

**2021/69 6.03.11.02 Schutzabklärungen und -entscheide
Unterschutzstellung des Ensemble Vers. Nrn. 775 und 777, Grundstück Kat.
Nr. 6804, Bahnhofstrasse 83 und 85**

Beschluss Stadtrat

1. Das Ensemble Vers. Nrn. 775 und 777, Kat.-Nr. 6804 an der Bahnhofstrasse 83 und 85 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 22. Januar 2021 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 6804 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjekts detailliert dargelegt und geregelt.
2. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 22. Januar 2021 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 6804 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjekts wird genehmigt.

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. 6804 gegenseitig unterzeichnete verwaltungsrechtliche Vertrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstückes Kat. Nr. 6804 mit folgender öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen und der Abteilung Hochbau mit einem entsprechenden Zeugnis des Grundbuchamtes nachzuweisen:

Veränderungsverbot

"Das Ensemble Vers. Nrn. 775 und 777 auf Kat. Nr. 6804 ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 22. Januar 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:
 - PPL Immobilien AG, Feldeggstrasse 24/26, 8008 Zürich
 - Notariat und Grundbuchamt Wetzikon

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

Ausgangslage

Der Eigentümer der Liegenschaften Vers. Nrn. 775 und 777, Kat. Nr. 6804, an der Bahnhofstrasse 83 und 85 beabsichtigt, das Grundstück Kat. Nr. 6804 baulich weiter zu entwickeln. Eine Projektstudie liegt vor. Diese sieht vor das Grundstück Kat. Nr. 6704 mit drei Mehrfamilienhäuser zu überbauen und das bestehende Gebäude Vers. Nr. 775 (ohne Anbau im Nordosten) sowie das Nebengebäude Vers. Nr. 777 zu erhalten.

Das Ensemble Vers. Nrn. 775 und 777 Vers. Nr. 1597, Kat. Nr. 6804, an der Bahnhofstrasse 83 und 85 ist im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung unter der Lauf-Nr. K 339 aufgeführt. Gemäss Kurzbeschreibung des Inventarblattes handelt es sich um ein äusserlich gut erhaltenes klassizistisches dreigeschossiges Doppelwohnhaus mit Satteldach und diversen Anbauten, welche die Umnutzung des ehemaligen Wirtshauses mit Metzgerei zur Bürstenfabrik dokumentieren. Das Doppelwohnhaus verfügt rundum über eine grosszügige Befensterung (symm. Einzelfenster) und strassenseitig über einen Quergiebel (im Giebfeld dreiteiliges Bogenfenster). Die Liegenschaft hat eine grosse ortsgeschichtliche Bedeutung aufgrund der früheren Nutzung als Wirtshaus. Die 1839 gebaute und bis 1872 als Wirtshaus geführte "Sonne" ersetzte ein gleichnamiges Wirtshaus mit Badstube, das seit 1531 mit Tavernenrecht ausgestattet war. Zusammen mit dem Gerichtshaus (Schlossbachstrasse 16) ist es ein wichtiger Bauzeuge für die ehemalige Zentrumsfunktion Walfershausens.

Gestützt auf § 213 Planungs- und Baugesetz (PBG) ersuchte der Eigentümer des Ensembles Vers. Nrn. 775 und 777, Kat. Nr. 6804, an der Bahnhofstrasse 83 und 85 mit Schreiben vom 15. Mai 2020 den Stadtrat um einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Bahnhofstrasse 83 und 85, Kat. Nr. 6804 mit Gebäuden Vers. Nrn. 775 und 777 über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen.

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

Mit Beschluss 2020/218 hat der Stadtrat die Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) auf Grundstück Kat. Nr. 6804, Bestandteil des Natur- und Landschaftsinventarobjekts Nr. 4.59, gestützt auf § 205 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes, bereits unter Schutz gestellt.

Erwägungen

Das denkmalpflegerische Gutachten der Kunsthistorikerin Claudia Fischer-Karrer von der Kulturdetektive GmbH Wetzikon vom Juni 2020 kommt zum Ergebnis, dass das Ensemble Vers. Nrn. 775 und 777, 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 Beein-

trächtigungen 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 22. Januar 2021 stellt bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 6804 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjekts (Ensemble), eine zweckmässige und verhältnismässige Schutzmassnahme dar. Die Tiefe der Festlegungen im Schutzvertrag ist sachgerecht.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin