

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats vom 20. Januar 2026

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2026-14
6.1	Hochbau	
6.1.3	Denkmalpflege	
	Hirzel Daniel, Rüti ZH	
	Bauernhaus mit baufälliger Scheune, Vers. Nr. 71 und 72, Kat. Nr. 7529, Hintergasse 9 und 9a - kommunales Schutzobjekt Nr. 507 - Beitragsgesuch denkmalpflegerischer Kostenbeitrag - Genehmigung	

Ausgangslage

Mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 2023-152 vom 24. Oktober 2023 wurde die kommunale Unterschutzstellung der Liegenschaft Hintergasse 9 und 9a, Vers. Nrn. 71 und 72, Kat. Nr. 7529 in Rüti - gemäss Bau- und Zonenordnung in der Kernzone KIII, im Kernzonenplan Fägswil als „Rotbaute“ und im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten als Inventarobjekt Nr. 507 aufgeführt – mit verwaltungsrechtlichem Schutzvertrag und auf Grundlage des Gutachtens zur Schutzwürdigkeit der IBID Winterthur vom 16. Mai 2018 genehmigt.

Der Prozess der Unterschutzstellung wurde durch verschiedene Geschehnisse wie der Brandfall im Jahr 2020 sowie dem Todesfall der Eigentümerschaft, Herrn Niklaus Hirzel, im Jahr 2021 verzögert. Die Regelung der Erbschaft nahm einige Zeit in Anspruch und die Sistierung musste mehrmals verlängert werden, bis die Abklärungen durch die neue Eigentümerschaft, Daniel Hirzel, wieder aufgenommen werden konnten.

Das entsprechende Baugesuch für die Sanierung und den Wiederaufbau der Liegenschaft Hintergasse 9 und 9a wurde daraufhin am 4. Dezember 2023 bewilligt und das Bauprojekt in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Rüti sowie unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Gesichtspunkte am 16. Dezember 2024 fertiggestellt.

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 (Gemeinderatsbeschluss Nr. 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 Liegenschaft Hintergasse 9 und 9a vom 24. Oktober 2023 ist das Objekt beitragsberechtigt. Durch die Gemeinde wird an die beitragsberechtigten Kosten in der Regel ein ordentlicher Beitrag von 10 % ausgerichtet. Die Baubehörde überprüft die entsprechenden beitragsberechtigten Kosten. Finanzielle Leistungen Dritter, wie Beiträge der Gebäudeversicherung, kantonale Subventionen etc. werden in Abzug gebracht.

Die am 6. Juni 2025 der Gemeinde Rüti eingereichte «Kostenzusammenstellung für denkmalpflegerische Arbeiten anhand der Aktennotiz der Sitzung mit Gemeinde und Denkmalschutz vom 23. April 2024» wurde durch die Baubehörde eingehend und unter Berücksichtigung des «Merkblatts über Beiträge» sowie der «Richtlinien für subventionsberechtigte Kosten» der kantonalen Denkmalpflege Zürich geprüft.

Nach der Besprechung vom 26. September 2025 wurde die Zusammenstellung und die Herleitung der Beitragsberechnung nochmals überarbeitet und am 11. Oktober 2025 neu eingereicht. Zudem wurde ein ausserordentlicher Beitrag gemäss Art. 3 Abs. 2 der Richtlinie über Beiträge an Private für bauliche Massnahmen an Gebäuden im Inventar möglicher Schutzobjekte beantragt.

Begründung für ausserordentliche Beiträge

Aus Sicht der Bauherrschaft rechtfertigen die nachfolgenden Gründe die Gewährung ausserordentlicher Beiträge gemäss Art. 3, Abs. 2 der Richtlinie über Beiträge an Private für bauliche Massnahmen an Gebäuden im Inventar möglicher Schutzobjekte.

1. Brand im Jahr 2020, Inventarentlassung und Entscheid Bauherr

Nach dem Brand im Jahr 2020 hatte die Gemeinde ursprünglich vorgesehen, das Gebäude aus dem Inventar zu entlassen. Nach dem Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gegen diese Entlassung hat sich der Bauherr jedoch in enger Abstimmung mit dem Heimatschutz und der Denkmalpflege für einen besonders sorgfältigen und hochwertigen Wiederaufbau des Bauernhauses entschieden, wobei der noch erhaltene Gebäudebestand weitgehend genutzt wurde. Der Entscheid des Bauherrn dürfe zudem seitens Gemeinde zu Einsparungen (wegfallender Rechtsfall) und beim Bauherrn für Mehraufwendungen (unter Rechtsberatung Lösung mit Heimatschutz erarbeitet) geführt haben.

2. Einsatz spezialisierter Fachunternehmen

Beim Wiederaufbau wurden Unternehmen beauftragt, die auf historische und denkmalgeschützte Objekte spezialisiert sind, um ein authentisches und stimmiges Ergebnis zu erzielen. Dabei kamen Techniken und Materialien aus der Entstehungszeit des Gebäudes zum Einsatz, die den Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht werden. So wurde der Bau unter anderem ökologisch umgesetzt (z. B. ohne Leim, mit Vollholz und Hanfkalk) und Materialien aus der erweiterten regionalen Umgebung verwendet. Die neuen Holzbauarbeiten im Ober- und Dachgeschoss wurden in Analogie zur ursprünglichen Bauform und zum Bestand in Form eines Fachwerkbaus realisiert, obwohl auch ein günstigerer Holzelementbau möglich gewesen wäre. Zudem wurden Details wie Fensterverdachungen und Fenstereinfassungen mit speziellen Holzprofilen aufwendig ausgeführt.

3. Herausforderungen beim Erhalt der Bestandsbauteile

Eine besondere Herausforderung stellte der Erhalt bzw. die sorgfältige und zeitgemässe Ertüchtigung/Anpassung der nicht verbrannten, aber durch den Brand

beeinträchtigten Bauteile dar, wie etwa die Restaurierung des alten Täfers im Wohnzimmer. Ebenso mussten die Schnittstellen zwischen den erhaltenen und den neu eingesetzten Bauteilen fachgerecht gestaltet werden.

4. Unterstützung durch erfahrenen Bauberater:

Durch die enge Begleitung und Unterstützung eines erfahrenen Bauberaters im Bereich Denkmalpflege konnte der Aufwand für die kommunale Denkmalpflege signifikant reduziert werden und dennoch ein hervorragendes Resultat erzielt werden.

5. Erfolgreiche Umsetzung des Bauprojekts:

Verschiedene beteiligte Akteure sowie die Bevölkerung von Fägswil bestätigen, dass es gelungen ist, ein Bauprojekt zu realisieren, das sowohl den historischen Aspekt des Gebäudes als auch die Anforderungen an modernes Wohnen und die besondere exponierte Lage in Fägswil berücksichtigt. Wir laden die Baubehörde gerne ein, das Objekt vor Ort zu besichtigen, um sich selbst von der hohen Qualität und der sorgfältigen Ausführung des Projekts zu überzeugen.

Die darin aufgeführten Arbeiten leiten sich analog dem am 24. Oktober 2023 genehmigten Schutzvertrag, Punkt 3.1.1. ab:

«Schutzgegenstand in seiner Substanz ist das Vielzweckbauernhaus Hintergasse 9 und 9a aus dem 18. Jahrhundert. Das Gebäude gliedert sich in ein Wohnhaus und einen Ökonomie teil mit Tenn und Stall unter gemeinsamem First. Grosse Teile (Giebelwand, Scheidewand DG, Stichgang OG, Decke über OG, Dach) wurden durch einen Brand zerstört. Der substanzielle Schutz beschränkt sich auf den Wohnteil (soweit erhalten), die ehemalige Ökonomie soll in der Volumetrie und den Grundzügen der Erscheinung lesbar bleiben, so dass das ehemalige Vielzweckbauernhaus weiterhin als Gesamtheit wahrnehmbar bleibt.»

Im Besonderen werden dabei die Primärstruktur, die Fassaden, das Dach, die Ausstattung und teilweise der Innenausbau wie auch die Umgebung berücksichtigt.

Die beantragte Ausrichtung von ausserordentlichen Beiträgen gemäss Art.3 Abs. 2 ergeben sich aus folgenden Gründen:

Für **besonders umfangreiche und kostspielige Arbeiten** an inventarisierten Objekten kann zusätzlich zum ordentlichen ein **ausserordentlicher Beitrag bis max. 5 %** gewährt werden. Bei der **Beitragszumessung** werden die **kommunale Bedeutung des Objekts, besonders sorgfältige Sanierungen, exponierte Lagen und spezielle Verhältnisse** in Betracht gezogen.

Der Bauherr hat das Bauvorhaben, das mit einem Rekurs war entsprechend angepasst und eine einvernehmliche Lösung mit dem Zürcher Heimatschutz gesucht. Die Umsetzung und Einhaltung der denkmalpflegerischen Anforderungen erfordert grundsätzlich die Hinzuziehung spezialisierter Fachunternehmen sowie erfahrener Bauberater, wobei die Gemeinde fachliche Unterstützung geleistet hat.

Die Herausforderungen im Zusammenhang mit den Bestandsbauteile sowie der Sanierung der Brandschäden werden nicht von der Gemeinde übernommen, da die durch den Brand verursachten Mehrkosten bei der Gebäudeversicherung geltend zu machen und über die Gebäudeversicherung abzurechnen sind.

Die erfolgreiche Umsetzung Der Sanierung und des Umbaus werden von der Gemeinde positiv gewürdigt und anerkannt.

Die Ausrichtung von ausserordentlichen Beiträgen gemäss Beurteilung nach Art. 3 Abs. 2 ist im vorliegenden Fall aus Sicht der Gemeinde im Falle der exponierten Lage angrenzende an den im Kernzonenplan bezeichneten Platz- und Strassenraum in Fägswil gerechtfertigt. Unter Gewichtung der vier massgebenden Kriterien zur Ausrichtung von ausserordentlichen Beiträgen gemäss Art. 3 Abs. 2 bis maximal 5 % spricht die Gemeinde einen zusätzlichen ausserordentlichen Beitrag von 2% für die exponierten Lage am Platz in Fägswil.

Gemäss der eingereichten und von der Baubehörde revidierten Kostenzusammenstellung (Stand 11. Oktober 2025) ist für den Umbau und die Renovation mit denkmalpflegerisch anrechenbaren Mehrkosten von CHF 600'000.00 zu rechnen. Gemäss Richtlinien der Gemeinde Rüti ist an diese Mehraufwendungen ein Denkmalpflegebeitrag von 12 %, dementsprechend maximal CHF 72'000.00 in Aussicht zu stellen.

Bezug zur Strategie «Rüti leben Rüti gestalten»

Der Beschluss verfolgt die Dimension Wohnen mit dem Leitsatz «Die Raumplanung respektiert die stolze Geschichte von Rüti und öffnet die Gemeinde mutig für die Zukunft» aus der Strategie «Rüti leben Rüti gestalten».

Relevanz zur Erreichung der Klimaziele

Keine Relevanz.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgaben

Zusammenstellung der neuen Ausgaben inkl. MWST zulasten der Erfolgsrechnung:

Bezeichnung	Betrag CHF
denkmalpflegerischer Kostenbeitrag Bauernhaus mit baufälliger Scheune, Hintergasse 9 und 9a	72'000.00
Total	72'000.00

Es werden weder betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) noch personelle Folgekosten erwartet.

Budget / Finanz- und Aufgabenplan

Die Ausgaben sind im Budget 2026 nicht enthalten.

Die Ausgaben werden der Erfolgsrechnung im Konto 1069001.3650.00 belastet.



Submission

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Die Ausrichtung des Gemeindebeitrages für Denkmalpflege an Schutzobjekten liegt nach Art. 28 Abs. 1 Ziff. 3 Gemeindeordnung in der Kompetenz des Gemeinderates.

Es handelt sich um eine neue Ausgabe von CHF 72'000.00. Die Ausgabe ist nicht budgetiert. Sie ist dringlich und wird dem Plafond von Art. 29 Abs. 1 Ziff. 1.1 gemäss der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019 belastet. Bis heute wurden zu Lasten des Plafonds CHF 0.00 gesprochen.

Beschluss

1. Daniel Hirzel, Hintergasse 9, 8630 Rüti ZH, private Eigentümerschaft der Liegenschaft Hintergasse 9 und 9a, Vers. Nrn. 71 und 72, Kat. Nr. 7529, kommunales Schutzobjekt Nr. 507 der Gemeinde Rüti ZH, wird an die beitragsberechtigten Kosten für deren Umbau und Renovation ein Beitrag von 12 %, höchstens jedoch CHF 72'000.00 zugesichert.
2. Für die Ausrichtung des zugesicherten Beitrages wird eine nicht budgetierte einmalige neue Ausgabe von CHF 72'000.00 zu Lasten des Kontos 1069001.3650.00 der Erfolgsrechnung genehmigt.
3. Die Ausgaben von CHF 72'000.00 gehen zu Lasten des Plafonds für neue nicht budgetierte Ausgaben gemäss Art. 29 Abs. 1 Ziff. 1.1. der Gemeindeordnung vom 19. Mai 2019. Bis heute wurden hiervon CHF 0.00 gesprochen.
4. Die Abteilung Bau wird ermächtigt, der Eigentümerschaft Daniel Hirzel, den zugesicherten Beitrag nach erfolgter Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses auszuzahlen.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bezirksrat Hinwil, untere Bahnhofstrasse 25a, 8340 Hinwil, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen.



6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Daniel Hirzel, Hintergasse 9, 8630 Rüti ZH, Eingeschrieben
 - ARGE Wasescha Rüegg, Badenerstrasse 585, 8048 Zürich
 - IBID, General-Guisan-Strasse 47, 8400 Winterthur
 - Ressortvorsteher Bau
 - Leitung Abteilung Bau
 - Leitung Abteilung Finanzen
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
 - Internet «Hirzel Daniel, Rüti ZH Bauernhaus mit baufälliger Scheune, Vers. Nr. 71 und 72, Kat. Nr. 7529, Hintergasse 9 und 9a - kommunales Schutzobjekt Nr. 507 - Beitragsgesuch denkmalpflegerischer Kostenbeitrag - Genehmigung»
 - Archiv

Versand: 27. Januar 2026

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber