



Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 25. September 2024

206 **Unterschutzstellung Kugelgasse 4 / öffentlich**

1 Ausgangslage

Mit der Eingabe vom 30. Mai 2022 ersuchte der Grundeigentümer der Liegenschaft Kugelgasse 4 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 246 um eine Bewilligung für den Einbau von Dachflächenfenstern in Zusammenhang mit einer Dachsanierung. Das Vorhaben wurde am 8. August 2022 bewilligt. Am 6. Oktober 2023 folgte ein Gesuch um Ersatz der Heizkörper. Dieses wurde mittels Ausnahmbewilligung vom 10. Januar 2024 genehmigt. Dabei hat sich herausgestellt, dass die Eigentümerschaft weitere bauliche Massnahmen beabsichtigt. Die Räumlichkeiten der früheren Papeterie Pfister im Erdgeschoss sollen zur Neuvermietung als Gewerbe- oder Ladenlokal aufgefrischt werden. Im 1. Obergeschoss soll eine Wohnung zur Neuvermietung eingebaut werden. Im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss wurde bereits eine Gesamtrenovation der Wohnung durchgeführt.

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 246 und 2645 befindet sich die historische und zusammengebaute Gebäudegruppe Kugelgasse 2 und 4 sowie Dorfgasse 40. Das Ensemble wird mit der Inventarnummer VIII-114 im kommunalen Inventar der einstweilig schützenswerten Bauten und Anlagen geführt.

Der Hochbau hat dem Grundeigentümer darauf mitgeteilt, dass die beabsichtigten Massnahmen bewilligungspflichtig sind und ohne denkmalpflegerische Untersuchung des Gebäudes keine Baugesuchsprüfung vorgenommen werden kann. Durch diese Ausgangslage wurde das denkmalpflegerische Verfahren ausgelöst, welches darüber Klarheit verschafft, ob das Gebäude an der Kugelgasse 4 aus dem kommunalen Inventar zu entlassen oder unter Denkmalschutz zustellen ist.

2 Zuständigkeit und Bezug zur Strategie

Der Antrag stützt sich auf § 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

Mit dem denkmalpflegerischen Gutachten der vestigia GmbH vom 3. Juni 2024 liegt das Resultat der bauhistorischen Untersuchung vor. Das Wohnhaus wurde 1823 in Mauerwerk, Holz und Ziegel erstellt. Mutmasslich bestand der Wohnhausbau ursprünglich zweigeschossig und wurde bei der Erweiterung 1842 um ein weiteres Geschoss erhöht und schliesslich 1864

mit den übrigen Gebäudeteilen zusammengebaut, die bis ins frühe 19. Jahrhundert ausschliesslich aus zwei weiteren Wohnhäusern bestanden. 1927 wurde im Erdgeschoss ein Ladenlokal eingerichtet. 1981 erfolgten innere Umbauten und das Ladenlokal wurde vergrössert. 1988 wurden Teile des Dachgeschosses umgenutzt und zu Wohnraum ausgebaut. Zwischen 2022 und 2023 wurde das Dachgeschoss weiter zu Wohnraum ausgebaut, wofür vier Dachflächenfenster sowie ein Pellet-Ofen eingezogen wurden. Das Dach wurde von innen gedämmt.

In seinem Erhaltungsgrad, d. h. in seinem Anteil an bauzeitlicher Bausubstanz von Bauteilen und Ausstattung, geht das Gebäude im Wesentlichen auf den Wohnhausbau von 1823 und dessen Erhöhung von 1842 zurück, es zeigt aber ältere Bauteile. Das Gebäude verfügt in seiner Struktur und Substanz über einen sehr guten Erhaltungszustand.

Das heutige Wohn- und Geschäftshaus an der Kugelgasse 4 ist Teil des mächtigen Gebäudekomplexes bestehend aus Kugelgasse 2 und 4 sowie Dorfgasse 40 (historisches Restaurant Schiff). Der Gebäudekomplex steht prägnant an der Kreuzung von Kugelgasse und Seestrasse und flankiert die Dorfgasse. Das Ensemble gehört zur ältesten Bebauung des historischen Unterdorfs in Männedorf und prägt die Seesilhouette gegenüber des Dorfhafens von 1815. Dadurch ist der Bau strassenraum- und ortsbildprägend und siedlungshistorisch höchst bedeutsam. Ein Grossteil der Struktur und Substanz stammt aus dem 19. Jahrhundert, als der Gebäudeteil zusammen mit dem Hausteil Kugelgasse 2 im Jahr 1842 erhöht wurde, den spätklassizistischen breiten Giebel erhielt und die Fassaden ein entsprechend repräsentatives Erscheinungsbild bekamen.

Aufgrund seines hohen siedlungshistorischen, räumlichen, strassenraum- und ortsbildprägenden Werts sowie seiner bauhistorischen und architektonischen Bedeutung wird das Wohn- und Geschäftshaus an der Kugelgasse 4 aus denkmalpflegewissenschaftlichen Aspekten als schützenswert empfohlen. Zum Erhalt seiner Schutzwürdigkeit ist das Gebäude als Teil des gesamten Gebäudekomplexes zusammen mit Nr. 2 und Dorfgasse 40 in seinem äusseren Erscheinungsbild sowie mit seinem Gebäudeinneren zu bewahren.

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 2023, 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 wird am 4. Oktober 2024 auf der Website und im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert.

8 Dispositiv und Verteiler

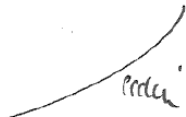
Der Gemeinderat

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

1. Das historische Wohn- und Geschäftshaus (Inv.-Nr. VIII-114) an der Kugelgasse 4, mit der Assek.-Nr. 500, erfüllt die Kriterien gemäss § 203 PBG und wird unter kommunalen Denkmalschutz gestellt.
2. Das Gutachten der vestigia GmbH, Schifflande 10, 8001 Zürich vom 3. Juni 2024, welches den bauhistorischen Wert des Schutzobjekts darlegt, wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Vertrag zur Unterschutzstellung gemäss § 205 lit. d PBG wird genehmigt.
4. Der Gemeinderatsbeschluss wird im Amtsblatt des Kantons Zürich und auf der Website der Gemeinde Männedorf publiziert.
5. 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 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.
6. Rechtsmitteln gegen Schutzmassnahmen kommt keine aufschiebende Wirkung zu gemäss § 211 Abs. 4 PBG.
7. Nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses wird das Grundbuchamt Männedorf eingeladen, zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 246 eine «Beschränkung für bauliche Änderungen» und ein «Verbot für Gebäudeabbruch» gemäss der separaten Vereinbarung öffentlich-rechtlich anzumerken.

8. Mitteilung durch Protokollauszug, Versand durch den Fachbereich Hochbau, an:
 - Werner Pfister, Kugelgasse 4, 8708 Männedorf, (eingeschrieben inkl. verwaltungsrechtlicher Vertrag, unterzeichnet)
 - Notariat und Grundbuchamt Männedorf, Bahnhofstrasse 20, 8708 Männedorf (eingeschrieben inkl. verwaltungsrechtlicher Vertrag, unterzeichnet)
 - vestigia GmbH, Schifflande 10, 8001 Zürich (per Email inkl. Kopie verwaltungsrechtlicher Vertrag)
9. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Martin Laubscher, Fachbereichsleiter Hochbau
 - Akten Hochbau Assek.-Nr. 500 und kommunale Denkmalpflege Inv.-Nr. VIII-114

Für den Protokollauszug



Stefan Woodtli
Gemeindeschreiber a.i.