

**Liegenschaft Wehntalerstrasse 37, Gebäude Nr. 260 auf Grundstück Nr. 1091; Wohnhaus /  
Unterschutzstellung / Beurteilung der Schutzwürdigkeit / Schutzvertrag gemäss § 205 lit. d des  
Planungs- und Baugesetzes (PBG)**

**Verwaltungsrechtlicher Vertrag**

---

Zwischen

**Erika Etter, Hönggerstrasse 293, 8105 Regensdorf**

für die Liegenschaft Gebäude Nr. 260 auf dem Grundstück Nr. 1091, Wehntalerstrasse 37, 8181 Höri

und der

**Gemeinde Höri,**

vertreten durch den Gemeinderat, dieser durch den Gemeindepräsident und die Verwaltungsleiterin

**Begründung der Vereinbarung**

---

**Ausgangslage**

Aufgrund des Provokationsbegehrens vom 23. März 2023 der Eigentümerschaft bei der Gemeinde Höri wurde ein Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Grundstück Nr. 1091 mit dem Gebäude Nr. 260 sowie über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen ausgelöst. Das Objekt ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Höri aufgeführt (Inv. Nr. BA0060006, Stand 2020) und als kommunal bedeutsam klassifiziert. Für die genauen Abklärungen über die Schutzwürdigkeit ist durch die Gemeinde bei vestigia GmbH ein unabhängiges Fachgutachten in Auftrag gegeben worden, mit der Bitte, die folgenden Fragen zu beantworten:

Handelt es sich beim Gebäude Nr. 260 um ein Schutzobjekt?

Wenn ja, wie ist das Objekt einzustufen?

Wenn ja, was ist schutzwürdig?

Nach einem Augenschein erstellte vestigia GmbH das Gutachten, datiert vom 2. August 2023 mit einer entsprechenden Würdigung und Empfehlung.

**Würdigung des Objekts**

Der ehemalige Vielzweckbau an der Wehntalerstrasse 37 geht in seinem Kern auf eine Scheune des 18. Jahrhunderts zurück, die 1822 um ein Wohnhaus, 1831 um einen Stall und ein Trottegebäude und 1842 um einen Schopfanbau mit Schweinestall und ein Trottewerk erweitert wurde. Der Bau gehört mit seinem Kernbau zur ältesten Bebauungsstruktur Endhöris und entlang des bedeutenden historischen Verkehrswegs, der Winterthur mit Bülach verband. Charakteristisch waren für die historische Bebauungsstruktur entlang der Strasse die traufständig locker aufgereihten, leicht zurück versetzten Vielzweckbauten. Diese wurden im 19. Jahrhundert vielfach durch Erweiterungen der Ökonomiebereiche zu mächtigen, raumprägenden Baukörpern, die den historischen Ortskern von Endhöri bis heute prägen. Mit seiner Grösse (ab 1842), seiner strassenparallelen, erhöhten Stellung sowie seiner traufständigen Ausrichtung prägt der Bau an der Wehntalerstrasse den Strassenraum sowie das Ortsbild. Mit seinen Erweiterungen - 1822, 1831 und 1842 - erhielt der Baukörper seine heutige Ausdehnung und Kubatur, die sich trotz tiefgreifendem Umbau 1988 bis heute ablesen lässt. Das zum ehemaligen Weinbauernhaus dazugehörige Trottehaus und Trottewerk sowie die rückseitigen Rebflächen existieren heute nicht mehr. Der Anbau im Norden verweist auf den ehemaligen Schopf mit Schweineställen und der heute zu Wohnen und Büro ausgebauter Ökonomieeil verweist mit seiner Holzverbretterung im Obergeschoss auf seine ursprüngliche Bestimmung. Auch wenn 1988 mutmasslich ein Grossteil der historischen Substanz durch den Umbau und den Einbau des Restaurants verloren ging, bestehen zentrale strukturelle Elemente wie die gesamte historische Dachwerkstruktur (über den gesamten Bau), die massive südliche Giebelwand in Stein, die historischen Aussenmauern des Wohnhausteils mit Fachwerk, Fenster- und Türöffnungen, Pfettenwerk, mutmasslich die Balkendecken und die historische Tragkonstruktion in Riegelwerk, namentlich auch der Stichgang im Erdgeschoss. So sind wesentliche bauhistorische und architektonische Elemente des historischen Weinbauernhauses erhalten geblieben.



## Empfohlener Schutz des Objekts

Aufgrund seiner hohen siedlungshistorischen, raum- und ortsbildprägenden sowie situativen Bedeutung und seines bauhistorischen, baukünstlerischen und architektonischen Wertes verfügt der Bau über einen sehr hohen Situationswert und hohen Eigenwert, was ihn aus denkmalpflegewissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen vermag. Zum Erhalt seiner Schutzwürdigkeit ist der Bau in seiner bestehenden Kubatur und dem charakteristischen Erscheinungsbild (Aussenwände des Wohnhausteils mit Lage und Grösse der Fenster- und Türöffnungen samt Rahmung, beide historische Eingangstüren, Form des zur Strasse hin geschlossenen Daches samt historischem Pfettenwerk, massive südliche Giebelwand in Stein, Ablesbarkeit von Wohnhaus- und ehemaligen Ökonomieteilen) sowie in seinem Inneren (historische Trag- und Stützkonstruktion in Riegelwerk, Balkendecken sofern vorhanden, Stichgang im Erdgeschoss, Kachelofen im Erdgeschoss und Kamin, historisches Dachwerk über dem gesamten Bau) zu bewahren.

## Schutzvereinbarung

---

### 1. Unterschutzstellung

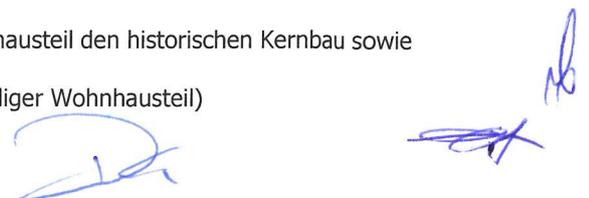
- 1.1 Das Objekt Wehntalerstrasse 37, Gebäude Nr. 260 auf dem Grundstück Nr. 1091 erfüllt die Kriterien, die gemäss § 203 PBG an ein Schutzobjekt gestellt werden. Das Objekt ist ein wichtiger Zeuge einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche und/oder wichtiges prägendes Siedlungselement. Es wird gemäss § 205 lit. d) PBG durch Vertrag unter Schutz gestellt.
- 1.2 Das Gebäude Nr. 260 ist im Umfang dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages zu erhalten. Das Gutachten vom 2. August 2023 bildet einen integrierenden Bestandteil der Schutzvereinbarung.
- 1.3 Am Äusseren und Inneren dürfen an der geschützten Bausubstanz keine baulichen Änderungen vorgenommen werden, die den Charakter und die Wirkung des Schutzobjekts beeinträchtigen oder substanziell gefährden. Anpassungen an die zeitgemässen Bedürfnisse bleiben – unter Vorbehalt der einschlägigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften – gewährleistet.
- 1.4 Änderungen am Schutzobjekt, die den nachfolgenden Schutzzumfang betreffen, sind bewilligungspflichtig und müssen durch die Baubehörde der Gemeinde Höri bewilligt werden. Die Änderungen können vorgängig mit der Fachstelle Denkmalschutz der Gemeinde Höri besprochen werden.

### 2. Schutzziel

- 2.1 Das ehemalige Vielzweckbau, der ab dem 18. Jahrhundert, ist geschützt. Es handelt sich dabei um eine Scheune des 18. Jahrhunderts, die 1822 um ein Wohnhaus, 1831 um einen Stall und ein Trottbau sowie 1842 um einen Schopfanbau mit Schweinestall und Trottwerk erweitert wurde. 1988 wurde das Gebäude tiefgreifend umgebaut, wobei der ehemalige Ökonomieil mehrheitlich neu erstellt wurde. Den Charakter des gewachsenen Baudenkmals als prägender Teil des Strassenraums an der Wehntalerstrasse im historischen Strassendorf von Endhöri gilt es zu schützen und alle zukünftigen baulichen Massnahmen sind dem Gebäude unterzuordnen und auf dieses abzustimmen. Grundsätzlich sind die historische Substanz und Struktur zu erhalten.

### 3. Schutzzumfang

- 3.1 **Situation/Umgebung:** Die räumliche Struktur, das prägende Volumen und der Standort des Gebäudes sind zu schützen. Die Nahumgebung (den Bau umgebene nördliche und nordöstliche Fläche als Freifläche) sollte dem Charakter des Gebäudes entsprechend erhalten und aufgewertet werden.
- 3.2 Das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes ist zu erhalten. Dazu zählen:
  - Der Bau in seiner Kubatur, seinem äusseren Erscheinungsbild und charakteristischen Dachform mit der zur Strasse hin geschlossenen wirkenden Dachfläche samt Pfettenwerk
  - Massive südliche Giebelwand in Stein
  - Die Aussenwände des ehemaligen Wohnhausteils in ihrer Gestaltung, der Lage und Grösse der historischen Fenster inkl. Rahmung sowie den historischen Eingangstüren samt Rahmung
  - Die Ablesbarkeit von Wohnhaus und ehemaligen Ökonomieteilen
 Eine Aussendämmung, welche die bestehende Fassadendicke übersteigt, ist nicht möglich. Bei einer allfälligen Erneuerung der äusseren Beschichtungen (Putze, Farben, etc.) muss der historische Verputz in Farbe und Materialität Vorbild sein. Zu erhalten ist die historische Form und Materialität des Dachs des Kernbaus. Eine zweckmässige Dämmung des Daches (innen) unter Berücksichtigung der bauzeitlichen Detailausbildung ist möglich. Bei einer Renovation des Gebäudeäusseren ist dieses in seinem Detail sorgfältig zu gestalten. Alle Detaillösungen sind sorgfältig und qualitativ auf der Grundlage der historischen Bauweise zu entwickeln.
- 3.3 **Inneres Wohnhaus:** Das Gebäudeinnere bezeugt heute im Wohnhausteil den historischen Kernbau sowie die tiefgreifenden Umbauten von 1988. Zu erhalten sind:
  - die historischen Geschossdecken in Lage und Substanz (ehemaliger Wohnhausteil)



- die noch vorhandene historisch Trag- und Stützkonstruktion (ehemaliger Wohnhausteil)
- die bauzeitlichen Grundrisse, v.a. den Stichgang im Erdgeschoss (ehemaliger Wohnhausteil)
- das historische Dachwerk über den gesamten Bau
- der historische Keller in seinem Aussenmauern
- der historische Kachelofen mit Kamin

Generell kann das Innere zeitgemäss verändert und umgesetzt werden, sofern das oben genannte Schutzziel gewährleistet bleibt.

- 3.4 **Veränderungsmöglichkeiten:** Veränderungen am Schutzobjekt sind unter Berücksichtigung objektspezifischer Detailausbildungen möglich, sofern sie der Rekonstruktion resp. Wiederherstellung eines früheren, historischen Zustandes dienen, oder im Sinne einer Fortsetzung der Baugeschichte als gerechtfertigt erscheinen. Ansonsten kann über allfällig weitere, nicht erkennbare, schutzwürdige Bau- und Ausstattungselemente des Innern erst nach entsprechenden Sondierungen entschieden werden.

#### 4. Weitere Bestimmungen

- 4.1 Die Notariats- und Grundbuchgebühren für die Anmerkung im Grundbuch nach §208 Abs. 2 PBG gehen zu Lasten der Gemeinde Höri.
- 4.2 Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.
- 4.3 Dieser Vertrag wird in vier Exemplaren ausgefertigt, wovon zwei Exemplare für die Gemeinde Höri, ein Exemplar für die Eigentümerschaft sowie ein Exemplar für das Notariat- und Grundbuchamt Höri bestimmt sind.

Höri, den 13.06.2025

Eigentümer Grundstück. Nr. 1091



---

Höri, den 21.07.25

Für den Gemeinderat Höri



---