

Breitenhofstr. 30  
Postfach 373  
8630 Rüti ZH

Telefon 055 251 32 60  
Telefax 055 251 32 64  
E-Mail [kanzlei@rueti.ch](mailto:kanzlei@rueti.ch)  
Internet [www.rueti.ch](http://www.rueti.ch)

## Protokoll vom 26. Oktober 2021

### Beschluss

**B1 Bauplanung, Natur- und Heimatschutz 2021-182**  
**B1.3 Natur- und Heimatschutz, Denkmalpflege**  
**B1.3.2 Einzelne Schutzgebiete, Objekte und Aktionen**  
**Geissbühler Nelly, Rüti - Repräsentatives Wohnhaus mit Ökonomiebau, Vers. Nr. 801 und 802, Kat. Nr. 5859, Schulstrasse 5 und 5a - Inventarobjekt Nr. 209/209a - Provokationsbegehren - Ökonomiebau (Schopf), Vers. Nr. 802, Schulstrasse 5a, Inventarobjekt Nr. 209a - Entlassung aus dem kommunalen Inventar - Genehmigung**

### Ausgangslage

Die Liegenschaft Schulstrasse 5 mit Ökonomiebau Schulstrasse 5a, Vers. Nr. 801 und 802, Kat. Nr. 5859 in Rüti liegt gemäss Bau- und Zonenordnung in der Kernzone IIa. Das auf dieser Liegenschaft bestehende Repräsentative Wohnhaus mit Ökonomiebau (Schopf) Vers. Nr. 801 und 802 ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten als Inventarobjekt Nr. 209 und 209a aufgeführt. Die Eigentümerschaft des Grundstücks, Geissbühler Nelly, Rüti, hat - gestützt auf § 213 des Planungs- und Baugesetzes - mit Schreiben vom 4. Januar 2021 einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit angefordert.

Gestützt auf verschiedene Besprechungen mit der Eigentümerin und dem Bauamt sowie der Raumplanungs- und Baukommission erfolgte eine Schutzabklärung.

Mit Zustimmung der Raumplanungs- und Baukommission hat die kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) anschliessend ein Gutachten zu diesem Objekt erarbeitet. Mit dem Gutachten vom 15. Juni 2021 kommt die KDK zu folgender Einschätzung:

*„Das 1905/06 von einem unbekanntem Architekten erstellte Wohnhaus des Federnfabrikanten Caspar Baumann ist in weitgehend bauzeitlichem Zustand erhalten. Die Aussengestalt mit den klassizistisch instrumentierten Fassaden, dem reich gestalteten Mansarddach und den schmiedeeisernen Veranden ist ausgesprochen ausgewogen, fein differenziert und mit grosser handwerklicher Sorgfalt ausgeführt. Treppenhaus und Wohnräume weisen eine den Ansprüchen eines Fabrikanten der Mittelklasse entsprechende qualitätsvolle Ausstattung auf. Nebst einfachen Jugendstil-Dekorationsmalereien, Deckenstuckaturen, Wand- und Deckenvertäferungen sind an exklusiverem Einbaumobiliar ein jugendstiliges Sitzmöbel und ein opulent in späthistoristischer Manier geschnitztes Spiegelmöbel in den Wohnungsfluren bemerkenswert. Auch wenn die ursprünglich zu vermutende Farbigkeit der Wohnräume nur in einem einzigen Zimmer erhalten geblieben und sonst einem einheitlich hellen Anstrich gewichen ist, kommt der Villa aufgrund ihres an urbanen Vorbildern orientierten architektonischen Anspruchs sowie des Umfangs und der Qualität der Ausstattung eine wichtige materielle Zeugenschaft zu.*

*Die 1887 von Caspar Baumann mitgegründete spätere Federnfabrik (heute Baumann Federn AG) gehörte in ihren Boomjahren nach 1900 zu den fünf wichtigsten Industrieunternehmen in Rüti. Statusgemäss orientierte sich Baumann für den Bau seines Wohnhauses an den lokalen Fabrikantenvillen, im speziellen an der spätklassizistischen Villa des Maschinenfabrikdirektors Werner Weber-Honegger von 1890/91, deren Formensprache er (zeitverspätet!) teilweise sogar zitathaft übernahm. Als Fabrikantenvilla der "Mittelklasse", die sich an der "oberen Liga"*

## Gemeinderat

*orientiert, ist die Baumann'sche Villa bautypologisch interessant und gehört als wichtiger sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge in die Gruppe überkommunal eingestufte Fabrikanten- und Unternehmervillen in Rüti. Nicht unbedeutend ist auch das siedlungsgeschichtliche und ortsbauliche Interesse im Zusammenhang mit dem benachbarten Chalet "Blumenwarte" (Schulstr. 7). Das als "Pavillon" für die grosse Gartenbauausstellung 1911 errichtete Chalet wurde in den Hang gebettet und in einen malerischen gartengestalterischen Bezug zur Baumann'schen Villa gesetzt, die mit ihrem (in den 1960er Jahren verloren gegangenen) parkartigen Garten an der Südseite ebenfalls ins Ausstellungsgelände integriert war. Die beiden in unterschiedlichen Stilformen des frühen 20. Jh. erbauten Wohnhäuser bildeten mit ihrer Umgebungsgestaltung den Kern eines neu entstehenden bürgerlichen Wohnquartiers beim Ferrach-Schulhaus.*

