

**2026/113 6.03.11.02 Schutzabklärungen und -entscheide
Unterschutzstellung Schulhausstrasse 2 und 4**

Beschluss Stadtrat

1. Das Doppelhaus Vers. Nrn. 1066 und 1067, Kat. Nr. 10959, an der Schulhausstrasse 2 und 4 wird gestützt auf § 203 ff. PBG unter Schutz gestellt.
2. Der Schutzzumfang richtet sich nach dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 17. April 2026 zwischen der Eigentümerschaft und der Stadt.
3. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 17. April 2026 bezüglich der Unterschutzstellung des auf dem Grundstück Kat. Nr. 10959 bestehenden denkmalpflegerischen Schutzobjektes wird genehmigt.
4. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 17. April 2026 ist den Eigentümern 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. Innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses ist, der von der Stadt Wetzikon und den Eigentümern des Grundstücks Kat. Nr. 10959 gegenseitig unterzeichnete, verwaltungsrechtliche Vertrag im Grundbuch zu Lasten des Grundstückes Kat. Nr. 10959 mit folgender öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen und der Abteilung Hochbau mit einem entsprechenden Zeugnis des Grundbuchamtes nachzuweisen:

Veränderungsverbot

"Das Doppelhaus Vers. Nrn. 1066 und 1067 auf Kat. Nr. 10959 ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 17. April 2026 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.

6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist teilöffentlich (Nicht öffentlich sind persönliche Angaben über die Grundeigentümerschaft).
7. Mitteilung durch Abteilung Hochbau an:
 - Philipp Berchtold, Dorfstrasse 1, 8707 Aathal-Seegräben (einschreiben)
 - Michael Berchtold, Dorfstrasse 12, 8707 Aathal-Seegräben (einschreiben)
 - Büro für Raumentwicklung und Denkmalpflege (info@bbrd.ch)
 - Fachbeirat Denkmalpflege
8. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Abteilungsleiter Hochbau

- Bereichsleiterin Baubewilligungen
- Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Eigentümer der Liegenschaft Vers. Nrn. und 1066 und 1067, Kat. Nr. 10959, an der Schulhausstrasse 2 und 4 beabsichtigen, das Grundstück Kat. Nr. 10959 baulich weiterzuentwickeln. Hierzu liegt ein entsprechendes Baugesuch vor. Das Bauvorhaben sieht vor, das Doppelhaus Vers. Nrn. 1066 und 1067 zu sanieren und umzubauen.

Das Doppelhaus Vers. Nrn. 1066 und 1067, Kat. Nr. 10959, an der Schulhausstrasse 2 und 4 ist im Inventar der schützenswerten Bauten von kommunaler Bedeutung unter der Lauf-Nr. K 214 aufgeführt. Gemäss Kurzbeschreibung des Inventarblattes handelt es sich beim Objekt, zusammen mit den Liegenschaften Vers. Nrn. 1062 und 1065 (Dorfstrasse 25, 27, 29 und 31), um einen sechsteiligen Doppelflarz.

Der zweigeschossige Flarzbau weist vier Hausteile mit Satteldach und grosser Bautiefe auf. Trotz verschiedener Veränderungen und Umbauten in jüngerer Zeit vermittelt das Gebäude einen guten Gesamteindruck. Aufgrund seiner zentralen Lage am Robenhauser "Rössliplatz" stellt der Flarz einen wesentlichen Bestandteil des weitgehend im Stil des 17. Jahrhunderts erhaltenen Ortskerns dar und ist von hoher ortsbildprägender Bedeutung.

Baugeschichtlich handelt es sich um einen sechsteiligen Doppelflarz mit unterschiedlich orientierten Wohnungsabtrennungen (teils quer, teils längs zur Firstlinie) und einem durchgehenden "Tätschdach". Der Gebäudeteil Schulhausstrasse 2/4 verfügt über einen giebelseitigen Pultdachanbau sowie eine gegen die Dorfstrasse leicht vorkragende Fassade. Die Aussenwände sind grösstenteils verputzt, während die Giebelfelder teilweise mit Eternitschindeln verkleidet sind. Die Fenster wurden weitgehend in neuerer Zeit ersetzt.

