
**233 04.07.2 Inventare, einzelne Objekte und Massnahmen
Unterschutzstellung des Wohn- und Geschäftshaus Vers. Nr. 1597,
Kat.-Nr. 1287, Bahnhofstrasse 50, Genehmigung Verwaltungsrechtlicher
Vertrag**

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Wohn- und Geschäftshaus Vers. Nr. 1597, Kat.-Nr. 1287 an der Bahnhofstrasse 50 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 12. September 2019 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 1287 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjektes detailliert dargelegt und geregelt.

2. Der verwaltungsrechtliche Vertrag bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 1287 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjektes vom 12. September 2019 wird genehmigt.
3. **Innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft** dieses Beschlusses ist der von der Stadt Wetzikon und der Eigentümerschaft sowie die Kaufrechtsberechtigte des Grundstücks Kat. Nr. 1287 gegenseitig unterzeichnete verwaltungsrechtliche Vertrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstückes Kat. Nr. 1287 mit folgender öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen und der Abteilung Hochbau mit einem entsprechenden Zeugnis des Grundbuchamtes nachzuweisen:

Veränderungsverbot

"Das Gebäude Vers. Nr. 1597 auf Kat. Nr. 1287 (Wohn- und Geschäftshaus) ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 12. September 2019 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.

4. Der verwaltungsrechtliche Vertrag ist der Eigentümerschaft und der Kaufrechtsberechtigten zur Unterzeichnung zuzustellen. Nach der gegenseitigen Unterzeichnung ist der verwaltungsrechtliche Vertrag zusammen mit diesem Beschluss zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

Mit dem Vollzug wird die Abteilung Hochbau beauftragt.

5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

6. Mitteilung durch Abteilung Hochbau an:
 - FORLEO Immobilien und Entwicklungen AG, Claridenstrasse 34, 8002 Zürich
 - Roger Hasler, Schützenstrasse 17, 8702 Zollikon
 - Notariat und Grundbuchamt Wetzikon

7. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)
 - Abteilung Hochbau
 - Abteilung Planung

Ausgangslage

Der Eigentümer der Liegenschaft Vers. Nr. 1597, Kat. Nr. 1287, an der Bahnhofstrasse 50 beabsichtigt, das Wohn- und Geschäftshaus an die FORLEO Immobilien und Entwicklungen AG, Zürich, zu verkaufen. Ein entsprechender Kaufrechtsvertrag (dat. 21.03.2019) liegt vor. Die Kaufrechtsberechtigte möchte die Liegenschaft Vers. Nr. 1597 den aktuellen Bedürfnissen anpassen und entsprechend umbauen.

Das Wohn- und Geschäftshaus Vers. Nr. 1597, Kat. Nr. 1287, an der Bahnhofstrasse 50 ist im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung unter der Lauf-Nr. 45 S aufgeführt. Gemäss Kurzbeschreibung des Inventarblattes handelt es sich um einen Massivbau mit Mansard-Dach. Das Wohn- und Geschäftshaus ist unterkellert und verfügt über drei Vollgeschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Das Erdgeschoss weist eine moderne Schaufensteranlage auf. Die historische Gestaltung der Sichtbacksteinfassade ist auf den oberen Geschossen weitgehend erhalten.

Gestützt auf § 213 Planungs- und Baugesetz (PBG) ersuchte der Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses Vers. Nr. 1597, Kat. Nr. 1287, an der Bahnhofstrasse 50 mit Schreiben vom 21. Februar 2019 den Stadtrat um einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Bahnhofstrasse 50, Kat.-Nr. 1287 mit Gebäude Vers. Nr. 1597 sowie über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen.

Zur Beurteilung des Fachgutachtens bzw. zur Abklärung der Schutzwürdigkeit hat die Stadt Wetzikon das Architekturbüro Fässler + Partner AG, Zürich, beauftragt. Das Büro zog zur Erstellung des Gutachtens den Mittelalter-Archäologen und Mitarbeiter der Denkmalpflege des Kantons Zürich, Andreas Gallmann, Thalwil, bei.

Erwägungen

Das denkmalpflegerische Gutachten des Architekturbüros Fässler und Partner AG vom 25. April 2019 kommt zum Ergebnis, dass das Wohn- und Geschäftshaus, 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.

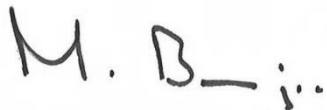
Gemäss § 203 lit. c und f PBG gelten Gebäude, welche als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind als Schutzobjekte. Sollen Beeinträchtigungen verhindert sowie die Pflege und der Unterhalt vorgeschrieben werden, sind die erforderlichen 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.

Die Unterschutzstellung erfolgt 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 12. September 2019 stellt bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 1287 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjekts (Wohn- und Geschäftshaus), eine zweckmässige und verhältnismässige Schutzmassnahme dar. Die Tiefe der Festlegungen im Schutzvertrag ist sachgerecht. Sollten die unter Ziffer III des verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 12. September 2019 vermerkten Sanierungs- und Umbauarbeiten durch die Kaufrechtsberechtigte nicht realisiert werden können, ist der Stadtrat bereit, eine Anpassung des Schutzvertrags in Erwägung zu ziehen.

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats

Handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Bunjes'.

Martin Bunjes, Stadtschreiber