



- 20-15 B3.3.1
Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte
Inv.-Nr. 124, Wallisellenstrasse 16
Unterschutzstellung nach §205 lit. d) PBG, Genehmigung Schutzvertrag
-

Ausgangslage

Das Gebäude an der Wallisellenstrasse 16 in Dübendorf, Vers.-Nr. 701 auf der Parzelle 16450, befindet sich im kommunalen Inventar der Kulturobjekte der Stadt Dübendorf (Inventar Nummer 124, Stand 1983, ehem. Restaurant "Post"). Darin wird der Erhalt des Baukörpers als wesentlicher Bestandteil innerhalb der Baugruppe empfohlen. Der Kernbau geht bis ins 17. Jahrhundert zurück. Nach einem Brand im Jahr 1882 wurde das Gebäude wiederaufgebaut. Der aktuelle Bau bildet die Baugeschichte bis heute ab und entspricht im Westen dem Gebäude von 1883 respektive 1887 und im Osten dem Umbau von 1928.

Im Juni 2018 wurde die Abteilung Hochbau darauf aufmerksam, dass im Gebäude Umbauarbeiten im Gange sind. Daraufhin wurde eine Baukontrolle vor Ort veranlasst. Aus dem Kontrollbericht ging hervor, dass im Innern des Gebäudes und an der Fassade diverse Umbauarbeiten vorgenommen worden sind. Mit Präsidialverfügung vom 13. Juni 2018 wurde ein sofortiger Baustopp verfügt. Die Grundeigentümerschaft wurde zur Einreichung eines Baugesuches aufgefordert. Das Baugesuch wurde eingereicht, laufend mit weiteren Akten ergänzt oder bereinigt, so dass das vollständige Baugesuch letztlich am 30. Juli 2019 zur Prüfung vorlag. Das Bauvorhaben (BBO 2018-0085) sieht die Umnutzung des bisherigen Restaurants im Erdgeschoss zu zwei Wohnungen verbunden mit kleineren Umbauarbeiten in allen Geschossen des Gebäudes vor.

Angesichts der Eingriffstiefe der bereits durchgeführten Arbeiten musste aus denkmalpflegerischer Sicht davon ausgegangen werden, dass eine Schutzabklärung seitens Gemeinwesens zwingend nötig ist. Im Rahmen eines Gutachtens sollten deshalb die Schutzwürdigkeit und der Schutzzumfang gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG §203) für das Gebäude an der Wallisellenstrasse 16 abgeklärt werden. Der Auftrag für die Erstellung eines entsprechenden Gutachtens wurde dem Büro vestigia GmbH erteilt. Das Gutachten vom 27. August 2019 kam zum Schluss, dass aufgrund des hohen siedlungshistorischen Wertes und der räumlichen, bauhistorischen und wirtschafts- und sozialhistorischen Bedeutung das Gebäude als Schutzobjekt gemäss PBG §203 zu empfehlen sei. Die Stadtbildkommission stützte an ihrer Sitzung vom 25. September 2019 diese Einschätzung und empfahl die genaue Abklärung und Festhaltung des Schutzzumfangs in einem Schutzvertrag zwischen Stadt und Grundeigentümerschaft.

Ein Verwaltungsrechtlicher Vertrag (Schutzvertrag) wurde von der vestigia GmbH im Auftrag der Stadt erstellt und mit der Grundeigentümerschaft an einer gemeinsamen Sitzung besprochen. Dabei haben sich die beiden Parteien auf den vorliegenden Vertragsinhalt geeinigt. Im Vertrag sind Schutzzziel, Schutzzumfang und weitere Bedingungen festgehalten. Der Schutzvertrag ist von beiden Parteien zu unterzeichnen und wird anschliessend grundbuchlich hinterlegt. Das Baugesuch BBO 2018-0085 ist in einem separaten Beschluss zu bewilligen.

Erwägungen

Die Stadtbildkommission hat den Verwaltungsrechtlichen Vertrag (Schutzvertrag) mitsamt darin definiertem Schutzzumfang an der Sitzung vom 11. Dezember 2019 geprüft und empfiehlt dem Stadtrat, diesen zu genehmigen und mittels dieses Vertrags die Unterschutzstellung des Objekts zu verfügen.



Von Seiten der Grundeigentümerschaft wurde der Vertrag bereits unterzeichnet. Die Unterschutzstellung und Genehmigung des Vertrags ist gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich bekannt zu machen.

Im Vertrag wird ein allgemeines Schutzziel (Punkt 2) festgelegt und anschliessend der Schutzzumfang (Punkt 3) in Situation/Umgebung, im Äusseren und im Inneren (Substanz) definiert. Sämtliche im Gutachten geschilderten, erhaltenswerten Elemente des Baus sind Teil des Schutzzumfangs. Mit dem Abschluss des Vertrags wurden sowohl den Interessen des Natur-, Heimat- und Ortsbildschutzes als auch den Interessen der Eigentümerschaft Rechnung getragen.

Beschluss

1. Das Gebäude Vers.-Nr. 701 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 16450 an der Wallisellenstrasse 16 erfüllt die Kriterien, die gemäss §203 PBG an ein Schutzobjekt gestellt werden, und wird gemäss §205 lit. d) PBG durch Vertrag unter Schutz gestellt.
2. Der Verwaltungsrechtliche Vertrag zwischen dem Eigentümer der Liegenschaft Wallisellenstrasse 16, Vers.-Nr. 701 auf Kat.-Nr. 16450, Herbert Rieser, und der Stadt Dübendorf wird genehmigt. Der Vertrag regelt den Umfang der Schutzwürdigkeit.
3. Der Hochbauvorstand wird ermächtigt, den Verwaltungsrechtlichen Vertrag zu unterzeichnen.
4. Dieser Beschluss ist nach den Bestimmungen von §6 PBG zu publizieren.
5. Die Unterschutzstellung mit Schutzvertrag ist nach erfolgter Rechtskraft gestützt auf §208 Abs. 2 PBG im Grundbuch anzumerken.
6. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird die Stadtplanung beauftragt.
7. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen 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 Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümer mit der Zustellung; für Dritte mit der Publikation.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Herbert Rieser, Wallisellenstrasse 28, 8600 Dübendorf (eingeschrieben)
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Hochbauvorstand
- Abteilung Hochbau
- Stadtplanung alle
- Akten



Stadtrat Dübendorf



André Ingold
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber