



Verwaltungsrechtlicher Vertrag

zwischen

Stadt Dübendorf

und

**Eigentümer Kat.-Nr. 16450
Herbert Rieser
Wallisellenstrasse 28
8600 Dübendorf**

betreffend Denkmalschutz
Liegenschaft Assek. Nr. 701 auf Kat. Nr. 16450, Wallisellenstrasse 16
in Dübendorf

Begründung der Vereinbarung

Ausgangslage

Aufgrund eines eingereichten Baugesuchs bei der Abteilung Hochbau der Stadt Dübendorf wurde ein Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Kat.-Nr. 16450 mit Gebäude Assek. Nr. 701 und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen ausgelöst. Das Objekt ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte der Stadt Dübendorf aufgeführt (Objekt Nr. 124) und als kommunal bedeutsam klassifiziert.

Für die genauen Abklärungen über die Schutzwürdigkeit ist durch die Stadt Dübendorf bei vestigia GmbH ein unabhängiges Fachgutachten mit Beantwortung der nachfolgenden Fragen in Auftrag gegeben worden:

Handelt es sich beim Gebäude Assek. Nr. 701 um ein Schutzobjekt?

Wenn ja, wie ist das Objekt einzustufen?

Wenn ja, was ist schutzwürdig?

Nach einem Augenschein erstellte vestigia GmbH das Gutachten, datiert vom 27. August 2019 mit einer entsprechenden Würdigung und Empfehlung.

Würdigung des Gebäudes

Das heutige Wohn- und Geschäftshaus geht in seinem Kern auf einen Bau zurück, der auf dem Zehntenplan von 1681 belegbar ist. Dieser bestand im 18. und zu Beginn des 19. Jahrhunderts als Wohnhaus mit Scheune. Der Bau brannte 1882 ab und wurde zwischen 1882 und 1883 wiederum als Wohnhaus mit Scheune aufgebaut. Vermutlich haben sich das



massive Sockelgeschoss, der Keller und Teile der Westfassade des ehemaligen westlichen Wohnhausteils des Vorgängerbaus erhalten. Der heutige westliche Wohnhausteil bezeugt vor allem im Gebäudeinneren, mit seiner vertikalen Erschliessung, den Grundrissen, dem Dachwerk und einzelnen Füllungstüren samt Rahmungen, das Bauernhaus des späten 19. Jahrhunderts. Mit dem Umbau der östlichen einstigen Scheune zu einer Bäckerei mit Laden und darüberliegenden Wohnungen 1928, wandelte sich das Bauernhaus zu einem städtisch anmutenden Wohn- und Geschäftshaus mit Kleingewerbe. Zeitgleich wurde im Westteil die Wirtschaft im Erdgeschoss eingerichtet sowie die Strassenfassade vereinheitlicht und erhielt das dritte Geschoss. Der östliche Gebäudeteil entspricht in seiner Grundrissstruktur in allen Geschossen, mit Treppenhaus, Füllungstüren und einzelnen Fischgrätparkettböden, den Veränderungen von 1928. Damit bezeugt das Gebäude mit seiner Stellung, seinen Ausmassen sowie Teilen des massiven Sockels den historischen Kernbau und damit die einstige und älteste Bebauungsstruktur Dübendorfs. Er ist dementsprechend siedlungshistorisch bedeutsam. Trotz Umbauten und Veränderungen der entlang der Wallisellenstrasse aufgereihten einstigen Bauernhäuser des 17. und 18. Jahrhunderts ist diese lockere und heterogene Bebauungsstruktur im Unterdorf bis heute ablesbar geblieben. Das Gebäude an der Wallisellenstrasse 16 bildet darin einen wesentlichen räumlich verbindenden Bestandteil. Architektonisch und baukünstlerisch bezeugt das Gebäude den Übergang respektive eine erste Transformation des Unterdorfs von Dübendorf vom ländlich geprägten Bauerndorf zur städtisch anmutenden Gemeinde im ersten Drittel des 20. Jahrhunderts. Als Bäckerei, die seit 1885 bestand und 1928 um eine Wirtschaft erweitert wurde, ist das Gebäude wirtschafts- und sozialgeschichtlich bedeutsam.

