

PROTOKOLLAUSZUG

Gemeinderat
Wehntalerstrasse 46
8181 Höri

Sitzung vom 12.08.2025
Beschluss-Nr. 91
Dossier / Geschäft HÖRI-2025-0263
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. 266, Grundstück Nr. 1129, Wehntalerstr. 35, 8181 Höri, Verwaltungsrechtlicher Vertrag mit dem Kanton Zürich Baudirektion, Immobilienamt, Neumühlequai 10, 8090 Zürich

Ausgangslage

Beim Gebäude Nr. 266 handelt es sich um ein ehemaliges zweigeschossiges Dreisässenhaus. Das Objekt ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Höri aufgeführt (Inv. Nr. BA00600005, 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 Gebäude, das in seinem Kern ins frühe 19. Jahrhundert datiert, gehört zur historischen Bebauungsstruktur an der Wehntalerstrasse. Es prägt als freistehender Bau und mit seiner traufständigen Stellung den Strassenraum sowie das Ortsbild von Endhöri. Architektonisch wurde das Gebäude stark verändert. Vom historischen Kernbau haben sich vor allem die Kubatur, Dachgestaltung sowie der Riegelwerkaufbau erhalten.» Gemäss Inventar ist das Objekt in der historischen Struktur und Substanz des Kernbaus aussen wie innen zu erhalten und aufzuwerten.

Die Eigentümerschaft beabsichtigt, das rubrizierte Grundstück zu veräussern und reichte am 8. September 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 17. Oktober 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 17. Oktober 2023 kommt zum Schluss, dass das ehemalige zweigeschossige Dreisässenhaus an der Wehntalerstrasse 35 die Anforderungen an ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. lit. c PBG erfüllt:

- 1.1. 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 Endhöris, 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.

- 1.2. 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 westliche 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.
- 1.3. 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 westliche Giebelfassade mit Eternit statt Holzlattung verschindelt. Dies bezeugt, dass das Gebäudeinnere mit dem Wohnungseinzug mit einfacher und schlichter Ausstattung mehrheitlich in den 1940er Jahre erfolgte. 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 – verfügt der Bau zudem über baukünstlerische Qualitäten und damit über einen gewissen Eigenwert.

Das Resultat der im Gutachten der Vestigia GmbH erkannte Schutzwürdigkeit wurde mit der Eigentümerin 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. 266 auf dem Grundstück Nr. 1129, Wehntalerstrasse 35 in 8181 Höri, samt Umschwung in dem unter Ziffer 3 (Schutzumfang) des verwaltungsrechtlichen Vertrages aufgeführten Umgang ein Schutzobjekt im Sinne § 203 lit. d PBG unter Schutz gestellt wird.
- 2.2. Die Eigentümerin verpflichtet sich, dass genannte Objekt und die geschützten Bauteile in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und im Rahmen des vereinbarten Veränderungsspielraumes dauernd 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. 1129 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt:
Baubeschränkung sowie Veränderungs-, Abbruch- und Bauverbot (Denkmalschutz)
«Das Gebäude Nr. 266 auf dem Grundstück Nr. 1129 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 12. August 2025 ein Schutzobjekt im Sinne § 203 Abs. 1 lit. c PBG und ist unter

Schutz gestellt. Am Gebäude Nr. 266 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 wird amtlich publiziert.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Unterschutzstellung
 - 1.1. Das ehemalige zweigeschossige Dreisässenhaus an der Wehntalerstrasse 35 (Gebäude Nr. 266) auf dem Grundstück Nr. 1129 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 Kanton Zürich Baudirektion, Immobilienamt, Neumühlequai 10, 8090 Zürich (Eigentümerin der Liegenschaft) und der Gemeinde Höri unter Schutz gestellt.
 - 1.2. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 12. August 2025, mit welchem das gemäss Disp. 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. 1129 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung unter Kostenfolge zulasten der Gemeinde Höri anzumerken:
«Das Gebäude Nr. 266 auf dem Grundstück Nr. 1129 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 12. August 2025 ein Schutzobjekt im Sinne § 203 Abs. 1 lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Nr. 266 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 15. August 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 Aktenaufgabe bereitzustellen und die Beilagen zur Publikation der Abteilung Präsidiales spätestens am 14. August 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, zur Publikation im amtlichen Publikationsorgan (info@hoeri.ch)
7. Mitteilung durch gedruckten Protokollauszug an:
 - Kanton Zürich Baudirektion, Immobilienamt, Frau Sandra Mazzini, Neumühlequai 10, 8090 Zürich, mit Beilagen (Einschreiben)
 - Notariat und Grundbuchamt Bülach, Marktgasse 1, 8180 Bülach mit Beilagen (unter Hinweis auf Disp. 2.)
 - Vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 Zürich
8. Digitale Ablage:
 - Geschäftsakten eGeKo
9. Beilagen
 - Verwaltungsrechtlicher Vertrag vom 12. August 2025
 - Inventarblatt Nr. BA00600005 des Gebäudes Nr. 266, Grundstück Nr. 1129, 8181 Höri
 - Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Vestigia GmbH vom 17. Oktober 2023

Gemeinderat Höri



Nathalie Homberger
Verwaltungsleiterin

Versand: **19. Aug. 2025**