


**2025/263 6.03.11.02 Schutzabklärungen und -entscheide
Liegenschaft Sunnegüetli, Schwalbenstrasse 82 und 82.1, Nicht-
Unterschutzstellung**

Beschluss Stadtrat

1. Gestützt auf das vorliegende Schutzgutachten zur Liegenschaft "Sunnegüetli" wird das Wohnhaus mit Scheune Vers. Nrn. 1794 und 2044 auf dem Grundstück Kat. Nr. 6467 an der Schwalbenstrasse 82 und 82.1 nicht als ein Schutzobjekte im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) qualifiziert. Die Liegenschaft "Sunnegüetli" wird nicht unter kommunalen Denkmalschutz gestellt.
2. Die Bearbeitungs- und Beschlussgebühr in Höhe von 4'589.85 Franken (inkl. Kosten für Gutachten über 4'389.85 Franken) wird dem Eigentümer in Rechnung gestellt.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen 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. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümerschaft mit der Zustellung, für Dritte mit der Publikation. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Die Nicht-Unterschutzstellung des Wohnhauses mit Scheune Vers. Nrn. 1794 und 2044 (Liegenschaft "Sunnegüetli") auf dem Grundstück Kat. Nr. 6467 an der Schwalbenstrasse 82 und 82.1 ist durch die Abteilung Hochbau auf der Webseite der Stadt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu publizieren.
5. Dieser Beschluss liegt zusammen mit den zugehörigen Unterlagen während der Rekursfrist öffentlich auf und kann im Stadthaus beim Schalter "Bau + Planung" im 4. Stock während den ordentlichen Öffnungszeiten oder im Internet (www.wetzikon.ch/de/aktuelles/amtliche-publikationen/) eingesehen werden.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist teilöffentlich (Nicht öffentlich sind persönliche Angaben über die Grundeigentümerschaft.).
7. Mitteilung durch Abteilung Hochbau an:
 - 
Beilage: - Rechnung
 - DENKMALWERKSTATT, Büro für Denkmalpflege und Baugeschichte GmbH, Rennweg 23, 8001 Zürich

8. Mitteilung durch Sekretariat an:
- Abteilungsleiter Hochbau
 - Bereichsleiterin Baubewilligungen
 - Fachbeirat Denkmalpflege
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Der Eigentümer der Liegenschaften Vers. Nrn. 1794 und 2044 auf dem Grundstück Kat. Nr. 6467 an der Schwalbenstrasse 82 und 82.1 beabsichtigt, auf dem Grundstück Kat. Nr. 6467 einen Neubau zu realisieren. Im Zusammenhang mit dieser Planung stellt sich der Eigentümerschaft die Frage nach der Schutzwürdigkeit der zum Abbruch vorgesehenen Liegenschaften.

Die genannten Liegenschaften sind weder im kommunalen noch im überkommunalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt. Aus einer Nicht-Inventarisierung kann jedoch nicht hergeleitet werden, dass die genannten Liegenschaften keine Schutzobjekte sind, da Inventare Arbeitsinstrumente und keine verbindlichen Festlegungen sind. Um Planungssicherheit zu erlangen, verlangte die Eigentümerschaft mit Schreiben vom 22. Juli 2025 (Provokationsbegehren) um eine offizielle Prüfung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaft und den Erlass eines anfechtbaren Entscheids.

Mit Schreiben vom 6. August 2025 wurde dem Eigentümer der Eingang des Provokationsbegehrens sowie die Auftragserteilung zur Erstellung des denkmalpflegerischen Gutachtens bestätigt. Dabei wurde auf die einjährige Frist für die Schutzabklärung sowie auf das während dieser Zeit geltende gesetzliche Veränderungsverbot gemäss § 209 PBG hingewiesen.

Zur Erstellung eines denkmalpflegerischen Gutachtens hat die Stadt Wetzikon das Büro "Denkmalwerkstatt", Zürich, beauftragt.

Würdigung des Gutachtens zur Abklärung der Schutzwürdigkeit

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem Gebäude, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.

Das Gutachten vom 17. September 2025 kommt zum Schluss, dass das Wohnhaus mit Schopf an der Schwalbenstrasse 82 und 82.1 in Teilbereichen die Kriterien für eine Schutzwürdigkeit gemäss § 203 lit. c PBG erfüllt. Es empfiehlt jedoch aus den folgenden Gründen eine Nicht-Unterschutzstellung der Liegenschaften:

– Würdigung

Die einst prominente Lage des Wohnhauses in freier Landschaft ist durch die bauliche Entwicklung im Quartier Vogelsang stark beeinträchtigt worden. Sichtachsen und ortsbauliche Bedeutung sind weitgehend verloren. Die ursprüngliche Zufahrt im Süden wurde aufgehoben, wodurch die Schaufassade ihre Funktion verlor. Innen und außen wurden viele historische Bauelemente entfernt oder stark verändert. Der Kernbau wurde nach Norden und Süden erweitert, wobei weitere zeugenschaftliche Merkmale verloren gingen.

– *Ortsbild*

Das Wohnhaus mit Schopf liegt erhöht im Vogelsang-Quartier. Ursprünglich stand es bis in die 1990er Jahre frei inmitten von Wiesen und Feldern an zwei historischen Verkehrswegen. Ab den 2000er Jahren rückte die Bebauung im Quartier näher, insbesondere entlang der Schwalbenstrasse. Die Zufahrt erfolgt seither nicht mehr über einen langgezogenen Zufahrtsweg im Süden, sondern über die neu entstandene Schwalbenstrasse im Norden.

– *Typologie*

Die Liegenschaft besitzt eine gewisse baukünstlerische Bedeutung, vor allem durch ihre Fassaden und einige originale Elemente im Inneren. Das Wohnhaus "Sunnegüetli" wurde jedoch stark verändert, wodurch viele ursprüngliche Merkmale verloren gingen oder aus dem Zusammenhang gerissen wurden. Zwar sind einige Teile wie Innentüren und bauzeitliche Fenster noch erhalten und gut gepflegt, sie zeigen jedoch keine besondere handwerkliche Qualität oder Gestaltung, die für den Jugendstil von Besonderheit war. Der Verlust von charakteristischen Elementen wie Knietafern, Parkett oder Terrazzo hat dem Gebäude wichtige gestalterische Eigenschaften genommen.

Erwägungen

Der Stadtrat nimmt das vorliegende Schutzgutachten zur Liegenschaft "Sunnegüetli" zur Kenntnis und folgt dessen fachlicher Einschätzung. Aufgrund der erheblichen baulichen Veränderungen sowohl im Inneren als auch im Äusseren der Gebäude sowie der stark veränderten Umgebungssituation ist die ortsbauliche und baukünstlerische Zeugenschaft des Wohnhauses mit Schopf nicht mehr in einer Masse gegeben, die eine Schutzwürdigkeit im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG rechtfertigen würde.

Insbesondere ist die ursprüngliche Lage des Gebäudes inmitten freier Landschaft mit markanten Sichtachsen nicht mehr vorhanden. Die Erschliessung über die neu erstellte Schwalbenstrasse sowie die Aufhebung der historischen Zufahrt im Süden haben die städtebauliche Bedeutung der Schaufassade wesentlich beeinträchtigt. Die baulichen Veränderungen, wie die Entfernung charakteristischer Elemente und die Erweiterungen gegen Norden und Süden, haben die historische Substanz und die gestalterische Qualität des Gebäudes stark reduziert. Die verbleibenden bauzeitlichen Elemente weisen keine besondere handwerkliche oder gestalterische Ausprägung auf, die für die Epoche des Jugendstils von herausragender Bedeutung wäre.

Vor diesem Hintergrund kommt der Stadtrat zum Schluss, dass das Wohnhaus mit Scheune Vers. Nrn. 1794 und 2044 (Liegenschaft "Sunnegüetli") auf dem Grundstück Kat. Nr. 6467 an der Schwalbenstrasse 82 und 82.1 nicht als Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren ist. Die Liegenschaft "Sunnegüetli" wird nicht unter kommunalen Denkmalschutz gestellt.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin