
Protokollauszug

21. Sitzung vom 15. Juli 2024

154 6.2.5.1 2024.867

**Unterschutzstellung Wohnhaus und Restaurant
"Volkshaus", Assek.-Nr. 494, Grundstück Kat.-Nr.
WE13376, Schönenbergstrasse 25, 8820 Wädenswil
Genehmigung Schutzvertrag gemäss § 205 lit. d. PBG**

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümerschaft plant die Liegenschaft Schönenbergstrasse 25, 8820 Wädenswil, als Volkshaus bekannt, umfassend zu sanieren. Das betroffene Gebäude ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Wädenswil unter Inventarblatt-Nummer 377 enthalten. Für die Erlangung der denkmalpflegerischen Baureife ist die Schutzwürdigkeit des Gebäudes deshalb definitiv abzuklären.

Von der Grundeigentümerschaft wurde am 7. Juni 2023 ein Provokationsbegehren ausgearbeitet, das am 14. Juni 2023 bei der Abteilung Planen und Bauen eingegangen ist. Die Abteilung Planen und Bauen beauftragte das Büro KullWegmann GmbH ein denkmalpflegerisches Gutachten zu erstellen. Die Begehung fand am 26. Juli 2023 unter Beteiligung der Abteilung Planen und Bauen statt.

Das Gutachten ist am 18. August 2023 bei der Abteilung Planen und Bauen eingegangen.

2. Denkmalpflegerische Aspekte und Würdigung

1. Objektbeschreibung

Das Volkshaus Wädenswil liegt an der südlichen Ecke der Kreuzung der Schönenberg- und Oberdorfstrasse und bildet mit den umliegenden, inventarisierten und geschützten Bauten den südlichen Rand des historischen Dorfkerns von Wädenswil in Richtung Wädenswiler Berg. Der dreigeschossige Satteldachbau passt sich in die spitzwinklige Form des Grundstücks ein und ist von asphaltierten Strassen und Trottoirs umgeben. Gegen den strassenabgewandten Hof befindet sich ein gepflästertes Plätzchen mit Treppenturm, der den Haupteingang zu den oberen Stockwerken markiert.

2. Situationswert

a. Städtebauliche Bedeutung

Dem Volkshaus kommt aufgrund seiner höchst prominenten Lage als Eckgebäude, seiner speziellen, spitzwinkligen Form, die sich aus dessen Grundstück ableitet, und ebenfalls wegen den beiden axialsymmetrischen Hauptfassaden entlang den Strassen eine hervorragende Bedeutung zu.

Das Volkshaus ist mit seinen Jugendstilelementen ein qualitätsvolles und unverwechselbares Gebäude, das zusammen mit den umliegenden Inventarobjekten, dem Restaurant

'Schmiedstube' (Schönenbergstrasse 24, Inv.-Nr. 327) und dem Wohnhaus 'Eisenhammer' (Schönenbergstrasse 23, Inv.-Nr. 326) den städtebaulichen Kontext massgeblich prägt.

b. Sozialgeschichtliche Bedeutung

Nachdem an der Stelle des heutigen Volkshauses lange lediglich ein Ökonomiegebäude gestanden hatte, lässt der Zimmermeister Marcel Küttel 1900 drei aneinandergebaute Gebäude, darunter der prominente Eckbau, erbauen. Dieser wird bereits ab 1901 als 'Restaurant Löwen Metzg' eröffnet und war ein beliebter Treffpunkt von Arbeitendenvereinen. Nach dem Generalstreik im Jahr 1918 wurde eine 'Volkhausgenossenschaft' gegründet, die die Baute an der Schönenbergstrasse 25 erwarb und fortan als 'Volkshaus' nutzte. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden in der Schweiz und auch in ganz Europa an bedeutenden Industriestandorten, zu denen Wädenswil gehörte, Volkshäuser, um der Arbeitendenschaft als politisches, kulturelles und soziales Zentrum zu dienen. Das Volkshaus, das als einziges der ursprünglich drei Bauten übriggeblieben ist, steht auch heute noch immer im Besitz der 'Volkhausgenossenschaft' und konnte 2019 ihr hundertjähriges Jubiläum feiern. Ihm kommt eine grosse sozialgeschichtliche Bedeutung zu.

3. Eigenwert

a. Baukünstlerische Bedeutung

Nachdem der bereits erwähnte Zimmermeister Marcel Küttel 1900 das Grundstück, auf dem das Volkshaus an der Schönenbergstrasse 25 heute zu liegen kommt, erworben hatte, beauftragte er den renommierten Wädenswiler Architekten Karl Schweizer (1843 – 1912) drei aneinandergebaute Bauten zu erstellen. Schweizer verstand es das spitzwinklige Grundstück mit einem städtischen und modernen Gebäude auszustatten, das die Kreuzung als zukünftig wichtigen Verkehrsweg vorhersah. Die Architektursprache des Baus widerspiegelt den Übergang vom Historismus und Jugendstil und ist Teil des umfassenden und prägenden Schaffenswerk Karl Schweizer, der mit weiteren Bauten wie beispielsweise der Villa Flora (Floraweg 9), dem Wollwäschereigebäude der Tuchfabrik Fleckenstein (Einsiedlerstrasse 30) oder auch dem Haus zur Schwanau (Seestrasse 148) das Ortsbild von Wädenswil massgeblich prägte. Dem Volkshaus an der Schönenbergstrasse 25 kommt demnach eine grosse baukünstlerische Bedeutung zu.

b. Zustand

Das V-förmige, spitzwinklige Gebäude an der Schönenbergstrasse 25 besteht aus einem Sockelgeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit ziegelgedecktem Sattel- und Walmdach. Die beiden Strassenfassaden werden durch einen turmartigen Erker mit Turmhelm verbunden. Zwei korinthische Kapitelle tragen den Rundbogen für den Erker im Erdgeschoss, wo sich einst der Eingang ins Restaurant befand. Auch die restliche Ausformulierung des Sockelgeschosses ist jeher von der Nutzung als Restaurant geprägt, wie man an den vierteiligen Bogenfenstern mit Kämpfern ablesen kann.

Die Strassenfassaden haben sich seit der Bauzeit des Gebäudes kaum verändert. Obschon verschiedene Umbauten vonstattengegangen sind, haben sich einige bauzeitliche Innenausstattungen erhalten können. Ausser im Erdgeschoss ist die wesentliche, bauzeitliche Substanz des Gebäudes vorhanden geblieben.

4. Fazit

Durch die ausgewiesene städtebauliche, sozialgeschichtliche und baukünstlerische Bedeutung des Volkshauses und dessen guten Zustands sind der Situations- sowie der Eigenwert begründet. Das öffentliche Interesse am dauerhaften Erhalt des Volkshauses ist als sehr hoch einzustufen.

3. Verhältnismässigkeit der Unterschutzstellung

Staatliche Massnahmen müssen in einem vernünftigen Verhältnis zwischen Eingriffszweck und Eingriffswirkung stehen, da ansonsten das Gebot der Verhältnismässigkeit verletzt wird (Art. 36 Abs. 3 BV).

Anordnungen zur Unterschutzstellungen von Gebäude oder Gebäudegruppen bedingen, dass das öffentliche Interesse am Erhalt des Schutzobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen.

Gestützt auf das eingeholte Gutachten sind die öffentlichen Interessen an der Unterschutzstellung des Volkshausgebäudes als sehr hoch einzustufen. Gewichtige entgegenstehende öffentliche und private Interessen sind nicht erkennbar und wurde auch nicht geltend gemacht.

Der vorliegende Schutzvertrag wurde zusammen mit der Grundeigentümerschaft erarbeitet. Die öffentlichen und privaten Interessen wurden gebührend berücksichtigt, womit die Verhältnismässigkeit gewahrt wird.

Die Grundeigentümerschaft erklärt sich mit dem Schutzvertrag einverstanden und hat diesen am 22. April 2024 unterschrieben.

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Planen und Bauen, beschliesst:

1. Das Wohnhaus und Restaurant "Volkshaus", Assek.-Nr. 494, Grundstück Kat.-Nr. WE13376, Schönenbergstrasse 25, Wädenswil, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c. Planungs- und Baugesetz.
Das Gebäude wird gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 22. April 2024 unter Schutz gestellt.
2. Der Bausekretär, Jan Meyer, wird bevollmächtigt, den Schutzvertrag im Namen des Stadtrats zu unterzeichnen.
3. Bis zum Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses dürfen ohne Zustimmung des Stadtrats keine tatsächlichen baulichen Massnahmen am Gebäude Assek.-Nr. 494 und dessen Umgebung vorgenommen werden.
4. Das Notariat und Grundbuchamt Wädenswil wird eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses, zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. WE13376, die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Ziff. 3 des verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 22. April 2024 auf Kosten der Stadt Wädenswil anzumerken.

5. Dieser Beschluss wird durch Publikation im kantonalen Amtsblatt sowie im amtlichen Publikationsorgan (ePublikation.ch) mit Rechtsmittelbelehrung veröffentlicht.
6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung respektive der Veröffentlichung im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie im amtlichen Publikationsorgan der Stadt Wädenswil (ePublikationen.ch) an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift 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.
7. Mitteilung an:
 - Volkshausgenossenschaft Wädenswil c/o Willy A. Rüegg, Am Zopfbach 21, 8804 Au, Eingeschrieben
 - Abteilung Planen und Bauen, Bausekretär
 - Notariat Wädenswil mit Originalunterschrift

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

