

Verwaltungsrechtlicher Vertrag

vom 17. April 2026

zwischen der

Politischen Gemeinde Wetzikon, vertreten durch den Stadtrat, Bahnhofstrasse 167, 8620 Wetzikon (im Folgenden „Stadt Wetzikon“ genannt)

und

[REDACTED],

sowie

[REDACTED]

(im Folgenden „Eigentümerschaft“ genannt)

betreffend

**Unterschutzstellung der Gebäude Vers. Nrn. 1066 und 1067, Grundstück Kat. Nr. 10959,
Schulhausstrasse 2 und 4, 8620 Wetzikon**

- I. **Unterschutzstellung / Schutzzumfang**
- II. **Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung**
- III. **Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb**
- IV. **Weitere Bestimmungen**

Veranlassung / Würdigung

Die Eigentümerschaft plant, die Flarzhäuser Vers. Nrn. 1066 und 1067 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 10959 in Robenhausen umzubauen. Für dieses Vorhaben wurde ein Baugesuch eingereicht.

Die Gebäude mit den Vers. Nrn. 1066 und 1067 sind im Inventar der schützenswerten Bauten unter der Laufnummer K214 aufgeführt. Eine formelle Unterschutzstellung besteht bisher nicht.

Gemäss dem Objektblatt ist davon auszugehen, dass die Gebäude baukulturelle Werte aufweisen. Aufgrund der vorgesehenen Eingriffe in die Bausubstanz kann nicht ausgeschlossen werden, dass die im Objektblatt festgehaltenen Schutzziele wesentlich beeinträchtigt würden.

Nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) dürfen Bauvorhaben bei inventarisierten Objekten erst beurteilt werden, wenn ein Entscheid der zuständigen Schutzbehörde vorliegt (§ 203 ff. PBG, § 321 PBG). In der Stadt Wetzikon ist hierfür der Stadtrat zuständig.

Mit Schreiben vom 10. Dezember 2025 wurde die Bauherrschaft darauf hingewiesen, dass sie beim Stadtrat ein sogenanntes Provokationsbegehren einreichen kann, falls sie eine Klärung des Schutzstatus wünscht. Erst mit einem solchen Begehren wird das formelle Verfahren zur Abklärung der Schutzwürdigkeit und ein anschliessender Schutzentscheid ausgelöst. Ohne ein Provokationsbegehren der Eigentümerschaft oder ein entsprechendes Vorgehen des Stadtrats bleibt der Schutzstatus ungeklärt und das Baubewilligungsverfahren weiterhin sistiert.

Am 11. Dezember 2025 reichte die Eigentümerschaft ein entsprechendes Provokationsbegehren gemäss § 213 Abs. 1 PBG ein.

In der Folge erstellte das Büro BBRD – Büro für Baukultur, Raumentwicklung und Denkmalpflege, Zürich – ein Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit der auf dem Grundstück stehenden Flarzhäuser Vers. Nrn. 1066 und 1067. Das Gutachten ist auf Februar 2026 datiert.

Das Gutachten gelang zum Schluss, dass das Doppelhaus zum ältesten belegten Baubestand des Orts (vor 1698) in Robenhausen gehört und ein prägnantes Beispiel des regionaltypischen Flarz-Bautyps ist. In seiner baulichen Substanz, Struktur und handwerklichen Ausführung dokumentiert es anschaulich die bäuerlich-industrielle Baukultur sowie die sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Entwicklung der Region. Besonders die ursprüngliche Bauweise, die charakteristische Fassadengliederung und die erhaltene historische Bausubstanz verleihen dem Gebäude einen hohen baukünstlerischen und kulturhistorischen Eigenwert. Durch seine Lage im historischen Ortskern von Robenhausen prägt das Anwesen zudem das Ortsbild und veranschaulicht die gewachsene Struktur der ehemaligen Allmend-Siedlung entlang der Dorfstrasse. Als gut ablesbares Beispiel eines historisch gewachsenen Flarzhauses mit zugehörigem Ökonomieanteil stellt es einen wichtigen Zeugen der regionalen Bau- und Siedlungsgeschichte dar.

Gestützt auf die Gutachten des Büro BBRD Büro für Baukultur Raumentwicklung und Denkmalpflege vom Februar 2026 sowie der Begehung vom 3. Februar 2026, wird im Sinne von §§ 205 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) folgende Vereinbarung abgeschlossen:

I. Unterschutzstellung / Schutzzumfang

Das Doppelhaus Vers. Nrn. 1066 und 1067 auf dem Grundstück Kat. Nr. 10959, Schulhausstrasse 2 und 4 in Wetzikon ist in dem in Ziff. I.1 bis I.4 aufgeführten Umfange ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Das Doppelhaus Vers. Nrn. 1066 und 1067 darf nicht abgebrochen werden. Unterhaltsarbeiten und sonstige Änderungen am förmlich geschützten Gebäude bzw. an geschützten Gebäudeteilen sowie an geschützter Umgebung, welche deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten, dürfen nur in Absprache und mit Zustimmung der Baubehörde Wetzikon ausgeführt werden.

In diesem Sinne wird das Doppelhaus Vers. Nrn. 1066 und 1067 auf dem Grundstück Kat. Nr. 10959 wie nachfolgend beschrieben unter Schutz gestellt.

Vor 1698 – Ständerbau: Flarzhaus: Denkmalpflegerisch relevant und erhaltenswert hinsichtlich Charakter und Struktur (äusseres Erscheinungsbild; Volumina) sowie Substanz und Gliederung (historische Bauteile im KG/EG/OG/DG, inkl. der tragenden Trennwand zur Dorfstrasse 25, Vers.-Nr. 1065).

1843/1864/20. Jh. – Um- und Ausbauten: Riegelbau: Ortsbildpflegerisch relevant und erhaltenswert hinsichtlich Charakter (äusseres Erscheinungsbild). Kein Schutz bezüglich Substanz, Gliederung und Ausstattung (Umbauten bis heute).

I.1 Gebäudeäusseres

Geschützt sind:

Der städtebauliche und baukünstlerische Charakter sowie die Struktur des gesamten Anwesens sind zu erhalten. Dies betrifft die Volumetrie, die Bauform, das charakteristische pittoreske Erscheinungsbild mit flachem Satteldach und der kleinteiligen Gliederung der Giebelfassade sowie die Baukörperstruktur (Teilung: Wohnhaus/Anbau; Giebelanordnung). Alle künftigen Massnahmen haben sich an diesem Grundsatz zu orientieren.

Die im Laufe der Zeit mehrfach veränderten Oberflächen (Holz/Riegel/Putz/Plättli), sind nicht Teil des schützenswerten Bestands; sie sind jedoch dem Charakter und Struktur der Baute anzupassen.

Die durchgehend erneuerten Fenster im Haus Nr. 4 sind in ihrer Anordnung und Flarz-Typologie zu erhalten, nicht jedoch in ihrer Substanz.

I.2 Gebäudeinneres

Geschützt sind:

Die noch vorhandene historische Substanz in den Umfassungsmauern (Keller im Hausteil Nr. 2), die historische Gliederung und Ausstattung.

Nicht Gegenstand dieses Vertrags ist die Ständerbaukonstruktion im Hausteil Nr. 4, welche zugleich die tragende Wand des Gebäudes Dorfstrasse 25 (Vers.-Nr. 1065) bildet und sich auf einem benachbarten Grundstück befindet.

Der Erhalt bauzeitlicher Details (Ständerbaukonstruktion, Bohlen) ist sicherzustellen. Deren Sichtbarkeit wäre im Sinne der Ablesbarkeit als Zeuge der Flarz-Baukultur wünschenswert.

Die bauzeitlichen Teile des Dachwerks aus der ersten Bauphase, mit Abbundzeichen und Holznägeln, sind zu erhalten bzw. ins Projekt zu integrieren (Haus Nr. 4).

I.3 Künftige Umbau- und Ausbaumöglichkeiten

Die Wandelbarkeit des Flarz ist ein wesentliches Merkmal dieser Hausform. Bei künftigen Bauinteressen sind der Charakter und die Struktur des historischen Gebäudes zu erhalten. Die relevante historische Substanz ist zu bewahren.

II. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

Die Parteien vereinbaren, zu Lasten des Grundstücks Nr. 10959 eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten der Stadt Wetzikon mit folgendem Wortlaut im Grundbuch anmerken zu lassen:

«Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Baubeschränkung, Veränderungs- sowie Abbruchverbot (Denkmalschutz), gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag

Zugunsten Politische Gemeinde Wetzikon

Zulasten Grundstück Kat.-Nr. 10959, Liegenschaft Gb Bl

Das Doppelhaus Vers. Nrn. 1066 und 1067 auf dem Grundstück Kat. Nr. 10959 in Wetzikon ist im Rahmen des definierten Schutzzumfangs ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 17. April 2026 unter Schutz gestellt. An den geschützten Bauteilen dürfen ohne Zustimmung der Politischen Gemeinde Wetzikon keine Veränderungen vorgenommen werden, welche deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.»

III. Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb

III.1 Unterhalt / Sanierung

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten und dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in ihrem kunst- und kulturhistorischen Zeugenwert beeinträchtigt werden. Alle Änderungen, Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Bauteilen sowie an der geschützten Umgebung sind in Absprache und mit Zustimmung der Baubehörde der Stadt Wetzikon auszuführen, mit dem primären Ziel des Substanzerhalts.

III.2 Sorgfaltspflicht

Während der ganzen Dauer von Instandstellungs- und Umbauarbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.

III.3 Information Dritter

Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die mit dem Objekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den zu schützenden Bauteilen gemäss diesem Vertrag Kenntnis nehmen und diese auch respektieren.

III.4 Ersatz geschützter Bauteile

Wo ein Ersatz von geschützten Bauteilen, namentlich von Verschleisschichten an Böden und Wänden unumgänglich ist, sind wiederum, so weitgehend wie möglich und sinnvoll, die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die Baubehörde der Stadt Wetzikon ist zu den entsprechenden Entscheiden beizuziehen.

III.5 Allgemeiner Veränderungsspielraum

Behutsame Anpassungsmöglichkeiten der Gebäudehülle und des Innern an die zeitgemässen Ansprüche von Wohnkomfort und -hygiene sind grundsätzlich möglich. Eingriffe, Renovationen, neue bauliche Zusätze oder Veränderungen haben dabei jedoch gebührend Rücksicht auf die geschützten Baustrukturen und Bauelemente zu nehmen. Dabei ist der Denkmalwert des Gebäudes zu wahren und auf ein sorgfältiges Einflechten in den historischen Bestand zu achten. Dabei kommt auch dem Grundsatz der Reversibilität Bedeutung zu.

IV. Weitere Bestimmungen

IV.1 Heimschlagrecht

Die Eigentümer verzichten gegenüber der Stadt Wetzikon auf ein allfälliges Heimschlagsrecht.

IV.2 Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

Die Eigentümerschaft bevollmächtigen die Stadt Wetzikon, die Anmerkung gemäss vorstehender Ziffer II innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Beschlusses des Stadtrats zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden. Die Kosten gehen zu Lasten der Stadt Wetzikon.

IV.3. Besichtigungsrecht

Die Baubehörde der Stadt Wetzikon sowie durch sie begleitete Personen sind berechtigt, das Gebäude auf Voranmeldung hin und in Absprache mit der Eigentümerschaft zu besichtigen.

IV.4 Übertragung von Rechten und Pflichten

Die Eigentümerschaft sind verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Dieser Vertrag ist zudem im Grundbuch anzumerken.

IV.5 Ausfertigung und Mitteilung

Dieser Vertrag wird in fünf Exemplaren ausgefertigt, wovon zwei Exemplare für die Eigentümerschaft, ein Exemplar für die Baubehörde der Stadt Wetzikon sowie ein Exemplar für das Grundbuchamt Wetzikon bestimmt sind.

V. Beilagen

Plan mit farbig eingetragenen Schutzzumfang.

Wetzikon, den _____

Aathal-Seegräben, den _____

Für die Stadt Wetzikon:
Der Präsident:

Die Eigentümerschaft:

Pascal Bassu

[REDACTED]

Die Schreiberin:

Melanie Imfeld

[REDACTED]