

## Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 18. Dezember 2024

---

### **303      Unterschutzstellung Restaurant Widenbad, Seidenhausweg 2, 8708 Männedorf / öffentlich**

---

#### **1 Ausgangslage**

Am 6. August 2019 reichte die Grundeigentümerschaft ein Baugesuch zur Erweiterung der angebauten WC-Anlagen und für eine Überdachung an der Ostseite des Gebäudes mit der Assek.-Nr. 248 am Seidenhausweg 2 ein. Es handelt sich um das mit der Nr. VIII-413 inventarisierte Gebäude, bekannt als Restaurant Widenbad, auf dem Grundstück mit der Kat.-Nr. 7981. Die Baubewilligungsbehörde sistierte darauf das Baugesuch und leitete eine denkmalpflegerische Untersuchung ein zur Klärung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes. Mittels Gutachten der vestigia GmbH vom 20. September 2019 liegt ein Fachgutachten vor, welches das Gebäude zur Unterschutzstellung empfiehlt. Angesichts einer zu erwartenden Unterschutzstellung deklarierte die Bauherr- und Grundeigentümerschaft am 9. Oktober 2019 den Rückzug des Baugesuchs und wünschte die Einstellung des Unterschutzstellungsverfahrens.

Am 10. Mai 2022 stellte die kommunale Feuerpolizei anlässlich einer Kontrolle fest, dass im Inneren des Gebäudes Bauarbeiten im Gang sind. Ein Baugesuch und eine Baubewilligung lagen nicht vor. Die Bauherrschaft wurde am 11. Mai 2022 zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs aufgefordert, die Ersteingabe erfolgte am 19. Mai 2022. Es zeigte sich anhand der Unterlagen, dass bereits im Jahr 2020 Umbauten ohne Bewilligung vorgenommen wurden. Die Bauherrschaft wurde über diesen Umstand unterrichtet und zur Aktenergänzung aufgefordert. Die Vervollständigung der Unterlagen erfolgte am 25. Juli 2022. Mittels Gesamtverfügung der Baudirektion vom 12. September 2022 und der Verfügung des Ressortvorstehers Hochbau vom 16. September 2022 wurden die laufenden und bereits ausgeführten Umbauten gesamthaft bewilligt.

Am 31. Dezember 2022 richteten die Grundeigentümer einen erneuten Antrag um Abklärung der Schutzwürdigkeit an den Gemeinderat. Dazu wünschte der Vertreter der grundbesitzenden Erbengemeinschaft die Berücksichtigung einer Stellungnahme im Namen der reduzierten Erbengemeinschaft Hans Weber-Billeter vom 30. September 2019 zum denkmalpflegerischen Gutachten vom 20. September 2019. In dieser Stellungnahme bringen die Grundeigentümer ihren Wunsch zum Ausdruck, dass auf eine Unterschutzstellung verzichtet und das Gebäude aus dem Inventar entlassen wird. Am 8. Februar 2023 behandelte der Gemeinderat die Anträge und beauftragte den Fachbereich Hochbau mit der Beantwortung. Gemäss schriftlicher Mitteilung vom 9. Februar 2023 an die Grundeigentümerschaft wird auf den

Antrag zur Klärung der Schutzwürdigkeit eingetreten. Als Grundlage dient weiterhin das Gutachten vom 20. September 2019. Im Weiteren wurde den Antragstellern die Möglichkeit eingeräumt bis am 9. Juni 2023 ein Gegengutachten einzureichen. Diese Frist ist ungenutzt verstrichen. Am 27. Oktober 2023 erfolgte durch eine Begehung des Gebäudes eine Überprüfung des Gutachtens vom 20. September 2019 durch die Autorenschaft. Darauf wurde dem Hochbau und der Grundeigentümerschaft ein aktualisiertes Gutachten abgegeben. Das Fazit ist unverändert. Dem Gebäude wird ein hoher wirtschafts-, industrie-, sozialhistorischen und räumlicher Wert attestiert. Entsprechend seiner Bedeutung wird das heutige Restaurant Widenbad als kommunales Schutzobjekt gemäss § 203 PBG empfohlen.

Am 1. November 2023 wurde der Entwurf eines Schutzvertrags, zusammen mit dem Vorabzug des nachgeführten Gutachtens, dem Vertreter der Grundeigentümerschaft zugestellt mit der Einladung zur Stellungnahme. Mit der Fassung vom 6. November 2023 liegt eine nochmals überarbeitete und nun gültige Version 2.0 des denkmalpflegerischen Gutachtens vor. Weil am 31. Dezember 2023 die einjährige Frist zur Fällung eines Entscheids durch den Gemeinderat gemäss § 213 Abs. 3 PBG endet und weil sich der Fachbereich Hochbau mit dem Grundeigentümer im aktiven Austausch befand, verfügte der Ressortvorsteher am 17. November 2023 eine vorsorgliche Verlängerung der Frist um höchstens ein Jahr. Die Rückmeldung der Grundeigentümerschaft per E-Mail vom 20. November 2023 wünschte Präzisierungen zur Verortung einiger Gebäudeteile und redaktionelle Anpassungen. Gegen die Bestimmungen zum Schutzzumfang und zum Schutzziel wurden keine Einwände erhoben. Der Eingang der Änderungswünsche wurde am 23. November 2023 bestätigt und es wurde für weitere Fragen an den zuständigen Fachbereichsleiter Hochbau verwiesen. Leider wurden die Vertragsverhandlungen durch die kommunale Denkmalpflege nicht weiter vorangetrieben, eine revidierte Fassung des Vertrags wurde den Grundeigentümern nicht mehr zugestellt. Auch die Vertretung der Grundeigentümerschaft hat sich in dieser Angelegenheit nicht mehr bei der zuständigen Stelle gemeldet.

Die bereits verlängerte Frist zur Fällung eines Schutzentscheids endet am 31. Dezember 2024 und kann nicht weiter verlängert werden. Die gemäss § 204 Abs. 1 PBG vorgeschriebene Bindung des Gemeinwesens verpflichtet das zuständige Organ einen Entscheid zu treffen. Das Verfahren soll nun im Sinne von § 205 lit. c PBG mittels Verfügung abgeschlossen werden.

## **2 Zuständigkeit**

Für den Beschluss ist gemäss § 211 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und Art. 17 Abs. 2 lit. 10 der Gemeindeordnung (GO) der Gemeinderat zuständig.

## **3 Erwägungen**

Das Restaurant Widenbad steht auf einer Hangkuppe oberhalb von Männedorf im Gebiet „Wydenbad“. Es ist mit seiner nördlichen Giebelfassade auf die Bergstrasse und mit seiner östlichen Trauffassade auf den Seidenhausweg orientiert. Gegen Süden schliessen sich freie Wiesen- und Grünflächen an. An der Kreuzung von Berg- und Brähenstrasse steht die historische Scheune mit Schopf (Vers.-Nr. 249) und gehört funktional zum heutigen Restaurant Widenbad. Die Nahumgebung des Restaurants beinhaltet gegen Süden und Südosten eine

Gartenwirtschaft auf mehreren in den Hang geschobenen Ebenen; auf der obersten Ebene stehen historische Platanen.

Das heutige Restaurant Widenbad geht auf einen Wohnhausbau von 1833 zurück. Gemäss Angaben aus der Literatur war hier ein Sommerrestaurant und Kurhaus mit Badegelegenheit eingebaut, was der damaligen Mode entsprach und mit dem Namen Widenbad in Zusammenhang stehen könnte. Zwischen 1851/1852 und 1887 betrieben Heinrich Zuppinger und sein Sohn Julius eine Seidenraupenzucht, für welche das benachbarte Seidengebäude (Vers.-Nr. 247) erbaut wurde und bergwärts an der Brähenstrasse Maulbeerbäume kultiviert wurden. Zuppinger betrieb seit 1836 mit Hans Caspar Escher und der Fam. Pestalozzi & Co im Eichthal Hombrechtikon eine Seidenspinnerei. In dieser Zeit diente das Haus am Seidenhausweg 2 Heinrich und Julius Zuppinger als Sommersitz. Ab 1946 diente das Gebäude als Wohnhaus mit Wirtschaft. Das Gebäude durchlief mehrere Nutzungsphasen und steht zeitweise für die Epoche der Bäderkultur, für die der Industrie- und zuletzt für die der Gasthofkultur. Es ist damit wirtschafts-, industrie- und sozialhistorisch für Männedorf bedeutsam. Mit dem Wohnhaus entstand zeitgleich und unter dem gleichen Besitzer die nördlich gelegene Scheune mit Schopf (Vers.-Nr. 249) sowie ab 1851 das Gebäude zur Seidenzucht (Vers.-Nr. 247) am Seidenhausweg 8. Diese Gebäudegruppe ist erhalten und lässt die funktionale, historische und räumliche Bedeutung der Gebäude bis heute ablesen. Sie prägt die Hangkuppe oberhalb von Männedorf an der Kreuzung der Berg- und Brähenstrasse sowie dem Seidenhausweg und ist idyllisch in die freie Wiesen- und Grünflächenlandschaft mit Waldrand im Norden eingebettet. Das Wohnhaus am Seidenhausweg 2 entspricht einem proportional stimmig formulierten, spätklassizistisch geprägten und städtisch anmutenden Wohnhausbau. Diesen prägen klar formulierte Fassaden mit regelmässig gesetzten Fensterachsen sowie ein leicht geschweiftes Satteldach mit eingeschobener Gaube zum See. Trotz Veränderungen auf der Ostfassade (WC,- Küchen- und Vordachanbauten), der Verlegung des Eingangs von der Nord- auf die Ostfassade sowie der Erkereinschub auf der Südfassade, ist der historische Kernbau bis heute gut erhalten und ablesbar geblieben.

Aufgrund seines hohen wirtschafts-, industrie- und sozialhistorischen und räumlichen Wertes sowie seiner architektonischen Bedeutung ist das heutige Restaurant Widenbad als kommunales Schutzobjekt gemäss § 203 PBG zu empfehlen. Dazu gehört in erster Priorität die Erhaltung und Aufwertung des historischen Kernbaus in seinem äusseren Erscheinungsbild mit der Lage und Formulierung der Fenster samt Läden sowie Türen (Kellerausgang auf der Nordseite) und dem Satteldach in Form und Gestaltung. Im Gebäudeinneren sind aufgrund der vielen Veränderungen, die das Gebäude erfahren hat, die Geschossstruktur mit der Lage der Geschossdecken samt tragender Trag- und Stützkonstruktion zu erhalten. Ferner sind zusammen mit dem Restaurant Widenbad am Seidenhausweg 2 die historische Baugruppe mit Scheune und Schopf (Vers.-Nr. 249) zu erhalten. Um die räumliche und situative Wirkung zu bewahren ist die Parzelle im Westen und Südosten als qualitativ gestalteteter, freier Ausserraum zu erhalten.

#### 4 Schutzziel

Das Restaurant Widenbad, das in seinem Kern auf ein Wohnhaus von 1833 zurückgeht, ist zu erhalten. Den Charakter des Gebäudes als historisches Wohn- und ab 1946 Gasthaus gilt es zu schützen. Alle zukünftigen baulichen Massnahmen sind dem Schutzziel unterzuordnen und auf dieses abzustimmen. Grundsätzlich ist die historische Substanz und Struktur zu erhalten.

#### 5 Schutzzumfang

##### Situation/Umgebung

Die räumliche Struktur, das prägende Volumen und der Standort des Gebäudes sind zu schützen. Der unmittelbar anschliessende Aussenraum und Garten sind als qualitativ gestalteteter, freier Aussenraum zu erhalten.

##### Äusseres

Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes ist zu erhalten. Dazu zählen:

- das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes mit der Gestaltung des Daches (in seiner geschlossenen Wirkung) und den charakteristischen Dachuntersichten
- die historischen Aussenmauern des historischen Wohnhauses mit den historischen Fenster- und Türöffnungen in historischer Rahmung (Holz und Stein) samt Fensterläden sowie des Kellereingangs auf der Westfassade
- Eine Aussendämmung, welche die bestehende Fassadendicke übersteigt, ist nicht möglich. Bei einer allfälligen Erneuerung der äusseren Beschichtungen (Putze, Farben, etc.) sollte, wenn möglich, der bauzeitliche Verputz in Farbe und Materialität Vorbild sein
- Die Form und Materialität der Dächer, eine zweckmässige Dämmung der Dächer (innen) unter Berücksichtigung der bauzeitlichen Detailausbildung der Dachrandabschlüsse ist möglich

Nachträgliche Ergänzungen/Erweiterungen des Gebäudes, wie zum Beispiel der Küchen und WC-Anbau, sind vom Schutz ausgeschlossen.

##### Inneres

Das Gebäudeinnere des Gasthauses bezeugt heute vor allem die Veränderungen des 20. und 21. Jahrhunderts. Zu erhalten sind:

- Die historische Trag- und Stützkonstruktion;
- Die historischen Balkendecken in Lage und Substanz;
- Das historische Dachwerk des Gebäudes, sofern vorhanden.

Generell kann das Innere des Gebäudes zeitgemäss verändert und umgenutzt werden, sofern das oben genannte Schutzziel gewährleistet bleibt.

### Veränderungsmöglichkeiten:

Veränderungen am Gebäude sind unter Berücksichtigung objektspezifischer Detailausbildungen möglich, sofern sie der Rekonstruktion resp. Wiederherstellung eines früheren, historischen Zustandes dienen, oder im Sinne einer qualitätsvollen 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.

Am Äusseren und Inneren des Gebäudes 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.

### Änderung des Schutzzumfangs

Änderungen des Schutzzumfangs bedürfen der Genehmigung des Gemeinderates. Geringfügige Veränderungen können dagegen im Einvernehmen mit der Baubehörde Männedorf vorgenommen werden. Es wird empfohlen eine Fachperson aus dem Bereich Denkmalpflege beratend beizuziehen.

## **6 Mitberichte**

Das Geschäft benötigt keine Mitberichte.

## **7 Finanzen und Folgekosten**

Das Geschäft hat keine direkten finanzrechtlichen Auswirkungen. Die Aufwendungen für Gutachten, Publikation, Grundbucheinträge und allfällige Anwalts- und Gerichtskosten werden den Rechnungen 2024/2025 auf die Kostenstelle 58210 Denkmalpflege und Kostenarten 310200, 313201 respektive 313202 verbucht.

## **8 Submission**

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

## **9 Öffentlichkeit**

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

## **10 Kommunikation und Publikation**

Die amtliche Publikation wird am Freitag, den 20. Dezember 2024 auf der Website und im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert.

## 11 Dispositiv und Verteiler

Der Gemeinderat

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

1. Das heutige Restaurant Widenbad erfüllt die Kriterien, welche gemäss § 203 PBG an ein Schutzobjekt gestellt werden. Das Gebäude ist ein wichtiger Zeuge mit gut erhaltener historischer Substanz. Die Struktur entspricht ihrer architektonischen, baukünstlerischen und wirtschaftshistorischen Epoche und ist ein prägendes räumliches Element in der landschaftlichen Hangebene und im Strassenraum der Bergstrasse ein historischer Verkehrsweg.
2. Das frühere Wohnhaus und heutige Restaurantgebäude mit der Assek.-Nr. 248 wird unter kommunalen Denkmalschutz gestellt. Das Gebäude sowie Teile davon dürfen nicht abgebrochen werden. Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, das Gebäude dauernd in gutem Zustand und auf ihre Kosten zu unterhalten. Ohne Zustimmung der Gemeinde Männedorf dürfen keine baulichen Änderungen am Gebäude oder an geschützten Teilen vorgenommen werden, die den Schutzzumfang oder das Schutzziel im Sinne der Erwägungen tangieren. Bauliche Unterhaltsarbeiten, die sich auf den Schutzzweck auswirken könnten, unterliegen der Bewilligung durch die Baubehörde.
3. Änderungen des Schutzzumfangs bedürfen der Genehmigung des Gemeinderats. Geringfügige Veränderungen können dagegen im Einvernehmen mit der Baubehörde Männedorf vorgenommen werden. Es wird empfohlen eine Fachperson aus dem Bereich Denkmalpflege beratend beizuziehen.
4. Nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses wird das Grundbuch Männedorf eingeladen, zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 7981 am Seidenhausweg 2 in 8708 Männedorf, Disp. Ziffer 2 als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken. Die Notariats- und Grundbuchgebühren gehen zu Lasten der Gemeinde Männedorf.
5. In Beachtung des Verbandsbeschwerderechtes erfolgt eine Publikation im Amtsblatt und auf der Website, dem ordentlichen Publikationsorgan der Gemeinde Männedorf.
6. Gegen diesen Beschluss kann innert dreissig Tagen, vom Empfang bzw. der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, 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. Rechtsmitteln gegen Schutzmassnahmen kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Martin Laubscher, Fachbereichsleiter Hochbau

8. Mitteilung durch den Fachbereich Hochbau an:

- Red. Erbgemeinschaft Hans Weber-Billeter Männedorf (Protokollauszug, eingeschrieben):
- Andres Weber, Oberhausenstrasse 1, 8712 Stäfa
- Brigitte Weber, Am Stadtrand 33, 8600 Dübendorf
- Katharina Weber, Islerenweg 3, 8708 Männedorf
- Kristina Kröger, vestigia GmbH (per E-Mail mit Protokollauszug im Anhang)

Für den Protokollauszug



Felix Oberhänsli  
Gemeindeschreiber