



BESCHLUSS

Sitzung vom 10. April 2024
Beschluss-Nr. 30
Registratur 6.1.6.
Dossier/Geschäft HINAU-2023-0377
IDG-Status öffentlich

GEMEINDERAT

Gemeinde Hittnau
Jakob Stutz-Strasse 50
8335 Hittnau

Für Rückfragen
Planung + Hochbau
Tel. 043 288 66 90
bau@hittnau.ch

Erben Gustav Rüegg, Schutzabklärung Sonnenhaldenstrasse 7, Unterschutzstellung mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags

■ **Ausgangslage**

Die Erben des Gustav Rüegg, Eigentümer der Liegenschaft an der Sonnenhaldenstrasse 7 in Hittnau, Vers.-Nr. 96, Kat.-Nr. 1266, forderten die Gemeinde Hittnau am 18. April 2023 auf, eine Schutzabklärung zu veranlassen. Das Gebäude mit der Vers.-Nr. 96 ist als Objekt Nr. 21 im Inventar der kommunalen kunst- und kulturhistorischen Objekte enthalten.

Die Abteilung Planung + Hochbau beauftragte die Schulte & Kögler GmbH, Studackerstrasse 17, Zürich, ein Schutzgutachten zu erstellen, um den politischen, wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Wert des Objekts im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu klären.

■ **Formelles**

1. Rechtsgrundlagen

§ 203 Abs. 1 lit. c sowie § 205 Planungs- und Baugesetz (PBG).

2. Beschlussfassungen

Der Planungs- und Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 19. März 2024 über das vorliegende Geschäft beraten und beantragt dem Gemeinderat, der Unterschutzstellung der Liegenschaft Vers.-Nr. 96, Sonnenhaldenstrasse 7, 8335 Hittnau, mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags zuzustimmen. Die endgültige Beschlussfassung obliegt dem Gemeinderat.

■ **Schutzwürdigkeit**

Das Gebäude an der Sonnenhaldenstrasse 7, 8335 Hittnau, Vers.-Nr. 96, Kat.-Nr. 1266, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz zu stellen. Die Grundlagen dazu bilden das Inventar der kommunalen kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Hittnau sowie der Bericht zur Schutzwürdigkeit der Schulte & Kögler GmbH vom 8. Juni 2023.

Die Parteien stimmen überein, dass das Gebäude an der Sonnenhaldenstrasse 7 in Hittnau, Vers.-Nr. 96, Kat.-Nr. 1266, ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist und unter Festlegung eines angemessenen Schutzzumfangs unter Denkmalschutz gestellt werden soll. Die Eigentümer haben dazu am 10. Februar 2024 den verwaltungsrechtlichen Vertrag unterzeichnet.

■ **Erwägungen**

Aufgrund des Berichts zur Schutzwürdigkeit kommt der Planungs- und Bauausschuss der Politischen Gemeinde Hittnau zum Schluss, dass die Liegenschaft an der Sonnenhaldenstrasse 7 in Hittnau, Vers.-Nr. 96, Kat.-Nr. 1266, die Kriterien für eine Unterschutzstellung erfüllt. Er beantragt, den verwaltungsrechtlichen Vertrag zu genehmigen und die Unterschutzstellung als «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Baubeschränkung, Veränderungs- sowie Abbruchverbot (Denkmalschutz)» im Grundbuch anzumerken.

Der Planungs- und Bauausschuss beantragt dem Gemeinderat, der vorliegenden Unterschutzstellung zuzustimmen.

■ Beschluss

1. Die Liegenschaft an der Sonnenhaldenstrasse 7 in Hittnau, Vers.-Nr. 96, Kat.-Nr. 1266, wird mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 10. Februar 2024 im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter Schutz gestellt. Die Eigentümerschaft wird verpflichtet, die im verwaltungsrechtlichen Vertrag aufgeführten Teile der Liegenschaft dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovierungen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Die geschützte Bausubstanz darf durch Bau- und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
2. Abbruchverbot und Instandstellung/Umbau:
 - 2.1. Instandstellungs- und Umbauarbeiten am geschützten Gebäude und den geschützten Teilen sind – betreffend Materialisierung, Ausführung und Farbwahl – in engem Kontakt mit der Abteilung Planung + Hochbau der Politischen Gemeinde Hittnau und nach deren Anordnungen durchzuführen.
 - 2.2. Während der ganzen Dauer von solchen Arbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.
 - 2.3. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten.
 - 2.4. Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die am Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen vom Inhalt und den Auflagen dieses Vertrages Kenntnis nehmen und Letztere einhalten.
3. Überprüfung und Anpassung Schutzvertrag
 - 3.1. Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1266 haben Anspruch auf Überprüfung und Anpassung der vorliegenden Vereinbarung bei einer wesentlichen Veränderung der Sach- oder Rechtslage oder wenn wesentliche Tatsachen bekannt werden, die eine Unterschutzstellung im vereinbarten Umfang als nicht mehr gerechtfertigt erscheinen lassen.
4. Grundbucheintrag
 - 4.1. Nach Eintritt der Rechtskraft des Gemeinderatsbeschlusses ist im Grundbuch die «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Baubeschränkung, Veränderungs- sowie Abbruchverbot (Denkmalschutz) gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 10. Februar 2024» wie folgt anzumerken: «Die Liegenschaft an der Sonnenhaldenstrasse 7, 8335 Hittnau, Vers.-Nr. 96, Kat.-Nr. 1266, ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 10. Februar 2024 ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Vers.-Nr. 96 bzw. an den unter der Rubrik Schutzzumfang des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Politischen Gemeinde Hittnau keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.»
 - 4.2. Die Eigentümerschaft bevollmächtigt die Politische Gemeinde Hittnau, die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Ziffer 1 «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung» des verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 10. Februar 2024 mit rechtskräftigem Gemeinderatsbeschluss zur Eintragung ins Grundbuch anzumelden.
 - 4.3. Die Kosten des Grundbuchamtes werden von der Politischen Gemeinde Hittnau übernommen.
5. Bei einer Veräusserung des Schutzobjektes überbindet die Eigentümerschaft die ihr aus diesem Vertrag erwachsenen Verbindlichkeiten der Käuferschaft, und zwar so, dass diese und jede nachfolgende Käuferschaft eine Weiterüberbindungspflicht trifft.
6. Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
7. Die Abteilung Planung + Hochbau wird mit der Publikation dieses Beschlusses und der Weiterbearbeitung des Geschäftes beauftragt.
8. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 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 ebenfalls, soweit möglich, beizulegen oder genau zu bezeichnen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

9. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:
 - 9.1. Schulte & Kögler GmbH (atelier@schultekoegler.ch)
 - 9.2. Ressortvorsteher Planung + Hochbau
 - 9.3. Abteilung Planung + Hochbau
 - 9.4. Abteilung Politik + Verwaltung
10. Mitteilung durch gedruckten Protokollauszug an:
 - 10.1. Erben Gustav Rüegg, c/o Marianne Indergand-Hermann, Luegentenstrasse 32, 8489 Wildberg (Einschreiben)
 - a. Beilage: Unterzeichneter Vertrag
11. Mitteilung durch gedruckten Protokollauszug an:
 - 11.1. Geschäftsakten eGeKo

GEMEINDERAT HITTNAU



Carlo Hächler
Gemeindepräsident



Beat Meier
Gemeindeschreiber

Versand: 12. April 2024