

140

B1.07.2 | GF.2021-0385

INVENTARE, VERORDNUNGEN, EINZELNE OBJEKTE UND MASSNAHMEN

Heimatschutz | Kommunales Inventar | Gebäude Spritzenhaus (Dörranlage) | Vers.-Nr. 132, Rumlikerstrasse 2 | Schutzmassnahmen

öffentlich

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 4. Oktober 2011 im Zusammenhang mit der Erstellung von kommunalen Inventaren für Schutzobjekte die Inventarliste für schützenswerte Bauten genehmigt (§ 203 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG). In diesem Inventar ist das Gebäude Spritzenhaus (Dörranlage), Vers.-Nr. 132, Rumlikerstrasse 2, Kat.-Nr. 4882, 8320 Fehraltorf, aufgeführt. Als Schutzzweck die integrale Erhaltung der Gebäudeform, der konstruktiven Substanz und der generellen Fassadengestaltung angestrebt werden.

Das Gebäude ist im Eigentum der Gemeinde Fehraltorf. Im Rahmen der Strategie der gemeindeeigenen Liegenschaften hat der Gemeinderat beim Bauamt um die detaillierte Abklärung der Schutzwürdigkeit ersucht.

Gutachten über die Schutzwürdigkeit

Das Büro für Architektur, Bauforschung und Kunstgeschichte, AD & AD, hat aufgrund des Abklärungsauftrages das Grundstück Kat.-Nr. 2931 mit dem Objekt Spritzenhaus, Vers.-Nr. 132, Rumlikerstrasse 2, samt dem an der Ostfassade angebauten Notschlachtlokal, Vers.-Nr. 417, Sennhüttenweg 9, Grundstück Kat.-Nr. 2930, am 13. Januar 2016 begutachtet. Das Gutachten vom Juli 2021 hält Folgendes fest:

Wertung

Lage und Umgebung

Das Gebäude ist integraler Bestandteil der historischen Häusergruppe im unteren Teil der Rumlikerstrasse und unabdingbares Element der lockeren Zeilenbebauung. Wichtig ist auch die Rolle als Markierung der Einmündung des Sennhüttenweges in die Rumlikerstrasse. Wichtig für den Strassenraum sind auch die offenen Vorzonen, d. h. der kleine, winkelförmig gefasste Vorplatz am Sennhüttenweg und der grosse Platz auf der Südseite. Etwas verloren wirkt zurzeit das kleine Wiesenstück, welches noch zum Grundstück gehört. Es ist hinter der bezugslos auf den Platz gestellten Garagenbox kaum wahrnehmbar. Dem kleinen Gebäudekomplex sind ein erheblicher Ensemblewert und ortsbildprägende Bedeutung zuzusprechen.

Geschichte

Das Spritzenhaus als gemeindeeigene und gemeinnützige Einrichtung ist ein augenfälliges Zeugnis der Sozialgeschichte des Ortes und gleichzeitig auch der Technikgeschichte des beginnenden Industriezeitalters. Architekturgeschichtlich sind Spritzenhäuser aus dieser Epoche als eigenständiger Bautypus zu werten.

Substanz und Gestaltung

Von architektonischer Bedeutung ist einzig das Spritzenhaus. Trotz seiner Kleinheit, zurückhaltenden Gestaltung und kargen Ausstattung, aber vor allem dank des augenfälligen Schlauchturms, wird eine besondere Präsenz und charakteristische Eigenständigkeit zugestanden.

Zusammenfassende Beurteilung

Das Spritzenhaus ist infolge seiner ortsbildlichen Stellung an der nördlichen Grenze des historischen Dorfkerns und seiner Rolle im Strassenraum sowie aufgrund seiner architektonischen Gestaltung und seiner ortsgeschichtlichen Bedeutung ein einzigartiges Gebäude in der Hauslandschaft von Fehraltorf. Das Objekt erfüllt damit mehrere der Bedingungen, die das PBG gemäss § 203 an einen wichtigen Bauzeugen stellt. Die Schutzwürdigkeit auf kommunaler Stufe kann damit unzweifelhaft bejaht werden.

Schlachthaus

Das dörfliche Notschlachthaus steht für den Übergang von der Hofmetzgerei zur industriellen Schlachtung in modernen Schlachthöfen resp. der Entsorgung in Kadaversammelstellen. Wie ländliche Metzgereigeschäfte auch, verschwinden die kleinen Notschlachtlokale in der ganzen Schweiz mehr und mehr.

Das angebaute Schlachthaus, Vers.-Nr. 417, Sennhüttenweg 9, Kat.-Nr. 2930, Fehraltorf, muss aus denkmalpflegerischer Sicht nicht materiell erhalten werden. Allerdings empfehlen sich besondere Gestaltungsvorschriften, damit das Spritzenhaus in seiner Erscheinung nicht beeinträchtigt wird.

Es wird festgestellt, dass sich die Baugrundstücke in der Kernzone A befinden. Die einzelnen Kernzonenvorschriften dienen dazu, die Einheit und die Eigenart des gewachsenen Ortskerns und dessen Umgebung zu erhalten. Zudem kann für Entscheide in ortsbaulichen sowie gestalterischen Fragen das Baukollegium beigezogen werden. Für das Schlachthaus sind darum keine Schutzmassnahmen als Ergänzung zum Spritzenhaus angezeigt.

Schutzmassnahmen

Gestützt auf § 204 und § 211 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) soll das Spritzenhaus (Dörranlage), Vers.-Nr. 132, Rumlikerstrasse 2, Kat.-Nr. 4882, 8320 Fehraltorf, unter Schutz gestellt werden.

Die Unterschutzstellung hat durch Verfügung gemäss § 205 lit. c PBG zu erfolgen.

Umfang der Schutzmassnahmen

Perimeter

Die Schutzwürdigkeit umfasst das Gebäude Spritzenhaus (Dörranlage), Vers.-Nr. 132, Rumlikerstrasse 2, samt dem Grundstück Kat.-Nr. 2931, 8320 Fehraltorf.

Schutzziel

Als Schutzziel für das Spritzenhaus Vers.-Nr. 132 kann Folgendes festgehalten werden:

- Integrale Erhaltung des Baukörpers inkl. Schlauchturm.
- Erhalt der konstruktiven Substanz mit folgenden Elementen:
 - Natursteinmauerwerk
 - Holzbalkendecke
 - Dachkonstruktion
 - Turmkonstruktion.
- Erhalt des Fassadenbildes mit folgenden Elementen:
 - Verputzte Mauerflächen
 - Toröffnungen auf der Südwestseite
 - Holzschalung an den Giebfeldern und am Schlauchturm
 - Öffnung der zugemauerten Fenster auf der Südostseite (nach Möglichkeit)
 - alle fünf Lüftungsöffnungen am Schlauchturm inkl. Jalousieläden
 - Vordachausbildung.
- Weiteres:
 - Der Innenausbau muss nicht erhalten werden.
 - Generell sind Renovationsmassnahmen fach-, stil- und materialgerecht auszuführen, d. h.:
 - Ölanstrich für die Holzteile;
 - Holz für die Fenster, wobei allfällige Sprossen auf der Aussenseite fest mit den Rahmenhölzern verbunden sein müssen;
 - traditioneller Kalkputz anstelle des Zementputzes.
 - Für Fassadenrenovationen ist ein Farb- und Materialkonzept genehmigen zu lassen.
 - Die Vorplätze auf der Nordostseite und der Südwestseite sind als Freiflächen zu erhalten und dem Gebäudecharakter entsprechend zu gestalten.
 - Projekt- und Ausführungsphase sind von einer denkmalpflegerischen Fachberatung zu begleiten.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Gebäude Spritzenhaus (Dörranlage), Vers.-Nr. 132, Rumlikerstrasse 2, samt dem Grundstück Kat.-Nr. 2931, 8320 Fehraltorf, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG.

2. Die Unterschutzstellung erfolgt gemäss § 205 lit. c PBG mit Schutzmassnahmen gemäss folgender Umschreibung (Art und Umfang) des Schutzes:
 - 2.1 Integrale Erhaltung des Baukörpers inkl. Schlauchturm.
 - 2.2 Erhalt der konstruktiven Substanz mit folgenden Elementen:
 - Natursteinmauerwerk
 - Holzbalkendecke
 - Dachkonstruktion
 - Turmkonstruktion.
 - 2.3 Erhalt des Fassadenbildes mit folgenden Elementen:
 - Verputzte Mauerflächen
 - Toröffnungen auf der Südwestseite
 - Holzschalung an den Giebelfeldern und am Schlauchturm
 - Öffnung der zugemauerten Fenster auf der Südostseite (nach Möglichkeit)
 - alle fünf Lüftungsöffnungen am Schlauchturm inkl. Jalousieläden
 - Vordachausbildung.
 - 2.4 Weiteres:
 - Der Innenausbau muss nicht erhalten werden.
 - Generell sind Renovationsmassnahmen fach-, stil- und materialgerecht auszuführen, d. h.:
 - Ölanstrich für die Holzteile;
 - Holz für die Fenster, wobei allfällige Sprossen auf der Aussenseite fest mit den Rahmenhölzern verbunden sein müssen;
 - traditioneller Kalkputz anstelle des Zementputzes.
 - Für Fassadenrenovationen ist ein Farb- und Materialkonzept genehmigen zu lassen.
 - Die Vorplätze auf der Nordostseite und der Südwestseite sind als Freiflächen zu erhalten und dem Gebäudecharakter entsprechend zu gestalten
 - Projekt- und Ausführungsphase sind von einer denkmalpflegerischen Fachberatung zu begleiten.
3. Die jeweilige Eigentümerschaft wird verpflichtet, bei Renovationen, baulichen Massnahmen und Restaurierungen, die das Erscheinungsbild des Gebäudes oder des Grundstückes beeinträchtigen oder geschützte Bauteile betreffen, auch in Bezug auf verwendbare Materialien, die Baubehörde, stets frühzeitig beizuziehen. Die entsprechenden Massnahmen sind vorgängig genehmigen zu lassen. Die jeweilige Eigentümerschaft hat grundsätzlich Materialien und Techniken anzuwenden, die der historischen Bausubstanz Rechnung tragen.
4. Alle übrigen Renovationen, baulichen Massnahmen und Restaurierungen haben mit Bezug auf die Gestaltung und Materialisierung der Zielsetzung der Schutzverfügung nachzuleben. Vorbehalten bleiben entsprechende Baubewilligungen.
5. Die jeweilige Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die in Zusammenarbeit mit dem Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den relevanten Auflagen der Unterschutzstellung Kenntnis nehmen und die darin enthaltenen Bedingungen einhalten.

6. Gestützt auf § 208 Abs. 2 PBG ist die Unterschutzstellung im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf Kosten der Bewilligungsbehörde anmerken zu lassen. Das Notariat und Grundbuchamt Pfäffikon ZH wird eingeladen, Folgendes im Grundbuch anzumerken:

"Das Gebäude Spritzenhaus (Dörranlage), Vers.-Nr. 242, Rumlikerstrasse 2, samt dem Grundstück Kat.-Nr. 2931, 8320 Fehraltorf, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und wird gemäss § 205 PBG lit. c unter Schutz gestellt. Der detaillierte Schutzzumfang ist im Gemeinderatsbeschluss Nr. 140 vom 10. November 2021 aufgeführt, welcher als Bestandteil dieser Eintragung gilt.

7. Das Bauamt wird beauftragt und ermächtigt, nach Rechtskraft des Beschlusses die Anmerkung gemäss Ziff. 6 des Beschlussdispositivs im Grundbuch anmerken zu lassen.
8. Es besteht kein Anspruch auf eine Kostenbeteiligung der Gemeinde Fehraltorf an den baulichen Massnahmen.
9. Das Bauamt wird beauftragt, die Unterschutzstellung in den amtlichen Publikationsorganen zu veröffentlichen und den Beschluss mit den Akten während der Rekursfrist zur Einsichtnahme beim Bauamt, Kempptalstrasse 56, 8320 Fehraltorf, aufzulegen.
10. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 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 Urteile der Baurekurskommission sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

11. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - 11.1 Gemeinde Fehraltorf, Abteilung Bau und Liegenschaften, L2.01.2, gegen Empfangsbestätigung sowie digital (GF 2016-0156)
 - 11.2 Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich (Einschreiben)
 - 11.3 Chronikgruppe (zur Information; digital)
 - 11.4 Notariat und Grundbuchamt Pfäffikon, Hörnlistrasse 1, 8330 Pfäffikon (mit dem Auftrag, nach Vorliegen der Rechtskraft dieses Beschlusses die Eigentumsbeschränkung gemäss Beschlussdispositiv Ziff. 6 einzutragen)
 - 11.5 AD & AD, Büro für Architektur, Bauforschung und Kunstgeschichte, Chiosso, 6675 Cevio (digital)
 - 11.6 Akten

Gemeinderat

Anton Muff
Gemeindepräsident

Marcel Wehrli
Gemeindeschreiber

Versand: 12.11.2021 / csc

