

## Protokoll vom 12. Januar 2021

### Zirkularbeschluss

<b>B1</b>	<b>Bauplanung, Natur- und Heimatschutz</b>	<b>2021-2</b>
<b>B1.3</b>	<b>Natur- und Heimatschutz, Denkmalpflege</b>	
<b>B1.3.2</b>	<b>Einzelne Schutzgebiete, Objekte und Aktionen</b>	
	<b>Schule Rüti, Turnhallenschulhaus Ferrach, Vers. Nr. 804, Kat. Nr. 7285, Schulstr. 6 - Inventarobjekt Nr. 211 - Unterschutzstellung mit verwaltungs- rechtlichem Schutzvertrag - Genehmigung</b>	

### Ausgangslage

Die Liegenschaft Schulstr. 6, Vers. Nr. 804, Kat. Nr. 7285 in Rüti liegt gemäss Bau- und Zonenordnung in der Zone für öffentliche Bauten. Das auf dieser Liegenschaft bestehende Gebäude Turnhallenschulhaus Ferrach Vers. Nr. 804 ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten als Inventarobjekt Nr. 211 aufgeführt. Die Eigentümerschaft des Grundstücks, Schule Rüti hat - gestützt auf § 213 des Planungs- und Baugesetzes - mit Schreiben vom 12.11.2019 einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit angefordert.

Gestützt auf verschiedene Besprechungen mit der Schule Rüti 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 11. Mai 2020 kommt die KDK zu folgender Einschätzung:

*„Das Schulhaus Ferrach von 1898, bestehend aus dem dreigeschossigen Schulhaus und der ostseitig angebauten Turnhalle (Vers. Nr. 804) ist ein wichtiger bau-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG und deshalb als kommunales Schutzobjekt einzustufen. Überkommunale Bedeutung kommt dem Schutzobjekt nicht zu.*

*Der Schutzzumfang bezieht sich nur auf das Schulhaus, nicht auf die 1942 und 1988 eingreifend umgebaute Turnhalle. Beim Schulhaus sind die Grundkonstruktion, die bauzeitliche Fassadengestalt und die geschlossenen Dachflächen zu erhalten sowie die beiden Eingänge mit reich beschnitzten Türblättern, Beschlägen und schmiedeeisernen Vordächern. Im Innern umfasst der Schutzzumfang die Raumstruktur und die bauzeitliche Treppe samt Treppengeländer. Bei einem Ersatzbau der Turnhalle ist auf die volumetrische, formale und materielle Verträglichkeit mit dem historischen Schulgebäude und auf das Gesamterscheinungsbild zu achten.“*

### Erarbeitung Schutzvertrag

Das vorliegende Gutachten der KDK wurde der Eigentümerschaft zur Stellungnahme weitergereicht. Die Eigentümerschaft hat keine Ergänzungen oder Einwendungen zum Gutachten und ist mit dem Gutachten in der vorliegenden Form vom 11. Mai 2020 einverstanden.

## Gemeinderat

Die Raumplanungs- und Baukommission hat dem Gutachten der KDK vom 11. Mai 2020 ebenfalls nichts anzufügen. Die Schule Rüti und die Gemeinde Rüti sind sich einig, dass das vorliegende Gutachten als Grundlage für den verwaltungsrechtlichen Vertrag gelten soll.

Die IBID, General-Guisan-Str. 47, 8400 Winterthur hat auf der Basis des vorliegenden Gutachtens vom 11. Mai 2020 den Entwurf des verwaltungsrechtlichen Vertrages für das kommunal inventarisierte Objekt Nr. 211, Turnhallenschulhaus Ferrach, Vers. Nr. 804, Kat. Nr. 7285, Schulstr. 6 erarbeitet.

Die Eigentümerschaft ist eingeladen worden, zum Entwurf des verwaltungsrechtlichen Vertrages und Katalog vom 20. August 2020 und 10. November 2020 der IBID eine Stellungnahme abzugeben. Mit der Zustimmung zum Vertragsentwurf kann der Schutzvertrag durch die Gemeinde abschliessend beraten werden.

### **Schutzvertrag Turnhallenschulhaus Ferrach, Vers. Nr. 804, Kat. Nr. 7285, Schulstr. 6 - Inventarobjekt Nr. 211**

„zwischen der **Gemeinde Rüti ZH**, vertreten durch den Gemeinderat, dieser durch den Gemeindepräsidenten und den Gemeindeschreiber (nachstehend Gemeinde genannt)

und **Schule Rüti ZH** (nachstehend Eigentümerschaft genannt)

betreffend Denkmalschutz, Umbau und Renovation des Gebäudes Schulstrasse 6, 8630 Rüti ZH, Vers. Nr. 804 auf Kat. Nr. 7285.

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Unterschutzstellung (Veranlassung)**

Das Primarschulhaus Schulstrasse 6, 8630 Rüti ZH, Vers. Nr. 804 auf Kat. Nr. 7285, 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 kommunale Inventar der schützens- und erhaltenswerten Objekte und Ortsbilder der Gemeinde Rüti ZH, der Beschluss des Gemeinderates Nr. 2021-2 vom 12. Januar 2021 sowie das Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich vom 11. Mai 2020, welche die Schutzwürdigkeit des Schulhauses feststellen. Ausgenommen vom Schutzzumfang ist die angebaute Turnhalle (ebenfalls Vers. Nr. 804).

Die Einleitung der Schutzabklärung, respektive der Beschluss der Raumplanungs- und Baukommission Nr. 2019-120 vom 16. Dezember 2019 und das Gutachten der Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich erfolgten aufgrund des Begehrens der Eigentümerschaft (Provokationsbegehren) vom 12.11.2019 betreffend Feststellung der Schutzwürdigkeit nach § 213 PBG.

## **Gemeinderat**

### 1.2 Verpflichtung der Eigentümerschaft

Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die gemäss Ziffer C.1 geschützten Bauteile des Schulhauses Vers. Nr. 804 in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

## **2 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung**

### 2.1 Eintrag im Grundbuch

Innert 30 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für den Umbau und die Renovation (oder ab Unterzeichnung des Vertrags), jedenfalls aber vor Baufreigabe, ist im Grundbuch folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten der Gemeinde Rüti ZH einzutragen und der Gemeinde darüber ein schriftliches Zeugnis zukommen zu lassen:

„Das Schulhaus Vers. Nr. 804 auf dem Grundstück Kat. Nr. 7285 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 15.12.2020 ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Vers. Nr. 804 bzw. an den unter Ziffer C.1 des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Rüti ZH keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.“

## **3 Schutzzumfang**

### 3.1 Geschützte Teile der Liegenschaft

#### 3.1.1 Im Allgemeinen:

Das Schulhaus Ferrach von 1898 besteht aus dem dreigeschossigen Schulhaus und der ostseitig angebauten eingeschossigen Turnhalle (beide Vers. Nr. 804). Schutzgegenstand ist der dreigeschossige Schulhausbau mit seiner Volumetrie, der Dachform sowie den lastabtragenden Wänden. Der kompakte Putzbau ist streng axialsymmetrisch aufgebaut und wird von einem flachen Walmdach abgeschlossen. Die Mittelachse der Südfassade ist als Risalit ausgebildet und nimmt den über eine Treppe erschlossenen Haupteingang auf. Auf der Gebäuderückseite befindet sich mittig der Anbau für Treppenhaus und Aborte. Die bauzeitlich erhaltenen Eingänge mit Natursteintreppen sowie der Bauschmuck in Form von Sandsteingewänden, Gurtgesimsen und Natursteinsockel tragen massgeblich zum qualitätsvollen Erscheinungsbild bei.

Das Gebäudeinnere ist ebenfalls axialsymmetrisch angelegt, wobei die Vertikalerschliessung über ein zentrales Treppenhaus erfolgt. Auf jedem Vollgeschoss liegen je zwei seitlich angeordnete Schulzimmer. Mit Ausnahme des Treppenhauses ist keine bauzeitliche Ausstattung erhalten. Der Turnhallenanbau wurde 1942 und 1988 derart eingreifend umgebaut, dass er vom Schutzzumfang ausgenommen ist.

#### 3.1.2 Im Besonderen:

##### 3.1.2.1 Substanz (Rohbau und wesentliche Fassadenelemente)

- Die Primärstruktur / das Tragwerk. Dazu gehören: das Mauerwerk der Umfassungswände, die Geschosdecken und das Dachwerk samt der Dachbalkenlage.
- Die Binnengliederung mit Vertikalerschliessung (inkl. der Treppenanlage, siehe unten) und Mittelquergang.

## Gemeinderat

- Die Position der Tür- und Fensteröffnungen sowie die Substanz der Tür- und Fenstergewände.
- Die Eingänge mit Türflügeln samt Beschlägen, Oberlichter, Vordach und Treppe in der Substanz.
- Der Sockel aus Natursteinen in der Substanz.

### 3.1.2.2 Erscheinungsbild / Fassaden

- Geschützt ist die charakteristische Erscheinung des Gebäudes als Putzbau mit axialsymmetrischer Gliederung.
- Der Charakter der geschlossenen Dachflächen mit Ziegeldeckung.

### 3.1.2.3 Baugebundene Ausstattung / Innenausstattung (für detaillierte Lage und Beschreibung der Ausstattungselemente siehe beiliegender Schutzkatalog)

- Geschützt ist die zweiläufige Treppe mit Granitstufen, schmiedeeisernem Geländer und eichenem Handlauf in Position und Substanz.

### 3.1.2.4 Umgebung

- Der Südfassade (Hauptfassade) vorgelagert ist der Pausenplatz.
- Die unmittelbare Fläche um das Schulhaus ist freizuhalten. Alle Baumassnahmen (Velounterstände, Container, Oberflächen, Parkplätze etc.) im Wirkungsbereich sind darauf auszurichten, dass die Gesamtwirkung des Schulhauses mit vorgelagertem Pausenplatz und Grünraum gestärkt wird.
- Ein Ersatzbau für die Turnhalle ist in etwa gleicher Volumetrie auszuführen und hat sich in seiner Gestaltung dem Schutzobjekt unterzuordnen.
- Die bereits seit der Bauzeit bestehende Zusammengehörigkeit von Schulhaus und Turnhalle ist ablesbar zu halten. Die hierfür notwendigen Eingriffe in Substanz und Erscheinung sollen zurückhaltend und architektonisch hochwertig erfolgen. Planung und Ausführung erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt. Die Wahl eines geeigneten Architekten erfolgt in einem gemeinsam bestimmten Verfahren (Planerwahlverfahren, Wettbewerb u.a.).
- Eine Lösung mit einer gegen Süden bündigen Fassadenflucht (wie Bestand) ist zu bevorzugen. Können die Mindestmasse für den Turnhallenneubau aufgrund von bestehenden rechtlichen Rahmenbedingungen - im Speziellen der heute geltenden Baulinien - nicht eingehalten werden, ist ein Versatz von etwa 1.2 Metern möglich. Dabei ist der Anschluss zum Schulhaus im Bereich von mind. 1 Meter bündig zu halten.
- Der Ersatzbau ist mit einem auskragenden Flachdach auszuführen (wie originale Turnhalle).

## 3.2 Umgang mit den geschützten Teilen

- Die nachträglich zugemauerten Fenster in der Nordfassade können wieder geöffnet werden.
- Der Ersatzbau für die Turnhalle ist so zu dimensionieren, dass das Erscheinungsbild der Ostfassade des Schutzobjektes nicht beeinträchtigt wird und die darüber liegende Fensterreihe in ihrer Substanz erhalten bleibt.
- Die Rollläden aus den 1970er Jahren können durch eine denkmalgerechtere Form von Beschattung ersetzt werden.

## **Gemeinderat**

- Die Putzoberflächen der Fassaden können erneuert werden. Es ist ein Farb- und Materialkonzept nach Befund zu entwickeln.
- Wo ein Fensterersatz nötig ist, sind Holz-/Holzmetallflügel mit Kämpferteilung zu wählen.
- Dachflächenfenster / Glasziegeleinsätze sind nur in begrenztem Mass und im Rahmen der BZO zulässig. Lage und Grösse der Dachflächenfenster ist so zu wählen, dass das Dachwerk grösstmöglich geschont wird. Auf Dachaufbauten ist auf allen Dachflächen zu verzichten.
- In Einzelfällen sind zusätzliche Wandöffnungen zwischen zwei Räumen möglich.

### **4 Weitere Bestimmungen**

#### **4.1 Gebühren des Grundbuchamtes**

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

#### **4.2 Einhaltung von baurechtlichen Bestimmungen**

Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bau- und Renovationsarbeiten mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter der Schutzobjekte zu vereinbaren ist.

#### **4.3 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 dem Bauamt und nach dessen Anordnungen durchzuführen. Während der ganzen Dauer von solchen Arbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.
- Die Ausführung sämtlicher geplanter Ausbesserungen, Sanierungen und Umbauten, Anordnungen und Lösungen sowie die Wahl sämtlicher Materialien und Farben, sind mit dem Bauamt abzusprechen und von der zuständigen Instanz 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.

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

Die Raumplanungs- und Baukommission Rüti hat sich über die Örtlichkeiten und das zu beurteilende Objekt Nr. 211 im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten ein eigenes Bild gemacht. Die Ausführungen im Gutachten der KDK vom 11. Mai 2020 zur denkmalpflegerischen Bedeutung des Turnhallenschulhaus Ferrach, Vers. Nr. 804, Kat. Nr. 7285, Schulstr. 6 - Inventarobjekt Nr. 211 vermögen zu überzeugen.

## Gemeinderat

Im Zuge des gewaltigen demografischen Wachstums der Gemeinde in der zweiten Hälfte des 19. Jh. schossen in Rüti nicht nur Arbeiterwohnquartiere aus dem Boden, sondern innerhalb weniger Jahre mussten auch mehrere Schulhäuser erstellt werden. Zwischen 1884 und 1890 entstanden im Schlossberg- und Eschenmattquartier ein Primar- und ein Sekundarschulhaus sowie ein Kindergarten. 1898 stellte man mit dem Bau des Schulhauses Ferrach weitere sechs Schulräume für die Primarschule samt Turnhalle zur Verfügung. Das Schulhaus Ferrach ist deshalb ein wichtiger siedlungs- und sozialgeschichtlicher Zeuge. Zusammen mit den benachbarten, auf der Hangkante thronenden Schulhäusern Schlossberg (1884) und Eschenmatt (1888-1890) bildet es auch ein ortsbaulich eindrückliches Ensemble bautypologisch ähnlicher Schulbauten. Als dreigeschossige, symmetrisch gegliederte Giebel- oder Walmdachbauten mit frontseitigem Risalit und rückseitigem Abort- und Treppenhauseanbau, mittigem Korridor und je zwei geräumigen Schulzimmern pro Geschoss vertreten sie einen im 19. Jh. verbreiteten Schulbautyp. Typologisch einzigartig ist hingegen erstens die mit dem Schulhaus konzipierte angebaute Turnhalle und zweitens das Flachdach der Turnhalle. Bis in die Heimatstilzeit Anfang des 20. Jh. waren Turnhallen wenig verbreitet und standen als Solitärbauten mit Satteldächern neben den Schulhäusern. Das Flachdach verweist zweifelsohne auf den Planverfasser Carl Arnold Sequin-Bronner. Als "Erfinder" der einstöckigen Fabrikhalle mit Flachdach und Oberlichtern hat er diese Bauform (ohne Oberlichter) wohl selbstverständlich auch auf die Turnhalle übertragen. Bedauerlicherweise ist die bauliche Einheit von Schulhaus und Turnhalle seit dem umfassenden Um- bzw. fast Neubau der Turnhalle 1942 nicht mehr erkennbar. Ein Ersatzbau für die Turnhalle mit gleicher Volumetrie und in gestalterischer Rücksichtnahme auf das Schulhaus ist deshalb aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.

Die Gemeinde Rüti schliesst sich grundsätzlich der Beurteilung der KDK vom 11. Mai 2020 an. Die Schutzwürdigkeit auf kommunaler Stufe ist für die Raumplanungs- und Baukommission als auch für den Gemeinderat zweifelsfrei gegeben.

Das Schulhaus Ferrach, Vers. Nr. 804, Kat. Nr. 7285, Schulstr. 6 - Inventarobjekt Nr. 211 in Rüti ZH, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird dementsprechend gemäss § 205 lit. d PBG, unter Schutz gestellt. Die Unterschutzstellung liegt im öffentlichen Interesse.

## Beschluss

1. Die Liegenschaft Schulhaus Ferrach, Vers. Nr. 804, Kat. Nr. 7285, Schulstr. 6 - Inventarobjekt Nr. 211 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.
2. Im Grundbuch ist nach Eintritt der Rechtskraft der baurechtlichen Bewilligung für das geplante Umbauvorhaben oder ab Unterzeichnung des Vertrags zulasten des Grundstückes Kat. Nr. 6933 die nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anmerken zu lassen:  
  
„Das Schulhaus Vers. Nr. 804 auf dem Grundstück Kat. Nr. 7285 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 15.12.2020 ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Vers. Nr. 804 bzw. an den unter Ziffer C.1 des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Rüti ZH keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.“
3. Das Bauamt wird beauftragt, die Unterschutzstellung gemäss Ziffer 1 im Sinne von § 203 PBG mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.

## Gemeinderat

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 Rekursschrift 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:
  - Schule Rüti, Schulverwaltung, Breitenhofstr. 30, 8630 Rüti ZH, eingeschrieben
  - Notariat und Grundbuchamt Wald, Gartenstrasse 1c, Postfach 246, 8636 Wald
  - IBID, General-Guisan-Str. 47, 8400 Winterthur
  - Ressortvorsteher Raumplanung und Bau/Liegenschaften
  - Bauamt
  - Rechnungsprüfungskommission (zur Kenntnisnahme)
  - Internet „Schule Rüti, Turnhallenschulhaus Ferrach, Vers. Nr. 804, Kat. Nr. 7285, Schulstr. 6 - Inventarobjekt Nr. 211 - Unterschutzstellung mit verwaltungsrechtlichem Schutzvertrag - Genehmigung“
  - Archiv

Versand: 20.01.2021

## Gemeinderat Rüti



Carmen Müller-Fehlmann  
Vize-Präsidentin

Simon Bornhauser  
Gemeindeschreiber-Stv.