

Philipp Schneider
Bausekretär / Leiter RUV
direkt 044 835 82 32
philipp.schneider@dietlikon.org

Protokollauszug vom 13.07.2021

144 04.09.2 Einzelobjekte Heimatschutz
Schulgasse 1 / Dorfstrasse 9 (Vers.-Nr. 101, Kat.-Nrn. 871 und 872); Verwaltungsrechtlicher Vertrag zur Unterschutzstellung des Gebäudes sowie zur Regelung des Umfangs der schutzwürdigen Elemente (Schutzkatalog) und des Veränderungsspielraums

a) Ausgangslage

Am 18. Juli 2019 reichte die Eigentümerin (Walim AG) ein Baugesuch für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes Nr. 101 ein. Da das Gebäude im Inventar der kommunalen Schutzobjekte (Inventarblätter Nrn. 7 und 8) enthalten ist, wurde durch das Umbaubegehren eine Provokation im Sinne von § 209 PBG ausgelöst.

Das Provokationsbegehren ging am 25. Juli 2019 bei der Gemeinde ein und verleiht dem Eigentümer einen Anspruch auf eine abschliessende Beantwortung seiner Anfrage.

Im Beschluss vom 20. August 2019 (GRB 123) wurde festgehalten, dass das Veränderungsverbot im Sinne von § 209 Abs. 2 PBG bis am 24. Juli 2020 gilt. Aufgrund der ausserordentlichen Situation (Pandemie) wurde das Veränderungsverbot bis zum 23. Juli 2021 verlängert.

b) IBID-Gutachten

Zur Abklärung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes nach § 208 Abs. 1 PBG wurde der IBID am 14. Oktober 2019 ein entsprechender Auftrag erteilt.

Betreffend wichtiger Zeugenschaft im Sinne von § 203 Abs. 1 Bst. c PBG zieht das IBID-Gutachten für das Gebäude Nr. 101 folgende Schlüsse:

- Mit seiner rund 400-jährigen Geschichte ist das Gebäude konstituierender Bestandteil des Siedlungsfässes der Gemeinde Dietlikon und siedlungsgeschichtlich von wesentlicher Bedeutung.
- Das Gebäude liegt im Zentrum des historischen Ortskerns in unmittelbarer Nähe zu Kirche, Pfarrhaus sowie dem ersten Schulhaus von Dietlikon und der Schulanlage Dorf. Im Strassengeviert der Schulgasse, Dorfstrasse sowie der Loorenstrasse mit der Einmündung der Riedenerstrasse gelegen, nimmt es eine prägende Stellung im Ortsbild ein und tritt deutlich in Erscheinung. Der in der Struktur noch erhaltene Garten auf der Ost- und Südseite zeugt von der bäuerlichen Vergangenheit der Liegenschaft und schafft für das Gebäude eine wertvolle räumliche Situation.
- Als eines der frühen, in wesentlichen Teilen des Holzgerüsts noch erhaltenen und als Hochstudbau typologisch noch selten vorkommenden Bauernhäuser besitzt das Gebäude trotz mehrfacher Umbauten eine konstruktionsgeschichtliche Bedeutung. Die Gliederung aus dem 18. Jahrhundert, mit mittig angeordneter Küche sowie nebeneinander gelegenen Stuben und Nebenstuben, ist gut ablesbar ge-

Schulgasse 1 / Dorfstrasse 9 (Vers.-Nr. 101, Kat.-Nrn. 871 und 872); Verwaltungsrechtlicher Vertrag zur Unterschutzstellung des Gebäudes sowie zur Regelung des Umfangs der schutzwürdigen Elemente (Schutzkatalog) und des Veränderungsspielraums

blieben. Diese Raumorganisation ist charakteristisch für dreiraumtiefe Vielzweckbauten und von architektonisch-typologischer Bedeutung. Die baugebundene Ausstattung des Gebäudes ist nicht mehr vollständig zusammenhängend und aus mehreren Umbauphasen erhalten. Der relikthafte Ausstattungsbestand von 1794 verweist darauf, dass es sich zur Bauzeit um eine gehobenerere Ausstattung gehandelt haben muss, die einer Nutzung als Untervogtshaus angemessen war. Die Ausstattung der nachträglichen Umbauten lässt sich typologisch eindeutig von diesem Bestand unterscheiden und bildet ab, welche Veränderungen, insbesondere auch in der Nutzung, das Gebäude erfahren hat. Die Ausstattung des 19. Jahrhunderts ist aus dem Jahr 1862 in Form von Wand- und Deckentäfern stark reduziert erhalten, der Bestand ist jedoch von hoher Qualität. Der Umbau von 1889 ist ebenfalls anhand von zeittypischen Wandtäfern ablesbar, jedoch ebenfalls nur fragmentarisch erhalten. Das heutige Aussehen wird wesentlich von den Eingriffen von 1918 geprägt. So ist auch die qualitätsvolle Treppenanlage mit geschossweisen Wohnungsabschlüssen und ein Grossteil des Türbestands aus dieser Zeit erhalten.

- Das ehemalige Vielzweckbauernhaus wurde vom letzten Untervogt von Dietlikon bewohnt und umgebaut. Als ehemaliges Untervogts- bzw. Gemeindehaus kommt dem Gebäude daher eine sozialgeschichtliche und lokalhistorische Zeugenschaft zu. Des Weiteren war die Firma Walder (Walder-Apenzeller & Söhne, danach Walder & Cie, heute Walder Holding AG mit Schuhhaus Walder AG sowie Walim AG als Immobilienzweig der Holding) ab 1917 und bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts Eigentümerin des Gebäudes. Die Firma, mit Sitz der Fabrik in Brüttisellen, war zu jener Zeit der Hochkonjunktur um die Jahrhundertwende der wichtigste Arbeitgeber in der Region. Eine wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung, lässt sich daraus nicht ableiten.

c) Schutzvertrag

Für die Unterschutzstellung des Gebäudes sowie zur Regelung des Umfangs der schutzwürdigen Elemente (Schutzkatalog) und des Veränderungsspielraums wurde zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde Dietlikon ein verwaltungsrechtlicher Vertrag nach § 205 Bst. d PBG (Schutzvertrag) ausgearbeitet. Der Vertragsentwurf (Version vom 4. Juni 2021) liegt anlässlich der heutigen Sitzung vor.

Mit Schreiben vom 9. Juni 2021 hat Architekt Fritz Andermatt bestätigt, dass die Bauherrschaft mit dem Vertrag vom 4. Juni 2021 einverstanden ist und diesen unterzeichnen wird.

d) Beurteilung durch die Baubehörde

Die Baubehörde hat den Schutzvertrag an ihrer Sitzung vom 23. Juni 2021 geprüft. Im Sinne von Art. 35 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung empfiehlt sie dem Gemeinderat, den Schutzvertrag in der vorliegenden Form zu unterzeichnen.

Beschluss:

1. Der vorliegende Vertrag vom 04. Juni 2021 betreffend Unterschutzstellung des Gebäudes Nr. 101 (Grundstück Nrn. 871 und 872) sowie Regelung des Umfangs der schutzwürdigen Elemente (Schutzkatalog) und des Veränderungsspielraums wird genehmigt.

Schulgasse 1 / Dorfstrasse 9 (Vers.-Nr. 101, Kat.-Nrn. 871 und 872); Verwaltungsrechtlicher Vertrag zur Unterschützstellung des Gebäudes sowie zur Regelung des Umfangs der schutzwürdigen Elemente (Schutzkatalog) und des Veränderungsspielraums

2. Bauvorstand Philipp Flach und Bausekretär Philipp Schneider werden beauftragt und ermächtigt, den Vertrag nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses im Namen der Gemeinde Dietlikon zu unterschreiben.
3. Das Grundbuchamt Wallisellen wird beauftragt, nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses nachfolgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken:

„Baubeschränkung sowie Veränderungs-, Abbruch- und Bauverbot (Denkmalschutz) zugunsten Gemeinde Dietlikon: Das ehemalige Bauernhaus, Gebäude Nr. 101 auf den Grundstücken Nrn. 871 und 872, ist im Rahmen des Vertrags vom 04. Juni 2021 samt Umschwung ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 Bst. c PBG.“

Die Kosten hat die Grundeigentümerin zu übernehmen.

4. Dieser Beschluss ist im Sinne von § 6 Bst. a PBG im Amtsblatt des Kantons Zürich und im KURIER amtlich zu publizieren.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung bzw. Publikation 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.

Der Beschluss (samt dazugehöriger Unterlagen) liegt während der Rekursfrist in der Gemeindeverwaltung, Betriebsgebäude, Hofwiesenstrasse 32, 8305 Dietlikon, öffentlich zur Einsicht auf.

6. Mitteilung an:
 - Walim AG, Zürichstrasse 40, 8306 Brüttsellen (eingeschrieben), unter Beilage des Schutzvertrages
 - Fritz Andermatt, dipl. Architekt ETHZ, Bergacherstrasse 1, 8123 Ebmatingen
 - Baubehörde
 - OE Raum, Umwelt + Verkehr (zum Vollzug)
 - Akten

Gemeinderat



Philipp Flach
Gemeinderat



Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: **16. Juli 2021**