

Breitenhofstr. 30
Postfach 373
8630 Rüti ZH

Telefon 055 251 32 60
Telefax 055 251 32 64
E-Mail kanzlei@rueti.ch
Internet www.rueti.ch

Protokoll vom 21. September 2021

Beschluss

B2 Baupolizei, Bauverwaltung **2021-156**
B2.2 Bauprojekte
B2.2.2 Baubewilligung
Embru AG, Villa Fortuna, Vers. Nr. 1216, Kat. Nr. 6933, Rapperswilerstr. 31 - Inventarobjekt Nr. 120 - Beitragsgesuch Denkmalpflege - Genehmigung

Ausgangslage

Die Liegenschaft Rapperswilerstrasse 31, Vers. Nr. 1216, Kat. Nr. 6933 in Rüti, liegt gemäss Bau- und Zonenordnung in der Kernzone K11a. Das auf dieser Liegenschaft bestehende Gebäude Vers. Nr. 1216 ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten als Inventarobjekt Nr. 120 aufgeführt. Mit Zustimmung der Raumplanungs- und Baukommission hat die kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) anschliessend ein Gutachten zu diesem Objekt erarbeitet.

Die Ausführungen im Gutachten der KDK vom 6. November 2018 zur denkmalpflegerischen Bedeutung der Villa Fortuna, Vers. Nr. 1216, Kat. Nr. 6933, Rapperswilerstrasse 31 - Inventarobjekt Nr. 120, vermögen zu überzeugen.

Die 1889 bis 1992 erbaute Villa Fortuna bildet in der östlichen Häuserreihe an der Strassenabzweigung Rapperswilerstrasse / Friedhofstrasse als malerischer Bau den einprägsamen Übergang und Auftakt zum Industriereal der Embru-Werke AG. Sie ist aufgrund ihres grossen ortsbaulichen Werts zu Recht als Einzelobjekt mit Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) verzeichnet. Zudem hat die Villa Fortuna als Wohnbau des ausgehenden 19. Jahrhunderts mit ihrer zwar purifizierten, aber noch immer reichen Gestaltung des Aussenbaus und insbesondere auch mit dem gut erhaltenen Inneren mit zahlreichen bauzeitlichen Bauteilen und historischen Oberflächen, einen Eigenwert als Zeugnis einer baukünstlerischen Epoche. Darüber hinaus ist sie eng mit der Wirtschaftsgeschichte der Gemeinde Rüti, insbesondere mit der Geschichte der Parkettfabrik Isler & Cie. und noch mehr mit der Historie der Eisen- und Metallbettenfabrik Rueti AG verbunden, die seit 1912 den Namen Embru-Werke AG trägt.

Die Gemeinde Rüti schliesst sich grundsätzlich der Beurteilung der KDK vom 6. November 2018 an. Das Gebäude Villa Fortuna, Vers. Nr. 1216, Kat. Nr. 6933, Rapperswilerstrasse 31 - Inventarobjekt Nr. 120 in Rüti ZH, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wurde dementsprechend gemäss § 205 lit. d PBG, mit GR-Beschluss Nr. 2019-204 vom 17. Dezember 2019 unter Schutz gestellt.

„Die Villa Fortuna, Rapperswilerstrasse 31, Vers. Nr. 1216, in Rüti, ist ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Der Schutzzumfang des Hauses soll die Grundkonstruktion samt dem Dachtragwerk, die bauzeitliche Fassadengestaltung inklusive der Holzveranda mit Verglasungen und die Dachflächen am Äusseren sowie die Raumstruktur samt Treppenhaus im Inneren umfas-

Gemeinderat

sen. Zum Schutzzumfang gehören auch die bauzeitlichen Bauteile und die erhaltenen historischen Oberflächen, also Türen, Fenster, Einbauschränke und die erhaltenen historischen Heizkörper sowie die Holzparkettböden und Böden mit bauzeitlichen Zementfliesen, Wandtäfer und die bauzeitlichen Decken mit z. T. einfachen Stuckprofilen. Der Garten gehört nicht zum Schutzzumfang.“

Beiträge an die Renovation von Schutzobjekten von kommunaler Bedeutung

Die Gemeinde Rüti richtet privaten Bauherrschaften Beiträge an die Renovation von Schutzobjekten von kommunaler Bedeutung aus, sofern diese der Erhaltung und Instandstellung der historisch wertvollen Substanz dienen, dem Objekt angemessen sind und fachgerecht ausgeführt werden (GR-Beschluss 2018-181 vom 18. September 2018).

An welche Massnahmen ein Beitrag geleistet wird, muss im Einzelfall aufgrund eines Projektes und detaillierten Kostenvoranschlages festgelegt werden. Grundsätzlich sind nur Arbeiten subventionsberechtigt, die der Erhaltung der wichtigen Substanz des Schutzobjektes dienen.

Mit der Unterschutzstellung der Villa Fortuna, Vers. Nr. 1216, Kat. Nr. 6933, Rapperswilerstrasse 31, mit GR-Beschluss Nr. 2019-204 vom 17. Dezember 2019 ist das Objekt beitragsberechtigigt. Durch die Gemeinde wird an die beitragsberechtigigten Kosten in der Regel ein ordentlicher Beitrag von 10 % ausgerichtet. Die Baubehörde überprüft die entsprechenden beitragsberechtigigten Kosten. Finanzielle Leistungen Dritter, wie Beiträge der Gebäudeversicherung, kantonale Subventionen usw. werden in Abzug gebracht.

Mit der Unterschutzstellung der Villa Fortuna, Vers. Nr. 1216, Kat. Nr. 6933, Rapperswilerstrasse 31, wurden unter anderem die noch erhaltenen Originalparkettböden unter Schutz gestellt und es wurden in einzelnen Räumen unter den Anstrichen weitere Wandmalereien vermutet. Aufgrund der entdeckten Wandmalereien unter den bestehenden Anstrichen wurde nochmals eine Wiedererwägung für eine Unterschutzstellung als kantonales Schutzobjekt bei der kantonalen Denkmalpflege eingeleitet.

Die kantonale Denkmalpflege stützt sich trotz der neuen Erkenntnisse zu den Malereien im Innern auf den Entscheid der KDK im Gutachten Nr. 11-2018 gemäss Stellungnahme vom 28. Januar 2021. Die Villa Fortuna sei im kommunalen Inventar gut aufgehoben.

Die fachgerechte Renovation dieser neu entdeckten Flächen konnten erst im Rahmen der Bauarbeiten abschliessend mit dem Bauamt und der beigezogenen fachlichen Unterstützung durch die IBID, General-Guisan-Strasse 47, 8400 Winterthur, beurteilt und die massgeblichen Kosten veranschlagt werden, weshalb die Gesamtkosten nicht schon vor Baubeginn angemeldet werden konnten.

Gemäss der eingereichten revidierten Kostenzusammenstellung (Stand 25. Mai 2021) mit Gesamtkosten von zirka CHF 1'371'000.00 ist für den Umbau und die Restauration mit denkmalpflegerisch anrechenbaren Mehrkosten von zirka CHF 242'600.00 zu rechnen. Gemäss Richtlinien der Gemeinde Rüti ist an diese Mehraufwendungen ein Denkmalpflegebeitrag von 10 %, dementsprechend maximal CHF 24'500.00, in Anlehnung an die Richtlinien für subventionsberechtigigte Kosten der kantonalen Denkmalpflege in Aussicht zu stellen (https://are.zh.ch/internet/audirektion/are/de/archaeologie/denkmalpflege/bauberatung/jcr_content/contentPar/downloadlist/downloaditems/beitragsgesuchsunter.spooler.download.1452011619771.pdf/Beitragsgesuchsunterlagen_KDP.pdf).

Gemeinderat

Die Beitragszusicherung erfolgt unter der Auflage, dass das Gebäude vertraglich unter Schutz gestellt wird und die Restaurations- und Renovationsarbeiten fachgerecht im Einvernehmen und in Absprache mit der Baubehörde ausgeführt werden. Die im Schutzvertrag genannten Bestimmungen sind dabei zu erfüllen. Die definitive Festsetzung der subventionsberechtigten Arbeiten erfolgt nach Vorliegen der Bauabrechnung und Kostenaufstellung gemäss den entsprechenden Richtlinien der kantonalen Denkmalpflege. Die Auszahlung des Beitrages erfolgt nach Fertigstellung der Arbeiten im Jahre 2022. Der entsprechende Betrag ist in das Budget 2022 aufzunehmen.

Erwägungen

Die Ausrichtung des Gemeindebeitrages für Denkmalpflege an Schutzobjekten liegt nach Art. 17 Ziff. 1 Gemeindeordnung in der Kompetenz des Gemeinderates, sofern der mutmassliche Beitrag im Budget enthalten ist. Die Auszahlung des Beitrages erfolgt erst im Jahre 2022, weshalb er im Budget 2022 einzustellen ist.

Beschluss

1. Embru AG, Rapperswilerstrasse 33, 8630 Rüti, wird an die subventionsberechtigten Kosten der umfassenden Aussen- und Innenrenovation und Umnutzung in betriebsinterne Ausstellungs- und Besprechungsräume, Villa Fortuna, Vers. Nr. 1216, Kat. Nr. 6933, Rapperswilerstrasse 31 - Inventarobjekt Nr. 120, ein Beitrag von 10 %, höchstens jedoch CHF 24'500.00, unter Vorbehalt der Genehmigung des Budgets 2022 durch die Gemeindeversammlung und den nachstehenden Bedingungen zugesichert:
 - Die Restaurationsarbeiten sind in Absprache und im Einvernehmen mit der Baubehörde und unter fachlicher Begleitung auszuführen;
 - Die Höhe des Beitrages richtet sich nach den ausgewiesenen, beitragsberechtigten Kosten gemäss Bauabrechnung und den geltenden Richtlinien über die subventionsberechtigten Arbeiten der kantonalen Denkmalpflege. Die Auszahlung erfolgt nach Abschluss der Renovationsarbeiten und nach Vorlage der Abrechnung mit Zahlungsnachweisen.
2. Für die Ausrichtung des zugesicherten Beitrages ist im Budget 2022 zulasten der Erfolgsrechnung, Konto 1069001.3650.00, ein entsprechender Betrag einzustellen.
3. Das Bauamt wird ermächtigt, der Eigentümerin Embru AG, nach Abschluss der Renovationsarbeiten und nach Erfüllung der Bedingungen, den zugesicherten Beitrag auszuzahlen.
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.

Gemeinderat

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Embru AG, Rapperswilerstr. 33, 8630 Rüti ZH, eingeschrieben
 - IBID, General-Guisan-Str. 47, 8400 Winterthur
 - Ressortvorsteher Raumplanung und Bau/Liegenschaften
 - Finanzverwaltung
 - Bauamt
 - Rechnungsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet „Embru AG, Villa Fortuna, Vers. Nr. 1216, Kat. Nr. 6933, Rapperswilerstr. 31 - Inventarobjekt Nr. 120 - Beitragsgesuch Denkmalpflege - Genehmigung“
 - Archiv

Versand: 27. September 2021

Gemeinderat Rüti



Peter Luginbühl
Gemeindepräsident



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber