

## **PROTOKOLLAUSZUG**

---

**Gemeinderat**  
Wehntalerstrasse 46  
8181 Höri

Sitzung vom 01.07.2025  
Beschluss-Nr. 69  
Dossier / Geschäft HÖRI-2025-0212  
IDG-Status einsehbar

**Für Rückfragen:**  
Baurechtsverfahren  
c/o Gossweiler Ingenieure AG  
Schaffhauserstrasse 55, 8180 Bülach  
Tel. 044 872 32 00  
gi-hoeri@gossweiler.com

### **Unterschutzstellung Gebäude Nr. 260, Grundstück Nr. 1091, Wehntalerstr. 37, 8181 Höri, Verwaltungsrechtlicher Vertrag mit Erika Etter, Hönngerstr. 293, 8105 Regensdorf**

#### **Ausgangslage**

Beim Gebäude Nr. 260 handelt es sich um einen ehemaligen Vielzweckbau mit Scheune, Wohnhaus und Stall. Das Objekt ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Höri aufgeführt (Inv. Nr. BA0060006, Stand 2020) und als kommunal bedeutsam klassifiziert. Im Inventarblatt ist die Schutzwürdigkeit nach § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wie folgt beurteilt worden: «Das ehemalige Bauernhaus gehört zu den ältesten ländlichen Vielzweckbauten in der Gemeinde Höri und ist siedlungshistorisch bedeutsam. Mit seinem historischen Sichertriegelwerk im Osten und der gemauerten Giebelwand im Westen bestimmt der Bau den Strassenraum und das Ortsbild. Trotz Umbauten verfügt der Bau vor allem im ehemaligen Wohnhausteil noch über einen beachtlichen Anteil an historischer Substanz des 18. und 19. Jahrhunderts und ist bauhistorisch für Höri wichtig». Gemäss Inventar ist das Objekt in der historischen Struktur und Substanz des Kernbaus aussen wie innen zu erhalten und zukünftig aufzuwerten. Die Eigentümerschaft plant den Umbau und Neubau des Schopfes Gebäude Nr. 262 und reichte am 23. März 2023 gestützt auf § 213 PBG ein Provokationsbegehren bei der Gemeinde Höri ein. Der Gemeinderat veranlasst daraufhin die Abklärung der Schutzwürdigkeit des inventarisierten Gebäudes. Mit den Abklärungen wurde die Firma Vestigia GmbH, Zürich beauftragt. Im Gutachten zur Schutzwürdigkeit vom 2. August 2023 empfiehlt sie das Gebäude gemäss § 205 PBG unter Schutz zu stellen.

#### **Erwägungen**

##### **1. Gutachten Firma Vestigia GmbH**

Das Gutachten der Firma Vestigia GmbH vom 2. August 2023 kommt zum Schluss, dass das ehemalige Vielzweckbauernhaus an der Wehntalerstrasse 37 die Anforderungen an ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. lit. c PBG erfüllt:

1.1. 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 Trottegerüst erweitert wurde. Der Bau gehört mit seinem Kernbau zur ältesten Bebauungsstruktur Endhöris. 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 auszeichnen.

- 1.2. 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 Trotthaus und Trottwerk sowie die rückseitigen Rebflächen existieren heute nicht mehr. Der Anbau im Norden verweist auf den ehemaligen Schopf mit Schweineställen. Der heute zu Wohnen und Büro ausgebaute Ökonomieteil verweist mit seiner Holzverbreterung 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. Namentlich die gesamte historische Dachwerkkonstruktion (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, sowie der Stieghang im Erdgeschoss. So sind wesentliche bauhistorische und architektonische Elemente des historischen Weinbauernhauses erhalten geblieben.

Das Resultat der im Gutachten der Vestigia GmbH erkannte Schutzwürdigkeit wurde mit der Eigentümerin und deren Architekt besprochen. Die Beteiligten einigten sich darauf, die Unterschutzstellung des Gebäudes und der Umfang der schutzwürdigen Elemente gemäss vorgenanntem Gutachten sowie den Veränderungsspielraum in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss § 205 lit. d PBG zu regeln.

## 2. Verwaltungsrechtlicher Vertrag

Die Unterschutzstellung erfolgt im Sinne von § 205 lit. d PBG durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag mit folgendem Inhalt:

- 2.1. Die Parteien kommen überein, dass das schutzwürdige Gebäude Nr. 260 auf dem Grundstück Nr. 1091, Wehntalerstrasse 37 in 8181 Höri, samt Umschwung in dem unter Ziffer 3 (Schutzumfang) des verwaltungsrechtlichen Vertrages aufgeführten Umfang ein Schutzobjekt im Sinne § 203 lit. d PBG unter Schutz gestellt wird.
- 2.2. Die Eigentümerin verpflichtet sich, das genannte Objekt und die geschützten Bauteile in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und im Rahmen des vereinbarten Veränderungsspielraumes dauern und ungeschmälert zu erhalten (siehe Ziffern 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 des verwaltungsrechtlichen Vertrages).
- 2.3. Umbauten, Renovationen, Instandstellungs- und Unterhaltsarbeiten sowie sonstige bauliche Massnahmen am förmlich geschützten Gebäude und an geschützten Gebäudeteilen, welche deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten, sind nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen und bedürfen der Absprache mit der Gemeinde Höri.
- 2.4. Im Grundbuch wird zu Gunsten der Gemeinde Höri auf dem Grundstück Nr. 1091 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt:  
Baubeschränkung sowie Veränderungs-, Abbruch- und Bauverbot (Denkmalschutz)  
«Das Gebäude Nr. 260 auf dem Grundstück Nr. 1091 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 1. Juli 2025 ein Schutzobjekt im Sinne § 203 Abs. 1 lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Nr. 260 bzw. an den unter Ziffer 3. des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Höri keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.»
- 2.5. Dieser Beschluss mit der vorliegenden Vereinbarung werden amtlich publiziert.

**Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Unterschutzstellung
  - 1.1. Das ehemalige Vielzweckbauernhaus an der Wehntalerstrasse 37 (Gebäude Nr. 260) auf dem Grundstück Nr. 1091 ist ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird gemäss § 205 lit. d PBG mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags zwischen Erika Etter, Hönggerstrasse 293, 8105 Regensdorf (Eigentümerin der Liegenschaft) und der Gemeinde Höri unter Schutz gestellt.
  - 1.2. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 1. Juli 2025, mit welchem das gemäss Disp. Ziffer 1.1. dieses Beschlusses bezeichnete Objekt unter Schutz gestellt wird, wird genehmigt.
2. Grundbuch
  - 2.1. Das Notariat und Grundbuchamt Bülach wird eingeladen, nach Rechtskraft dieses Beschlusses zu Gunsten der Gemeinde Höri auf dem Grundstück Nr. 1091 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung unter Kostenfolge zulasten der Gemeinde Höri anzumerken:  
«Das Gebäude Nr. 260 auf dem Grundstück Nr. 1091 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 1. Juli 2025 ein Schutzobjekt im Sinne § 203 Abs. 1 lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Nr. 260 bzw. an den unter Ziffer 3. des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Höri keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.»
  - 2.2. Das Notariat und Grundbuchamt Bülach wird ersucht, die Anmerkung der unter Dispositiv-Ziffer 2.1. formulierten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch durch Zeugnis der Gemeinde Höri zu bestätigen.
3. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, die Unterschutzstellung am 4. Juli 2025 im amtlichen Publikationsorgan (Website) zusammen mit dem Schutzvertrag und dem Gutachten amtlich zu publizieren.
4. Die Koordinationsstelle Fachbereich Baurecht wird beauftragt, die erforderlichen Unterlagen für die Aktenauflage bereitzustellen und die Beilagen zur Publikation der Abteilung Präsidiales spätestens am 3. Juli 2025 elektronisch zukommen zu lassen.
5. Rechtsmittelbelehrung  
Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, vom Empfang angerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift 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 des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
6. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:
  - Abteilung Präsidiales (Publikation im amtlichen Publikationsorgan) (info@hoeri.ch)
7. Mitteilung durch gedruckten Protokollauszug an:
  - Erika Etter, Hönggerstrasse 293, 8105 Regensdorf mit Beilagen (Einschreiben)
  - AF Architekten GmbH, Breitensteinstrasse 20, 8037 Zürich
  - Albert Blättler, Hönggerstrasse 293, 8105 Regensdorf
  - Notariat und Grundbuchamt Bülach, Marktgasse 1, 8180 Bülach mit Beilagen (unter Hinweis auf Disp.-Ziffer 2.)
  - Vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 Zürich

8. Digitale Ablage:
  - Geschäftsakten eGeKo
  
9. Beilagen:
  - Verwaltungsrechtlicher Vertrag vom 1. Juli 2025
  - Inventarblatt Nr. BA0060006 des Gebäudes Nr. 260, Grundstück Nr. 1091, 8181 Höri
  - Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Vestigia GmbH vom 2. August 2023

**Gemeinderat Höri**



Nathalie Homberger  
**Verwaltungsleiterin**

Versand: -4. JULI 2025