



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 22. August 2022

06.03.02 **Bewilligungs- und Bauverfahren**
06.03.02 **Vers.-Nr. 0611**

268. Verzicht auf Unterschutzstellung der Liegenschaft Untergass 6, A
Vers.-Nr. 611, Kat.-Nr. 438, Inv.-Nr. VIII/144 und Entlassung
aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde
Eglisau

I. **Erwägungen**

1. Ein Projekt über die Liegenschaft Untergass 6, Vers.-Nr. 611, Kat.-Nr. 438, Inv.-Nr. VIII/144 steht in unmittelbarem Kontext mit der Sanierung und dem Umbau der Liegenschaft Untergass 4, Vers.-Nr. 613, Kat.-Nr. 437, bei welcher es sich um ein formell geschütztes Objekt von überkommunaler Bedeutung handelt sowie dem bedeutenden Anliegen der Stadtreparatur, die ebenso damit verbunden ist.

II. **Vorgeschichte**

1. Die Stadtreparatur im Bereich der Liegenschaft Untergass 6 ist ein Anliegen, das die Gemeinde und kantonalen Behörden seit über 10 Jahren beschäftigt. Durch den untrennbaren Zusammenhang mit der Liegenschaft Untergass 4, nämlich dem Gasthof Krone, wurden bereits im Jahr 2010 Gespräche über mögliche Umbauprojekte geführt. Mit Schreiben vom 2. Juli 2010 hat der Gemeinderat zu konzeptionellen Vorschlägen Stellung genommen, die Sanierung und der Umbau des Gasthofs Krone und einen Ersatzbau der Liegenschaft Untergass 6 zum Inhalt hatten. Dabei erachtete er die Stadtreparatur mit einem Ersatzbau der nicht besonders schön gestalteten Liegenschaft Untergass 6 und die damit verbundene Möglichkeit, die nach dem Brand von 1886 entstandene Baulücke zu schliessen als wünschenswert, wenn der Charakter der historischen Häuserzeile damit gewahrt werden kann.
2. Da es sich bei der Liegenschaft Gasthof Krone um ein mit RRB Nr. 1618 vom 16. Mai 1990 im Inventar der Schutzobjekte von regionaler und kantonaler Bedeutung aufgenommenen Gebäude handelt (Unterschutzstellung BDV Nr. 0437 vom 9. Mai 1990 infolge sistiertem Rekurs hängig) und die Schliessung der Baulücke neben ihrer denkmalpflegerischen Bedeutung insbesondere hinsichtlich Ortsbildschutz von höchster Wichtigkeit ist, wurde im Oktober 2010 eine weitere Besprechungen unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege und des kantonalen Ortsbildschutzes geführt. Dabei erläuterte die kantonale Denkmalpflege, dass sie selbst vor einigen Jahren eine Studie zum möglichen Umbau der Liegenschaft Gasthof Krone in Auftrag gegeben hätte und nun im Zusammenhang mit der dazu gekauften Liegenschaft Untergass 6 eine Neuurteilung zugunsten eines Gesamtprojektes stattfinden solle. Dies in Übereinstimmung mit dem kantonalen Ortsbildschutz, der eine Schliessung der Baulücke als notwendigen Teil eines Gesamtprojektes erachtete. Als wesentlichste Eckpunkte für ein Gesamtprojekt wurde festgelegt, dass die neu wieder geschlossene Fassade in der bestehenden Flucht weitergeführt wird, dass der Gasthof Krone weiterhin als wichtigstes Gebäude wahrgenommen wird und dementsprechend der First des die Lücke füllenden Baus tiefer liegen muss.

3. Der Prozess der Unterschutzstellung der Liegenschaft Gasthof Krone, welche hinsichtlich Natur- und Heimatschutz die Grundlage für ein Projekt bildet, konnte mit Verfügung Nr. 0189/2018 der Baudirektion Kanton Zürich vom 6. März 2018 abgeschlossen werden. Das darauf basierende und nun vorliegende Gesamtprojekt zeigt, dass der Liegenschaft Untergass 6 eine wichtige Bedeutung zur Umsetzung der Schutzziele zukommt. Inwiefern dies mit deren eigenen Schutzziele in Konflikt steht, musste damit in einem nächsten Schritt geklärt werden, was zur nachfolgenden Ausgangslage führte.

III. Ausgangslage

1. Die Liegenschaft an der Untergass 6 in Eglisau ist unter der Nummer VIII/144 im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Eglisau verzeichnet.
2. Mit Schreiben vom 27. April 2022 (Eingang 28. April 2022) reichte die Eigentümerschaft ein Gesuch um Abklärung der Schutzwürdigkeit der oben genannten Liegenschaft ein (Provokationsbegehren). Deshalb erfolgte am 2. Mai 2022 die Inventareröffnung gemäss § 209 PBG.
3. Das daraufhin angeforderte Gutachten des Büros für Baugeschichte, Tobias Sigrist, Neuhausen am Rheinfall, wurde am 20. Juli 2022 erstattet. Mit Mail vom 28. Juli 2022 teilt die Eigentümerschaft mit, dass sie mit dem Gutachten einverstanden ist.
4. Dem Bauamt wurde am 20. Juni 2022 ein Baugesuch für den Umbau der Liegenschaften Untergass 4 und 2 eingereicht. Da vor Abschluss der Schutzabklärung keine denkmalpflegerische Bau-reife gegeben ist, ist das Baubewilligungsverfahren sistiert.
5. Denkmalpflegerische Beurteilung (gestützt auf das Gutachten vom 20. Juli 2022):
 - 5.1. Bau- und Siedlungsgeschichte: Das heutige Gebäude wurde 1898 in einer Baulücke der südlichen, rheinseitigen Häuserreihe erstellt. Die Baulücke entstand in Folge eines lokal beschränkten Brandfalls 1886. Bei den Vorgängerbauten handelte es sich um zwei schmale, dreiraumtiefe und dreigeschossige Handwerkerhäuser, die sich in die Struktur der mittelalterlichen Parzellierung eingliederten. Der Ersatzneubau wurde auf reduziertem, nur zweiraumtiefem Grundriss, aber über die Breite der beiden vorangehenden Bauten als zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus erstellt. Der betont spätklassizistische Fassadencharakter mit rustiziertem Ladengeschoss und Obergeschoss in Sichtziegelmauerwerk mit historistischem Fassadenschmuck (u.a. Ziergiebel) wurde 1968 purifiziert und komplett neu gestaltet. Die bis heute tradierte Fassadierung zeigt im EG einen betont modernen Charakter im Stil der Nachkriegszeit mit Leichtmetallfensterrahmen, Steinputz und Terrazzo-Platten sowie ein verputztes OG mit Einzelbefensterung und axial gesetzten bauzeitlichen Gauben im DG.
 - 5.2. Eigenwert: Die Konstruktion ist grundsätzlich bauzeitlich tradiert. Es handelt sich um eine innerstädtische Adaptation des Baumeisterhauses. Die schlichte, handwerklich orientierte Konzeption in Kombination mit vorgefertigten Zierelementen ist aufgrund des 1968 überprägten architektonischen Auftritts aber nur noch bedingt ablesbar. Das 1968 neu konzipierte EG ist wiederum durch Umnutzungen insb. über die letzten Jahre abermals überprägt worden und zeigt seinen zeittypischen Charakter nur noch an der eleganten, für die Nachkriegszeit typischen Fassadengestaltung. Hingegen ist in der ehemaligen Metzgerwohnung im OG/DG die Raumgliederung und Raumausstattung in wesentlichen Teilen noch vorhanden. Grundsätzlich besteht damit eine gewisse Zeugenschaft der Bauepoche gegen Ende des 19. Jh. und in reduziertem Ausmass der Bauepoche der Nachkriegszeit.
 - 5.3. Situationswert: Während die Vorgängerbauten - zwei dreiraumtiefe, dreigeschossige und schmale Zeilenbauten - sich strukturell ins mittelalterlich strukturierte Ortsbild einordneten, bildet der spätklassizistische Ersatzneubau von 1898 in wesentlichen Elementen eine Ausnahme in der Siedlungsstruktur: a) Das Haus ist nur zweiraumtief, womit rheinseitig die durchgehende Baulinie unterbrochen wird. b) Das Haus ist nur zweigeschossig, womit zwar der Gasthof „Krone“ freigespielt wird, aber im Vergleich zu den dreigeschossigen Häuserreihe rheinseitig und dem damit einhergehenden Massstabssprung auch die Wirkung einer „Zahlücke“ entsteht. c) Gassenseitig erhält das Gebäude durch die Zweigeschossigkeit einen atypisch langgestreckten Charakter, v.a. aber wird die vom prägnanten Gasthof „Krone“ bis zum mächtigen Gebäudekomplex beim Gasthof „Hirschen“ höhengestaffelte, abfallende Trauflinie unterbrochen.

6. Gestützt auf die gutachterlichen Feststellungen verfügt die Liegenschaft Untergass 6 über einen gewissen, wenn auch geringen Eigenwert, jedoch über keinen und sogar negativen Situationswert. Das Objekt dokumentiert die Bauepoche des Spätklassizismus sowie der Nachkriegszeit, ohne diese Epochen jedoch besonders qualitätsvoll zu bezeugen. Die Behörde kommt damit zum Schluss, dass die Liegenschaft kein wichtiger Zeuge im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG ist und folglich auch nicht schutzwürdig ist. Allerdings besteht eine gewisse denkmalpflegerische Eigenschaft insb. im OG/DG (ehem. Metzgerwohnung) betr. Konstruktion, Raumausstattung und Raumgliederung sowie Fassadengliederung. Allein diese Elemente rechtfertigen weder in Bezug zum gesamten Bauwerk noch in Bezug zur Nahumgebung eine Unterschutzstellung.
7. Die Bejahung einer gewissen, wenn auch nicht wichtigen Schutzwürdigkeit führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinn von § 205 und § 207 PBG, sondern nur dann, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Inventarobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen. Vorliegend steht dem geringen denkmalpflegerischen Interesse am Erhalt der Liegenschaft Untergass 6 das überwiegende ebenfalls denkmalpflegerische Interesse an einem möglichst behutsamen Umgang mit dem kantonalen Schutzobjekt «Zur Krone», Untergass 4 (BDV Nr. 0189/2018, Unterschutzstellung vom 06.03.2018) entgegen. Indem die Vertikalerschliessung für dieses Schutzobjekt in einen Ersatzbau von Untergass 6 verlegt wird, kann denkmalpflegerisch wertvolle Bausubstanz beim kantonalen Schutzobjekt bewahrt werden. Unter diesem Aspekt ist in Abwägung der beiden entgegenstehenden denkmalpflegerischen Interessen eine Nichtunterschutzstellung des kommunalen Inventarobjekts Untergass 6 einer tiefgreifenden Veränderung des kantonalen Schutzobjekts Untergass 4 zu bevorzugen. Mithin bestehen, wie die Prozessgeschichte zeigt, keine denkmalpflegerisch angemessenen Alternativen - unter Berücksichtigung weiterer öffentlicher Interessen (insb. Feuerpolizei und hindernisfreies Bauen) zur Option einer Auslagerung der Vertikalerschliessung. Schliesslich schafft die Inventarentlassung die Möglichkeit einer ortsbildschützerischen Verbesserung der bestehenden Situation: Mit einem dreigeschossigen, dreiraumtiefen Ersatzbau kann die städtebaulich problematische Veränderung von 1898 (Stichwort «Zahnücke») im Sinne der Stadtreparatur behoben werden. Zusammenfassend überwiegen die öffentlichen Interessen dem Interesse am Erhalt des Inventarobjekts.
8. Gemäss der Beurteilung des Büros für Baugeschichte, Tobias Sigrist, 8212 Neuhausen am Rheinfluss, erfüllt die Liegenschaft aus fachlicher Sicht die hohen Anforderungen, die § 203 Abs. 1 lit. c PBG an ein kommunales Schutzobjekt stellt, nur bedingt. Während dem Eigenwert eine gewisse Schutzeigenschaft zuzumessen ist, steht dem negativen Situationswert eine Unterschutzstellung entgegen. Eine Schutzwürdigkeit ist folglich nur bedingt zu bejahen.
9. Aufgrund der erfolgten Interessenabwägung ist die Liegenschaft (Vers. Nr. 611) auf Kat. Nr. 438, Untergass 6, 8193 Eglisau nicht unter Schutz zu stellen und aus dem kommunalen Inventar zu entlassen.

IV. Beschluss

10. Die Liegenschaft (Vers. Nr. 611) auf Kat. Nr. 438, Untergass 6, 8193 Eglisau, wird nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte entlassen.
11. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, vom Empfang 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.
12. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Bauamt im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eglisau sowie im Amtsblatt des Kantons Zürich zu publizieren und die Akten sind während der Rekursfrist auf der Gemeindeverwaltung Eglisau aufzulegen.
13. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.
14. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom Oktober 2022 im Verhandlungsauszug berichtet.

III. Mitteilung an

1. Schmidli Architekten + Partner, Urs und Thomas Schmidli, Tannewäg 26, 8193 Eglisau (einschreiben)
2. calörtscher hirner Ingenieure Geometer Planer AG, Wasterkingerweg, Postfach, 8193 Eglisau (per E-Mail)
3. Nicolas Wälle, Hochbauvorstand Eglisau (per E-Mail)
4. Abteilung Bau und Planung Eglisau (per E-Mail)

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

René Strahm
Stv. Gemeindeschreiber

Versand: