

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 8. September 2021

2021/212 6.03.11.02 Schutzabklärungen und -entscheide
Unterschutzstellung des Gebäudes Vers. Nr. 1475, Grundstück Kat. Nr. 5783,
Bahnhofstrasse 24

Beschluss Stadtrat

1. Das Gebäude Vers. Nr. 1475, Kat. Nr. 5783 an der Bahnhofstrasse 24 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 9. September 2021 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 5783 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjektes detailliert dargelegt und geregelt.
2. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 9. September 2021 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 5783 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjektes wird genehmigt.

Innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses ist der von der Stadt Wetzikon und der Eigentümerschaft des Grundstücks Kat. Nr. 5783 gegenseitig unterzeichnete verwaltungsrechtliche Vertrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstückes Kat. Nr. 5783 mit folgender öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen und der Abteilung Hochbau mit einem entsprechenden Zeugnis des Grundbuchamtes nachzuweisen:

Veränderungsverbot

"Das Gebäude Vers. Nr. 1475 auf Kat. Nr. 5783 ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 9. September 2021 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 Eigentümerschaft 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.

4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Abteilung Hochbau an:
 - Katharina und Matthias Furrer, Oberwilenstrasse 52, 6062 vertreten durch Barbier Habegger Rödl Rechtsanwälte AG, lic. iur. Ricarda Tuffli, Holbeinstrasse 34, Postfach, 8032 Zürich
 - Notariat und Grundbuchamt Wetzikon

6. Mitteilung durch Sekretariat an:
- Baukommission
 - Abteilung Hochbau
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Das Gebäude Vers. Nr. 1475, Kat. Nr. 5783, an der Bahnhofstrasse 24 ist im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung unter der Lauf-Nr. K 271 aufgeführt. Gemäss Kurzbeschreibung des Inventarblattes handelt es sich um einen gut erhaltenen Wohnhaus- und Gewerbebau mit Vollwalmdach. Als Schutzziele werden im Inventar die Erhaltung des Kubus (ohne seitlichen Flachdachanbau, aber wenn möglich inkl. rückseitigem Kreuzfirst), der Dachform, sowie der von der Bahnhofstrasse sichtbaren Fassaden (insbesondere der Rundbogenfenster im EG und der neubarocken Fassadenelemente inkl. Bauschmuck in den Obergeschossen wie Erker, geschweifte Dachaufbauten, Amboss im Quergiebel etc. und des Reihenhauscharakters aufgeführt. Zudem beiden Keller mit Tonnengewölbe erhalten bleiben.

Mit der Baubewilligung 2019-0135 vom 12. Februar 2020 wurde Matthias und Katharina Furrer die baurechtliche Bewilligung für den Neubau einer Tiefgarage und der Umbau des inventarisierten Wohn- und Geschäftshauses Vers. Nr. 1475 und die Erstellung gedeckter Veloabstellplätze auf Grundstück Kat. Nr. 5783, an der Bahnhofstrasse 24 unter Auflagen und Bedingungen erteilt. In der Baubewilligung wurde unter anderem festgehalten, dass das Bauvorhaben keine Beeinträchtigung im Sinne der auf dem Inventarblatt verfassten Schutzziele darstellt. Dagegen ergriff der Heimatschutz mit Rekurschrift vom 25. März 2020 das Rechtsmittel und rügte, dass die denkmalpflegerische Bedeutung und die mögliche Unterschutzstellung des Gebäudes nicht vorgängig an die Baubewilligung durch ein Gutachten geprüft worden seien. Das Rekursverfahren wurde zufolge aufgenommener Gespräche zwischen Bauherrschaft und Heimatschutz sistiert und die Parteien kamen überein, eine Kurzbeurteilung durch eine Fachperson vornehmen zu lassen mit dem Ziel, die schutzwürdigen Elemente des Gebäudes Vers. Nr. 1475 feststellen zu lassen. Frau Claudia Fischer-Karrer (Kulturdetektive GmbH) erstellte im Mai 2020 eine Kurzstellungnahme zur Abklärung der Schutzwürdigkeit zum bewilligten Umbaugesuch.

Der Rekurs wurde zwischenzeitlich zurück gezogen unter der Voraussetzung, dass das Gebäude mit den wesentlichen schutzwürdigen Elementen unter Schutz stellen zu lassen ist. Hierfür hat die Eigentümerschaft mit der zuständigen Behörde der Stadt Wetzikon einen Schutzvertrag auszuarbeiten.

Erwägungen

Das denkmalpflegerische Gutachten der Kunsthistorikerin Claudia Fischer-Karrer von der Kulturdetektive GmbH Wetzikon vom Mai 2020 kommt zum Ergebnis, dass das Gebäude Vers. Nr. 1475 an der Bahnhofstrasse 24, aufgrund seines siedlungs-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen sowie seines 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 der Bauten darlegt und dessen Schutzzumfang detailliert regeln. Der nunmehr vorliegende verwaltungsrechtliche Vertrag vom 9. September 2021 stellt bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 5783 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjekts (Wohn- und Geschäftshaus), eine zweckmässige und verhältnismässige Schutzmassnahme dar. Die Tiefe der Festlegungen im Schutzvertrag ist sachgerecht.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin