

**Liegenschaft Wehntalerstrasse 35, Gebäude Nr. 266 auf Grundstück Nr. 1129; Wohnhaus / Unterschutzstellung / Beurteilung der Schutzwürdigkeit / Schutzvertrag gemäss § 205 lit. d des Planungs- und Baugesetzes (PBG)**

### **Verwaltungsrechtlicher Vertrag**

---

Zwischen

**Kanton Zürich Baudirektion, Immobilienamt, Neumühlequai 10, 8090 Zürich**

für die Liegenschaft Gebäude Nr. 266 auf dem Grundstück Nr. 1129, Wehntalerstrasse 35, 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 08. September 2023 der Eigentümerschaft bei der Gemeinde Höri wurde ein Entscheid über die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Grundstück Nr. 1129 mit dem Gebäude Nr. 266 sowie über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen ausgelöst. Das Objekt ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Höri aufgeführt (Inv. Nr. BA0060005, 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. 266 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 17. Oktober 2023 mit einer entsprechenden Würdigung und Empfehlung.

#### **Würdigung des Objekts**

Das heutige Wohn- und Geschäftshaus an der Wehntalerstrasse 35 geht in seinem Kern auf ein wieder aufgebautes Bauernhaus von 1878 zurück, das wiederum auf einen Vorgängerbau des 18. Jahrhunderts zurückgeht, der 1877 abbrannte. Wie historische Pläne belegen, wurde der Bau 1878 an der gleichen Position vermutlich auf dem Fundament des bestehenden massiven Kellers wieder aufgebaut, sodass der Fussabdruck des heutigen Gebäudes ins 18. Jahrhundert zurückreicht. Der Typus des Bauernhauses an dieser Stelle gehört damit zur Erstbebauung des historischen Bauerndorfes Endhöri, das durch die locker aufgereihten mächtigen Vielzweckbauten entlang der historischen Verkehrswege an der Wehntaler- und Sonnenbühlstrasse (mit Fortsetzung der Junkergasse) charakterisiert war. Diese Bebauungsstruktur ist bis heute ablesbar geblieben und der Bau an der Wehntalerstrasse bildet ihren nordöstlichen Abschluss. Damit ist der Bau sowohl siedlungshistorisch als auch räumlich höchst bedeutsam für den Strassenraum und das historische Ortsbild von Endhöri, wie u. a. historische Fotos und Quellen belegen, waren in dem Gebäude um die Jahrhundertwende ein Restaurant sowie die Poststelle Höris eingerichtet, was den Bau wirtschafts- und sozialhistorisch beachtenswert macht. Bei einem tiefgreifenden Umbau zwischen 1947 und 1949 wurde der östliche Stallscheunenbereich in einen Ladenbereich mit Waschküche im Erdgeschoss und Wohnraum in den Obergeschossen transformiert und auch der bestehende Wohnhausteil in ein Mehrfamilienhaus umgebaut. Mutmasslich haben sich von dem historischen Bauernhaus im Innern lediglich die Gebäudeecken erhalten. Während am Gebäudeäusseren das ursprüngliche Bauernhaus sowie auch die Trennung von Wohnhaus- und Stallscheunenteil ablesbar geblieben sind – das Fachwerk wurde im Obergeschoss des Wohnhausteils weitergezogen und die östliche Giebelfassade mit Eternit statt Holzlattung verschindelt –, bezeugt das Gebäudeinnere den Wohnungseinzug mit einfacher und schlichter Ausstattung mehrheitlich der 1940er Jahre

## Empfohlener Schutz des Objekts

Damit verfügt das Gebäude aufgrund seines bedeutenden siedlungshistorischen und räumlichen Wertes über einen hohen Situationswert. Aufgrund seiner wirtschafts- und sozialhistorischen Bedeutung als alte Poststelle und Restaurant sowie als von aussen ablesbares und in seiner historischen Substanz des Gebäudeäusseren – vor allem des ehemaligen Wohnhausteils – erhaltenes historisches Bauernhaus verfügt der Bau zudem über baukünstlerische Qualitäten und damit über einen gewissen Eigenwert. Das Gebäude ist somit aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen. Zum Erhalt der Schutzwürdigkeit ist das Gebäude in seinem äusseren Erscheinungsbild (historische Fassaden im ehemaligen Wohnhausteil mit massivem Sockel und Riegelwerk, mit historischen Fensteröffnungen samt Rahmung, Position des nordseitigen Eingangsbereichs, Dachform zur Strasse hin geschlossen) und im Innern mit der Lage des Eingangsbereichs und der Geschossdecken zu bewahren. Zur Aufwertung des Gebäudes sollte der ehemalige Stallscheunenteil zukünftig stärker in seiner Struktur und Materialisierung ablesbar gemacht werden. Ferner sind der nordseitige Vorplatz mit seitlichem Weg gegen Süden und der ehemalige Vorgarten samt dem östlichen Gartenbereich als typischer Zier- und Nutzgarten aufzuwerten.

## Schutzvereinbarung

---

### 1. Unterschutzstellung

- 1.1 Das Objekt Wehntalerstrasse 35, Gebäude Nr. 266 auf dem Grundstück Nr. 1129 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. 266 ist im Umfang dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages zu erhalten. Das Gutachten vom 17. Oktober 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 substanzuell 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** ist geschützt. Es handelt sich dabei um ein Bauernhaus von 1878, das auf einen Vorgängerbau des 18. Jahrhunderts zurückgeht. Zwischen 1947 und 1949 wurde das Gebäude verändert, wobei der ehemalige Scheunenteil in ein Ladengeschoss mit Waschküche umgebaut 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 Fläche als Freifläche) sollte dem Charakter des Gebäudes entsprechend erhalten und aufgewertet werden. Dazu zählen der nordseitige Vorplatz mit seitlichem Weg gegen Süden sowie der ehemalige Vorgarten samt östlichen Gartenbereich, der als typischer Zier- und Nutzgarten aufzuwerten ist.
- 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
  - Die Aussenwände des ehemaligen Wohnhausteils mit massivem Sockel und Riegelwerk
  - Die Lage und Grösse der historischen Fenster inkl. Rahmung sowie die Position des nordseitigen Eingangsbereichs
  - Die Ablesbarkeit von Wohnhaus und ehemaligen Ökonomieteilen in Struktur und Materialisierung
 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 innere Erscheinungsbild des Gebäudes ist zu erhalten. Dazu zählen:
- die historischen Geschossdecken in Lage und Substanz (ehemaliger Wohnhausteil)
  - die Position des Eingangsbereichs mit vertikalem Stieghang
- Generell kann das Innere zeitgemäss verändert und umgenutzt werden, sofern die oben genannten Schutzziele gewährleistet bleiben.
- 3.4 **Veränderungsmöglichkeiten:** Veränderungen am Schutzobjekt sind unter Berücksichtigung objektspezifischer Detailsausbildungen 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.

Zürich, den 15/7/2025

Höri, den \_\_\_\_\_

Eigentümer Grundstück. Nr. 1129

Für den Gemeinderat Höri



\_\_\_\_\_

Kanton Zürich Baudirektion  
**Immobilienamt**  
Assetmanagement  
8090 Zürich