Empfohlener Schutz des Gebäudes

Aufgrund des hohen siedlungshistorischen Wertes, seiner räumlichen, bauhistorischen, wirtschafts- und sozialhistorischen Bedeutung ist das Gebäude als Schutzobjekt gemäss PBG § 203 zu empfehlen. Es sollte daher als gewachsenes Baudenkmal mit seinen Bauphasen, die am Gebäudeäusseren ablesbar sind, erhalten werden. Dazu gehören alle historischen Tür- und Fensteröffnungen samt Steingewänden, die historische westseitige Eingangstür, und das Balkongitter über dem Erker. Die innere historische Trag- und Stützkonstruktion sowie die Erschliessungsstruktur sollte im Westteil und im Ostteil samt historischem Dachstuhl erhalten werden. Im Westteil sind zudem die bauzeitlichen Ausstattungselemente wie Treppenhaus in Holz und Füllungstüren zu erhalten. Das Gebäude ist grundsätzlich substanziell aufzuwerten. Dazu gehören neben einer fachkundigen Renovation des Inneren die Wiederherstellung der rückseitigen drei Türöffnungen und des Vorgartenbereichs mit Garten und einer qualitativen Umfriedung sowie die Umgebungsgestaltung. Dafür sollte eine Denkmalpflege-Fachperson beigezogen werden.

Beschwerderecht ideeller Verbände

Nach §338b Abs. 2 PBG sind gesamtkantonal tätige Vereinigungen, die sich seit mindestens zehn Jahren im Kanton Zürich statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, zum Rekurs und zur Beschwerde legitimiert. Ein



solches Verbandsbeschwerderecht gilt u.a. gegen Anordnungen und Erlasse, die sich auf den III. Titel oder § 238 Abs. 2 PBG stützen. Somit ist sicherzustellen, dass die ideell tätigen Vereinigungen gegebenenfalls von dem ihnen zustehenden Beschwerderecht Gebrauch machen können. Deshalb ist der Beschluss des Gemeinderates über die Unterschutzstellung öffentlich bekannt zu machen.

Schutzvereinbarung

1. Unterschutzstellung

- 1.1 Das Gebäude Wallisellenstrasse 16 (Assek. Nr. 701) erfüllt die Kriterien, die gemäss § 203 PBG an ein Schutzobjekt gestellt werden. Das Gebäude ist als wichtiger, mit umfangreicher historischer Substanz und Struktur erhaltener Zeuge verschiedener architektonischer und baukünstlerischer Epochen zu werten und ist ein prägendes räumliches Element im Ortsbild bzw. Strassenbild der Wallisellenstrasse im Unterdorf von Dübendorf. Es wird gemäss § 205 lit. d) PBG durch Vertrag unter Schutz gestellt.
- 1.2 Das Wohnhaus Assek. Nr. 701 ist im Umfang dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages zu erhalten. Das Gutachten vom 27.08.2019 bildet einen integrierenden Bestandteil der Schutzvereinbarung.
- 1.3 Das unter Ziffer 2.1 aufgeführte Gebäude darf weder geändert noch abgetragen werden. Bauliche Unterhaltsarbeiten an den genannten Teilen, die sich auf den Schutzzweck auswirken könnten, unterliegen der Bewilligung durch die Baubehörde.

2. Schutzziel

- 2.1 **Das Wohnhaus an der Wallisellenstrasse 16**, das im Kern ins 17. Jahrhundert respektive von 1883 datiert, ist geschützt. Es handelt sich dabei um ein ehemaliges Kleinbauern-Wohnhaus. Den Charakter des gewachsenen Baudenkmals und das Gebäude als Teil des Ensembles an der Wallisellenstrasse gilt es zu schützen und alle zukünftigen baulichen Massnahmen sind dem Gebäude unterzuordnen und auf dieses abzustimmen. Grundsätzlich sind die historische Substanz und Struktur zu erhalten.

3. Schutzzumfang

- 3.1 **Situation/Umgebung:** Die räumliche Struktur, das prägende Volumen und der Standort des Wohnhauses sind zu schützen.

Der Vorgartenbereich mit Garten, die Umfriedung sowie die rückseitige Umgebung sollten qualitativ und stimmig zum Schutzobjekt aufgewertet werden.

- 3.2 **Äusseres:** Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes ist zu erhalten. Dazu zählen:
 - die Gebäudestruktur des Kernbaus
 - das äussere Erscheinungsbild des Kernbaus
 - die Dachform



- die Lage, Form, Gestaltung der Fenster, Rahmung in Stein sowie die Jalousieschliessläden; bei Fenstererneuerung sollten diese einheitlich sprossiert und in Holz erstellt werden; das Gleiche gilt für die Jalousieschliessläden.
- die historische, westliche Eingangstür in Holz
- das Balkongitter über dem strassenseitigen Erker

Eine Aussendämmung, welche die bestehende Fassadendicke übersteigt, ist nicht möglich. Bei einer allfälligen Erneuerung der äusseren Beschichtungen (Putze, Farben, etc.) muss der bauzeitliche Verputz in Farbe und Materialität Vorbild sein. Zu erhalten ist die originale Form und Materialität des Dachs. Eine zweckmässige Dämmung des Daches (innen) unter Berücksichtigung der bauzeitlichen Detailausbildung ist möglich.

3.3 Inneres Wohnhaus: Das Gebäudeinnere bezeugt heute den bauzeitlichen Zustand aus dem 19. Jahrhundert mit Veränderungen des 20. Jahrhunderts. Zu erhalten sind:

- die historische Trag- und Stützkonstruktion und die Erschliessungsstruktur
- die Lage der Geschossdecken
- der historische Dachstuhl des Kernbaus
- das Treppenhaus in Holz und die Füllungstüren im westlichen Wohnhausteil

Generell kann das Innere zeitgemäss verändert und umgenutzt werden, sofern das oben genannte Schutzziel gewährleistet bleibt. Das Innere ist in diesem Fall zudem fachkundig zu renovieren und aufzuwerten. Die drei rückseitigen Ausgangstüren sollten wiederhergestellt werden.

3.4 Veränderungsmöglichkeiten: Veränderungen am Wohnhaus sind unter Berücksichtigung objektspezifischer Detailausbildungen möglich, sofern sie der Rekonstruktion resp. Wiederherstellung eines früheren, historischen Zustandes dienen, oder im Sinne einer Fortsetzung der Baugeschichte als gerechtfertigt erscheinen. Ansonsten kann über allfällig weitere, nicht erkennbare, schutzwürdige Bau- und Ausstattungselemente des Innern erst nach entsprechenden Sondierungen entschieden werden.

4. Weitere Bestimmungen

- 4.1 Am Äusseren und Inneren des Wohnhauses dürfen an der geschützten Bausubstanz keine baulichen Änderungen vorgenommen werden, die den Charakter und die Wirkung des Gesamtbaus beeinträchtigen oder substanziell gefährden. Anpassungen an die zeitgemässen Bedürfnisse bleiben – unter Vorbehalt der einschlägigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften – gewährleistet.
- 4.2 Änderungen am Schutzobjekt sind bewilligungspflichtig und müssen durch den Stadtrat bewilligt werden. Geringfügige Massnahmen sowie Unterhaltsarbeiten sind im Einvernehmen mit der Abteilung Hochbau sowie unter Beizug einer Denkmal-Fachperson vor Ausführung abzusprechen und genehmigen zu lassen.



5. Begründung einer Dienstbarkeit

- 5.1 Die Parteien begründen folgende Dienstbarkeit, welche im Grundbuch einzutragen und dabei den bestehenden Grundpfandrechten im Range der dinglichen Sicherheit vorzustellen ist:

Verbot für bauliche Änderungen und Gebäudeabbruch

zu Gunsten Stadt Dübendorf

zu Lasten GB Pl.-Nr. 7830, Kat. Nr. 16450

- 5.2 Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft dürfen ohne Zustimmung der Stadt Dübendorf keine baulichen Änderungen am bestehenden Gebäude und den geschützten Teilen vornehmen und das Gebäude nicht abbrechen.
- 5.3 Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Liegenschaft sind verpflichtet, das Gebäude dauernd in gutem Zustand zu erhalten und auf ihre Kosten zu unterhalten.

6. Weitere Bestimmungen

- 6.1 Die Notariats- und Grundbuchgebühren für die Eintragung der Dienstbarkeiten gemäss Ziffer 6.1 gehen zu Lasten der Stadt Dübendorf.
- 6.2 Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.
- 6.3 Dieser Vertrag wird in vier Exemplaren ausgefertigt, wovon zwei Exemplare für die Stadt Dübendorf, ein Exemplar für die Eigentümerschaft sowie ein Exemplar für das Notariat- und Grundbuchamt Dübendorf bestimmt sind.

Dübendorf, den 12.12.19

Dübendorf, den 22.01.2020

Für die Eigentümer Kat.-Nr. 16450

Für den Stadtrat Dübendorf

H. Zimm

[Signature]