

Sandra Wiesli
Leiterin RUV / Bausekretärin
direkt 044 835 82 32
sandra.bosshard@dietlikon.org

Protokollauszug vom 22.08.2017

154 04.09.1 Einzelobjekte Naturschutz
05.03.0 Baurechtliche Entscheide nach Vers. Nr.

Chaletweg 8 (Kat.-Nr. 755, Vers.-Nr. 176); Provokationsbegehren; Unterschutzstellung

a) Ausgangslage

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 25. Januar 2011 (GRB 18) wurde das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte festgesetzt. Das Objekt Vers.-Nr. 176 ist mit Inventarblatt Nr. 31 ins Inventar aufgenommen worden.

Das rund 120-jährige Wohnhaus liegt in der Wohnzone W2M 1.5. Gemäss Inventarblatt Nr. 31 wird für das Gebäude die integrale Erhaltung des Baukörpers, der originalen konstruktiven Substanz und der Baudekoration (v.a. Vordachausbildung und Laubenkonstruktion) als Schutzzweck empfohlen. Im Weiteren sollen nach Möglichkeit die alten Fenster und Türen samt Beschlägen bewahrt bleiben. Zudem soll die Erhaltung bzw. analoge Neueindeckung der Dachhaut mit Biberschwanzziegeln und der Dachaufbauten (Kamin Westseite, Blitzableiter) angestrebt werden. Die Faserzementverkleidung der Fassaden soll entfernt und wieder durch einen Holzschindelschirm ersetzt werden. Ebenfalls wird die Erhaltung des Gartens als begrünter Freiraum erwähnt.

Gemäss § 213 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist jeder Grundeigentümer jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstückes oder Objekts zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse (zum Beispiel konkrete Bauabsichten, Erbteilung, Verkauf) glaubhaft macht. Das Begehren ist schriftlich beim Gemeinderat einzureichen.

Die gegenwärtige Eigentümerin Walim AG stellte mit Schreiben vom 21. September 2016, gestützt auf § 213 PBG, das Provokationsbegehren zuhanden des Gemeinderats. Das Schreiben ging am 22. September 2016 bei der Gemeinde ein. Mit dem Begehren wird beantragt, einen Entscheid zur Abklärung und Überprüfung der Schutzwürdigkeit der inventarisierten Liegenschaft Chaletweg 8 zu fällen. Als aktuelles Interesse macht die Grundeigentümerin die bauliche Zukunft (allfällige Bebauung oder Verkauf) geltend.

Das Provokationsbegehren wurde ohne konkretes Bauprojekt bzw. Vorprojekt eingereicht. Deshalb wird das Objekt unter einem restriktiveren Gesichtspunkt beurteilt. Der Gemeinderat hat nun im Sinne von § 211 Planungs- und Baugesetz (PBG) über eine Unterschutzstellung oder eine Entlassung aus dem Inventar zu befinden.

Der Entscheid über eine allfällige Unterschutzstellung oder Entlassung ist innert einem Jahr zu treffen und wird während 30 Tagen publiziert. In Ausnahmefällen kann die Frist vor Fristablauf um ein Jahr erstreckt werden (§ 213 PBG). Trifft das zuständige Gemeinwesen keinen Entscheid, so heisst dies, dass auf eine Unterschutzstellung verzichtet wird. Die Schutzverfügung tritt, sofern kein Rekurs erhoben wird,

nach der Publikation in Rechtskraft. Auf eine rechtskräftige Schutzverfügung kann im Rahmen einer späteren Projektausarbeitung nicht mehr zurückgekommen werden. Die Schutzverfügung ist verbindlich und im Projekt entsprechend zu berücksichtigen. Eine Ausnahmegewilligung bezogen auf die Schutzverfügung gibt es nicht.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 4. Oktober 2016 (GRB 187) wurde der Eigentümerin die Mitteilung für das Veränderungsverbot im Sinne von § 209 PBG eröffnet.

Nach Erhalt des Gutachtens der IBID AG vom 8. Dezember 2016, wurde dieses der Grundeigentümerin in einem persönlichen Gespräch erläutert und dabei die verschiedenen Möglichkeiten (Schutzvertrag, Schutzverfügung usw.) aufgezeigt. Auf Wunsch der Eigentümerschaft, wurde das Verfahren anschliessend bis Ende Juni 2017 sistiert. Dabei kam sie zum Schluss, die Liegenschaft zu veräussern. Als Basis für die Verkaufsunterlagen und für spätere Umbauprojekte, soll eine entsprechende Schutzverfügung erlassen werden.

b) Erwägungen

1. Gutachten

Zur Verifizierung des Inventarblatts hat die Baubehörde die IBID AG für ein Gutachten beauftragt. Das Gutachten vom 8. Dezember 2016 bildet Grundlage vorliegender Verfügung und ist darin eingeflossen.

2. Augenschein

Am 3. November 2016 wurde eine Begehung in Anwesenheit von Heinz Pantli (IBID AG), Ruedi Lattmann (Ortsbildberater), Peter A. Jenny und Edith Oliveira (Vertreter Eigentümerin) und Sandra Bosshard (Leiterin Raum, Umwelt + Verkehr) beim Objekt vorgenommen.

3. Lage und Umgebung

Der Chaletweg liegt südöstlich des historischen Ortskerns von Dietlikon in der Nähe der Bahnlinie. Die Quartierstrasse beginnt nördlich des Bahnhofs und führt leicht ansteigend auf eine schwach ausgeprägte Geländestufe. Hier endet der Chaletweg beim Wohnhaus Nr. 18 als Stichstrasse. Freistehende Einfamilienhäuser mit Gärten prägen die Bebauung am Chaletweg und an der parallel liegenden Säntisstrasse. Das Wohnhaus Chaletweg 8 bildet als Kopfbau den Auftakt zu einer Reihe von vier (ursprünglich fünf) architektonisch gleichförmigen Einfamilienhäusern aus der Zeit um 1900. Östlich der Häuserreihe fällt das Gelände leicht ab. Die Hausgärten gehen hier in einen Freiraum mit Wiesen und Gehölzen über, der sich bis zum Bahndamm erstreckt.

4. Beurteilung der Schutzwürdigkeit

Aus dem erwähnten Gutachten lassen sich für das Gebäude Chaletweg 8 (Vers.-Nr. 176) folgende Schlüsse betreffend wichtiger Zeugenschaft im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ziehen:

Das Wohnhaus Chaletweg 8 ist ein **architektonisch-typologisch** wichtiger Zeuge:

Epochentypisch für den Späthistorismus ist das dekorative Äussere mit Anleihen beim Schweizer-Holzstil und der Neugotik aus quasi industrieller Fertigung. Der Baumeister Jacques Lenzlinger ist regional bekannt und hat in der Zeit um 1900 in Holzbauweise vorgefertigte Wohnhäuser zur Marktreife gebracht. Er trägt damit zur Verbreitung von mit Zierformen ansprechend gestalteten Eigenheimen in den gesellschaftlichen Mittelstand bei. In Dietlikon sind die vier Wohnhäuser einzigartig geblieben. Innerhalb der Baugruppe kommt Chaletweg 8 eine besondere Bedeutung zu. Es ist grösser und mit den Quergiebeln auf drei Seiten repräsentativer gestaltet. Mutmasslich wurde Chaletweg 8 als Auftragsarbeit erstellt, während die anderen Wohnhäuser der Baugruppe erst nach Fertigstellung verkauft wurden.

In **Bezug auf das Ortsbild** ist das Wohnhaus Chaletweg 8 von **prägender Wirkung**. Die Bebauung an der Südseite des Chaletwegs umfasst mehrere in der Zeit um 1900 entstandene Wohnhäuser. Der Verlauf des Chaletwegs folgt einer schwach ausgeprägten Geländestufe, oberhalb der die Wohnhäuser auch aus der Ferne sichtbar sind. Chaletweg 8 markiert den Anfang dieser Zeile gegen den Bahnhof. Die Architektur mit Quergiebel gegen Süden und gegen Westen nimmt Bezug auf diese besondere Stellung.

Das Wohnhaus ist ein **wichtiger siedlungsgeschichtlicher Zeuge**. In der Zeit um 1900 entstehen um den Bahnhof Dietlikon mehrere Neubauten. Die Wohnhäuser von Jacques Lenzlinger entstehen am neu angelegten Chaletweg, der in einer leichten Schwingung der Topographie folgt und die Wohnhäuser städtebaulich eigenständig abseits der Hauptverkehrsachse positioniert. Der Bebauungsplan von 1929 führt diese Siedlungsanlage konsequent weiter und verlängert den Chaletweg als radial angelegte Quartierstrasse Richtung Nordwesten.

In **sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher** Hinsicht ist der Bezug zur Schuhfabrik von Interesse. Eine direkte Beziehung ist allerdings erst für den Zeitraum nach 1917 belegt, als die Liegenschaft in den Firmenbesitz überging. Über den Erstbesitzer und Bauherr Paul Altinger ist nichts bekannt. In sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht kann dem Wohnhaus keine wichtige Zeugenschaft attestiert werden.

5. Interessenabwägung

Beim Erlass von Schutzmassnahmen sind die auf dem Spiel stehenden Interessen gegeneinander abzuwägen. Abzuwägen ist in erster Linie das öffentliche Interesse an der Erhaltung eines Schutzobjekts gegen das Interesse des Grundeigentümers an einer möglichst freien Nutzung seines Grundstücks. Rein finanzielle Interessen des Grundeigentümers vermögen jedoch das öffentliche Interesse an einer Denkmalschutzmassnahme in aller Regel nicht zu überwiegen. Demnach kommt dem finanziellen Interesse eines Grundeigentümers an der möglichst gewinnbringenden Nutzung seiner Liegenschaft grundsätzlich kein entscheidendes Gewicht im Vergleich zum öffentlichen Interesse an den denkmalschützerischen Massnahmen zu.

Schliesslich gilt auch für Schutzmassnahmen der Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Danach müssen staatliche Hoheitsakte für das Erreichen eines im übergeordneten öffentlichen Interesse liegenden Zieles geeignet, notwendig und dem Betroffenen zumutbar sein.

Wie bereits erwähnt, macht die Grundeigentümerin als aktuelles Interesse den Verkauf der Liegenschaft und die damit im Zusammenhang stehende Basis für künftige Umbaumöglichkeiten

geltend. Eine Unterschutzstellung ist der Grundeigentümerin in Abwägung mit den oben aufgeführten

öffentlichen Interessen (prägende Wirkung im Bezug auf das Ortsbild, siedlungsgeschichtlicher sowie sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge), durchaus zumutbar und auch verhältnismässig, zumal ein Ausbau des Gebäudes Chaletweg 8 bis zu einem gewissen Grad durch die Schutzmassnahmen nicht verhindert wird. Weitere private oder öffentliche Interessen, welche gegen eine Unterschutzstellung sprechen würden, können nicht ausgemacht werden.

6. Zusammenfassende Beurteilung

Aus dem Gutachten der IBID AG vom 8. Dezember 2016 geht hervor, dass dem Objekt Chaletweg 8 in architektonischer und siedlungsgeschichtlicher Hinsicht eine wichtige Zeugenschaft im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zukommt. Innerhalb der Baugruppe kommt dem Wohnhaus als Kopfbau eine besondere Stellung zu. Zudem prägt es das Ortsbild wesentlich mit. Die Schutzwürdigkeit auf kommunaler Stufe ist somit zweifelsfrei gegeben.

7. Rechtliche Würdigung

Der Gemeinderat Dietlikon erachtet das Wohnhaus am Chaletweg 8 mit dem begrünten Freiraum als wichtigen siedlungsgeschichtlichen und architektonischen Zeugen der Gemeinde Dietlikon und somit als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c. PBG. Für die Anordnung von Schutzmassnahmen ist laut § 211 PBG der Gemeinderat zuständig. Die Unterschutzstellung erfolgt gemäss § 205 lit. c. PBG mittels Verfügung.

Bei der Schutzzumfangbestimmung ist zu beachten, dass das Objekt am Chaletweg 8, Bestandteil einer Baugruppe mit vier ähnlichen Wohnhäusern ist. So ist das Nachbarhaus Chaletweg 10 zwar architektonisch bescheidener und einfacher als der Chaletweg 8, aber seine Fassaden sind sehr authentisch gehalten. Dahingehend hat Chaletweg 8 einen neuen Schindelschirm erhalten, der auch wieder ersetzt werden kann, was beispielsweise Gelegenheit für eine denkmalgerechte energetische Ertüchtigung bietet.

Der **Schutzzumfang** der Liegenschaft (Wohnhaus) Vers.-Nr. 176, Inventarblatt Nr. 31, Chaletweg 8 wird wie folgt festgelegt:

- Rohbaubsubstanz inkl. Dachwerk, Dachflächen mit Firstzier.
- Volumen und äussere Erscheinung mit bauzeitlicher Fenstergliederung (ohne den Eternit-Schindelschirm). Falls unter den modernen Fassaden der ursprüngliche Bretterschirm erhalten sein sollte, wäre auch der bauzeitliche Fensterbestand der Hauptwohnräume in den Schutzzumfang miteinzubeziehen.
- Die bauzeitliche Treppenanlage samt Eingangstüre (ohne den sekundären Eingangsanbau).
- Die Anlage der Hauptwohnräume gegen Osten in den beiden Vollgeschossen samt den Türblättern.

8. Unvorhergesehenes

Sollten im Zusammenhang mit Renovationen oder Umbauten weitere, heute verdeckte Bauelemente von historischer Relevanz zum Vorschein kommen, bleibt eine Ergänzung des Schutzzumfangs vorbehalten. Sollten sich geschützte Elemente im Rahmen eines Umbaus als substantiell schadhaft erweisen, ist die betroffene Situation neu zu beurteilen.

9. Grundbucheintragung

Die Unterschutzstellung wird im nachfolgenden Wortlaut als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemeldet:

„Das Gebäude Vers.-Nr. 176 auf Kat.-Nr. 755, Chaletweg 8, 8305 Dietlikon, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG und wird gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden. Die geschützten Teile sind original zu erhalten und dürfen durch Umbauten und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 755 mit dem Objekt Vers. Nr. 176 darf an dieser Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der kommunalen Baubehörde keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere und innere Wirkung des Gebäudes betreffen oder den Zeugenwert beeinträchtigen.“

10. Publikation

Die Unterschutzstellung wird im Amtsblatt des Kantons Zürich und im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Dietlikon veröffentlicht.

11. Meldepflicht

Bei Renovationen, baulichen Massnahmen und Restaurierungen am Äusseren oder Inneren der Baute sowie deren Gartenanlage ist die Baubehörde und gegebenenfalls die kommunalen Fachberater, auch im Bezug auf verwendbare Materialien, stets rechtzeitig beizuziehen. Die entsprechenden Massnahmen sind vorgängig bewilligen zu lassen. Während der ganzen Dauer von solchen Arbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.

12. Veränderung tatsächlicher Verhältnisse / Rechtslage

Im Falle einer wesentlichen Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse oder der Rechtslage wird die Anpassung der Schutzverfügung geprüft.

13. Weiterüberbindung Schutzverfügung

Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, Rechte und Pflichten aus dieser Schutzverfügung auf Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Pflicht der Weiterüberbindung.

Beschluss:

1. Die Liegenschaft Vers. Nr. 176, Chaletweg 8, 8305 Dietlikon, wird gestützt auf § 205 lit. c PBG im Sinne der Erwägungen (Ziff. 1 bis 13) unter Schutz gestellt.
2. Die Eigentümerin wird verpflichtet, das Gebäude Vers.-Nr. 176 und die geschützten Bauteile dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Die geschützte Bausubstanz darf durch Bau- und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
3. Das Grundbuchamt Wallisellen wird eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft auf Kosten der Eigentümerin nachfolgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken:

„Das Gebäude Vers.-Nr. 176 auf Kat.-Nr. 755, Chaletweg 8, 8305 Dietlikon, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und wird gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden. Die geschützten Teile sind original zu erhalten und dürfen durch Umbauten und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Kat. Nr. 755 mit dem Objekt Vers. Nr. 176 darf an dieser Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der kommunalen Baubehörde keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere und innere Wirkung des Gebäudes berühren oder den Zeugenwert beeinträchtigen.“
4. Die Unterschutzstellung gemäss Dispositiv Ziffer 1 wird gemäss § 338 lit. a PBG veröffentlicht.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung resp. der öffentlichen Bekanntmachung 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.

6. Mitteilung an:

- Gesuchsteller, Walim AG, Zürichstrasse 40, 8306 Brüttisellen, eingeschrieben und mit folgender Beilage:
 - Gutachten zur Schutzwürdigkeit vom 8. Dezember 2016, IBID AG
- IBID AG, General-Guisan-Strasse 47, 8400 Winterthur
- Architektur + Design AG, Ruedi Lattmann, Tössfeldstrasse 2, 8406 Winterthur
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
- Raum, Umwelt + Verkehr (zum Vollzug)
- Baubehörde
- Akten

Gemeinderat

Edith Zuber
Gemeindepräsidentin

Martin Keller
Gemeindeschreiber

Versand: