



Gemeinde **Dürnten**

## Protokollauszug Gemeinderat

### 7. Sitzung vom 30. Mai 2023

61/2023 6.02.04 Denkmalpflege  
IDG-Status: öffentlich

## **AS Immo Group AG, Wetzikon; Umbau Wohnhaus, Gartenrainstrasse 19, Tann, Kat.-Nr. 729, Vers.-Nr. 779, Verwaltungsrechtlicher Schutzvertrag kommunales Inventarobjekt Nr. 222**

### **Sachverhalt**

Die Liegenschaft an der Gartenrainstrasse 19, Kat.-Nr. 729, Vers.-Nr. 779 in Tann ist unter der Nummer 222 im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Dürnten verzeichnet. Im Hinblick auf den Umbau des Wohnhauses für eine Wohngemeinschaft reichte die Eigentümerschaft der Gemeinde ein Gesuch um Abklärung der Schutzwürdigkeit der oben genannten Liegenschaft ein. Das daraufhin angeforderte Gutachten von Markus Fischer, Zürich, wurde im August 2022 erstellt.

### **Erwägungen**

Es handelt sich beim Gebäude um ein kleines, nach Norden orientiertes Wohnhaus, das Teil eines mehrteiligen Flarzes ist und wohl im 18. Jahrhundert an den bestehenden Flarz angebaut wurde. Im 19. Jahrhundert erhielt das Haus einen seitlichen, flach gedeckten Anbau.

Um 1913 wurde der Hauseingang an die Nordostecke verlegt und dafür ein verglaster Windfang erstellt. Um 1930 erhielt das Haus sein heutiges Erscheinungsbild durch ein flach geneigtes Blechdach über der nördlichen Raumschicht. Durch seine Position an der Nordostecke des Gebäudekomplexes ist der Hausteil gut einsehbar.

Im Innern sind keine wertvollen Ausstattungselemente vorhanden. Die Geschosshöhe in der Stube ist mit weniger als zwei Meter knapp bemessen. Unter der Stube befindet sich ein niedriger Keller. Dem Haus ist auf der Nordseite ein kleiner Garten vorgelagert, der mit einem Eisenstaketenzaun abgegrenzt ist. Durch die An- und Umbauten im 19. und 20. Jahrhundert hat das Gebäude seine eigenwillige Form gefunden. Dabei wurde das kleine Haus subtil erweitert.

Das Haus bezeugt die im 18. Jahrhundert durch die Textilindustrie ausgelöste Bevölkerungszunahme und die damit einhergehende bauliche Verdichtung, welche durch Anbauten und Aufteilungen von bestehenden Wohnhäusern erfolgte. Im 19. und 20. Jahrhundert diente das Haus wahrscheinlich als Wohnstätte für Arbeiter der nahegelegenen Industrie in Rütli.

Damals wurde mit kleinen Anbauten das Haus so erweitert, wie es das Grundstück zulies. Insgesamt handelt es sich um einen wichtigen bau- und sozialgeschichtlichen Zeugen in Tann, welcher die Anforderungen an ein Schutzobjekt gemäss PBG § 203 erfüllt.

Massgebende Unterlagen sind:

- Objektblatt Nr. 222
- Ergänzungsblatt Nr. 222
- Plan Vorprojekt Nr. AR 942.03 vom 23. August 2022, Mst. 1:100
- Gutachten Markus Fischer vom August 2022
- Bestätigung Eigentumsübertragung vom 28. April 2023
- Schutzvertrag vom 16. Mai 2023

Die Baukommission kommt nach durchgeführter Begutachtung in ihrer denkmalpflegerischen Beurteilung an der Sitzung vom 9. Mai 2023 zum Schluss, dass das Gebäude unter Schutz zu stellen ist. Diese Einschätzung wird von der Eigentümerschaft geteilt.

Für die Anordnung von Schutzmassnahmen ist laut § 211 Abs. 2 PBG der Gemeinderat zuständig. Die Unterschutzstellung erfolgt auf der Basis des Schutzvertrages gemäss § 205 lit. d PBG.

Der Schutzzumfang und die erlaubten Eingriffe ergeben sich aus dem Schutzvertrag und stehen im Einklang mit der denkmalpflegerischen Würdigung des Objekts. Der Vertrag kann demnach genehmigt und das Wohnhaus Gartenrainstrasse 19, Kat.-Nr. 729, Vers.-Nr. 779, 8632 Tann, im vereinbarten Umfang unter Schutz gestellt werden.

Die Unterschutzstellung ist mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Die Kosten der Anmeldung werden von der Gemeinde Dürnten übernommen. Der Schutzvertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Betreffend der Ausführung von Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Teilen und der Kostenbeteiligung der Gemeinde Dürnten gelten die Bestimmungen des Schutzvertrages.

Es ist vorzumerken, dass die Eigentümerin gegenüber der Gemeinde Dürnten für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung sowie auf das Heimschlagsrecht (gemäss § 214 PBG) verzichtet.

## **Beschluss**

1. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 16. Mai 2023 betreffend der Unterschutzstellung des Wohnhauses (Vers. Nr. 779) auf Kat. Nr. 729, Gartenrainstrasse 19, 8632 Tann, wird genehmigt.
2. Das Wohnhaus (Vers. Nr. 779) auf Kat. Nr. 729, Gartenrainstrasse 19, 8632 Tann, wird unter Schutz gestellt, mit Wirkung ab der Erteilung der Baufreigabe für ein rechtskräftig bewilligtes Bauprojekt. Bis zum Eintritt der Bedingung verbleibt das Objekt im Inventar.
3. Der Schutzzumfang, die zulässigen Eingriffe und die weiteren Pflichten der Eigentümerin ergeben sich aus dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 16. Mai 2023.
4. Gestützt auf § 321 Abs. 2 PBG und den vorliegenden Beschluss wird das Grundbuchamt Wald (ZH) angewiesen, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 729 nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach Eintritt der Bedingung gemäss Dispositiv Ziffer 2 dieses Beschlusses im Grundbuch anzumerken:

*«Das Wohnhaus, Gartenrainstrasse 19, 8632 Tann, Vers.-Nr. 779, Kat.-Nr. 729, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c des Planungs- und Baugesetzes und wird gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt. Der Schutzzumfang, die zulässigen Eingriffe und die*

*weiteren Pflichten des Grundeigentümers ergeben sich aus dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 16. Mai 2023.»*

Die Kosten der Anmeldung beim Grundbuchamt übernimmt die Gemeinde.

5. Die Gemeinde (vertreten durch die Hochbauabteilung) bestimmt gegebenenfalls eine denkmalpflegerische Baubegleitung.
6. Die Gemeinde übernimmt die Kosten der denkmalpflegerischen Baubegleitung. Im Übrigen gelten bezüglich einer Kostenbeteiligung der Gemeinde Dürnten die Bestimmungen des Schutzvertrages.
7. Es wird vorgemerkt, dass die Eigentümerin gegenüber der Gemeinde für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung sowie auf das Heimschlagsrecht (gemäss § 214 PBG) verzichtet hat.
8. 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. Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Gemäss § 211 Abs. 4 PBG kommt einem Rekurs keine aufschiebende Wirkung zu.
9. Die Ziffern 1 bis 3 und 8 dieses Beschlusses sind durch die Hochbauabteilung im Amtsblatt des Kantons Zürich zu publizieren und die Akten sind während der Rekursfrist auf der Hochbauabteilung aufzulegen.

#### **Mitteilungen durch Protokollauszug**

- AS Immo Group, Morgentalweg 40, 8620 Wetzikon ZH (Einschreiben)
- Notariat und Grundbuchamt Wald, Rosenthalstrasse 7a, 8636 Wald ZH (A-Post)
- Akten

#### **Mitteilungen durch Protokollauszug per E-Mail**

- Abteilungsleiter Hochbau

#### **Akten**

- Ergänzungsblatt 222
- Objektblatt 222
- Gutachten Gartenrainstrasse 19
- Grundbuch Eigentumsübertrag 2023.04.28
- Vorprojekt Grundrisse
- Schutzvertrag signiert 2023.05.16

Gemeinderat Dürnten

Peter Jäggi  
Gemeindepräsident

Carlo Wiedmer  
stv. Gemeindeschreiber

Versandt am: