



26-581

B1.7.2

Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte

Wallisellenstrasse 28; Inv.-Nr. 121

Unterschutzstellung nach §205 lit. d) PBG, Genehmigung Schutzvertrag

Ausgangslage

Das heutige Gebäude an der Wallisellenstrasse 28 in Dübendorf, Versicherungsnummer 704 und Parzellen-Nr. 16283, ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte der Stadt Dübendorf geführt (Nr. 121, Stand 1983). Gemäss Inventarblatt ist das Gebäude sachgemäss zu pflegen und zu erhalten und gilt als wesentlicher Bestandteil der Baugruppe des Ensembles an der Wallisellenstrasse. Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone K2.

Die Eigentümerschaft beabsichtigt, den ehemaligen Ökonomieteil des inventarisierten Gebäudes zu Wohnraum umzubauen. Mit dem Provokationsbegehren (Eingang 22. Januar 2025) wurde gestützt auf § 213 Abs. 1 PBG ein Entscheid innert Jahresfrist über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen ausgelöst. Die Stadt Dübendorf hat als zuständiges Gemeinwesen die Schutzabklärung vorzunehmen und, basierend auf einem objektiven, wissenschaftlichen Gutachten sowie einer Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, einen förmlichen Schutzentscheid (Unterschutzstellung oder Verzicht auf Schutzmassnahmen, d. h. Entlassung aus dem Inventar) zu treffen. Im vorliegenden Fall wurde gemeinsam mit der Eigentümerschaft und der Stadtplanung in steter Rücksprache mit dem Hochbauvorstand, Dominic Müller, ein Schutzvertrag erarbeitet. Die Genehmigung des Schutzvertrages und letztlich der Schutzentscheid obliegen dem Stadtrat.

Erwägungen

Auf Basis einer Begehung des Gebäudes am 8. April 2025 wurde ein Gutachten von der vestigia GmbH erstellt. Dabei waren alle Räume zugänglich. Weitere Grundlagen bilden die Recherchen im Staatsarchiv Zürich, bei der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich und im Bauarchiv der Stadt Dübendorf.

Das Gutachten erfüllt sowohl die formalen als auch inhaltlichen Anforderungen. Es beurteilt den Eigen- und den Situationswert des Gebäudes. Dabei beschreibt der Eigenwert die Qualität des Gebäudes an sich basierend auf seiner politischen, wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Bedeutung. Der Situationswert hingegen beurteilt die Qualität des Gebäudes im städtebaulichen Kontext.

Das Gutachten stellt Folgendes fest:

Der Vielzweckbau an der Wallisellenstrasse 28 entstand 1842 als Wohnhaus mit Scheune und Schweinestall und wurde 1875 sowie 1905 gegen Nordwesten 1928 erweitert. Zuletzt kam der Schopfanbau mit Remise im Nordwesten hinzu. Ein Brand 1999 zerstörte grosse Teile des historischen Dachwerks. Dennoch hat sich das Gebäude in seiner Kernstruktur und -substanz des 19. Jahrhunderts bis heute erhalten und bezeugt einen typischen Vertreter eines Vielzweckbaus des 19. Jahrhunderts. Mit seinem quadratischen Grundriss mit Walmdach und seinen dekorativen Elementen bildet das Wohnhaus einen wegweisenden Bau in der architektonischen Landschaft Dübendorfs. Der Erhaltungszustand des Baus und seiner Ausstattung ist gut und die Zeugenschaft sehr gut erkennbar. In seiner Ausgestaltung und Gliederung bedient sich das historistisch geprägte Wohnhaus einer städtischen Architektursprache und entspricht damit einem hohen Repräsentationsbedürfnis.

Aufgrund seines hohen siedlungshistorischen, räumlichen und situativen Wertes und seiner architektonischen Bedeutung als typischer Vielzweckbau des 19. Jahrhunderts verfügt das Gebäude über einen hohen Situations- und Eigenwert und ist daher aus denkmalpflegewissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen.



Demnach erfüllt das Wohnhaus an der Wallisellenstrasse 28 die Kriterien für eine Schutzwürdigkeit gemäss § 203 lit. c und e PBG und es wird empfohlen, die Liegenschaft unter kommunalen Schutz zu stellen.

Zusätzlich zur denkmalpflegerischen Abklärung der Schutzwürdigkeit des Objekts gilt es, weitere öffentliche oder private Interessen, die allenfalls für oder gegen eine Unterschutzstellung sprechen gegeneinander abzuwägen. Eine Unterschutzstellung der Wallisellenstrasse 28 kann sich, im Sinne der obenstehenden Abklärungen, auf ein gewichtiges öffentliches Interesse stützen. Zudem ist diese im Einklang mit der Kernzone (K2), welche definiert, dass das dortige historische Ortsbild samt entsprechenden Gebäudegruppen in seiner Eigenart erhalten werden soll (§50 PBG). Anderweitige öffentliche Interessen, welche gegen den Erhalt dieses Gebäudes sprechen resp. diesem entgegenstehen, können keine erkannt werden.

Ist eine Unterschutzstellung eines Objekts angezeigt, so ist die Stadt Dübendorf stets darum bemüht, diese in einer einvernehmlichen Lösung mit der Grundeigentümerschaft anzustreben und zu diesem Zweck eine vertragliche Vereinbarung («Schutzvertrag») abzuschliessen. Basierend auf den Empfehlungen der denkmalpflegerischen Stellungnahme wurde der vorliegende Vertrag im Dialog mit den involvierten Parteien erarbeitet. Im Vertrag wird ein allgemeines Schutzziel (Punkt 2) festgelegt und anschliessend der Schutzzumfang (Punkt 3) in Situation/Umgebung, im Äusseren und im Inneren definiert.

Mit dem Abschluss des Schutzvertrags werden sowohl den Interessen des Natur-, Heimat- und Ortsbildschutzes als auch den Interessen der Eigentümerschaft Rechnung getragen. Für den Bauherrn resultieren daraus naturgemäss gewisse zusätzliche Anforderungen. Ein Abbruch und Neubau kommen nicht mehr in Frage. Ein Umbau des Gebäudes muss sodann mit dem erlassenen Schutzzumfang verträglich sein, bleibt aber ohne weiteres möglich. Der Schutzzumfang konnte bewusst in einer Art und Weise formuliert werden, welche auf die Bedürfnisse einer rücksichtsvollen baulichen Erneuerung am Gebäude einzugehen vermag und diese nicht verunmöglicht. Seitens Grundeigentümer wurde der Vertrag bereits unterzeichnet. Die Unterschutzstellung und Genehmigung des Vertrags ist, gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes, öffentlich bekannt zu machen und wird nach Rechtskraft im Grundbuch angemerkt.

Beschluss

1. Das Gebäude, Vers.-Nr. 704 und Kat.-Nr. 16283, 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 der Eigentümerschaft der Liegenschaft Kat.-Nr. 16283 und der Stadt Dübendorf wird genehmigt und seitens Stadt durch den Stadtpräsidenten und den Stadtschreiber unterzeichnet. Der Vertrag regelt den genauen Umfang der Schutzwürdigkeit.
3. Die Unterschutzstellung mit Schutzvertrag ist nach erfolgter Rechtskraft gestützt auf §208 Abs. 2 PBG im Grundbuch anzumerken.
4. Dieser Beschluss ist nach den Bestimmungen von §6 PBG zu publizieren.
5. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird Stabsstelle Stadtplanung beauftragt.
6. 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.



Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin.
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Der Stadtrat stellt das Gebäude Wallisellenstrasse 28; Inv.-Nr. 121, gestützt auf die Resultate der denkmalpflegerischen Abklärung, unter Schutz. Das Schutzziel und der Schutzzumfang wurden in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag mit der Eigentümerschaft definiert.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: Dominic Müller, Hochbauvorstand.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Eigentümerschaft (Einschreiben)
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates
- Stadtplanung, alle
- Akten

Stadtrat Dübendorf



André Ingold
Stadtpräsident



Mathias Vogt
Stadtschreiber