



16-53 B2.2.2
Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte
Objekt Inv.-Nr. 312; Wilstrasse 95-103
Entlassung

Ausgangslage

An der Wilstrasse 95-103, in der Kernzone K3 Wil, befindet sich ein ehemaliges Bauernhaus, welches 1984 unter der Nummer 312 ins kommunale Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte der Stadt Dübendorf aufgenommen wurde. Der ursprüngliche Bohlenständerbau mit geriegelten bzw. gemauerten Anbauten, erstellt im 17. Jahrhundert, wurde im Laufe der Zeit mehrfach baulich stark verändert und umgestaltet. Mit Ausnahme des nordwestlichen dreigeschossigen Hausteiles sind die anderen Hausteile entsprechend der örtlichen Bautradition zweigeschossig. Sowohl im Erdgeschoss wie im Obergeschoss sind Reste der herkömmlichen Reihenfenster vorhanden. Die steilen Satteldächer weisen teils Aufschieblinge und Quergiebellukarnen auf.

Der Grundeigentümer der Grundstücke, auf welchen besagtes Objekt steht, plant mit einem Bauvorhaben den Abbruch des ehemaligen Bauernhauses, der Anbauten und der Nebenbauten sowie den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit UN-Garage und hat hierfür ein Baugesuch eingereicht. Parallel zur Prüfung des Baugesuchs ist deshalb ein Entscheid über die Schutzwürdigkeit des inventarisierten Objekts zu treffen. Einschätzungen zur Schutzwürdigkeit eines inventarisierten Objekts werden der Stadtbildkommission Dübendorf (bis November 2015: Heimatschutz- und Ortsbildkommission; bis April 2014: Natur- und Heimatschutzkommission) zur Beurteilung und Antragstellung an den Stadtrat überwiesen.

Erwägungen

Erstmals beurteilte die zuständige Kommission das Objekt an ihrer Sitzung vom 29. April 2002, basierend auf den Resultaten einer Besichtigung, welche von den damaligen Leitern Hochbauamt resp. Planung am 21. März 2002 vorgenommen wurde. Bei dieser Besichtigung wurde festgestellt, dass sich das Gebäude weitgehend in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet, dies betrifft auch die innere Gebäudestruktur. Die Kommission anerkannte, dass das Gebäude einen wichtigen städtebaulichen Bestandteil in der Kernzone Wil darstellt, was eine Unterschutzstellung begründen würde, empfand jedoch eine Unterschutzstellung aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustands als unverhältnismässig. Als Bedingung für die Antragsstellung zur Entlassung des Objekts wurde allerdings die Einreichung eines Bauvorhabens für einen Ersatzbau, welcher den erhöhten städtebaulichen und ortsbildlichen Anforderungen genügen müsse, eingefordert. Im Jahr 2003 wurde daraufhin zwar ein Vorprojekt in zwei Varianten für einen Ersatzbau eingereicht, aber anschliessend kein konkretes Baugesuch für einen Ersatzbau, weshalb auch kein formeller Beschluss über die Schutzwürdigkeit gefällt wurde und das Objekt im Inventar verblieb.

Erst im Jahr 2010 wurden der Kommission neue Pläne für einen Ersatzbau vorgelegt. Aufgrund des langen vergangenen Zeitraums seit 2002 und der grossenteils neuen Zusammensetzung der Kommission wurde beschlossen, eine Besichtigung des Objekts mit sämtlichen Kommissionsmitgliedern durchzuführen. Diese wurde am 14. Juni 2010 vorgenommen. Nach der Begehung bestätigte die Kommission die Beurteilung aus dem Jahr 2002, nach der sich eine Unterschutzstellung nicht mehr ausreichend begründen lasse. Aus der Anfängerzeit seien vom Bohlenständerbau nur noch ein Teil der Dachkonstruktion und an einem einzigen Hausteil auf der Südseite eine Holzbohlenwand in ihrer ursprünglichen Substanz erhalten. Durch die starken Veränderungen und Umgestaltungen sowie



aufgrund des schlechten baulichen Zustandes lasse sich eine Unterschutzstellung nicht mehr ausreichend begründen. Die Bewahrung der Stellung und Dimension des Gebäudes sei durch die Festlegung als bezeichnetes Gebäude im Kernzonenplan sichergestellt.

Das mit der Planung des Ersatzbaus beauftragte Architekturbüro reichte im Anschluss, mit Datum vom 1. November 2010, auch noch ein Kurzgutachten zum Objekt ein, in welchem es nochmals darauf hinweist, dass aufgrund der starken Veränderungen und Umgestaltungen im Laufe der Zeit heute nur noch einige wenige Konstruktions- und Bauteile auf die Anfängerzeit hinweisen. Aber wiederum wurde über Jahre hinweg kein konkretes Baugesuch für einen Ersatzbau eingereicht, weshalb kein formeller Beschluss über die Schutzwürdigkeit gefällt wurde.

Erst im Herbst 2014 wurde ein Baugesuch (2014-0089) für einen Ersatzbau definitiv bei der Baubehörde der Stadt Dübendorf eingereicht. Die Stadtbildkommission Dübendorf (damals Heimatschutz- und Ortsbildkommission) bestätigte am 7. Oktober 2014 nochmalig, gestützt auf die Protokolle vom 29. April 2002 und vom 14. Juni 2010, dass ein Verzicht auf Unterschutzstellung und demnach eine Entlassung aus dem Inventar zu beantragen sei. Nach mehreren Überarbeitungen hat auch das Baugesuch für den Ersatzbau nun den Stand erreicht, um eine baurechtliche Bewilligung erteilen zu können.

Dem Stadtrat wird deshalb das Bauvorhaben zur Erteilung der baurechtlichen Bewilligung vorgelegt (in einem separaten Beschluss) und parallel hierzu beantragt die Stadtbildkommission dem Stadtrat, das ehemalige Bauernhaus an der Wilstrasse 95-103, Inventar Nr. 312, aus dem Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte der Stadt Dübendorf zu entlassen.

Beschluss

1. Das ehemalige Bauernhaus an der Wilstrasse 95-103, Inventar Nr. 312, wird aus dem Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte der Stadt Dübendorf entlassen.
2. Dieser Beschluss ist nach den Regeln von § 6 Abs. 1 PBG zu veröffentlichen.
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. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümer mit der Zustellung; für Dritte mit der Publikation.
4. Die Stabstelle Stadtplanung wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Hans Peter Pfenninger, Im Schörli 23, 8600 Dübendorf, eingeschrieben
- Architekturbüro Seeger, Oberdorfstrasse 2, 8600 Dübendorf
- Mitglieder Stadtbildkommission (3)
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss via Extranet)
- Abteilung Hochbau
- Stabstelle Stadtplanung
- Akten



Stadtrat Dübendorf

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, sweeping initial 'L' followed by 'ziörjen'.

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

A handwritten signature in blue ink, consisting of a vertical line followed by a small flourish.

Martin Kunz
Stadtschreiber