

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 4. Juli 2023

Beschluss

6	Raumordnung, Bau, Verkehr	2023-108
6.1	Hochbau	
6.1.3	Denkmalpflege	
	Simonelli Remo, Roger und Rico, Rüti ZH, Doppelwohnhaus, Vers. Nrn. 281 und 283, Kat. Nrn. 890 und 7484, Weinbergstr. 40 und 42, kommunal	
	inventarisiertes Objekt Nr. 420 - Unterschutzstellung mit verwaltungsrechtlichem Schutzvertrag - Genehmigung	

Ausgangslage

Das Doppelwohnhaus, Vers. Nrn. 281 und 283, Kat. Nrn. 890 und 7484, Weinbergstr. 40 und 42 in Rüti liegt gemäss Bau- und Zonenordnung in der Kernzone IIb und ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten als Inventarobjekt Nr. 420 aufgeführt. Die Eigentümerschaft der beiden Grundstücke, Simonelli Remo, Roger und Rico hat - gestützt auf § 213 des Planungs- und Baugesetzes - mit Schreiben vom 12. November 2021 einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit angefordert.

Mit Beschluss Nr. 2021-109 vom 14. Dezember 2021 hat die Raumplanungs- und Baukommission - gestützt auf § 209 Abs. 2 PBG - das Veränderungsverbot für die Liegenschaft Weinbergstr. 40 und 42 ausgesprochen und die Klärung der Schutzwürdigkeit gemäss § 213 Abs. 3 PBG gestartet.

Die kantonale Denkmalpflegekommission Zürich wurde im vorliegenden Fall mit der Ausarbeitung eines Gutachtens als Grundlage für die Schutzabklärung bzw. für den vom Gemeinderat zu treffenden Entscheid über die Schutzwürdigkeit beauftragt. Gleichzeitig wurde die kantonale Denkmalpflegekommission Zürich gebeten, zu überprüfen, ob das Inventarobjekt Nr. 420 auch als überkommunales Schutzobjekt eingestuft werden kann.

Gutachten vom 11. April 2022

Am 10. Februar 2022 fand als Grundlage für die Erarbeitung des Gutachtens ein Augenschein vor Ort statt. Teilnehmende waren die Eigentümerschaft Simonelli, Herr Fischli, kantonale Denkmalpflege Zürich sowie die Vertretung der Gemeinde Rüti, Herr Hegi, Bereichsleiter Hochbau und Liegenschaften.

Mit Gutachten vom 11. April 2022 kommt die kantonale Denkmalpflegekommission zu folgender Einschätzung:

Das Doppelwohnhaus Weinbergstr. 40 und 42 (Vers. Nr. 281, 283) in Rüti ist ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Eine überkommunale Bedeutung kann dem Gebäude nicht zugeschrieben werden.

Der Schutzzumfang erstreckt sich auf die Grundkonstruktion samt dem Dachgerüst, die Fassaden und die strassenseitig geschlossenen Dachflächen am Äusseren. Namentlich

gehören dazu am Äusseren: die hölzernen wie auch steinernen Fenstereinfassungen, die durchlaufenden Brust- und Sturzriegel des ehemaligen Reihenfensters an der strassenseitigen Südfassade, das Türblatt des westlichen Hausteils, die Vordächer über den Hauseingängen an beiden Stirnseiten, das schmiedeeiserne Geländer des ostseitigen Eingangs sowie die Dacheindeckung mit alten Biberschwanzziegeln. Das an sich wertvolle barocke Türblatt des östlichen Hausteils wurde hier offensichtlich in Zweitverwendung eingebaut und gehört daher nicht zum Schutzzumfang.

Das Innere des östlichen Hausteils ist abgesehen von der Grundkonstruktion vom Schutzzumfang ausgenommen, das Innere des ausgekernten westlichen Hausteils ganz.

Die an beiden Stirnseiten anschliessenden Gärten sowie der Vorgartenbereich vor der Stubenfront sind als gartenartige, unversiegelte und bepflanzte Freiflächen zu erhalten, die gegenüber der Strasse durch eine passende Einfriedung abgeschlossen werden.

Stellungnahme durch die Eigentümerschaft vom 22. Juni 2022

Mit Mail vom 4. Mai 2022 wurde der Eigentümerschaft das Gutachten in Bezug auf die Schutzabklärung zur Liegenschaft Doppelwohnhaus, Vers. Nrn. 281 und 283, Kat. Nrn. 890 und 7484, Weinbergstr. 40 und 42, Inventarobjekt Nr. 420 zur Stellungnahme zugestellt, da dieses bei einer Unterschutzstellung mittels Vertrag die Grundlage bilden soll.

Dieser Bitte kam die Eigentümerschaft – in Vertretung von Herrn Rechtsanwalt Dr. iur. Karl Gehler, Rapperswil-Jona - mit Stellungnahme vom 22. Juni 2022 nach. Bezüglich der Unterschutzstellung wurden in der Stellungnahme verschiedene Detailfragen zur Klärung und der Wunsch aufgeführt, diese an einer erneuten Begehung vor Ort zusammen mit der Vertretung der Gemeinde zu besprechen und einvernehmlich diejenigen Teile festzulegen, die unter Schutz gestellt werden sollen sowie eine Balance zu finden zwischen den öffentlichen Interessen der Denkmalpflege und den privaten Interessen der Eigentümerschaft, so dass dieses Gebäude bzw. die Hausteile der Weinbergstr. 40 und 42 auch nutzbar und bewohnbar bleiben können. Dabei sollte die Verhältnismässigkeit in jedem Punkt eruiert, diskutiert sowie festgelegt werden, wie der Schutz im Sinne aller Interessen bewerkstelligt werden kann.

Entwurf Schutzvertrag

Diesem Wunsch kam die Gemeinde Rüti mit einer Begehung vor Ort am 22. August 2022 nach; dies im Beisein der Eigentümerschaft Simonelli sowie Herrn Basil Marty, IBID Winterthur und der Vertretung der Gemeinde, Frau Reize und Herr Hegi. Nach erfolgter Klärung der Detailfragen aus der Stellungnahme der Eigentümerschaft vom 22. Juni 2022 zum Schutzzumfang des Doppelwohnhauses wurde Herr Basil Marty, IBID Winterthur mit der Erstellung des Schutzvertrages beauftragt.

Der Schutzvertrag liegt nun – nach intensiven Verhandlungen zwischen der Gemeinde Rüti und der Eigentümerschaft mit deren Beratenden sowie unter Beizug der Firma IBID Winterthur – vor, so dass dieser durch die Gemeinde abschliessend beraten werden kann.



Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

der **Gemeinde Rüti ZH**, vertreten durch den Gemeinderat,
dieser durch die Gemeindepräsidentin und den Gemeindeschreiber
(nachstehend Gemeinde genannt)

und

Simonelli Remo, Im Gubel 20, 8630 Rüti ZH
Simonelli Roger, Im Gubel 22, 8630 Rüti ZH
Simonelli Rico, Weinbergstr. 42, 8630 Rüti ZH
(nachstehend Eigentümerschaft genannt)

Betreffend

Denkmalschutz, Umbau und Renovation des Gebäudes Weinbergerstrasse 40/42,
8630 Rüti ZH, Vers. Nr. 281/283 auf Kat. Nr. 890 und 7484.

A Vorbemerkungen

A.1 Unterschutzstellung (Veranlassung)

Das Gebäude Weinbergstrasse 40/42, 8630 Rüti Vers. Nr. 281/283 auf Kat. Nr. 890 und 7484 ist in dem unter Ziffer C.1 aufgeführten Umfang Schutzobjekt im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG und wird dementsprechend gemäss § 205, lit.d PBG unter Schutz gestellt.

Grundlagen dazu bilden das Inventar der schutzwürdigen Objekte der Gemeinde Rüti, der Beschluss des Gemeinderates Nr. 2023-108 vom 04. Juli 2023 sowie das Gutachten zur Schutzwürdigkeit vom 11. April 2022, welche die Schutzwürdigkeit des Gebäudes feststellen.

Der Beschluss des Gemeinderates Nr. 2023-108 vom 04. Juli 2023 erfolgte aufgrund des Begehrens der Eigentümerschaft vom 12. November 2021 betreffend Feststellung der Schutzwürdigkeit nach § 213 PBG.

A.2 Verpflichtung der Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die gemäss Ziffer C.1 geschützten Bauteile des Gebäudes Vers. Nr. 281/283 in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten,

Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

B Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

B.1 Eintrag im Grundbuch

Innert 30 Tagen ab Unterzeichnung des Vertrags ist im Grundbuch folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten der Gemeinde Rüti einzutragen und der Gemeinde darüber ein schriftliches Zeugnis zukommen zu lassen:

«Das Gebäude Vers. Nr. 281/283 auf den Grundstücken Kat. Nr. 890 und 7484 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 04. Juli 2023 ein Schutzobjekte im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG und sind unter Schutz gestellt. An den Gebäuden Vers. Nr. 281/283 bzw. an den unter Ziffer C.1 des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Rüti keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.»

C Schutzzumfang

C.1 Geschützte Teile der Liegenschaft

1.1.1 Im Allgemeinen:

Das Doppelwohnhaus Weinbergstrasse 40/42 mit dem rückseitigen Quergiebelanbau am Hausteil Nr. 40 in seiner Grundsubstanz, der Erscheinung der Fassaden gegen Süden, Osten und Westen und der für die Wirkung im Strassenbild wesentlichen Umgebung. Die einheitliche Wirkung der beiden Hausteile mit durchgehenden Dachflächen und gleichförmig gestalteten Fassaden ist beizubehalten. Die Erweiterung des Anbaus unter Flachdach an der Nordseite des Hauses Nr. 40 ist nicht Teil des Schutzzumfangs.

1.1.2 Im Besonderen:

1.1.2.1 Grundsubstanz

- Die Primärstruktur / das Tragwerk. Dazu gehören: Die Umfassungswände, die Scheidewand zwischen den Hausteilen, die Mittelängswand, (nur Nr. 40), die Deckenbalkenlagen über dem Keller (nur Nr. 40, aber unter Vorbehalt von Ziff. C.2 hiernach), dem Erdgeschoss (nur Nr. 40) und dem ersten Obergeschoss (=Dachbalkenlage, nur Nr. 40), das Dachwerk mit dem gesamten Stuhlgerüst, den aussteifenden Hölzern, und den Sparren inkl. den Aufschieblingen.

1.1.2.2 Fassaden

- Trauffassade Südwest (Strassenseite):
 - o Die Erscheinung als Putzfassade mit den heutigen Fenster- und Türöffnungen mit ihren Einfassungen aus Holz und/oder Stein.

- Namentlich auch die durchlaufende Sohlbank und der Sturz des Reihenfensters im ersten Wohngeschoss.
 - Die Fenster mit Jalousie-Läden (gleichwertiger Ersatz in Holz oder Alu möglich)
- Giebelfassade Nordwest (Hausteil Nr. 42):
 - Die Erscheinung als Putzfassade mit den heutigen Fensteröffnungen und dem Hauseingang mitsamt Steineinfassungen.
 - Die Fenster mit Jalousie-Läden (gleichwertiger Ersatz möglich)
- Giebelfassade Südost + Trauffassade des Anbaus (Hausteil Nr. 40)
 - Die Erscheinung als Putzfassade mit den heutigen Fensteröffnungen und dem Hauseingang mitsamt den Einfassungen aus Holz bzw. Stein.
 - Die Fenster mit Jalousie-Läden (gleichwertiger Ersatz möglich)
- Trauffassade Nordost/Giebelfassade Anbau
 - Die Erscheinung als Putzfassade mitsamt den heutigen Fenster- und Türöffnungen mit ihren Einfassungen aus Holz und/oder Stein.
 - Die Fenster im Obergeschoss mit Jalousie-Läden (gleichwertiger Ersatz in Holz oder Alu möglich)
 - Weiterentwicklung gemäss C.2 möglich.

1.1.2.3 Dach

- Die geschlossenen, ziegelbedeckten Dachflächen des Hauptdachs mit Biberschwanzdeckung auf der südwestlichen Dachfläche sowie schmalen Ort- und Traufabschlüssen. Die Dachuntersicht an der Strassenseite muss aus Holz gefertigt sein (Ersatz möglich).

1.1.2.4 Baugebundene Ausstattung

- Am westlichen Hauseingang das Türblatt und die Konsolen des Eingangsvordachs.
- Am östlichen Hauseingang die Aussentreppe mit dem schmiedeeisernen Geländer und einem Vordach. Beim Vordach nur Strukturschutz (Ersatz des Vordachs, möglich).
- Der Wappenstein im Keller ist im Haus (Nr. 42) zu behalten.

1.1.2.5 Umgebung

- Der Vorgarten und die Freifläche vor der westlichen Giebelfassade sind unversiegelt und bepflanzt zu erhalten (bis 6.5 m von Strasse her). Die Freifläche im Osten ist im Wirkraum der Giebelfassade (bis ca. 5m von der Strasse her) unversiegelt und bepflanzt zu erhalten.
- Die Gartenbereiche sind gegen die Strasse durch eine ortsübliche Einfriedung abzugrenzen.

C.2 Umgang mit den geschützten Teilen

- Anpassungen bei den Treppenöffnungen und bei den Türöffnungen in der Mittellängswand sind für die Verbesserung von Wohnhygiene / Brandschutz / Sicherheit möglich.
- Veränderungen der Deckenbalkenlagen sind auf Basis eines denkmalpflegerischen Erhaltungskonzepts möglich.
- Im Rahmen eines architektonisch überzeugenden Gesamtkonzepts kann das Gebäude an der Nordseite bei sehr guter Gestaltung um eine Raumschicht erweitert werden, die die maximale Tiefe des bestehenden Anbaus von Weinbergstrasse 40 nicht überschreitet. Der bestehende flachgedeckte Anbau von Weinbergstrasse 40 kann dabei ersetzt werden. Der bestehende Quergiebelanbau kann nutzungsmässig mit einbezogen und dessen Dachform verändert werden. Die Erweiterung muss sich dabei den Hauptbauten Weinbergstrasse 40 und 42 in Volumetrie und Materialisierung unterordnen und diese klar lesbar halten. Der nördliche Dachüberstand des Hauptdachs kann hierfür angepasst werden.
- Die beiden Häuser Weinbergstrasse 40 und 42 können mit untergeordneten Wandöffnungen in allen Etagen miteinander verbunden werden.
- Zur energetischen Ertüchtigung der Fassaden können Fenster ersetzt sowie Dachflächen und Aussenwände innseitig gedämmt werden. Auf eine Aussen- oder reine Aufdachdämmung ist zu verzichten, eine Mischform bei der Aussenfassade (mit Spezialverputz und einigen Zentimetern Auftrag) und bei der Dachdämmung ist möglich. Alle Dämmmassnahmen an geschützten Bauteilen sind in Ausführung und Planung durch einen Bauphysiker zu prüfen.
- Dachflächenfenster sind gemäss BZO möglich. Sie sind auf die Fensterachsen bzw. die Intervalle auszurichten. Auf der Südseite kann die Ziegelfläche im Traufbereich (unterhalb des Dachknicks) durch PV-Module ersetzt werden. Die dachflächenbündige PV-Fläche soll sich durch entsprechend geeignete Module farblich und von der Textur her sehr gut in die Ziegelfläche integrieren.
- Die Balkenlage der Kellerdecke im Haust Nr. 40 kann zur Optimierung der Raumhöhen im ersten Wohngeschoss abgesenkt werden, sodass eine durchgehende Geschossebene entsteht.

D Weitere Bestimmungen

D.1 Gebühren des Grundbuchamtes

Die Kosten des Grundbuchamtes werden von der Eigentümerschaft und der Gemeinde je hälftig übernommen.

D.2 Einhaltung von baurechtlichen Bestimmungen

Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.



D.3 Weitere Pflichten der Eigentümerschaft

Im Einzelnen und anderen Bestimmungen dieses Vertrages vorgehend ist bei Restaurierungs- oder Unterhaltsarbeiten am Schutzobjekt folgendes zu beachten:

- Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Teilen sind in engem Kontakt mit der Baubehörde und nach deren Anordnungen durchzuführen. Während der ganzen Dauer von solchen Arbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.
- An den geschützten Teilen ist die Ausführung sämtlicher geplanter Ausbesserungen, Sanierungen und Umbauten sowie die Wahl sämtlicher Materialien und Farben mit der Baubehörde abzusprechen und von dieser bewilligen zu lassen.
- Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die mit dem Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den Auflagen dieses Vertrages Kenntnis haben und diese auch einhalten.
- Bei einer Veräusserung des Schutzobjektes überbindet die Eigentümerschaft die ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Verbindlichkeiten der Käuferschaft, und zwar so, dass diese und jede nachfolgende Käuferschaft eine Weiterüberbindungspflicht trifft.

Ort, TT.MM.20JJ

Ort, TT.MM.20JJ

Für die Eigentümerschaft

Gemeinderat Rütli ZH

Die Präsidentin

Der Schreiber

Remo Simonelli

Yvonne Bürgin

Thomas Ziltener

Rico Simonelli

Roger Simonelli

Würdigung der Raumplanungs- und Baukommission / Gemeinderat

Die Schutzwürdigkeit auf kommunaler Stufe ist für die Raumplanungs- und Baukommission als auch für den Gemeinderat zweifelsfrei gegeben.

Bezug zur Strategie «Rütli leben Rütli gestalten»

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



Finanzielle Auswirkungen

Das Geschäft hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Submission

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

Beschlussveröffentlichung

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

Kommunikation, Publikation

Der Beschluss wird auf der Website und im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht.

Rechtliche Grundlagen und Zuständigkeit

Für den Beschluss ist gemäss § 213 Abs. 3 PBG der Gemeinderat zuständig.

Beschluss

1. Die Liegenschaft Doppelwohnhaus, Vers. Nrn. 281 und 283, Kat. Nrn. 890 und 7484, Weinbergstr. 40 und 42 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. Nrn. 890 und 7484 die nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen:

„Kommunales Schutzobjekt:
Am Gebäude Vers. Nrn. 281 und 283, Kat. Nrn. 890 und 7484, Weinbergstr. 40 und 42, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung durch den entsprechenden verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 04. Juli 2023 vorgenommen werden.“
3. Die Abteilung Bau 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:

- Ressortvorsteher Bau
- Abteilung Bau
- Simonelli Remo, Im Gubel 20, 8630 Rüti ZH, eingeschrieben
- Simonelli Roger, Im Gubel 22, 8630 Rüti ZH, eingeschrieben
- Simonelli Rico, Weinbergstr. 42, 8630 Rüti ZH, eingeschrieben
- Notariat und Grundbuchamt Wald, Rosenthalstr. 7a, 8636 Wald
- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
- Internet «Simonelli Remo, Roger und Rico, Rüti ZH, Doppelwohnhaus, Vers. Nrn. 281 und 283, Kat. Nrn. 890 und 7484, Weinbergstr. 40 und 42, kommunal inventarisiertes Objekt Nr. 420 - Unterschutzstellung mit verwaltungsrechtlichem Schutzvertrag - Genehmigung»
- Archiv

Versand: 11. Juli 2023

Gemeinderat Rüti



Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber