mit Gebäude Assek. Nr. 676 und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen.

Da es sich bei eingangs genanntem Inventarobjekt um ein Doppelwohnhaus handelt, wurde der Eigentümerschaft des Wohnhauses Vers. Nr. 677, Kat. Nr. 1482, an der Strandbadstrasse 9 vorgeschlagen diesen Gebäudeteil ebenfalls ins Fachgutachten zu integrieren. Der Eigentümer hat sich mit diesem Vorgehen einverstanden erklärt.

Zur Beurteilung des Fachgutachtens bzw. zur Abklärung der Schutzwürdigkeit und der Vorbereitung eines Schutzvertrages hat die Stadt Wetzikon sodann die Kunsthistorikerin Claudia Fischer-Karrer von der Kulturdetektive GmbH, Wetzikon, beauftragt.

Erwägungen

Das denkmalpflegerische Gutachten der Kulturdetektive GmbH vom September 2018 kommt zum Ergebnis, dass das Doppelwohnhaus an der Strandbadstrasse 7 und 9, aufgrund seines siedlungs-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen sowie seines hohen baukünstlerischen und architektonischen Wertes, ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung, im Sinne von § 203 lit. c PBG, darstellt und erhalten werden soll.

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 Vertrag zu regeln. Dabei müssen die Massnahmen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Rein finanzielle Interessen des Grundeigentümers 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 dem betroffenen Grundeigentümer und dem Gemeinwesen Einigkeit über die erforderlichen Schutzmassnahmen, besteht auch die Möglichkeit, die Randbedingungen in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen den Parteien zu regeln.

Nachdem sich die Grundeigentümer bereits zum ersten Vertragsentwurf vom 25. Februar 2019 positiv vernehmen liessen und dabei lediglich geringfügige Korrekturen anbrachten, erfolgt die Unterschutzstellung aufgrund der vorhandenen Einigkeit mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss § 205 lit. d PBG, welcher die Bedeutung sowie die Merkmale und Qualitäten des Gebäudes darlegt und dessen Schutzzumfang detailliert regelt. Der nunmehr vorliegende verwaltungsrechtliche Vertrag vom 17. Juni 2019 stellt bezüglich der Unterschutzstellung des auf den Grundstücken Kat. Nrn. 1481 und 1482 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjekts (Doppelwohnhaus), eine zweckmässige und verhältnismässige Schutzmassnahme dar.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Doppelwohnhaus Vers. Nrn. 676 und 677, Kat.-Nrn. 1481 und 1482 an der Strandbadstrasse 7 und 9 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 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstücken Kat. Nrn. 1481 und 1482 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjektes detailliert dargelegt und geregelt.

2. Der verwaltungsrechtliche Vertrag bezüglich der Unterschutzstellung des auf den Grundstücken Kat. Nrn. 1481 und 1482 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjektes vom 17. Juni 2019 wird genehmigt.
3. Der von der Stadt Wetzikon und den Eigentümer der Grundstücke Kat. Nrn. 1481 und 1482 gegenseitig unterzeichnete verwaltungsrechtliche Vertrag ist unmittelbar nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses zu Lasten der Grundstücke Kat. Nrn. 1481 und 1482 als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Der Abteilung Hochbau ist ein entsprechendes Zeugnis des Grundbuchamtes zuzustellen. Die Kosten für diese Anmerkung werden von der Stadt Wetzikon getragen.
4. **Innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft** dieses Beschlusses ist im Grundbuch zu Lasten der Grundstücke Kat. Nrn. 1481 und 1482 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen und der Abteilung Hochbau mit einem entsprechenden Zeugnis des Grundbuchamtes nachzuweisen:

Veränderungsverbot

„Das Gebäude Vers. Nrn. 676 und 677 auf Kat. Nrn. 1481 und 1482 (Doppelwohnhaus) ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 17. Juni 2019 unter Schutz gestellt.“

5. Der verwaltungsrechtliche Vertrag ist nach der gegenseitigen Unterzeichnung zusammen mit diesem Beschluss und den zugehörigen Unterlagen zu publizieren und öffentlich aufzulegen. Mit dem Vollzug wird die Abteilung Hochbau beauftragt.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

7. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
- Doris und Reto Fritz-Hefti, Strandbadstrasse 7, 8620 Wetzikon
 - Christian Horat, Strandbadstrasse 9, 8620 Wetzikon
 - Notariat und Grundbuchamt Wetzikon
 - Amt für Raumentwicklung, Kantonale Denkmalpflege, Isabel Jüngling, Stettbachstrasse 7, 8600 Dübendorf
 - Abteilung Hochbau
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Martin Bunjes, Stadtschreiber