Gestützt auf § 213 des Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) ersuchten die Eigentümer der Liegenschaft Vers. Nrn. und 1066 und 1067, Kat. Nr. 10959, an der Schulhausstrasse 2 und 4 mit Schreiben vom 11. Dezember 2025 den Stadtrat um einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Schulhausstrasse 2 und 4, Kat. Nr. 10959 mit den Gebäuden Vers. Nrn. 1066 und 1067 über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen.

Zur Beurteilung des Fachgutachtens bzw. zur Abklärung der Schutzwürdigkeit hat die Stadt Wetzikon sodann das Büro für Raumentwicklung und Denkmalpflege, Zürich, beauftragt.

Erwägungen

Das Doppelhaus Vers. Nrn. und 1066 und 1067, Kat. Nr. 10959, an der Schulhausstrasse 2 und 4, ist Teil eines ortsbildprägenden Ensembles und weist eine hohe siedlungs-, sozial- und baugeschichtliche Bedeutung auf.

Das denkmalpflegerische Gutachten des Büros für Denkmalpflege vom Februar 2026 bestätigt die hohe Schutzwürdigkeit des Objekts. Der Flarz dokumentiert in exemplarischer Weise die Entwicklung von der genossenschaftlich geprägten Agrarstruktur hin zu einer protoindustriellen Dorfstruktur im Zusammenhang mit der Textilindustrie. Die über Generationen hinweg nachvollziehbare Nutzung durch ortsansässige Familien unterstreicht seine sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Aussagekraft.

Auch baukünstlerisch und baugeschichtlich ist das Objekt von besonderer Bedeutung. Die Baugeschichte reicht bis vor 1698 zurück und ist durch verschiedene Quellen belegt. Die kontinuierliche Entwicklung vom ursprünglichen Ständerbau über Erweiterungen im 19. Jahrhundert bis zur heutigen Struktur ist weitgehend ablesbar. Charakteristische Elemente wie die Gebäudevolumetrie, das Tätschdach sowie die Fassaden- und Fensterstruktur sind trotz späterer Veränderungen erhalten geblieben.

Das Gebäude weist sowohl einen hohen Eigenwert als auch einen bedeutenden Situationswert auf. Als Bestandteil einer historisch gewachsenen Baugruppe prägt es das Ortsbild wesentlich und trägt zur Identität des Ortskerns bei.

Gemäss § 203 lit. c und f PBG gelten Gebäude als Schutzobjekte, wenn sie als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind. Schutzmassnahmen müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Rein finanzielle Interessen der Eigentümerschaft vermögen das öffentliche Interesse am Denkmalschutz in der Regel nicht zu überwiegen.

Für Einzelobjekte werden Schutzmassnahmen in der Regel mittels Verfügung angeordnet. Besteht Einigkeit zwischen Gemeinwesen und Eigentümerschaft, können die Schutzbestimmungen jedoch in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag geregelt werden.

Vorliegend ist die Eigentümerschaft bereit, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss § 205 lit. d PBG abzuschliessen. Der Vertrag regelt den Schutzzumfang verbindlich und berücksichtigt sowohl die Ergebnisse des denkmalpflegerischen Gutachtens als auch die Anforderungen des Fachbeirats Denkmalpflege. Die Eigentümerschaft ist mit dem Vertragsinhalt einverstanden.

Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 17. April 2026 stellt eine zweckmässige und verhältnismässige Schutzmassnahme dar. Die darin enthaltenen Festlegungen sind sachgerecht und gewährleisten einen angemessenen Ausgleich zwischen den öffentlichen und privaten Interessen.

Zusammenfassend besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung des Objekts. Die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung sind erfüllt.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin