

Protokoll vom 26. Oktober 2021

Beschluss

| | | |
|---------------|--|-----------------|
| B1 | Bauplanung, Natur- und Heimatschutz | 2021-183 |
| B1.3 | Natur- und Heimatschutz, Denkmalpflege | |
| B1.3.2 | Einzelne Schutzgebiete, Objekte und Aktionen | |
| | Kanton Zürich, Immobilienamt, Wohnhaus, Vers. Nr. 1194, Kat. Nr. 4951, Rapperswilerstrasse 13 - Inventarobjekt Nr. 114 Unterschutzstellung mit verwaltungsrechtlichem Schutzvertrag - Genehmigung | |

Ausgangslage

Die Liegenschaft Rapperswilerstrasse 13, Vers. Nr. 1194, Kat. Nr. 4951 in Rüti liegt gemäss Bau- und Zonenordnung in der Kernzone KIIa. Das auf dieser Liegenschaft bestehende Gebäude Vers. Nr. 1194 ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten als Inventarobjekt Nr. 114 aufgeführt. Die Eigentümerschaft des Grundstücks, Kanton Zürich, Immobilienamt, hat - gestützt auf § 213 des Planungs- und Baugesetzes - mit Schreiben vom 09. August 2019 einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit angefordert. Mit Beschluss Nr. 2019-84 vom 26. August 2019 hat die Raumplanungs- und Baukommission - gestützt auf § 209 Abs. 2 PBG - das Veränderungsverbot für die Liegenschaft Rapperswilerstrasse 13, Vers. Nr. 1194, Kat. Nr. 4951 ausgesprochen und die Klärung der Schutzwürdigkeit gemäss § 213 Abs. 3 PBG gestartet.

Die Gemeinde Rüti beauftragte die Kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) mit der Erstellung eines Gutachtens über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Rapperswilerstrasse 13, woraufhin diese am 19. November 2020 zusammen mit der Eigentümerschaft und einer Vertretung der Gemeinde Rüti einen Augenschein durchführte sowie die relevanten Archive konsultierte. Mit Schreiben vom 28. Januar 2020 wurde der Gemeinde Rüti das entsprechende Gutachten der KDK zugestellt.

In ihrem Gutachten Nr. 17-2019 vom 20. Januar 2020 kommt die KDK zum Schluss, dass die Liegenschaft Wohnhaus Rapperswilerstrasse 13, Vers. Nr. 1194, in Rüti ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist.

Erarbeitung Schutzvertrag

Das Gutachten der KDK wurde der Grundeigentümerin am 10. Februar 2020 zur Kenntnis- und Stellungnahme zugestellt. Diese hat ihre Stellungnahme am 12. März 2020 eingereicht und verschiedene Anträge zur erneuten Prüfung des im Gutachten der KDK aufgeführten und vorgeschlagenen Schutzzumfangs eingereicht. Grundsätzlich wird von der Grundeigentümerin wie auch von der Gemeinde ein verwaltungsrechtlicher Vertrag zur Unterschutzstellung der Liegenschaft Rapperswilerstrasse 13 angestrebt.

Die DENKMALaktiv, Obergasse 11, 8400 Winterthur, hat auf Basis des vorliegenden Gutachtens vom 20. Januar 2020 und nach einem erneuten Augenschein mit der Eigentümerschaft und einer Vertretung der Gemeinde Rüti, vor Ort am 26. April 2021 (diese musste aufgrund der Coronasituation mehrmals verschoben werden; die entsprechende Frist für die Schutzabklärung und den Entscheid über den Erlass definitiver Schutzmassnahmen wurde mit Gemeinderatsbe-

Gemeinderat

schluss vom 24. August 2020 um ein Jahr bis 26. August 2021 verlängert) den Entwurf des verwaltungsrechtlichen Vertrages für das kommunal inventarisierte Objekt Nr. 114, Vers. Nr. 1194, Kat. Nr. 4951, Rapperswilerstrasse 13 erarbeitet.

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2020 hat die Grundeigentümerin die Sistierung der Abklärung des Schutzzumfangs beantragt, da eine Besichtigung des bewohnten Hauses aufgrund der Corona-Pandemie aktuell nicht durchführbar war. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2020 hat die Gemeinde der Sistierung zugestimmt.

Die Eigentümerschaft wurde eingeladen, zum Entwurf des verwaltungsrechtlichen Vertrages und Katalog vom 20. Mai 2021 der DENKMALaktiv eine Stellungnahme abzugeben. Die grundsätzliche Zustimmung zum Vertragsentwurf mit einigen Anmerkungen und Ergänzungen wurde am 02. Juli 2021 von der Eigentümerschaft eingereicht. Der Schutzvertrag wurde durch die DENKMALaktiv - unter Berücksichtigung der Anmerkungen und Ergänzungen – überarbeitet, angepasst und wo möglich ergänzt, so dass dieser nun durch die Gemeinde abschliessend beraten werden kann.

Verwaltungsrechtlicher Vertrag Betreffend Denkmalschutz

zwischen

Kanton Zürich, Walcheplatz 1, 8090 Zürich

vertreten durch Markus Schmid, Ressortleiter Landerwerb und Laura Fasoli, Fachspezialistin Landerwerb, Assetmanagement, Immobilienamt, Baudirektion
nachfolgend **Eigentümerschaft** genannt

und der

Gemeinde Rüti ZH, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti

vertreten durch den Gemeinderat Rüti

betreffend

Schutzobjekt

Liegenschaft Rapperswilerstrasse 13 in 8630 Rüti

Vers. Nr. 1194, Kat. Nr. 4951

Inhalt

1. Veranlassung
2. Unterschutzstellungsvereinbarung
3. Schutzzumfang / Veränderungsspielräume
4. Grundsätzliche Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb
5. Weitere Bestimmungen

1. Veranlassung

Das Gebäude Rapperswilerstrasse 13, Vers. Nr. 1194, figuriert im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten der Gemeinde Rüti unter der Inventarnummer 114. Da die Eigentümerschaft eine Veräusserung des Gebäudes plant, wurde durch die Gemeinde Rüti zur Abklärung der Schutzwürdigkeit die Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich mit der Erstellung eines bauhistorischen Gutachtens beauftragt.

Dieses Gutachten liegt mit Datum vom 20. Januar 2020 vor. Im Ergebnis wird darin festgehalten: „Das Wohnhaus (Vers. Nr. 1194) an der Rapperswilerstrasse in Rüti ist ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG.“

Die Vertragsparteien kommen überein, die Liegenschaft per verwaltungsrechtlichem Vertrag gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz zu stellen. Als Grundlage für den Schutzzumfang/Schutzkatalog dient das vorgängig erwähnte Gutachten der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich.

2. Unterschutzstellungsvereinbarung

- 2.1 Die Parteien kommen überein, dass das Gebäude Vers. Nr. 1194 (Rapperswilerstrasse 13) auf dem Grundstück Kat. Nr. 4951 in 8630 Rüti in dem unter Ziffer 3 aufgeführten Umfang samt Umschwung ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist und gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt wird. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden.
- 2.2 Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, das genannte Objekt und die geschützten Bauteile im Rahmen des vereinbarten Umfangs (Ziff. 3 und 4) dauernd und ungeschmälert zu erhalten.
- 2.3 Unterhaltsarbeiten und sonstige bauliche Massnahmen an dem förmlich geschützten Gebäude und an geschützten Gebäudeteilen, welche deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten, sind nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen und bedürfen in jedem Fall der Absprache mit der Gemeinde Rüti.
- 2.4 Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Unterschutzstellung ist die folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. 4951 einzutragen:
„Kommunales Schutzobjekt:
Am Gebäude Vers. Nr. 1194 auf dem Grundstück Kat. Nr. 4951, Rapperswilerstrasse 13, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung durch den entsprechenden verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 26. Oktober 2021 vorgenommen werden.“
- 2.5 Diese Vereinbarung wird mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung amtlich publiziert.

3.1.2. Inneres

Der Schutzzumfang des Wohnhauses umfasst im Inneren substantiell und in der bautechnischen Funktion die Grundstruktur bestehend aus tragenden Innenwänden und Balkenlagen, die Raumstruktur von Erd-, Ober- und Dachgeschoss. (Einzelne, i.d.R. türbreite Öffnungen der tragenden Innenwände und Veränderungen der Raumstrukturen sind möglich, sofern die Grundstruktur ersichtlich bleibt.)

Im Untergeschoss die doppelflügeligen Kellertüren, samt Gewänden – Räume 0.1 & 0.3 –, die als Feuchtkeller mit entsprechendem Bodenbelag ausgestatteten Räume 0.1 & 0.3.

Die bauzeitlichen Treppenläufe aus Holz mit Geländer aus gedrechselten Staketen – ab Raum 1.2 – 3.2 (die Freilegung der Stufen ist empfehlenswert), der bauzeitliche, allenfalls unter der derzeitigen Überdeckung liegende Bodenbelag von Flur und Küche – Räume 1.2 & 1.4 –.

Substantiell zu bewahren sind auch alle bauzeitlichen gestemmtten Täfer von Wänden und Decken im Erdgeschoss: Raumbereich 1.5 kassettiertes Wand- & Deckentäfer sowie Raumbereich 1.6 Decke und kassettiertes Täfer, falls unter neuerem Täfer verborgen.

Die Täferungen im Obergeschoss: Raum 2.5 Täferdecke sowie getäferte Wand mit den beiden Einbaukästen. Raum 2.7 Täferwand (die Schiebetüre kann wieder als Flügeltüre eingesetzt, der sekundär erstellte Raum 2.6 kann aufgehoben werden).

Im Dachgeschoss sind die Krallentäferungen schutzwürdig – Räume 3.1 & 3.2. Zum Schutzzumfang gehören auch alle gestemmtten, kassettierten Türen mit Türfuttern samt Beschlägen, inkl. denen, die in den Estrichräumen eingelagert sind und zum Haus gehören. (Die Türen als auch die Wand- und Deckentäferungen können gestrichen werden; es wird eine Farbfassung des bauzeitlich gestrichenen Täfers empfohlen).

Im Original zu erhalten sind auch alle bauzeitlichen Parkett-, Holzriemen- oder Plattenböden, inkl. denjenigen, die unter den heutigen Bodenbelägen zum Vorschein kommen könnten sowie die gestemmtten Türen und Täfererteile.

Substantiell und in seiner Tragfunktion zu bewahren ist auch der bauzeitliche Dachstuhl.

3.1.3. Freiraum / Umschwung

Die drei Steinpfosten der Einfriedung entlang der Strasse – Elemente 1.8 – sind substantiell zu bewahren. Im Erscheinungsbild zu bewahren ist der Charakter der Durchwegung der Gartenanlage, inkl. der Setzsteine entlang der Wege und Beete – 1.10. Eine Bepflanzung erfolgt durch einheimische Gewächse.

3.2. **Allgemeine Veränderungsspielräume**

Neben den im Schutzkatalog (unter 3.1) aufgeführten Veränderungsspielräumen sind behutsame Anpassungsmöglichkeiten der Gebäudehülle (unter der Voraussetzung einer Isolation gemäss Ziff. 3.1.1.) und des Inneren an die zeitgemässen Ansprüche von Wohnkomfort und Hygiene gewährleistet.

Eingriffe, Renovationen, neue bauliche Zusätze oder Veränderungen haben dabei jedoch gebührend Rücksicht auf die geschützten Baustrukturen und Bauelemente zu nehmen. Sie dürfen den Denkmalwert des Gebäudes nicht schmälern und müssen feinfühlig in den historischen Bestand sowie mit Rücksicht auf die Umgebung (Ortsbild und allfällige Schutzobjekte) eingeflochten werden.

Das Gebot der Reversibilität ist der grundlegende Leitgedanke für jegliche bauliche und renovatorische Massnahmen und bildet die Basis einer zukünftigen ‚Projektierungsphilosophie‘. Es ist weitgehend eine Trockenbauweise anzuwenden.

4. **Grundsätzliche Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb**

4.1. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Soweit aufgeführt, sind die geschützten Baustrukturen und Bauteile im Original zu erhalten und dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in ihrem kunst- und kulturhistorischen Zeugenwert beeinträchtigt werden. Alle Änderungen, Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den schutzwürdigen Bauteilen des Äusseren und Inneren sind in Absprache und mit Zustimmung der Gemeinde/Denkmalpflege auszuführen.

4.2. Wo ein Ersatz von schutzwürdigen Bauteilen – namentlich von Verschleisschichten an Verputz, Fenster, Ziegelmaterial u. ä. – unumgänglich ist, sind wiederum – so weitgehend wie möglich und sinnvoll – die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die Gemeinde/Denkmalpflege ist zu den entsprechenden Entscheiden beizuziehen.

4.3. Im Vorfeld einer Renovation des Gebäudes oder von geplanten baulichen Massnahmen am (oder im Umfeld) der schutzwürdigen Bauteile ist die Ausarbeitung eines denkmalpflegerischen Konzepts und eines Detailhandbuchs mit Beschreibung der projektierten baulichen Massnahmen in Abweichung zum Bestand in Zusammenarbeit mit der Gemeinde/Denkmalpflege notwendig. Eine denkmalpflegerische Begleitung der Massnahmen in der Ausführungsphase durch eine ausgewiesene denkmalpflegerische Fachperson wird in Absprache mit der Gemeinde sichergestellt werden.

4.4. Während der gesamten Dauer von Instandstellungs- und Umbauarbeiten sind die schutzwürdigen Bauteile durch geeignete Massnahmen wirksam vor Beschädigungen zu bewahren.

5. **Weitere Bestimmungen**

5.1. Die Eigentümerschaft bietet Gewähr, dass die mit dem Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den zu schützenden Bauteilen gemäss diesem Vertrag Kenntnis nehmen und diese auch respektieren.

Gemeinderat

- 5.2. Das Gutachten der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich vom 20. Januar 2020 (im Anhang) bildet die fachliche Basis dieses Vertrages.
- 5.3. Mögliche verdeckte, archäologisch oder denkmalpflegerisch relevante Befunde können den Bauablauf beeinflussen und zu einer Veränderung des Schutzzumfangs führen.
- 5.4. Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.
- 5.5. Dieser Vertrag wird in fünf Exemplaren ausgefertigt, wovon zwei für die Eigentümerschaft, zwei für die Gemeinde Rüti bestimmt sind sowie eines für das Grundbuchamt.

Rüti, den 26. Oktober 2021

Eigentümerschaft:

Kanton Zürich, vertreten durch Markus Schmid,
Ressortleiter Landerwerb und Laura Fasoli, Fachspezialistin
Landerwerb

Gemeinderat Rüti:

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Peter Luginbühl Gemeindepräsident | Thomas Ziltener Gemeindeschreiber |
|--------------------------------------|--------------------------------------|

Anhang

- Gutachten der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich vom 20. Januar 2020
 - Pläne & Fotos der geschützten Strukturen und Schutzelemente
-

Würdigung durch Raumplanungs- und Baukommission / Gemeinderat

Die Raumplanungs- und Baukommission Rüti hat sich über die Örtlichkeiten und das zu beurteilende Objekt Nr. 114 im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten ein eigenes Bild gemacht. Die Ausführungen im Gutachten der KDK vom 20. Januar 2020 zur denkmalpflegerischen Bedeutung der Liegenschaft Wohnhaus Rapperswilerstrasse 13, Vers. Nr. 1194, Kat. Nr. 4951 - Inventarobjekt Nr. 114 vermögen zu überzeugen.

Der Strassenzug an der Rapperswilerstrasse in Rüti weist einen bemerkenswert geschlossenen Charakter auf und wird von gleichartigen, meist traufständigen Wohn- und Geschäftshäusern der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts geprägt. Innerhalb des geschlossenen und intakten Strassenzugs ist das Wohnhaus an der Rapperswilerstrasse 13 ein unverzichtbarer Baustein, ihm kommt eine hohe ortsbauliche Bedeutung zu. Das Wohnhaus von 1882 mit seiner soliden und hochwertigen Bauweise zeugt im Weiteren von einer Siedlungserweiterung Rütis zur Zeit der Industrialisierung entlang des historischen Verkehrswegs nach Rapperswil. Der vollständige

Gemeinderat

Erhalt der Baugruppe beidseitig der Rapperswilerstrasse ist für Rüti siedlungsgeschichtlich sehr bedeutsam.

Die Gemeinde Rüti schliesst sich grundsätzlich der Beurteilung der KDK vom 20. Januar 2020 an. Die Schutzwürdigkeit auf kommunaler Stufe ist für die Raumplanungs- und Baukommission als auch für den Gemeinderat zweifelsfrei gegeben.

Beschluss

1. Die Liegenschaft Wohnhaus Rapperswilerstrasse 13, Vers. Nr. 1194, Kat. Nr. 4951 - Inventarobjekt Nr. 114 in Rüti ZH ist ein kommunales Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird dementsprechend gemäss § 205 lit. d PBG mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag unter Schutz gestellt. Die Unterschutzstellung liegt im öffentlichen Interesse.
2. Im Grundbuch ist ab Unterzeichnung des Vertrags zulasten des Grundstückes Kat. Nr. 4951 die nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen:

„Kommunales Schutzobjekt:

Am Gebäude Vers. Nr. 1194 auf dem Grundstück Kat. Nr. 4951, Rapperswilerstrasse 13, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung durch den entsprechenden verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 26. Oktober 2021 vorgenommen werden.“

3. Das Bauamt wird beauftragt, die Unterschutzstellung gemäss Ziffer 1 im Sinne von § 203 PBG mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Kanton Zürich, Baudirektion, Assetmanagement, Immobilienamt, Walcheplatz 1, 8090 Zürich, eingeschrieben
 - Notariat und Grundbuchamt Wald, Gartenstrasse 1c, Postfach 246, 8636 Wald
 - DENKMALaktiv, Obergasse 11, 8400 Winterthur
 - Ressortvorsteher Raumplanung und Bau/Liegenschaften

Gemeinderat

- Bauamt
- Rechnungsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
- Internet „Kanton Zürich, Immobilienamt, Wohnhaus, Vers. Nr. 1194, Kat. Nr. 4951, Rapperswilerstrasse 13 - Inventarobjekt Nr. 114 Unterschutzstellung mit verwaltungsrechtlichem Schutzvertrag - Genehmigung“
- Archiv

Versand: 3. November 2021

Gemeinderat Rüti



Peter Luginbühl
Gemeindepräsident



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber