

199/2026 6 Raumplanung, Bau und Verkehr
6.2 Hochbau
6.2.4 Denkmalpflege

Genehmigung Schutzvertrag Vielzweckbauernhaus Stegen II, Familie Mörgeli

Aktenzeichen: 2024-740

Das Vielzweckbauernhaus Stegen II, Parzelle Kat.-Nr. BE1066, ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte mit folgender beschreibender Würdigung eingetragen:

Vielzweckbauernhaus mit Wohn- und Wirtschaftsteil unter gemeinsamem First. Als ursprünglicher Ständerbohlenbau ein wichtiger konstruktionsgeschichtlicher und architektonisch-typologischer Zeuge. Mutmasslich eines der ältesten Gebäude in Stegen und daher von hoher siedlungsgeschichtlicher Bedeutung.

Das Gebäude befindet sich in der Kernzone C (Weiler Stegen).

Aufgrund eines geplanten Umbauvorhabens des ostseitigen Ökonomieteils hat die Gemeinde bei der für Schutzabklärungen zuständigen Firma «Büro für Baugeschichte» ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit in Auftrag gegeben. Im Schutzwürdigkeitsbericht vom 19. September 2024 wird festgestellt, dass es sich beim Vielzweckbauernhaus um ein kommunales Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. I lit. c PBG handelt. Das aus Wohn- und Ökonomieteil sowie Stickerei unter durchgehendem Satteldach bestehende Hauptgebäude soll in der Gesamtform, der Substanz und der Erscheinung erhalten bleiben. Ebenfalls schutzwürdig ist die Nahumgebung als Freiraum.

Der aufgrund des Schutzwürdigkeitsberichtes ausgefertigte verwaltungsrechtliche Vertrag bezweckt die Unterschutzstellung des ehemaligen Vielzweckbauernhauses Stegen II, Vers. Nr. 3023, auf dem Grundstück Kat.-Nr. BE1066. Ziel der Unterschutzstellung ist der Erhalt des Erscheinungsbildes des Hauptgebäudes, der Schutz der bauzeitlichen Grundkonstruktion in den wesentlichen Teilen und von diversen Ausstattungselementen sowie die grundsätzliche Beibehaltung der Umgebungsgestaltung als Freiraum. Auf die geplanten ost- und nordseitigen Anbauten, die im Vergleich zu den bestehenden Schopfanbauten kleiner vorgesehen sind, wird im Vertrag eingegangen. Der Schutzzumfang ist im Vertrag in den Ziffern 4.2 und 4.3 umschrieben.

Der Vertrag wurde mit dem Grundeigentümer besprochen und der Grundeigentümer hat den Vertrag bereits unterzeichnet. Gemäss Vertrag ist die Unterschutzstellung im Grundbuch anzumerken. Der Grundbucheintrag ist nach Eintritt der Rechtskraft des gegenseitig unterschriebenen Vertrages bzw. der Unterschutzstellung baldmöglichst bzw. spätestens vor der Baufreigabe für den ostseitigen Umbau vorzunehmen.

Das durch das Architekturbüro Natürlich Holzbau AG erarbeitete und in mehreren Sitzungen mit der Gemeinde vorbesprochene Umbauprojekt ist im gleichen Zeitraum wie die Schutzabklärung er- und überarbeitet worden. An den Sitzungen zum Bauvorhaben haben auch Frau Zutter vom Büro für Baugeschichte und Herr Ruedi Lattmann (kommunaler Fachberater Kernzonen) teilgenommen. Vorgesehen sind ein umfangreicher Umbau des ostseitigen Ökonomieteils der Liegenschaft mit Nutzung als Wohnhaus und neue Anbauten Nord und Ost. Das entsprechende Baugesuch ist eingereicht worden. Die Bauausschreibung ist am 12. September 2025 erfolgt. Die Baubewilligung wird zur gleichen Zeit wie die Unterschutzstellung am 22. Juni 2026 erteilt.

DER GEMEINDERAT
beschliesst:

1. Das ehemalige Vielzweckbauernhaus Stegen 11, Vers. Nr. 3023, auf dem Grundstück Kat.-Nr. BE1066 ist ein kommunales Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG.
2. Der Schutz erfolgt durch Vertrag gemäss § 205 lit. d PBG. Der verwaltungsrechtliche Vertrag, mit dem das ehemalige Vielzweckbauernhaus unter Schutz gestellt wird, wird genehmigt. Die Gemeindepräsidentin und der Gemeindeschreiber werden berechtigt und beauftragt, den Vertrag zu unterzeichnen.
3. Die amtliche Publikation der Unterschutzstellung erfolgt auf Kosten der Gemeinde nach der gegenseitigen Vertragsunterzeichnung am 10. Juli 2026. Der Bausekretär wird beauftragt, die Vertragsgenehmigung zu publizieren:
„Der Gemeinderat hat am 6. Juli 2026 beschlossen:

Der verwaltungsrechtliche Vertrag, mit dem das im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführte ehemalige Vielzweckbauernhaus Stegen 11, 8543 Bertschikon, Vers. Nr. 3023, auf dem Grundstück Kat.-Nr. BE1066 (Gemeinde Wiesendangen) gestützt auf §§ 203 Abs. 1 lit. c und 205 lit. d Planungs- und Baugesetz (PBG) unter Schutz gestellt wird, wird genehmigt.

Die Akten können während der Rekursfrist bei der Gemeindeverwaltung Wiesendangen, Schulstrasse 20, 8542 Wiesendangen zu den ordentlichen Öffnungszeiten und auf der Webseite der Gemeinde (www.wiesendangen.ch) eingesehen werden.

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung 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 Baurekursgerichtes sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

4. Baldmöglichst nach der Rechtskraft der Unterschutzstellung und spätestens vor der Baufreigabe für das Umbauvorhaben ist gemäss Ziff. B.3. des Schutzvertrags die Unterschutzstellung im Grundbuch anzumerken:

„Veränderungsverbot, Abbruchverbot, Unterhaltungspflicht (Denkmalschutz)“

Das Gebäude Vers.-Nr. 3023 Stegen 11 auf dem Grundstück Kat.-Nr. BE1066 in 8543 Bertschikon (nach Grundstücksteilung: Stegen 11, Grundstück Kat. Nr. WD4713 und Stegen 13, Grundstück Kat. Nr. WD4714.) ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203, Abs. 1, lit. c PBG und gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag unter Schutz gestellt. Die unter Ziffer 4.2 des verwaltungsrechtlichen Vertrages geschützten Elemente sind in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wiesendangen und im Rahmen des unter Ziffer 4.3 vereinbarten Veränderungsspielraums dauernd und ungeschmälert zu erhalten. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen und bedürfen der Absprache mit der Gemeinde.“

Vorgesehen ist die Abparzellierung des umzubauenden Hausteils Ost. Die Anmerkung ist auf beiden neuen Parzellen mit der Liegenschaft Assek. Nr. 3023, Stegen 11 und Stegen 13 (neues Wohnhaus Ost) einzutragen. Die Kosten für die Anmerkung im Grundbuch gehen zulasten der Gemeinde Wiesendangen.

GEMEINDERAT WIESENDANGEN

Gemeindepräsidentin

Gemeindeschreiber

Bettina Huber

Martin Schindler

Mitteilung an:

- Peter Mörgeli, Stegen 15, 8543 Bertschikon, (unter Beilage des Vertrages)
- Eveline Mörgeli, Lehbergstrasse 43, 8355 Aadorf (unter Beilage des Vertrages)
- Natürlich Holzbau AG, Hauptstrasse 23a, 8574 Illighausen (unter Beilage des Vertrages)
- Grundbuchamt Oberwinterthur, Stadthausstrasse 12, Postfach, 8401 Winterthur (im Original, unter Beilage des Vertrages, Hinweis auf Ziff. 4)
- Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist, Tannenstrasse 23, 8212 Neuhausen a. Rhf.
- Fachberater Kernzone, Architektur und Design AG, Herr R. Lattmann, Tössfeldstr. 2, 8406 Winterthur

Versand: 8. Juli 2026