



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

16. September 2025 · Beschluss 283-2025
6.2.2 Bewilligungs- und Bauverfahren / Feuerpolizei
IDG-Status: öffentlich

Provokationsbegehren ehem. Restaurant Central, Kirchgasse 24 Teilunterschutzstellung; Genehmigung Schutzvertrag

Baugesuchs-Nr.:	2023-3003
Gesuchsteller: (Kaufrechtsberechtigte)	OMERA AG Thomas Schai Zweibruggenmühlestrasse 18 9014 St. Gallen
Grundeigentümer: (veräussernde Partei)	Bruno Köppel, Dorfstrasse 7, 8483 Kollbrunn, Rudolf Köppel, Seewaldstrasse 1, 7050 Arosa, Walter Köppel, Alteinstrasse 26, 7050 Arosa
Lage:	Kirchgasse 24
Kat. Nr.:	115
Vers. Nr.:	187
Schutzziel:	B
Bauzone:	Kernzone, K2

Ausgangslage

Die Stadt Kloten liess im Jahre 1982, gestützt auf die §§ 203 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG), ein Inventar der schutzwürdigen Bauten und Anlagen aufstellen. Einen wesentlichen Teil der aufgenommenen Bauten setzte der Stadtrat am 21. Juni 1983 im Inventar der kulturhistorischen Objekte fest. Dieses Inventar stellt noch keine eigentumsverbindliche Schutzanordnung dar, sondern dokumentiert vielmehr die mutmassliche Schutzwürdigkeit von kulturhistorischen Objekten. Es dient als Arbeitsinstrument der Baubehörde. Wird ein Abbruchbegehren mit oder ohne Ersatzbau gestellt, hat die Baubehörde spätestens innert Jahresfrist über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu entscheiden (§ 213 PBG).

Die Gesuchsteller haben eine Voranfrage für die Überbaubarkeit des Grundstückes gestellt.

Das Objekt ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte der Stadt Kloten aufgeführt (Objekt Nr. H8) und als kommunal bedeutsam klassifiziert.

Für die genauen Abklärungen über die Schutzwürdigkeit hat die Stadt Kloten die Firma IBID (Haus zum Schwert, General Guisan-Strasse 47, 8400 Winterthur) mit einem unabhängigen Fachgutachten beauftragt. Folglich hat die Firma IBID ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit vom 9. Juli 2024 erstellt.

Fazit

Es sind lokal begrenzte Substanzerneuerungen bei allfälliger Schutzunfähigkeit der geschützten Substanz oder bei statischer Notwendigkeit unter Beibehaltung der Struktur zugelassen. Daraus ergibt sich ein begrenzter Denkmalwert, woraus ein Umbau mit Renovation des Gebäudes aus denkmalpflegerischer Sicht möglich ist.

Daraufhin wurde seitens der Stadt Kloten ein Schutzvertrag (vgl. Entwurf vom 9. Juli 2025) im Sinne von § 205 lit. d PBG des Objekts an der Kirchgasse 24 in Kloten ausgearbeitet.

Wertung

Mit dem Schutzvertrag können die wichtigsten denkmalpflegerischen Elemente erhalten werden, indem einzelne Teile geschützt werden.

Beschluss:

1. Der vorliegende verwaltungsrechtliche Vertrag (Schutzvertrag zum Gebäude Vers.-Nr. 187, Kat.-Nr. 115) mit Bruno Köppel, Dorfstrasse 7, 8483 Kollbrunn / Rudolf Köppel, Seewaldstrasse 1, 7050 Arosa / Walter Köppel, Alteinstrasse 26, 7050 Arosa, bevollmächtigt vertreten durch Miriam Portmann, Hauptstrasse 11, 5453 Remetschwil, wird genehmigt.
2. Das Gebäude Kirchgasse 24, Vers.-Nr. 187, ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 2 lit. c PBG und wird gemäss § 205 lit. d PBG wie im Schutzvertrag umschrieben, unter Schutz gestellt. Das Wohn- und Gasthaus ist in dessen Grundsubstanz, Volumetrie, Dachform, äusserer Erscheinung und Ausstattungselementen geschützt. Ausgenommen vom Schutzzumfang sind die rückseitigen Anbauten am Wohn- und Gasthaus sowie der in dessen Dachwerk eingreifende Quergiebel. Die bevollmächtigte Vertretung der Grundeigentümer wird gebeten, den Schutzvertrag zu unterzeichnen.
3. Gestützt auf § 321 Abs. 2 PBG und den vorliegenden Beschluss bzw. den damit genehmigten öffentlich-rechtlichen Vertrag ist folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 115 im Grundbuch anzumerken:

"Teil-Unterschutzstellung des Wohnhauses Vers.-Nr. 187"

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung 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 genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.


Mitteilungen an:

- OMERAG, Thomas Schai, Zweibruggenmühlestrasse 18, 9014 St. Gallen (Kaufrechtsberechtigte, R)
- Miriam Portmann, Hauptstrasse 11, 5453 Remetschwil (Vertretung der Grundeigentümer, R)
- Bruno Köppel, Dorfstrasse 7, 8483 Kollbrunn (Grundeigentümer, R)
- Rudolf Köppel, Seewaldstrasse 1, 7050 Arosa (Grundeigentümer, R)
- Walter Köppel, Alteinstrasse 26, 7050 Arosa (Grundeigentümer, R)
- Publikation
- Hauskunft GmbH, Barbara Roth (per E-Mail)
- Baukommission
- Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten (per E-Mail)
- Bauakten/Dossier

Für Rückfragen sind zuständig (siehe auch Checkliste Bauablauf):

- Melitta Cadosch, Leiterin Baupolizei, Kirchgasse 7, Postfach, 8302 Kloten, Tel. 044 815 12 55, melitta.cadosch@kloten.ch (Entscheid)
- Richard König, Leiter Stadttingenieurbüro, Gossweiler Ingenieure AG, Lindenstrasse 23, 8302 Kloten, Tel. 044 815 51 00, si-kloten@gossweiler.com

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 18. Sep. 2025

Verwaltungsrechtlicher Schutzvertrag vom 16. September 2025

zwischen

der **Stadt Kloten**, Kirchgasse 7, 8302 Kloten, vertreten durch den Stadtrat Kloten
(nachstehend Stadt genannt)

und

der **OMERA AG**, Thomas Schai, Zweibruggenmühlestrasse 18, 9014 St. Gallen
(nachstehend Kaufrechtsberechtigte genannt)

betreffend Denkmalschutz, Umbau und Renovation des Gebäudes Kirchgasse 24, 8302 Kloten, Vers.-Nr. 187 auf Parz. Nr. 115, 8302 Kloten

A Vorbemerkungen

A.1 Unterschutzstellung (Veranlassung)

Das Gebäude Kirchgasse 24, 8302 Kloten, Vers.-Nr. 187 auf Parz.-Nr. 115, ist in dem unter Ziffer C.1 aufgeführtem Umfang Schutzobjekt im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG und wird dementsprechend gemäss § 205, lit. d PBG unter Schutz gestellt.

Grundlagen dazu bilden das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung der Stadt Kloten, das Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Firma IBID vom 9. Juli 2024 und der Beschluss des Stadtrates Nr. 283-2025 vom 16. September 2025, welche die Schutzwürdigkeit des Gebäudes feststellen.

Die Einleitung der Schutzabklärung und der damit einhergehende Beschluss des Stadtrates Nr. 283-2025 vom 16. September 2025 erfolgten aufgrund des Begehrens der Kaufrechtsberechtigten vom 23. November 2023 betreffend Feststellung der Schutzwürdigkeit nach § 213 PBG.

A.2 Verpflichtung der Kaufrechtsberechtigten

Die Kaufrechtsberechtigte verpflichtet sich, die gemäss Ziffer C.1 geschützten Bauteile des Gebäudes Vers.-Nr. 187 in enger Zusammenarbeit mit der Stadt dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen.

B Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

B.1 Eintrag im Grundbuch

Innert 30 Tagen ab Eintritt der Rechtskraft des Schutzvertrags ist im Grundbuch folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten der Stadt Kloten einzutragen und der Stadt darüber ein schriftliches Zeugnis zukommen zu lassen:

„Das Gebäude Vers.-Nr. 187 auf Parz.-Nr. 115 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 16. September 2025 ein Schutzobjekt im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Vers.-Nr. 187 bzw. an den unter Ziffer C.1 des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Stadt Kloten keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.“

C Schutzzumfang

C.1 Geschützte Teile der Liegenschaft

Im Allgemeinen:

Das unmittelbar an der Kirchgasse gelegene Wohn- und Gasthaus aus dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts mit seiner aus dieser Zeit stammenden spätklassizistischen Erscheinung und Ausstattung.

Geschützt sind dessen Grundsubstanz, Volumetrie, Dachform, äussere Erscheinung und Ausstattungselemente.

Ausgenommen vom Schutzzumfang sind die rückseitigen Anbauten am Wohn- und Gasthaus sowie der in dessen Dachwerk eingreifende Quergiebel.

Im Besonderen:

Grundsubstanz

Dazu gehören, jeweils in ihrer Substanz:

- Das Mauerwerk und das Fachwerk inkl. Ausfachungen der Umfassungswände des Wohn- und Gasthauses, jeweils mitsamt den Tür- und Fenstergewänden.
- Die Deckenbalkenlagen inkl. Dachbalkenlage.
- Das Dachwerk mit liegenden Stuhlgerüsten und Rafenlage.
- Die Wände der Binnengliederung mit durchgehendem Mittelquergang im Hochparterre.
- Die Binnenwände der Räume 104/105 und 107.

Erscheinungsbild / Fassaden

- Das charakteristische Erscheinungsbild des Wohn- und Gasthauses als Putzbau mit vorwiegend axial angeordneten Tür- und Fensteröffnungen mit Gewänden auf Sicht und abgesetztem Steinsockel.
- Der strassenseitige, über eine Freitreppe erschlossene Hauseingang. Dabei das Treppengeländer, das Vordach und die historischen Türflügel (Haupt- und Hintereingang) in ihrer Substanz.
- Die Beschriftung an der Strassenfassade.

- Der Charakter der geschlossenen Dachflächen mit Ziegeleindeckung (Naturton). Strassenseitig (Westen) mit vertäfelter Dachuntersicht.

Baugebundene Ausstattung

Dazu gehören, jeweils in ihrer Substanz:

- Die Wand- und Deckentäfelungen in der ehemaligen Gaststube (R002) samt dazugehörigen Türflügeln sowie die Wandtäfelung im ehemaligen Office (R003).
- Die Wandtäfelungen im ehemaligen Säli (R104/105) im Obergeschoss samt dazugehörigen Türflügeln.
- Die Wandtäfelung in der Kammer (R107) samt dazugehörigen Türflügeln.

Der Standort der Treppe (Hochparterre bis Dachgeschoss) ist beizubehalten.

Umgebung

- Die Garteneinfassung um den Wohnteil ist in der Substanz zu erhalten. Der Garten ist als Freifläche zu bewahren.

C.2 Umgang mit den geschützten Teilen

Lokal begrenzte Substanzerneuerungen sind bei allfälliger Schutzunfähigkeit der geschützten Substanz oder bei statischer Notwendigkeit unter Beibehaltung der Struktur zugelassen. Bauteile gelten als schutzunfähig, wenn ihr Zustand eine Erhaltung in der Originalsubstanz technisch nicht mehr ermöglicht oder wenn der Denkmalwert durch frühere Eingriffe wesentlich verloren gegangen ist. In solchen Fällen ist in Absprache mit der Stadt eine Dokumentation und adäquate Ersatzlösung anzustreben. Bei Uneinigkeit zwischen den Vertragsparteien erfolgt eine unabhängige Begutachtung.

- In der nördlichen Giebelfassade sind zwei zusätzliche Fensteröffnungen im Hochparterre möglich. Diese haben sich in Grösse und Gestaltung am Bestand zu orientieren.
- In der südlichen Giebelfassade kann im Hochparterre eine zusätzliche Fenster- oder eine Türöffnung eingefügt werden.
- In der rückseitigen Trauffassade gehört der Hauseingang zum Schutzzumfang. Die übrigen Öffnungen können verändert werden.
- Zur energetischen Ertüchtigung der Fassaden können die Fensterflügel ersetzt und Aussenwände innenseitig gedämmt werden.
- Bei einem Fensterersatz sind zwei Flügel mit insgesamt sechsteiliger Gliederung in Holz- oder allenfalls Holz-/Metall zu verwenden.
- Die Jalousie-Klappläden der Fenster tragen zum charakteristischen Erscheinungsbild bei. Sie können ertüchtigt oder gleichartig ersetzt werden.
- Zur energetischen Ertüchtigung kann das Dach gedämmt werden. Eine minimale Aufdachdämmung ist zulässig; die Dachrandabschlüsse sind schlank auszubilden.
- Die nicht geschützten rückseitigen Anbauten können entfernt, teilweise entfernt oder ersetzt werden. Dabei ist die ursprüngliche Nutzung als Wirtschaftsteil ablesbar zu halten. Der Ersatzbau hat sich dem Schutzobjekt unterzuordnen; d.h. seine Firsthöhe darf diejenige des Schutzobjekts nicht überragen und die Fassaden der Obergeschosse sind von den Fassadenfluchten des Schutzobjekts zurückzusetzen.

D Weitere Bestimmungen

D.1 Gebühren des Grundbuchamtes

Die Kosten des Grundbuchamtes werden durch den Gesuchsteller resp. der Kaufrechtsberechtigten übernommen.

D.2 Einhaltung von baurechtlichen Bestimmungen

Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.

D.3 Weitere Pflichten der Kaufrechtsberechtigten

Im Einzelnen und anderen Bestimmungen dieses Vertrages vorgehend ist bei Restaurierungs- oder Unterhaltsarbeiten am Schutzobjekt folgendes zu beachten:

- Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Teilen sind in engem Kontakt mit dem Bauausschuss der Baupolizei der Stadt und nach dessen Anordnungen durchzuführen. Während der ganzen Dauer von solchen Arbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.
- An den geschützten Teilen ist die Ausführung sämtlicher geplanter Ausbesserungen, Sanierungen und Umbauten sowie die Wahl sämtlicher Materialien und Farben mit dem Bauausschuss der Baupolizei der Stadt abzusprechen und von der zuständigen Instanz bewilligen zu lassen.
- Die Kaufrechtsberechtigte hat sicherzustellen, dass die mit dem Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den Auflagen dieses Vertrages Kenntnis haben und diese auch einhalten.
- Bei einer Veräusserung des Schutzobjektes überbindet die Kaufrechtsberechtigte die ihr aus diesem Vertrag erwachsenden Verbindlichkeiten der Käuferschaft, und zwar so, dass diese und jede nachfolgende Käuferschaft eine Weiterüberbindungspflicht trifft.

Ort, Datum

Ort, Datum

Die Kaufrechtsberechtigte

Die Stadt Kloten