*Der Schopf auf Parzelle Nr. 5858 bildet seit dem Neubau 1920 als doppelt so grosser schmuckloser Zweckbau keine stilistische Einheit mehr mit dem elegant proportionierten Wohnhaus. Eine allfällige Neubebauung auf dieser Parzelle sollte sich volumetrisch und gestalterisch dem Wohnhaus unterordnen und mit Rücksichtnahme auf das benachbarte Chalet "Blumenwarte" ins Gelände gesetzt werden. Vom einstigen Nutzgarten soll so viel wie möglich als Umschwung zur Villa mit ihren drei Schaufassaden beibehalten werden."*

Mit Schreiben vom 13. September 2021 hat die Grundeigentümerin gestützt auf die Empfehlung und des Antrags der KDK beantragt, den Ökonomiebau (Schopf), Vers. Nr. 802 aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Rüti zu entlassen.

### **Würdigung durch Raumplanungs- und Baukommission / Gemeinderat**

Die Raumplanungs- und Baukommission Rüti hat sich über die Örtlichkeiten und das zu beurteilende Objekt Nr. 209 und 209a im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten ein eigenes Bild gemacht. Die Ausführungen im Gutachten der KDK vom 15. Juni 2021 zum Repräsentativen Wohnhaus mit Ökonomiebau, Vers. Nr. 801 und 802, Kat. Nr. 5859, Schulstr. 5 und 5a - Inventarobjekt Nr. 209/209a vermögen zu überzeugen.

Gemäss Gutachten der KDK vom 15. Juni 2021 wird der Ökonomiebau (Schopf), Vers. Nr. 802, als nicht schützenswert eingestuft und kann somit aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Gemeinde Rüti entlassen werden.

Das villenartige Wohnhaus, Vers. Nr. 801, jedoch, ist ein wichtiger baugeschichtlicher Zeuge gemäss § 203 Abs. 1 lit c PBG. Die KDK empfiehlt eine Einstufung als überkommunales Schutzobjekt. Somit wird die weitere Schutzabklärung für das Wohnhaus auf kantonaler Ebene weitergeführt. Entsprechende Arbeiten sind gestützt auf Beschluss Nr. 2021-54 vom 5. Juli 2021 der Raumplanungs- und Baukommission durch die kantonale Denkmalpflege des Kantons Zürich in Angriff genommen worden.

Die Gemeinde Rüti schliesst sich grundsätzlich der Beurteilung der KDK vom 15. Juni 2021 für das villenartige Wohnhaus, Vers. Nr. 801 (Schutzwürdigkeit) und den Ökonomiebau (Schopf), Vers. Nr. 802 (Verzicht auf Unterschutzstellung) an.

Nach eingehender Prüfung der Sachlage durch die Baukommission und unter Berücksichtigung des Gutachtens Nr. 05-2021 vom 15. Juni 2021 der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich wird der Ökonomiebau (Schopf), Vers. Nr. 802, Schulstr. 5a, Inventarobjekt Nr. 209a, kein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG und aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten entlassen.

**Beschluss**

1. Der Ökonomiebau (Schopf), Vers. Nr. 802, Kat. Nr. 5859, Schulstr. 5a, Inventarobjekt Nr. 209a, im Eigentum von Geissbühler Nelly, Rüti, wird aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten entlassen.
2. Das Bauamt wird beauftragt, die Entlassung gemäss Ziffer 1 im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.
3. 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.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Geissbühler Nelly, Schulstr. 5, 8630 Rüti ZH, eingeschrieben
  - Baudirektion Kanton Zürich, Sektion Recht, Walcheplatz 2, 8090 Zürich
  - Kanton Zürich Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Kantonale Denkmalpflege, Beat Eberschweiler, Jan Capol, Stettbachstr. 7, 8600 Dübendorf, [beat.eberschweiler@bd.zh.ch](mailto:beat.eberschweiler@bd.zh.ch), [jan.capol@bd.zh.ch](mailto:jan.capol@bd.zh.ch)
  - Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, Archäologie und Denkmalpflege, Kantonale Denkmalpflege, Inventarisations, [lea.braegger@bd.zh.ch](mailto:lea.braegger@bd.zh.ch)
  - Bauamt
  - Rechnungsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
  - Internet „Geissbühler Nelly, Rüti - Repräsentatives Wohnhaus mit Ökonomiebau, Vers. Nr. 801 und 802, Kat. Nr. 5859, Schulstrasse 5 und 5a - Inventarobjekt Nr. 209/209a – Provokationsbegehren - Ökonomiebau (Schopf), Vers. Nr. 802, Schulstrasse 5a, Inventarobjekt Nr. 209a - Entlassung aus dem kommunalen Inventar - Genehmigung“
  - Archiv

Versand: 3. November 2021

**Gemeinderat Rüti**



**Peter Luginbühl**  
Gemeindepräsident



**Thomas Ziltener**  
Gemeindeschreiber