

**2022/313 6.03.11.02 Schutzabklärungen und -entscheide
Leutholdstrasse 3, Abklärung Schutzwürdigkeit**

Beschluss Stadtrat

1. Das Ensemble Vers. Nrn. 1511 und 1512, Kat. Nr. 1071 an der Leutholdstrasse 3 wird gemäss § 205 lit. d PBG unter Denkmalschutz gestellt. Die Bedeutung sowie die Merkmale und Qualitäten der Gebäude sowie deren Schutzzumfang werden im Sinne von § 205 lit. d PBG mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 2. Dezember 2022 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 1071 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjektes (Ensemble) detailliert dargelegt und geregelt.
2. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 2. Dezember 2022 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 1071 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjektes (Ensemble) 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 Ensemble Vers. Nrn. 1511 und 1512 auf Kat. Nr. 1071 ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 2. Dezember 2022 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 teilöffentlich.

5. Mitteilung durch Abteilung Hochbau an:

- 
- 
- Notariat und Grundbuchamt Wetzikon

6. Mitteilung durch Sekretariat an:

- Abteilung Hochbau
- Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Eigentümerin der Liegenschaft Vers. Nr. 1512, Kat. Nr. 1071, an der Leutholdstrasse 3 beabsichtigt, ihr Grundstück baulich weiter zu entwickeln.

Das Wohnhaus Vers. Nr. 1512 liegt in der Kernzone B in Unterwetzikon und ist weder in einem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Denkmalobjekte aufgeführt, noch formell unter Schutz gestellt.

Aufgrund der eingereichten Unterlagen zur Beurteilung eines ersten Vorprojekts hatte die kommunale Arbeitsgruppe Denkmalpflege in der Stellungnahme vom 17. November 2020 festgestellt, dass es Anhaltspunkte gibt, dass es sich beim Wohnhaus Vers. Nr. 1512 allenfalls um ein potentielles Schutzobjekt handeln könnte, insbesondere wegen der architektonischen Qualität und der politischen und wirtschaftlichen Bedeutung der mit dieser Villa verbundenen Persönlichkeiten.

Um Planungssicherheit zu erlangen, ersucht die Eigentümerin mit Schreiben vom 15. Dezember 2020 den Stadtrat um einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Vers. Nr. 1512, Kat. Nr. 1071, an der Leutholdstrasse 3 und 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, wobei das Gutachten zum Ergebnis kommt, dass es sich beim Ensemble der Villa Fortuna um ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung, im Sinne von § 203 lit. c PBG, handelt und erhalten werden soll.

Mit Beschluss vom 26. Januar 2022 hat der Stadtrat die Schutzwertabklärungsfrist zur Liegenschaft Vers. Nr. 1512, Kat. Nr. 1071, an der Leutholdstrasse 3 um ein Jahr verlängert (§ 213 Abs. 3 PBG), da der Planungsprozess innerhalb der Frist von einem Jahr nicht abgeschlossen werden konnte. Gegen diesen Beschluss hat die Eigentümerin Tatjana Gustin in Vertretung von lic. iur. Ursula Ramseier einen vorsorglichen Rekurs erhoben. Gleichzeitig wurde im Rekurschreiben jedoch festgehalten, dass die Eigentümerin am eingeschlagenen Weg festhalten will und mit der Stadt zusammen eine Einigung über Art und Umfang einer Unterschutzstellung zu finden und dies mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zu regeln.

Erwägungen

Wie bereits in der Ausgangslage erläutert, kommt das denkmalpflegerische Gutachten der Kunsthistorikerin Claudia Fischer-Karrer von der Kulturdetektive GmbH Wetzikon vom Januar 2021 zum Ergebnis, dass die Villa Fortuna (Vers. Nr. 1512) samt ehemaligen Waschhaus und Remise an der Leutholdstrasse 3 in siedlungs-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher, in bautypologisch, architekturhistorischer und baukünstlerischer Hinsicht, 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 Vertrags 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 2. Dezember 2022 stellt bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 1071 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzensembles (Villa Fortuna, Vers. Nr. 1512 samt ehemaligen Waschhaus und Remise, Vers. Nr. 1511), eine zweckmässige und verhältnismässige Schutzmassnahme dar. Die Tiefe der Festlegungen im Schutzvertrag ist sachgerecht.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin