

Verwaltungsrechtlicher Vertrag betreffend Denkmalschutz

zwischen

Kanton Zürich, Walcheplatz 1, 8090 Zürich

vertreten durch Markus Schmid, Ressortleiter Landerwerb und Laura Fasoli, Fachspezialistin Landerwerb, Assetmanagement, Immobilienamt, Baudirektion
nachfolgend **Eigentümerschaft** genannt

und der

Gemeinde Rüti ZH, Breitenhofstrasse 30, 8630 Rüti

vertreten durch den Gemeinderat Rüti

betreffend

Schutzobjekt

Liegenschaft Rapperswilerstrasse 13 in 8630 Rüti

Vers. Nr. 1194, Kat. Nr. 4951

Inhalt

1. Veranlassung
2. Unterschutzstellungsvereinbarung
3. Schutzzumfang / Veränderungsspielräume
4. Grundsätzliche Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb
5. Weitere Bestimmungen

1. Veranlassung

Das Gebäude Rapperswilerstrasse 13, Vers. Nr. 1194, figuriert im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten der Gemeinde Rüti unter der Inventarnummer 114. Da die Eigentümerschaft eine Veräusserung des Gebäudes plant, wurde durch die Gemeinde Rüti zur Abklärung der Schutzwürdigkeit die Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich mit der Erstellung eines bauhistorischen Gutachtens beauftragt.

Dieses Gutachten liegt mit Datum vom 20. Januar 2020 vor. Im Ergebnis wird darin festgehalten: „Das Wohnhaus (Vers. Nr. 1194) an der Rapperswilerstrasse in Rüti ist ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG.“

Die Vertragsparteien kommen überein, die Liegenschaft per verwaltungsrechtlichem Vertrag gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz zu stellen. Als Grundlage für den Schutzzumfang/Schutzkatalog dient das vorgängig erwähnte Gutachten der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich.

2. Unterschutzstellungsvereinbarung

- 2.1 Die Parteien kommen überein, dass das Gebäude Vers. Nr. 1194 (Rapperswilerstrasse 13) auf dem Grundstück Kat. Nr. 4951 in 8630 Rüti in dem unter Ziffer 3 aufgeführten Umfang samt Umschwung ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist und gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt wird. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden.
- 2.2 Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, das genannte Objekt und die geschützten Bauteile im Rahmen des vereinbarten Umfangs (Ziff. 3 und 4) dauernd und ungeschmälert zu erhalten.
- 2.3 Unterhaltsarbeiten und sonstige bauliche Massnahmen an dem förmlich geschützten Gebäude und an geschützten Gebäudeteilen, welche deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten, sind nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen und bedürfen in jedem Fall der Absprache mit der Gemeinde Rüti.
- 2.4 Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Unterschutzstellung ist die folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstücks Kat. Nr. 4951 einzutragen:
„Kommunales Schutzobjekt:
Am Gebäude Vers. Nr. 1194 auf dem Grundstück Kat. Nr. 4951, Rapperswilerstrasse 13, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung durch den entsprechenden verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 26. Oktober 2021 vorgenommen werden.“
- 2.5 Diese Vereinbarung wird mit entsprechender Rechtsmittelbelehrung amtlich publiziert.

3. Schutzzumfang / Veränderungsspielräume

3.1. Schutzzumfang und spezielle Veränderungsspielräume

Wenn nicht anders vermerkt, wird von einem substantiellen Erhalt der Baustrukturen, Bau- sowie Ausstattungselemente in situ und in der bautechnischen Funktion ausgegangen.

3.1.1. Äusseres

Der Schutzzumfang des Wohnhauses umfasst am Äusseren substantiell die Aussenwände in Massivbauweise mit der regelmässigen Gliederung der Fenster- und Türöffnungen (an der Ostfassade darf die ursprüngliche Fensteröffnung – heute Waschküche Raum 0.4 – analog der grösseren Kellerfenster – wie in Raum 0.6 – wieder geöffnet und das sekundär angebrachte Vordach an der Ostfassade – Element 1.9 – entfernt werden). Im Original zu erhalten sind die Gewände und Fensterbänke aus Sandstein, inkl. den Okuli an der strassenseitigen Westfassade und Ochsenaugen im jeweiligen Giebelspitz der Süd- und Nordfassade, die Fensterteilung mit Doppelflügeln und Kämpfer in ihrem Erscheinungsbild (Rahmenbreiten, Überschlag, Profilierung des Kämpfers), die Fensterläden aus Holz mit beweglichen Lamellen (die Läden des Treppenhausfensters im Obergeschoss – Bereich vor Raum 2.2 – dürfen zwecks Freispielung des Okulus entfernt werden), das von der Fassade abgehängte Blechdach auf der Westseite über dem Hauseingang – Element 2.8 –, substantiell die bauzeitliche Hauseingangstüre – zu Raum 1.2 –, inkl. ornamentiertem Fenstergitter, Türfalle und Beschlägen (das innere Türblatt darf aufgedoppelt werden) sowie substantiell die Stufen aus Kunststein – Element 1.7 – (die oberste Stufe darf verkürzt und die Treppe aus dem Trottoirbereich zurückversetzt werden).

Im Erscheinungsbild sind die Dachform, die geschlossenen Untersichten, die zierlichen Dachabschlüsse an Ort und Traufen und die geschlossenen Dachflächen mit einer Tonziegeleindeckung (bei Neueindeckung ist der gleiche Ziegeltyp zu verwenden) zu bewahren. Das heutige Dachflächenfenster kann erhalten bleiben resp. durch eines in gleicher Grösse ersetzt werden.

Isolationen dürfen grundsätzlich nur von innen vorgenommen werden (ein dünner, äusserer Isolierputz ist zulässig, sofern die Fenstergewände nicht hinter die Putzflächen zurücktreten).

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist ein ostseitiger, eingeschossiger Flachdachanbau in beschränktem Volumen des 1886 erstellten Werkstattanbaus, welcher 1984 abgebrochen wurde, denkbar, sofern dieser baurechtlich bewilligungsfähig ist. Ein allfälliger Neubau muss dabei gänzlich hinter der Ostfassade des Haupthauses bleiben, und die Gebäudeecken des Schutzobjektes sind um ca. 1 m freizuspielen. In Gestaltung und Materialisierung muss sich der Neubau dem Haupthaus gebührend unterordnen, und darf den Denkmalwert des Haupthauses nicht schmälern.

3.1.2. Inneres

Der Schutzzumfang des Wohnhauses umfasst im Inneren substantiell und in der bautechnischen Funktion die Grundstruktur bestehend aus tragenden Innenwänden und Balkenlagen, die Raumstruktur von Erd-, Ober- und Dachgeschoss. (Einzelne, i.d.R. türbreite Öffnungen der tragenden Innenwände und Veränderungen der Raumstrukturen sind möglich, sofern die Grundstruktur ersichtlich bleibt.)

Im Untergeschoss die doppelflügeligen Kellertüren, samt Gewänden – Räume 0.1 & 0.3 –, die als Feuchtkeller mit entsprechendem Bodenbelag ausgestatteten Räume 0.1 & 0.3.

Die bauzeitlichen Treppenläufe aus Holz mit Geländer aus gedrechselten Staketen – ab Raum 1.2 – 3.2 (die Freilegung der Stufen ist empfehlenswert), der bauzeitliche, allenfalls unter der derzeitigen Überdeckung liegende Bodenbelag von Flur und Küche – Räume 1.2 & 1.4.

Substantiell zu bewahren sind auch alle bauzeitlichen gestemmtten Täfer von Wänden und Decken im Erdgeschoss: Raumbereich 1.5 kassettiertes Wand- & Deckentäfer sowie Raumbereich 1.6 Decke und kassettiertes Täfer, falls unter neuerem Täfer verborgen.

Die Täferungen im Obergeschoss: Raum 2.5 Täferdecke sowie getäferte Wand mit den beiden Einbaukästen. Raum 2.7 Täferwand (die Schiebetüre kann wieder als Flügeltüre eingesetzt, der sekundär erstellte Raum 2.6 kann aufgehoben werden).

Im Dachgeschoss sind die Krallentäferungen schutzwürdig – Räume 3.1 & 3.2. Zum Schutzzumfang gehören auch alle gestemmtten, kassettierten Türen mit Türfuttern samt Beschlägen, inkl. denen, die in den Estrichräumen eingelagert sind und zum Haus gehören. (Die Türen als auch die Wand- und Deckentäferungen können gestrichen werden; es wird eine Farbfassung des bauzeitlich gestrichenen Täfers empfohlen).

Im Original zu erhalten sind auch alle bauzeitlichen Parkett-, Holzriemen- oder Plattenböden, inkl. denjenigen, die unter den heutigen Bodenbelägen zum Vorschein kommen könnten sowie die gestemmtten Türen und Täferenteile.

Substantiell und in seiner Tragfunktion zu bewahren ist auch der bauzeitliche Dachstuhl.

3.1.3. Freiraum / Umschwung

Die drei Steinpfosten der Einfriedung entlang der Strasse – Elemente 1.8 – sind substantiell zu bewahren. Im Erscheinungsbild zu bewahren ist der Charakter der Durchwegung der Gartenanlage, inkl. der Setzsteine entlang der Wege und Beete – 1.10. Eine Bepflanzung erfolgt durch einheimische Gewächse.

3.2. Allgemeine Veränderungsspielräume

Neben den im Schutzkatalog (unter 3.1) aufgeführten Veränderungsspielräumen sind behutsame Anpassungsmöglichkeiten der Gebäudehülle (unter der Voraussetzung einer Isolation gemäss Ziff. 3.1.1.) und des Inneren an die zeitgemässen Ansprüche von Wohnkomfort und Hygiene gewährleistet.

Eingriffe, Renovationen, neue bauliche Zusätze oder Veränderungen haben dabei jedoch gebührend Rücksicht auf die geschützten Baustrukturen und Bauelemente zu nehmen. Sie dürfen den Denkmalwert des Gebäudes nicht schmälern und müssen feinfühlig in den historischen Bestand sowie mit Rücksicht auf die Umgebung (Ortsbild und allfällige Schutzobjekte) eingeflochten werden.

Das Gebot der Reversibilität ist der grundlegende Leitgedanke für jegliche bauliche und renovatorische Massnahmen und bildet die Basis einer zukünftigen ‚Projektierungsphilosophie‘. Es ist weitgehend eine Trockenbauweise anzuwenden.

4. Grundsätzliche Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb

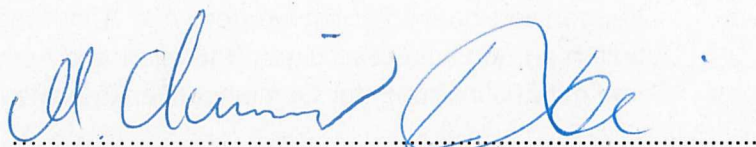
- 4.1. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Soweit aufgeführt, sind die geschützten Baustrukturen und Bauteile im Original zu erhalten und dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in ihrem kunst- und kulturhistorischen Zeugenwert beeinträchtigt werden. Alle Änderungen, Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den schutzwürdigen Bauteilen des Äusseren und Inneren sind in Absprache und mit Zustimmung der Gemeinde/Denkmalpflege auszuführen.
- 4.2. Wo ein Ersatz von schutzwürdigen Bauteilen – namentlich von Verschleisssschichten an Verputz, Fenster, Ziegelmaterial u. ä. – unumgänglich ist, sind wiederum – so weitgehend wie möglich und sinnvoll – die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die Gemeinde/Denkmalpflege ist zu den entsprechenden Entscheiden beizuziehen.
- 4.3. Im Vorfeld einer Renovation des Gebäudes oder von geplanten baulichen Massnahmen am (oder im Umfeld) der schutzwürdigen Bauteile ist die Ausarbeitung eines denkmalpflegerischen Konzepts und eines Detailhandbuchs mit Beschreibung der projektierten baulichen Massnahmen in Abweichung zum Bestand in Zusammenarbeit mit der Gemeinde/Denkmalpflege notwendig. Eine denkmalpflegerische Begleitung der Massnahmen in der Ausführungsphase durch eine ausgewiesene denkmalpflegerische Fachperson wird in Absprache mit der Gemeinde sichergestellt werden.
- 4.4. Während der gesamten Dauer von Instandstellungs- und Umbauarbeiten sind die schutzwürdigen Bauteile durch geeignete Massnahmen wirksam vor Beschädigungen zu bewahren.

5. Weitere Bestimmungen

- 5.1. Die Eigentümerschaft bietet Gewähr, dass die mit dem Schutzobjekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den zu schützenden Bauteilen gemäss diesem Vertrag Kenntnis nehmen und diese auch respektieren.
- 5.2. Das Gutachten der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich vom 20. Januar 2020 (im Anhang) bildet die fachliche Basis dieses Vertrages.
- 5.3. Mögliche verdeckte, archäologisch oder denkmalpflegerisch relevante Befunde können den Bauablauf beeinflussen und zu einer Veränderung des Schutzzumfangs führen.
- 5.4. Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.
- 5.5. Dieser Vertrag wird in fünf Exemplaren ausgefertigt, wovon zwei für die Eigentümerschaft, zwei für die Gemeinde Rüti bestimmt sind sowie eines für das Grundbuchamt.

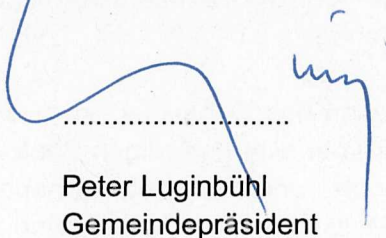
Rüti, den 26. Oktober 2021

Eigentümerschaft:



Kanton Zürich, vertreten durch Markus Schmid,
Ressortleiter Landerwerb und Laura Fasoli, Fachspezialistin
Landerwerb

Gemeinderat Rüti:



.....

Peter Luginbühl
Gemeindepräsident



.....

Thomas Ziltener
Gemeindeschreiber

Anhang

- Gutachten der Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich vom 20. Januar 2020
- Pläne & Fotos der geschützten Strukturen und Schutzelemente

Pläne & Fotos der geschützten Strukturen und Schutzelemente

Äusseres

Raum	Schutzelement	Fotos
------	---------------	-------

Elemente u.a. 1.7, 1.8,
Alle Fassaden, Fenstergliederung, inkl. Okuli Westfassade & Ochsenaugen der Giebelfassaden, Fenstergewände, Jalousieläden (die Läden vom Treppenhaus sollten entfernt werden, um den Okulus wieder sichtbar zu machen ↗), die Haustüre mit den Treppenstufen 1.7, das Vordach 2.8, die drei Steinpfosten der Einfriedung 1.8, das Dach, nebst allen zugehörigen Elementen u.a.m.



Zwischen 1.2 & 1.7
Haustüre mit Gewände, Gitter & Beschlägen



Raum	Schutzelement	Fotos
------	---------------	-------



Raum 0.4 & Element 1.9	Fensteröffnung in Raum 0.4 (□ Position heute zugemauertes Fenster) & Abbruch Vordach Element 1.9 ↑
---------------------------------	--

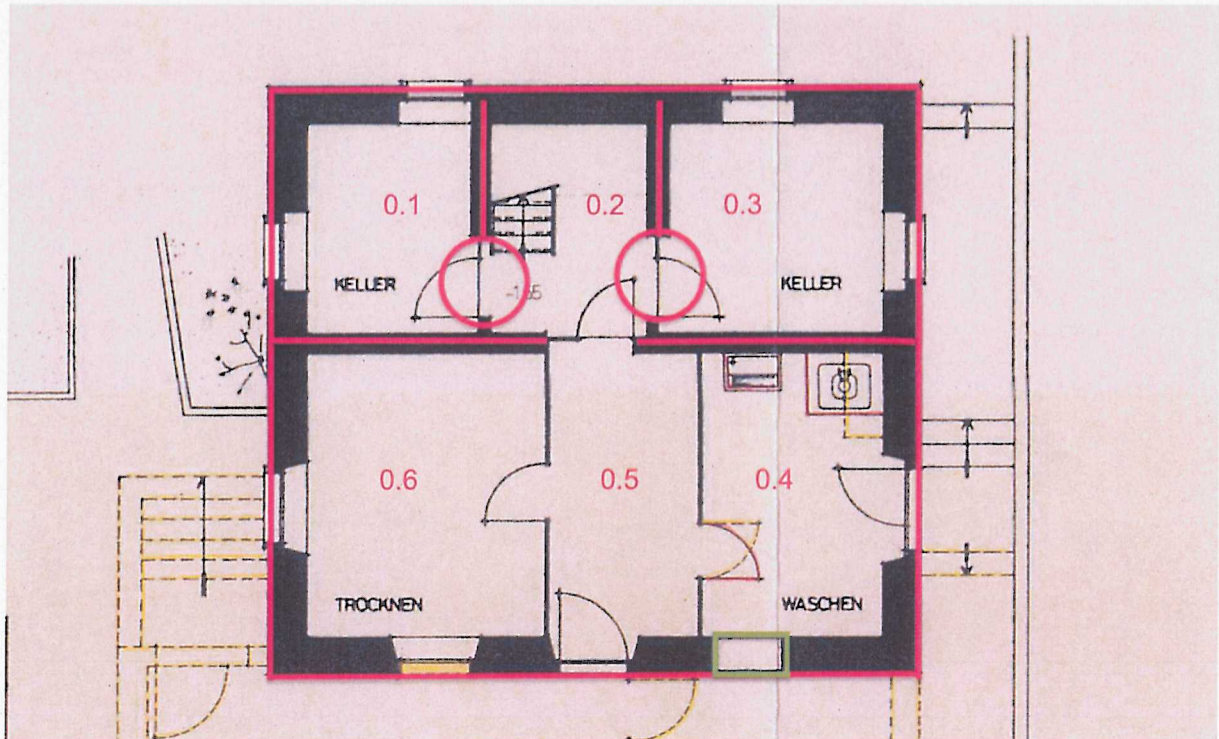


Elemente 1.10	Gartenanlage mit Setz- steinen
------------------	-----------------------------------



Inneres

Untergeschoss

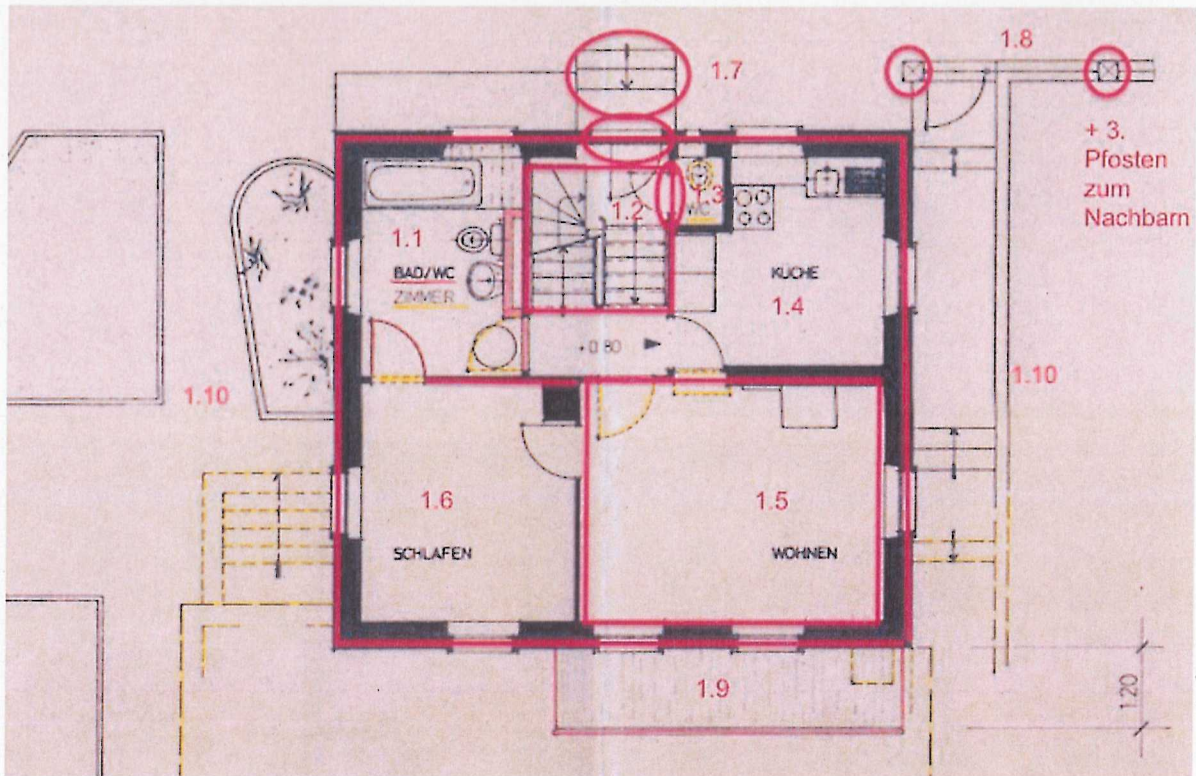


Grundriss UG

□ Position heute zugemauertes Fenster, Wiederöffnung möglich

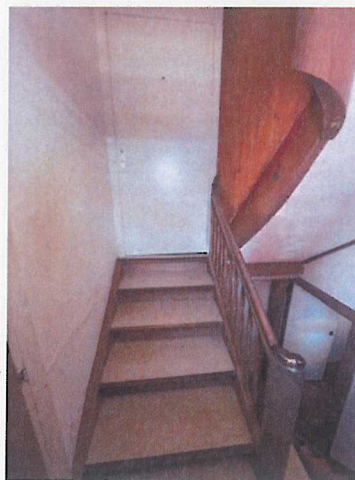
Raum	Schutzelement	Fotos
0.1 & 0.2	Zweiflügelige Türen mit Gewänden & Beschlägen ○	

Erdgeschoss / Flur



Raum	Schutzelement	Fotos
------	---------------	-------

1.2 - 3.2	Bauzeitliche Treppeläufe aus Holz mit Geländer aus gedrehten Staketen	
-----------	---	--



EG, 1.2



OG zu DG, 3.2

Raum	Schutzelement	Fotos
------	---------------	-------

1.2 & 1.3	Haustüre von Innen & gestemmte kassettierte Türe zu ehem. Abort	
-----------	---	--

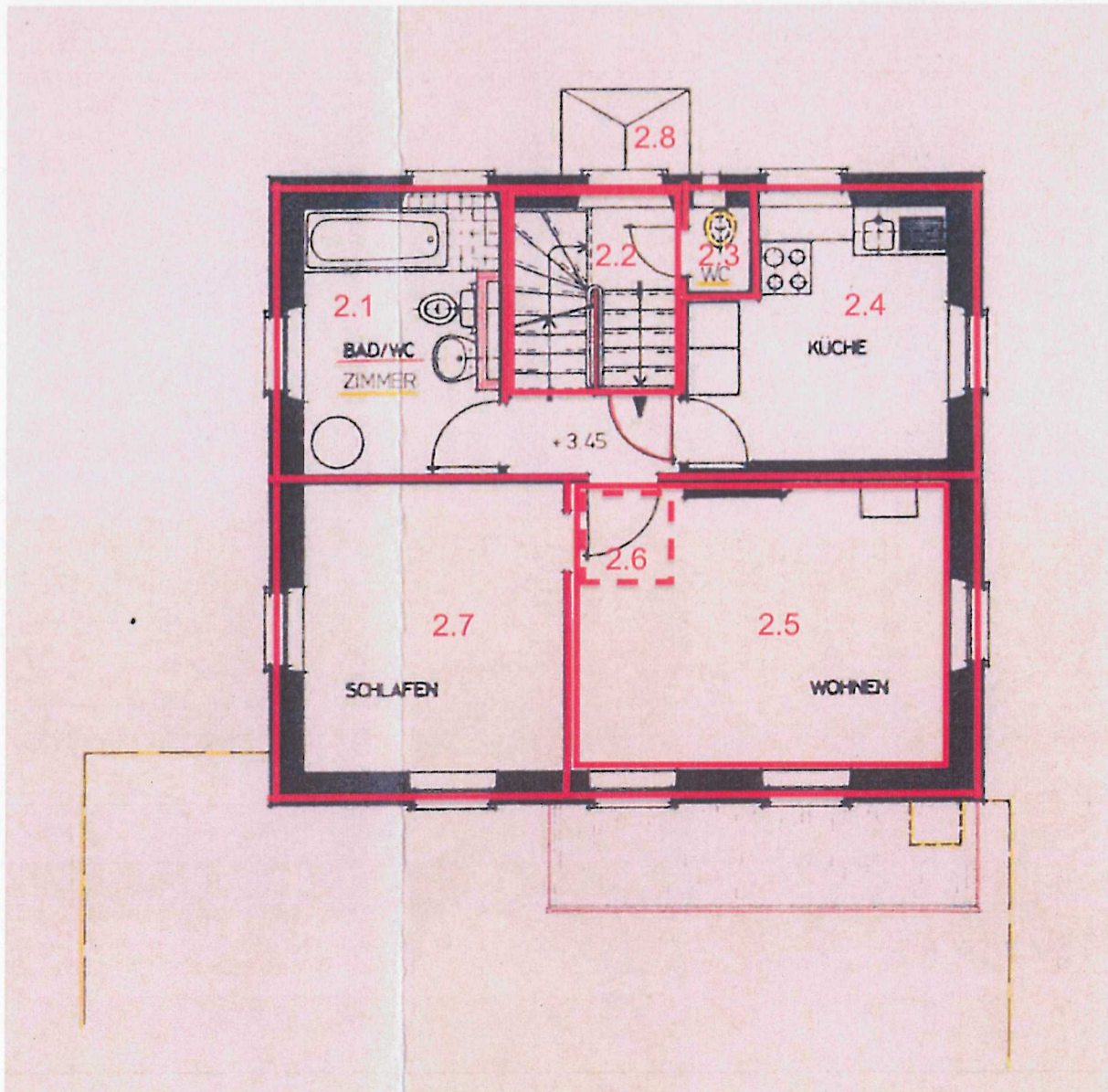


1.5 & 1.6	Deckentäfer in Raum 1.5 & 1.6, Wandtäfer in 1.5	
-----------	---	--

Position ehem. Wand



Obergeschoss



Raum	Schutzelement	Fotos
------	---------------	-------

Raum 2.5 & 2.6
 Decken- & Wandtäfer sowie Einbaukästen 2.5
 Eingestellter Flur 2.6

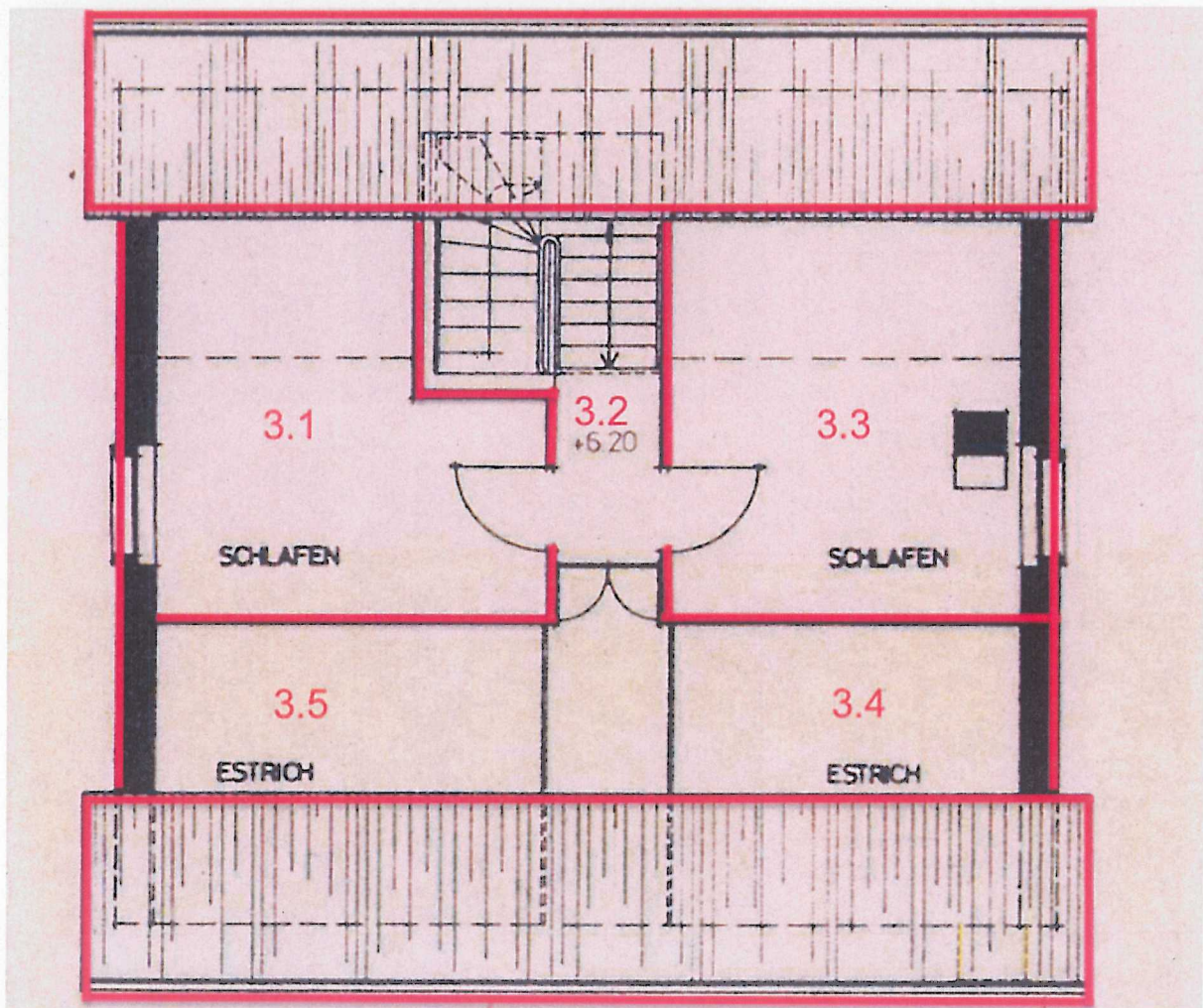


Raum	Schutzelement	Fotos
------	---------------	-------

Raum 2.7	Täferwand mit Schiebetüre
----------	---------------------------



Dachgeschoss



Raum	Schutzelement	Fotos
------	---------------	-------

3.1

Krallentäfer an Dach-
schräge & Decke



Raum 3.3

Krallentäfer an De-
cke



Elemente

Holzdielenböden in
div. Räumen, ver-
mutlich auch noch
verborgen unter se-
kundären Bodenbelä-
gen

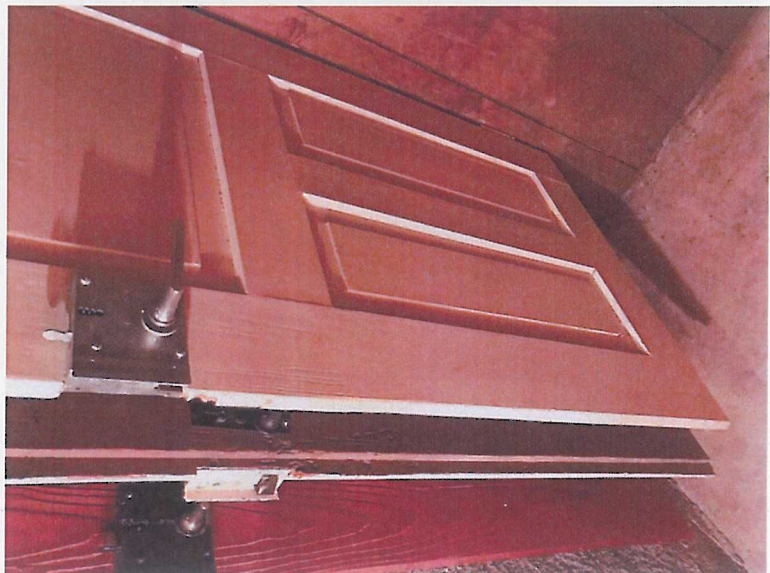


Raum	Schutzelement	Fotos
------	---------------	-------

Elemente	Kassettierte gestemmte Türen & Beschläge	
Türe im EG		



Elemente	Kassettierte gestemmte Türen & Beschläge
Türen gelagert in Raum 3.5	



Raum	Schutzelement	Fotos
------	---------------	-------

Elemente
Türen gelagert in
Raum 3.5

Kassettierte gestemmte Türen & Beschläge



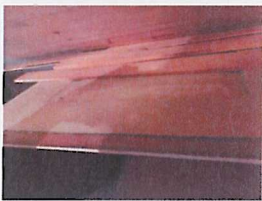
Elemente
Tür-
beschläge

Katenschlösser, Tür-
fallen & Scharniere

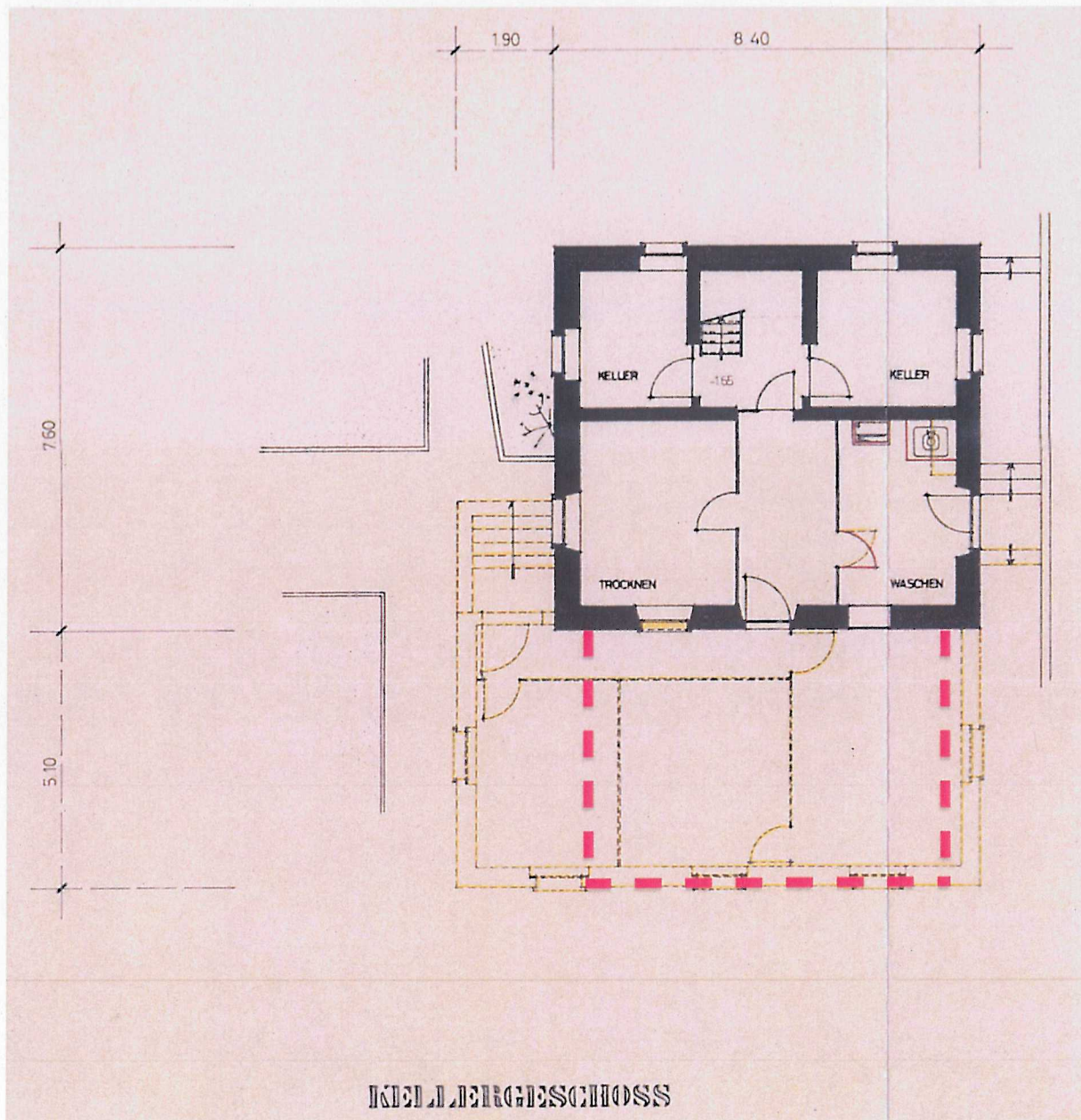


Elemente
Täfer
gelagert in
Raum 3.5

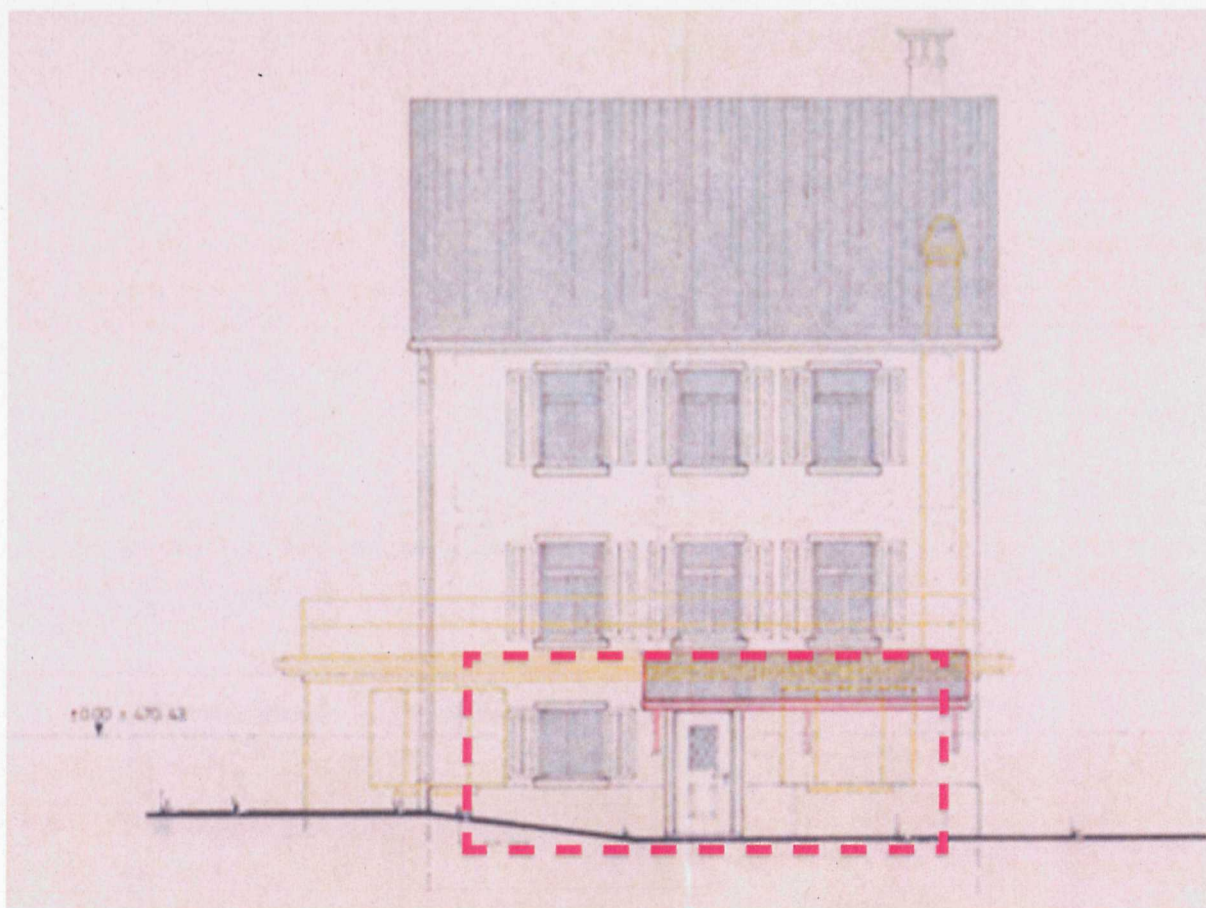
Ausgebautes Täfer



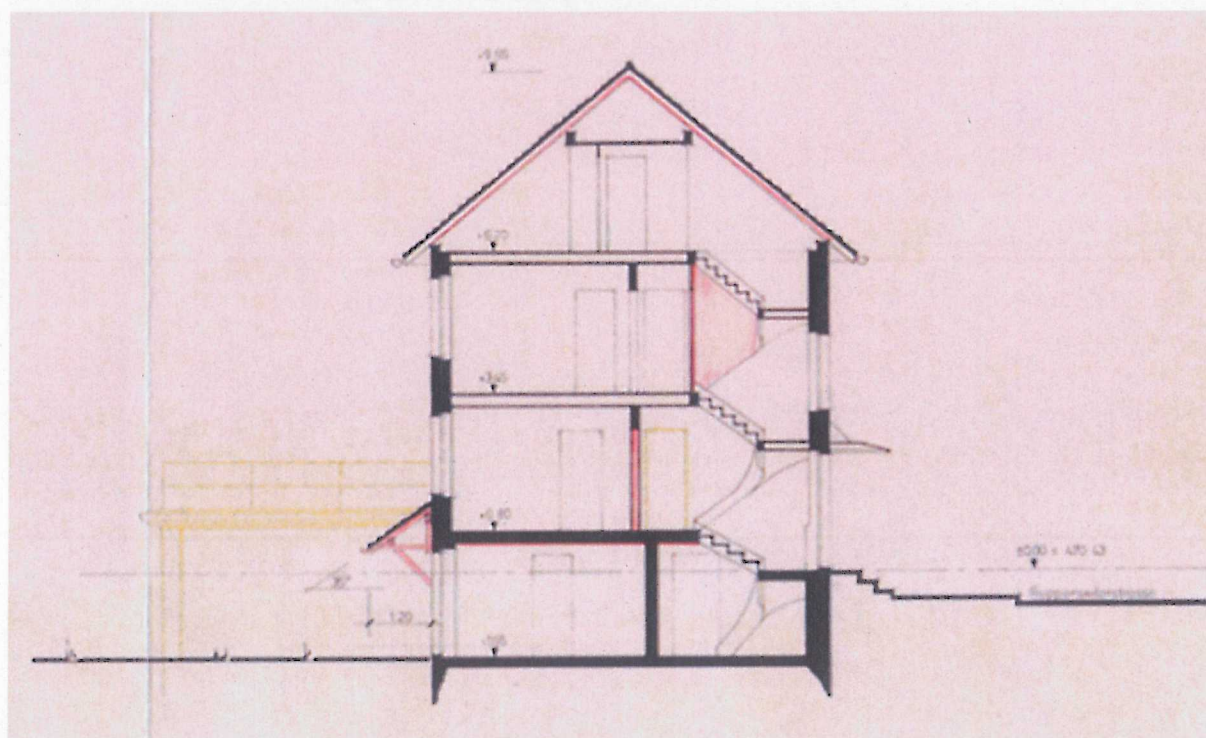
Baubereichsausscheidung, sofern baurechtlich bewilligungsfähig



----- Neubaubereich / max. Grundfläche



----- Neubaubereich / max. Gebäudehöhe



Schnitt, Volumen des 1886 erstellten Werkstattanbaus, 1984 abgebrochen



Gutachten

Nr. 17-2019

Gemeinde: Rüti
Ortslage/Strasse: Rapperswilerstrasse 13
Objekt: Wohnhaus
Vers.-Nr.: 1194
Eigentümer/in: Kanton Zürich /Tiefbauamt



Anlass und Voraussetzungen

Das zweistöckige freistehende Wohnhaus an der Rapperswilerstrasse 13 wurde 1882/1883 erbaut und befindet sich heute im Eigentum des Kantons Zürich. Das kommunal inventarisierte Wohnhaus befindet sich in der Kernzone K11a. Gemäss kommunalem Inventarblatt ist das Wohnhaus ein sehr wesentlicher Bestandteil der Baugruppe entlang der Rapperswilerstrasse und wird als erhaltenswert eingestuft. Rüti ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als verstädtertes Dorf aufgenommen. Das Wohnhaus an der Rapperswilerstrasse befindet sich im Gebiet 6 wofür das Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur, Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen) festgehalten ist. Im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist die Rapperswilerstrasse als historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung vermerkt. Der Kanton Zürich beabsichtigt die Liegenschaft zu verkaufen und hat mit Schreiben vom 09. August 2019 ein Provokationsbegehren gestellt. Die Gemeinde Rüti möchte ihren Entscheid über die Schutzwürdigkeit auf ein Gutachten der KDK (Kantonale Denkmalpflegekommission) abstützen.

Die Fragestellung lautet:

Handelt es sich beim Gebäude Vers.-Nr. 1194 um ein Schutzobjekt im Sinne von §203 PBG? Wenn ja, wie ist der Schutzzumfang festzulegen?

Die Referentin führte am 19. November 2019 im Beisein von Laura Fasoli (Fachspezialistin Landerwerb, Immobilienamt Kanton Zürich) und Sven Hegi (Bereichsleiter Hochbau und Liegenschaften) einen Augenschein durch.

Anlässlich der Sitzung vom 7. Januar 2020 hat die KDK das Gutachten nach eingehender Prüfung der Sachlage genehmigt.

Antrag

Das Wohnhaus (Vers.-Nr. 1194) an der Rapperswilerstrasse in Rüti ist ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Der Schutzzumfang des Wohnhauses umfasst am Äusseren die Aussenwände in Massivbauweise mit der regelmässigen Gliederung der Fenster- und Türöffnungen, die Gewände und Fensterbänke aus Sandstein, die Fensterteilung mit Doppelflügeln und Kämpfer, die Fensterläden aus Holz mit beweglichen Lamellen, das von der Fassade abgehängte Blechdach auf der Westseite über dem Hauseingang, die bauzeitliche Hauseingangstüre mit Stufen aus Kunststein, sowie die Dachform, die geschlossenen Untersichten und die geschlossenen Dachflächen, wobei das heutige Dachflächenfenster erhalten werden kann; im Inneren die Grundstruktur bestehend aus tragenden Innenwänden und Balkenlagen, die bauzeitlichen Treppenläufe aus Holz mit Geländer aus gedrechselten Staketen, alle gestemmten Täfer und Türen mit Türfutter sowie der bauzeitliche Dachstuhl. Zu erhalten sind auch alle Parkett- oder Brettböden, die unter den heutigen Bodenbelägen zum Vorschein kommen könnten sowie die gestemmten Türen und Täfer Teile, die in den Estrichräumen eingelagert sind und zum Haus gehören.

Begründung

Der Strassenzug an der Rapperswilerstrasse in Rüti weist einen bemerkenswert geschlossenen Charakter auf und wird von gleichartigen, meist traufständigen Wohn- und Geschäftshäusern der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts geprägt. Innerhalb des geschlossenen und intakten Strassenzugs ist das Wohnhaus an der Rapperswilerstrasse 13 ein unverzichtbarer Baustein, ihm kommt eine hohe ortsbauliche Bedeutung zu. Das Wohnhaus von 1882 mit seiner soliden und hochwertigen Bauweise zeugt im Weiteren von der Siedlungserweiterung Rütis zur Zeit der Industrialisierung entlang des historischen Verkehrswegs regionaler Bedeutung nach Rapperswil. Der vollständige Erhalt der Baugruppe beidseitig der Rapperswilerstrasse ist für Rüti siedlungsgeschichtlich sehr bedeutsam.

Der nachfolgende erläuternde Bericht ist integraler Bestandteil des Gutachtens.

Zürich, den 20. Januar 2020

Denkmalpflege-Kommission des Kantons Zürich

Der Präsident:

Michael Hanak

Erläuternder Bericht

Ortsgeschichte

Das Dorf Rüti bestand bis ins 19. Jahrhundert vornehmlich aus den Häusergruppen um die ehemalige Klosterkirche und im Umkreis des heutigen Löwen- und Hertiplatzes. Tann und Ferrach waren damals noch vom Siedlungsgebiet Rütis losgelöste Weiler in der näheren Umgebung.

Mit der Industrialisierung liessen sich zahlreiche Fabrikbetriebe in Rüti nieder, was einen starken Bevölkerungszuwachs sowie eine stetige Siedlungsausdehnung zur Folge hatte. Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen wurden die Verkehrsachsen in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts rapide ausgebaut, so führten letztlich fünf modern ausgebaute Strassen (Rapperswilerstrasse, Spitalstrasse, Ferrachstrasse, Hauptstrasse, Walderstrasse) sternförmig in den Ortskern von Rüti.¹ Die am Pfauenplatz beginnende Rapperswilerstrasse ist Teil der Verkehrsstrecke von Steg über Wald durch die Talenge der Jona nach Rüti und Rapperswil und wurde als gekieste Kunststrasse in den 1840/50er Jahren erbaut und 1929 geteert. Die Strecke Wald-Rapperswil bildet die Fortsetzung der Kunststrasse, die aus dem Raum Winterthur das Tösstal erschliesst.² Wichtig für das wirtschaftliche Wachstum Rütis war nebst dem Straussenausbau auch der Anschluss an das Eisenbahnnetz.

1858 wurde die von Wetzikon bis Rüti verlängerte Glattallinie in Betrieb genommen, die 1859 bis nach Rapperswil und wenig später nach Chur führte. 1876 wurde die Strecke Wald-Rüti eröffnet. Die Siedlungsausdehnung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erfolgte südlich und nördlich des Bahnhofs sowie im Bereich der Ausfallstrassen.³ In diesen Gebieten ist heute noch ein gut erhaltener bauzeitlicher Gebäudebestand vorzufinden,⁴ wobei einfache Baumeisterhäuser die vorherrschende Bautypologie darstellen. Die Rapperswilerstrasse zeichnet sich im Gegensatz zu den übrigen Ausfallstrassen noch heute durch einen sehr geschlossenen bauzeitlichen Bestand aus.

Situation

Die Rapperswilerstrasse weist vorwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf, die meist traufständig zum Strassenraum stehen und beidseits eine überwiegend geschlossene Häuserreihe bilden. Den Abschluss der Bebauung aus dem 19. Jahrhundert bildet die zum Embru-Areal gehörende Villa Fortuna mit dem Erbauungsjahr 1889. Aus der Strassenflucht rückspringend sind heute einzig das Wohn- und Geschäftshaus an der Rapperswilerstrasse 9, erbaut im 19. Jahrhundert, sowie die 2019 neu erstellten Mehrfamilienhäuser ‚Buhof Garten‘ an der Rapperswilerstrasse 28-32, die an der Verkehrsbaulinie ausgerichtet sind. Wie aus historischen Fotos zu ersehen ist, war das Wohnhaus an der Rapperswilerstrasse durch das rückspringende Gebäude an der Rapperswilerstrasse 9 sowie durch die abzweigende Alpenstrasse ein sehr markantes Gebäude innerhalb des Strassenzuges, das aus beiden Richtungen gut ersichtlich war. Heute ist das Gebäude durch einen hohen Strauch- und Baumbestand mehrheitlich verdeckt.

¹ ISOS Rüti mit Untertann

² Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS), Stand Februar 2002

³ ISOS Rüti mit Untertann

⁴ siehe Karte Gebäudealter, gis Browser

Baugeschichte

Das zweigeschossige Wohnhaus an der Rapperswilerstrasse 13 (Vers. alt 681) wurde gemäss den Eintragungen der Brandassekuranz 1882 für Heinrich Hürlimann erbaut, der Bau blieb jedoch unvollendet. 1883 wird als Eigentümer der Glaser Johannes Widmer aufgeführt, der den Massivbau mit Ziegeleindeckung fertigstellte. 1886 liess Johannes Widmer östlich des Wohnhauses einen Werkstattanbau mit Glaserei erstellen. Der Anbau wurde ebenfalls in Massivbauweise erstellt, wies jedoch ein flaches Blechdach auf. Bereits 1888 wechselte das Gebäude die Hand, der Werkstattanbau wurde durch den neuen Eigentümer Peter Joseph Artho umgebaut und neu zu Wohnzwecken genutzt. Im Zeitraum von 1898 bis 1927 gab es mehrere Handänderungen (1898 Jakob Peter, 1919 Fritz Peter, 1927 Albert Frei) mit Umbauten, die insgesamt eine Wertsteigerung um mehr als das Doppelte, nämlich von Fr. 13'500 auf Fr. 30'000 zur Folge hatten. Die Art der Umbauten wird in den Eintragungen der Brandassekuranz nicht beschrieben, das Volumen des Wohnhauses mit Anbau blieb sich in diesem Zeitraum jedoch gleich, so dass eine Aufstockung oder eine neue Unterkellerung ausgeschlossen werden können. Der 1889 erstellte der Alpenstrasse zugewandte Schopf (Vers. neu 1196/ Vers. alt 682) wechselte mit dem Wohnhaus die Hand und wurde ab 1921 als Waschküche benutzt. Die Eintragungen der Brandassekuranz enden 1927. Im 20. Jahrhundert sind gemäss Bauakten der Gemeinde Rüti bis auf den Umbau von 1984 keine weiteren baulichen Veränderungen dokumentiert. 1984 liess das Kantonale Tiefbauamt das Wohnhaus in zwei kleine Wohneinheiten unterteilen. Im Erdgeschoss entstand eine vom Treppenhaus abgetrennte 2.5-Zimmer Wohnung während das 1. Obergeschoss und das Dachgeschoss zu einer 4.5-Zimmer Wohnung zusammengebunden wurden. Im Zuge des Umbaus wurden Bäder eingebaut und Küchen sowie die Oberflächen und Fenster erneuert. Das Dach wurde zudem gedämmt und neu eingedeckt. Die räumliche Veränderung im Inneren geschah ohne tiefe Eingriffe in die Bausubstanz. Die grösste Veränderung aussen bestand im Abbruch des Werkstattanbaus von 1886 und einem neuen Vordach auf der Ostseite. Der Schopf von 1889 wurde gemäss Gemeindechronik 1978 abgebrochen.

Baubeschrieb aussen

Das grobkörnig verputzte zweigeschossige Wohnhaus unter Satteldach mit geschlossenen Untersichten steht wie die meisten Gebäude an der Rapperswilerstrasse traufständig zum Strassenraum und wird auf drei Seiten von einem heute verwilderten Garten umschlossen. Die Fenster- und Türöffnungen sind auf allen Fassadenseiten in strengen Achsen angeordnet, die Fenstergrösse und -teilung ist gleichbleibend. Der über drei Stufen aus Kunststein erreichbare Hauseingang befindet sich strassenseits auf der Westseite des Gebäudes. Die gestemmte bauzeitliche Hauseingangstüre weist zwei Briefeinwürfe und einen Glasausschnitt mit reich ornamentiertem Gitter auf. Der Eingangsbereich wird durch ein von der Fassade abgehängtes Vordach aus Blech geschützt. Die ehemaligen auf dem Treppenabsatz befindlichen Aborte zeichnen sich auf der Westfassade mit zwei übereinander angeordneten Ochsenaugen ab. Die Gewände beziehungsweise die Fensterbänke bestehen aus scharriertem und gestrichenem Sandstein, die Fenster der Obergeschosse sind zwei-flügelig und weisen einen Kämpfer auf. Die Fensterläden mit beweglichen Lamellen bestehen aus Holz. Die schmalen kippbaren Kellerfenster sind mit einem Metallkreuz vergittert. Auf der Süd- und Nordseite zeigt sich je ein rautenförmiges Giebfenster. Die Kellereingänge mit neueren Türen sind auf der Nord- und Ostseite angeordnet. Der Kellereingang auf der Ostseite wird durch das Vordach von 1984 überdacht und ist mit Biberschwanzziegeln gedeckt. Das Hauptdach ist mit neueren Ziegeln eingedeckt, die Dachränder wurden 1984, zu den Proportionen des Hauses passend, schmal ausgebildet, die Untersicht ist geschlossen.

Baubeschrieb innen

Das 1984 für zwei Parteien unterteilte Wohnhaus an der Rapperswilerstrasse 13 wird heute lediglich durch eine Partei bewohnt, der so zwei Küchen und zwei Bäder auf verschiedenen Geschossen zur Verfügung stehen. Vom erhöhten Hauseingang an der Westseite gelangt man ins zentrisch angeordnete Treppenhaus. Über einen Treppenlauf wird das Erdgeschoss erreicht. Rechts und links des Treppenhauses, der Rapperswilerstrasse zugewandt, liegen Bad und Küche. Gartenseits liegt das heutige Wohnzimmer, welches die Fläche des ursprünglichen Wohnzimmers in der Nordostecke und des ehemaligen angrenzenden Schlafzimmers in der Südostecke einnimmt.

Das 1. Obergeschoss zeigt einen identischen Grundriss, nur wurde dort die Wand zwischen Schlaf- und Wohnzimmer nicht entfernt. Im Dachgeschoss befinden sich rechts und links des Treppenhauses zwei Schlafzimmer sowie zwei Estrichräume. Das Untergeschoss mit den Keller- und Hauswirtschaftsräumen wird ebenfalls über das zentrisch angelegte Treppenhaus erreicht. Das Wohnhaus mit seinen sehr bescheidenen Raumgrössen ist bis heute überraschend intakt geblieben. Das Treppenhaus weist über alle Stockwerke das originale Treppengeländer mit gedrechselten Staketen auf, auch die Wangen und die mit Kunststoff belegten Holzstufen gehören zum bauzeitlichen Bestand. Die hochwertigen gestemmten Türen und Täfer könnten aufgrund ihrer zumeist holzsichtigen Ausführung aus einer Umbauphase Anfang des 20. Jahrhunderts stammen. Bis auf einzelne Türen sind auf allen Stockwerken die gestemmten Türen mit Türfutter vorhanden. Im 1. Obergeschoss ist die Tür zum Schlafzimmer wahrscheinlich nachträglich als Schiebetüre ausgebildet worden. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss, aber auch einige Schlafzimmer sind mit gestemmtem Täfer ausgestattet, das 1984 mit neuen und etwas unpassenden Vertäfelungen ergänzt worden ist. Fast alle Böden des Hauses sind mit Teppich oder Kunststoff belegt. Darunter könnte Parkett oder zumindest der Bretterboden zum Vorschein kommen. Der verzapfte Dachstuhl ist in den Estrichräumen des Dachgeschosses und im Treppenhausbereich an einzelnen Stellen ersichtlich und scheint bis auf den Verlust von Bügen intakt geblieben zu sein. Strassenseits wurde 1984 ein Dachflächenfenster ausgebildet. Der vermutlich bauzeitliche Keller wurde 1984 teilweise mit Kalksteinwänden unterteilt. Die Decke zum Erdgeschoss wurde aus feuerpolizeilichen Gründen mit nicht brennbaren Platten geschlossen.

Quellen und Literatur

- Lagerbücher der Brandassekuranz, Staatsarchiv Zürich
- Baueingabeunterlagen und -dokumente, Gemeindearchiv Rüti
- Historische Fotos, Gemeindechronik Rüti
- Historische Pläne, gis-Browser des Kantons Zürich, www.maps.zh.ch
- Karte Gebäudealter, gis-Browser des Kantons Zürich, www.maps.zh.ch
- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS), Rüti mit Untertann, gis-Browser des Kantons Zürich, www.maps.zh.ch

- Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS), gis-Browser des Kantons Zürich,
www.maps.zh.ch