

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 19. Dezember 2018

**1134.**

**Amt für Städtebau, Denkmalschutz, ländliches Wohnhaus (Gemeinschaftszentrum «Witiker Huus»), Witikonerstrasse 405, Verzicht auf Unterschutzstellung und Entlassung aus dem Inventar**

**IDG-Status: teilweise öffentlich**

Die Eigentümerschaft stellte am 23. Januar 2018 beim Stadtrat das Gesuch, die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Witikonerstrasse 405 abzuklären. Im Vorfeld liess sie von einem Architekturbüro eine städtebauliche Machbarkeitsstudie für das Grundstück WI3527 mit altrechtlicher Arealüberbauung ausarbeiten. Von verschiedenen Varianten mit und ohne Erhalt des inventarisierten Gebäudes Witikonerstrasse 405 favorisierte die Bauherrschaft die Variante mit Abbruch der Liegenschaft. Sie ist der Meinung, dass sich die Ausnutzung von 120 Prozent (Arealüberbauung ohne 10-Prozent-Bonus für Minergie-P ECO) optimaler verteilen lasse und dadurch eine städtebaulich bessere Lösung erreicht werden könnte.

Das von 1842 bis 1847 erbaute, ländliche Wohnhaus Witikonerstrasse 405 ist eines von neun historischen Gebäuden, die den früheren Dorfteil Unterwitikon repräsentieren und dazu beitragen, dass die vorindustrielle Siedlung im Stadtbild präsent bleibt. Alle Gebäude sind im kommunalen Inventar bzw. unter Schutz. Die Mehrheit liegt in der viergeschossigen Wohnzone (BZO 2016). Das sogenannte «Witiker Huus» steht prominent im nordwestlichen Spickel der Kreuzung Witikoner-/Loorenstrasse. Hier, wo die Loorenstrasse zum historischen Dorfteil Oberdorf nach Süden führt, ist es mit den zwei Vollgeschossen, dem leicht geknickten Satteldach und den mit Einzelfenstern regelmässig gestalteten Fassaden gut als ländliches Gebäude zu erkennen. Die ebenfalls ländlichen Gebäude Witikonerstrasse 391–395, 394/396, 416/418 und 421 liegen in Sichtweite. Sie sind umgeben von modernen Neubauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, wobei sich die unmittelbar angrenzenden Neubauten entlang der Witikonerstrasse in Grösse, Form und Materialisierung stark auf die historische Bausubstanz beziehen. Das «Witiker Huus», das seit 1983 das Gemeinschaftszentrum beherbergt, wirkt an der prominenten Lage gleichsam als städtebaulicher Anker der historischen Bebauung.

Mit seinem Erbauer, dem Gemeindeschreiber und späteren Gemeindepräsidenten, Hans Jacob Lang, steht das ländliche Wohnhaus für die liberale Epoche im Kanton Zürich, namentlich in einer Bauerngemeinde ausserhalb der Stadt. Die liberale Regierung beschloss ein beispielloses Strassenprogramm, zu dem auch der Ausbau der Witikonerstrasse gehörte, die winters nur schwer befahrbar war. Das Wohnhaus Witikonerstrasse 405 entstand unter diesen Vorzeichen als Ergänzung zum bereits bestehenden Ökonomieteil. Es ist das Zeugnis eines jungen Politikers, der hier wichtige öffentliche Funktionen in der Gemeinde versah und sich an der neu ausgebauten Landstrasse ins Glattal mit dem repräsentativen Wohnsitz, der auch eine Gaststätte und ab 1847 zudem die erste Poststelle beherbergte, sein soziales Prestige festigte. Die Ambitionen des jungen Lang manifestierten sich in der stattlichen, fünfachsigem Fassade mit portalartigem Eingang und dem geschnitzten, zweiflügligen Türblatt, das Rautenmuster, Wappenschild und Strahlenkranz trägt.

Vom ehemaligen Bauernhaus steht heute nur noch der Wohnteil. Der Scheunenteil wurde 1979 abgetragen und durch einen Neubau in ähnlicher Volumetrie ersetzt. Der Wohnteil wurde saniert. Etwa zeitgleich mit dem Scheunenabbruch erfolgte die bauliche Anpassung der Witikonerstrasse im Hinblick auf die Weiterführung der Buslinie bis zur Kienastewies, die eine Anhebung des Terrains im Bereich der Kreuzung Witikoner-/Loorenstrasse erforderte. Damit

erhöhte sich auch das Niveau des Vorbereichs zum Wohnhaus Witikonerstrasse 405 um etwa 40 cm, so dass die Freitreppe, die seither nur noch zwei Stufen umfasst, im Boden zu versinken scheint. Mit dem Abbruch der Scheune und der Anhebung des Terrains büsste das Haus viel von seiner ursprünglichen Wirkungskraft ein. Hinzu kommt, dass mit der ebenfalls um 1980 vorgenommenen Sanierung des Wohnhauses die Fassaden neu verputzt und das Dach neu mit Falz- anstelle der bauzeitlichen Biberschwanzziegel eingedeckt wurde. Das Türgewände des Eingangs wurde teilweise originalgetreu rekonstruiert und mit einer Inschrift versehen. Die Fenster wurden ersetzt. Im Inneren wurden Bodenbeläge und teilweise Wand- und Deckenoberflächen erneuert. Aus der Bauzeit erhalten sind die Tragstruktur mit der Stud im Keller und dem Dachstuhl, an den Fassaden die Öffnungen mit den Gewänden und die Haustür; im Inneren die Raumeinteilung der Wohngeschosse (im Obergeschoss wurden zwei Zimmer zusammengelegt), in einzelnen Räumen das Wandtäfer, der Kachelofen und die Feuerwand in der Küche.

Das Gebäude ist publiziert in: Doris Angst, Zürich-Witikon, 1934–1984, 50 Jahre Eingemeindung, Hg. Quartierverein Witikon, Zürich 1984, S. 68–69. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Gebäude mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) belegt.

Das Gutachten der Denkmalpflege kam zum Schluss, dass sich ein bedeutender Teil des Denkmalwerts aus der politik-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Zeugenschaft ergebe. Hingegen sei vor dem Hintergrund der genannten Veränderungen die Schutzwürdigkeit des Gebäudes substanziell nicht mehr eindeutig gegeben. Wenn jedoch in Betracht gezogen werde, dass das ländliche Erscheinungsbild nach wie vor erkennbar sei und hinter den neuen Oberflächen die Grundsubstanz und einzelne Ausstattungsteile aus der Bauzeit von 1842 noch vorhanden sei, könne dem Gebäude dennoch die historische Zeugenschaft gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG zugesprochen werden.

An ihrer Sitzung vom 3. September 2018 befand die Denkmalpflegekommission, dass das 1842 erbaute «Witiker Huus» an einer städtebaulich wichtigen Stelle stehe und deshalb besonders ortsbildprägend sei. Zudem repräsentiere es die vorindustrielle Siedlung Unterwitikon und erinnere an den ländlichen Ursprung. Die Kommission hielt aber die bereits vorgenommenen Veränderungen am Gebäude für sehr tiefgreifend (Abbruch des Ökonomieanbaus, Erneuerung Fassadenputz und Dachsanierung, Veränderungen im Innern in den Jahren 1979/80). Sie stellte fest, dass nur noch wenig erlebbare originale Substanz vorhanden sei, was den Zeugenwert schwäche. Sie kam daher zum Schluss, dass es sich bei diesem Objekt nicht um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt.

Weiter wies die Kommission darauf hin, dass die Ausgangslage für eine Planung an der Kreuzung Witikoner-/Loorenstrasse sehr anspruchsvoll sei: *«Das gegenüber liegende Haus Witikonerstrasse 400, das sich formensprachlich stark auf die historische Bebauung bezieht und ebenfalls ortsbildprägend ist, wurde vom Stadtrat aus dem Inventar entlassen und soll ersetzt werden, wobei die Neubaupläne noch nicht bekannt sind. In der Nähe des Grundstücks befinden sich zudem diverse Inventarobjekte, kleinmassstäbliche ländliche Bauten, welche die besondere Rücksichtnahme gemäss § 238 Abs. 2 PBG erfordern.»* (Protokoll der Denkmalpflegekommission vom 3. September 2018).

Im Hinblick auf den Neubau auf der gegenüberliegenden Seite, Witikonerstrasse 400, und die teilweise Neubebauung des Grundstücks Kat.-Nr. WI3527, das die Grösse eines Areals hat und auf dem auch das Gebäude Witikonerstrasse 405 steht, wird die Kreuzung Witikoner-/Loorenstrasse künftig stärker von modernen Gebäuden geprägt sein. Eine Arealbebauung muss die besonderen Anforderungen gemäss § 71 PBG erfüllen. Dadurch besteht mit und

ohne Erhalt des Gebäudes Witikonstrasse 405 die Chance für eine qualitätsvolle städtebauliche Aufwertung der Strassenkreuzung. Der Neubau muss sich gut in den historischen Ortskern einfügen und besondere Rücksicht nehmen auf die umliegenden Inventarobjekte (§ 238 Abs. 2 PBG).

Mit diesem Beschluss wird auf die Anordnung von Schutzmassnahmen für das bezeichnete Objekt verzichtet. Aus diesem Grund findet nicht § 211 Abs. 4 PBG, sondern § 25 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, LS 175.2) Anwendung: Dem Lauf der Rekursfrist und allfälligen Rechtsmitteln gegen diesen Beschluss kommt die aufschiebende Wirkung zu.

### **IDG-Status**

Der Stadtratsbeschluss enthält Personendaten. Es besteht im vorliegenden Fall keine gesetzliche Grundlage, welche die Bekanntgabe der Personendaten im Internet zulässt oder ein öffentliches Interesse, das die Bekanntgabe im Internet verlangt. Die Öffentlichkeit wird in Form der Kundmachung in den Amtsblättern gewährleistet. Der Stadtratsbeschluss wird deshalb als teilweise öffentlich klassiert.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Das ländliche Wohnhaus und heutige Gemeinschaftszentrum «Witiker Huus», Vers.-Nr. 27900075 auf dem Grundstück Kat.-Nr. WI3527 an der Witikonstrasse 405 in Zürich 7-Witikon, wird nicht unter Denkmalschutz gestellt.
2. Gegen die Ziffer 1 dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, 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 als möglich beizulegen. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümer-schaft 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.
3. Dem Lauf der Rekursfrist und allfälligen Rechtsmitteln gegen diesen Beschluss kommt von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu.
4. Der Verzicht auf eine Unterschutzstellung des bezeichneten Objekts ist durch das Hochbaudepartement im Städtischen Amtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
5. Dieser Beschluss kann während der Rekursfrist auf dem Amt für Baubewilligungen (Planauflage), Lindenhofstrasse 19, 8001 Zürich, jeweils von Montag bis Freitag, von 8.00 bis 9.00 Uhr, eingesehen werden.
6. Das Gebäude Witikonstrasse 405 wird nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen. Die Denkmalpflege wird mit der Nachführung des Inventars beauftragt.

7. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, das Stadtarchiv, die Gartendenkmalpflege, das Amt für Städtebau, das Amt für Baubewilligungen (1 unterzeichneter STRB für Kreisarchitekt oder Kreisarchitektin), die Denkmalpflege und Inventarisierung (1 unterzeichneter STRB), die Archäologie und Dendrochronologie und gegen Rückschein an Mike Bundi-Maier, Swiss Re Management AG, Mythenquai 50/60, 8022 Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti