Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 15. Mai 2024

102 Unterschutzstellung ehemaliges Weinbauernhaus Schellenstrasse 25 / öffentlich

1 Ausgangslage

Mittels Provokationsbegehren vom 9. September 2023 ersucht der Grundeigentümer um Begutachtung des inventarisierten Objekts, Schellenstrasse 25, Männedorf und anschliessenden Beschluss des Gemeinderats Männedorf über den Schutzstatus. Es soll geklärt werden, ob und falls ja, welche denkmalpflegerische Aspekte im Zuge zukünftiger Baumassnahmen berücksichtigt werden müssen.

Gemäss § 204 Abs. 1 PBG leitete der Fachbereich Hochbau ein Unterschutzstellungsverfahren ein. Das Verfahren sieht vor, dass in einem ersten Schritt darüber Klarheit verschafft wird, ob das Gebäude aus dem Inventar zu entlassen oder unter Denkmalschutz zu stellen ist. Zu diesem Zweck wurde ein unabhängiges Fachgutachten in Auftrag gegebenen. Dieses kommt zum Schluss, dass das Gebäude einen hohen bauhistorischen und ortsbildprägenden Wert aufweist. Aufgrund der architektonischen Bedeutung und aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten wird eine Unterschutzstellung empfohlen.

Der weitere Fortgang des Unterschutzstellungverfahrens führte zum vorliegenden verwaltungsrechtlichen Vertrag. Durch Unterzeichnung dieses Schutzvertrags steht das Wohnhaus an der Schellenstrasse 25 unter kommunalem Denkmalschutz. Es wird sichergestellt, dass der Charakter des historischen Gebäudes mit seiner historischen Substanz und Struktur erhalten bleibt. Zukünftige Baumassnahmen am Gebäude sind mit den definierten Schutzzielen abzustimmen.

Durch die Zustimmung des Gemeinderats zum vorliegenden Schutzvertrag kann das Unterschutzstellungverfahren abgeschlossen werden.

2 Zuständigkeit und Bezug zur Strategie

Der Antrag stützt sich auf Art. § 211 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetz (PBG).

Für den Beschluss ist gemäss Art. 17 Abs. 2 lit. 10 der Gemeindeordnung der Gemeinderat zuständig.

3 Erwägungen

Das Gebäude an der Schellenstrasse 25 wird mit der Nummer VIII-249 im kommunalen Inventar der einstweilig schützenswerten Bauten und Anlagen geführt. Heute dient es als

Wohnhaus, dessen Kern auf ein Weinbauernhaus zurückgeht, welches mit Beginn der Aufzeichnungen der Brandassekuranzakten des Kantons Zürich im Jahr 1812 bereits bestand. Der Ursprungsbau gehörte zu einem ländlichen Ensemble von Weinbauernhäusern. Es kann aber nicht eindeutige belegt werden wie dieser Ursprungsbau ausgesehen hat, dazu fehlen Pläne oder Fotografien aus der Entstehungszeit. Das Gebäude verfügt heute in seiner Struktur und Substanz über einen sehr guten Erhaltungszustand. Die Fassade ist jüngst renoviert worden und das Dach ist intakt.

Mittels Fachgutachten der vestigia GmbH vom 27. November 2023 liegt das Ergebnis der eingehenden Untersuchung vor. Es wird aufgezeigt, dass das Gebäude, als Hauptelement eines ehemaligen Weinbauernhausensembles des 18. Jahrhunderts, von hohem siedlungs- und wirtschaftshistorischem Wert ist. Es handelt sich um ein für Männedorf typisches Weinbauernhaus des 18. Jahrhunderts, gehört zu den letzten Vertretern der ländlichen Bauten im historischen Gebiet Boldern und bezeugt die einstige Weinbauregion. Mit seinem kompakten und mächtigen Bauvolumen, seiner traufständigen Lage und zusammen mit der ehemaligen Scheune (die zwischen 2021 und 2022 in der gleichen Kubatur durch einen Neubau ersetzt wurde) prägt es den Strassenraum der Schellenstrasse. Daher ist das Wohnhaus räumlich und situativ weiterhin wichtig für das Ortsbild. Zusammen mit seinem hohen Grad an historischer Bausubstanz, beurteilt das Fachgutachten das Gebäude an der Schellenstrasse 25 insgesamt als schützenswert.

Das Fachgutachten führt aus inwiefern das Wohnhaus in seinem äusseren Erscheinungsbild und der historischen Substanz und Struktur im Innern zu bewahren ist. Ein detaillierter Schutzumfang ist im Vertrag festgehalten, ferner bildet das Fachgutachten einen integrierenden Bestandteil des Schutzvertrags.

Mitberichte
Das Geschäft benötigt keine Mitberichte.

4 Finanzen und Folgekosten
Das Geschäft hat keine direkten finanzrechtlichen Auswirkungen.

Die Aufwendungen für Publikation, Grundbucheinträge und allfällige Anwalts- und Gerichtskosten werden der laufenden Rechnung 2024, 310200 resp. 313202/58210 Denkmalpflege belastet.

5 Submission
Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

6 Öffentlichkeit
Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

7 Kommunikation und Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Die amtliche Publikation erfolgt am 24. Mai 2024 auf der Website und im Amtsblatt des Kantons Zürich.

8 Dispositiv und Verteiler

Der Gemeinderat

b e s c h l i e s s t:

1. Das Gutachten der vestigia GmbH, Schifflände 10, 8001 Zürich, vom 27. November 2023, welches den bauhistorischen Wert des Schutzobjekts darlegt, wird zur Kenntnis genommen.

2. Das ehemalige Weinbauernhaus (Inv.-Nr. VIII-249) an der Schellenstrasse 25, mit der Assek.-Nr. 367, erfüllt die Kriterien gemäss § 203 PBG und wird unter kommunalen Denkmalschutz gestellt.

3. Das im Dispositiv unter Ziffer 2 aufgeführte Gebäude darf nicht abgetragen werden. Bauliche Unterhaltsarbeiten an den im Schutzvertrag genannten Teilen, die sich auf den Schutzzweck auswirken könnten, unterliegen in jedem Fall der Bewilligung durch die Baubehörde.

4. Der Vertrag zur Unterschutzstellung gemäss § 205 lit. d PBG wird genehmigt.

5. Der Gemeinderatsbeschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zürich und auf der Website der Gemeinde Männedorf publiziert.

6. Gegen den Beschluss kann innert dreissig Tagen, von der Publikation bzw. Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekursschrift 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.

7. Gemäss § 211 Abs. 4 PBG kommen Rechtsmitteln gegen Schutzmassnahmen keine aufschiebende Wirkung zu.

8. Nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses wird das Grundbuchamt Männedorf eingeladen, zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 4413 eine "Beschränkung für bauliche Änderungen" und ein "Verbot für Gebäudeabbruch" am Gebäude mit der Assekuranznummer 367 gemäss der separaten Vereinbarung öffentlich-rechtlich anzumerken.

9. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   - Martin Laubscher, Fachbereichsleiter Hochbau

10. Mitteilung durch Protokollauszug durch den Fachbereich Hochbau an:
    - Christoph Lindenmeyer, Weidstrasse 32, 6300 Zug (eingeschrieben inkl. Verwaltungsrechtlicher Vertrag, unterzeichnet)
    - Notariat und Grundbuchamt Männedorf, Bahnhofstrasse 20, 8708 Männedorf (eingeschrieben inkl. verwaltungsrechtlicher Vertrag)
    - vestigia GmbH, Schifflände 10, 8001 Zürich (per Email inkl. Kopie verwaltungsrechtlicher Vertrag)

Für den Protokollauszug

Stefan Woodtli
Gemeindeschreiber a.i.