

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung vom Montag, 14. Februar 2022



Politische Gemeinde  
Eglisau

---

**46      05.03.0      Baurechtliche Entscheide nach Vers. Nr.  
Unterschutzstellung, Liegenschaft Steig 6, Vers.-Nr. 640, Kat.-Nr.  
3276, Genehmigung Unterschutzstellungsvertrag**

---

### **I.      Ausgangslage und Erwägungen**

1. Die Liegenschaft Steig 6 (Vers.-Nr. 640, Kat.-Nr. 3276) ist unter der Nummer VIII/207 im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Eglisau verzeichnet.
2. Im Hinblick auf einen geplanten Umbau reichte die Eigentümerschaft am 1. September 2021 ein Gesuch um Abklärung der Schutzwürdigkeit der oben genannten Liegenschaft ein (Provokationsbegehren). Das daraufhin angeforderte Gutachten der Firma Denkmalwerkstatt, 8001 Zürich, wurde am 14. Dezember 2021 erstattet. Das Gutachten und der Entwurf des Unterschutzstellungsvertrages wurden der Eigentümerschaft am 6. Januar 2022 zugestellt. Diese erklärte sich mündlich mit dem Inhalt der beiden Dokumente einverstanden.
3. Denkmalpflegerische Beurteilung (gestützt auf das Gutachten vom 14. Dezember 2021):
  - 3.1. Die Liegenschaft Steig 6 ist das mittlere Gebäude einer Häuserzeile mit vorstädtischem Charakter und verfügt über eine städtebauliche Bedeutung sowie eine wirtschafts- und architekturhistorische Zeugenschaft. Das im 18. Jahrhundert erbaute Wohnhaus wurde in den folgenden Jahrhunderten mehrmals umgebaut, verfügt jedoch über eine gewisse typologische Bedeutung, da sich die Südfassade mit Eingang und Fensterreihe erhalten konnte. Der im 19. Jahrhundert erbaute Schweinestall mit Treppe beim Eingang war mit grosser Wahrscheinlichkeit der bauliche Vorgänger der heutigen Garage. Im Innern ist, trotz der Umbauten des 20. Jahrhunderts, die Dreiraumtiefe (im 1. Obergeschoss) mit quer zum First laufendem Stichgang noch nachvollziehbar.
  - 3.2. Das dreigeschossige Einfamilienhaus steht auf längsrechteckigem Grundriss, der Nord-Süd ausgerichtet ist. Die Liegenschaft befindet sich in der Mitte einer Häuserzeile, die aus drei aneinandergebauten Wohnhäusern besteht. Die zur Strasse ausgerichtete Südfassade ist dreigeschossig, wobei die Garage das Erdgeschoss bildet; die Wohnräume werden direkt über eine Aussentreppe erschlossen, die ins 1. Obergeschoss führt. Die Hauseingangstür befindet sich über der Garage, daneben ist eine Fensterreihe von zwei zweiflügeligen Fenstern. Das Satteldach mit Pfannenziegeln wurde südseitig mit einer Schleppgaube erweitert. Die Nordseite ist in den Hang gebaut, lediglich das Dach und ein Teil des 2. Obergeschosses sind sichtbar. Der gemauerte Kamin verfügt über einen Ziegel- und Satteldachaufbau.
  - 3.3. Das Erdgeschoss wird vom Aussenraum erschlossen und besteht aus einem Garagenraum. Die Hauseingangstür, die über eine Aussentreppe erschlossen wird, führt in die Wohnräume des 1. Obergeschosses. Ein quer zum First verlaufender Gang führt zu den rechts davon angelegten Räumen (Esszimmer und Küche) und geradeaus zum Reduit und einem Bad. Die Treppe ins

2. Obergeschoss befindet sich im Gang an der westlichen Wand. Im 2. Obergeschoss befinden sich zwei Zimmer im Süden, in der Mitte ein Badezimmer und ein Zimmer im Norden. Eine Tür führt zum Aussenraum an der Nordseite. Das 1. Dachgeschoss besteht aus einer Kammer gegen Süden und einem Estrich gegen Norden, das 2. Dachgeschoss aus einem Estrichraum.
- 3.4. Die Binnenstruktur mit quer laufendem Stichgang und den Riegelwänden konnte sich aus der Erbauungszeit im 18. Jahrhundert erhalten. Jedoch stammt die Innenausstattung mehrheitlich vom Umbau 1961 und späteren Umbauphasen. So ist beispielsweise die Ausstattung des Esszimmers im 1. Obergeschoss mit Deckentäfer und Einbauschränken von 1961, die Küche ist jüngeren Datums. Im 2. Dachgeschoss konnten sich einzelne Hölzer aus der Erbauungszeit erhalten, ansonsten ist der Dachstuhl von 1961.
- 3.5. Die beiden angrenzenden Liegenschaften Steig 4 und 8 sind Vergleichsbeispiele in Bezug auf die vorstädtische Lage an der alten Landstrasse und in Bezug auf die Typologie als kleinvolumige, aneinandergebaute Wohnhäuser aus dem 18. Jahrhundert. Im Nahbereich des Gebäudes Steig 6 stehen auch weitere Inventar- und Schutzobjekte von kommunaler und überkommunaler Bedeutung.
4. Gestützt auf die gutachtlichen Feststellungen kommt dem Wohnhaus (Vers.-Nr. 640) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3276, Steig 6, 8193 Eglisau, eine wichtige städtebauliche, wirtschaftsgeschichtliche und typologische Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu.

## **II. Abwägung der Interessen und Prüfung der Verhältnismässigkeit**

1. Allgemein
- 1.1. Die Bejahung der 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 Schutzobjekts höher zu gewichten ist als entgegenstehende Öffentliche und private Interessen.
- 1.2. Wie gezeigt, kommt der Liegenschaft Steig 6 eine wichtige Zeugenschaft zu und ist somit grundsätzlich als schutzwürdig einzustufen.
- 1.3. Die Liegenschaft Steig 6 befindet sich unbestrittenermassen in einem guten Erhaltungszustand. Die Schutzfähigkeit steht ausser Frage. Der Erhalt der Liegenschaft Steig 6 wird denn auch von der Eigentümerschaft nicht grundsätzlich in Frage gestellt.
- 1.4. Das von der Eigentümerschaft gewünschte Umbauvorhaben erscheint ohne schwerwiegende Eingriffe in die Substanz möglich und schmälert die Wirkung des Schutzobjektes nicht.
- 1.5. Bei dieser Ausgangslage hat sich der Gemeinderat entschlossen, auf den Abschluss eines Schutzvertrages mit der Eigentümerschaft hinzuwirken. Ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag konnte am 14. Februar 2022 abgeschlossen werden und liegt dem Gemeinderat zu Genehmigung vor.
- 1.6. Der Schutzzumfang und die erlaubten Eingriffe ergeben sich aus dem Schutzvertrag und stehen im Einklang mit der denkmalpflegerischen Würdigung des Objekts. Der Vertrag kann demnach genehmigt und die Liegenschaft Steig 6 im vereinbarten Umfang unter Schutz gestellt werden.
2. Weiteres

- 2.1. Die Unterschutzstellung und das Bauvorhaben des Grundeigentümers stehen in engem Zusammenhang und sind voneinander abhängig. Dem ist mittels aufschiebender Bedingungen Rechnung zu tragen, indem die Wirksamkeit der Anordnungen auf die Erteilung der Baufreigabe für das rechtskräftig bewilligte Bauprojekt zu verlegen ist. Bis zum Eintritt der Bedingung verbleibt das Objekt im Inventar und ist die denkmalpflegerische Baureife nicht gegeben.
3. Die Unterschutzstellung ist mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Die Kosten der Anmeldung werden von der Gemeinde Eglisau übernommen.
4. Der Schutzvertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
5. Betreffend der Ausführung von Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Teilen gelten die Bestimmungen des Schutzvertrages.
6. Es ist vorzumerken, dass die Eigentümerschaft gegenüber der Gemeinde Eglisau für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung sowie auf das Heimschlagsrecht (gemäss § 214 PBG) verzichtet hat.

### **III. Beschluss**

1. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 14. Februar 2022 betreffend der Unterschutzstellung der Liegenschaft (Vers. Nr. 640) auf Kat. Nr. 3276, Steig 6, 8193 Eglisau, wird genehmigt.
2. Die Liegenschaft (Vers. Nr. 640) auf Kat. Nr. 3276, Steig 6, 8193 Eglisau, wird unter Schutz gestellt, mit Wirkung ab der Erteilung der Baufreigabe für das rechtskräftig bewilligte Bauprojekt. Bis zum Eintritt der Bedingung verbleibt das Objekt im Inventar.
3. Der Schutzzumfang, die zulässigen Eingriffe und die weiteren Pflichten der Eigentümerschaft ergeben sich aus dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 14. Februar 2022.
4. Gestützt auf § 321 Abs. 2 PBG und den vorliegenden Beschluss wird das Grundbuchamt Eglisau angewiesen, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3276 nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach Eintritt der Bedingung gemäss Dispositiv Ziffer 2 nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses im Grundbuch anzumerken:  
  
«Die Liegenschaft, Steig 6, 8193 Eglisau, Vers.-Nr. 640, Kat.-Nr. 3276, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c des Planungs- und Baugesetzes und wird gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt. Der Schutzzumfang, die zulässigen Eingriffe und die weiteren Pflichten des Grundeigentümers ergeben sich aus dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 14. Februar 2022.»  
Die Kosten der Anmeldung beim Grundbuchamt übernimmt die Gemeinde.
5. Die Gemeinde (vertreten durch das Bauamt) bestimmt gegebenenfalls eine denkmalpflegerische Baubegleitung.
6. Die Gemeinde übernimmt die Kosten der denkmalpflegerischen Baubegleitung. Hingegen besteht kein Anspruch auf eine Kostenbeteiligung der Gemeinde an den Mehrkosten, die aus dieser Unterschutzstellung resultieren.

7. Es wird vorgemerkt, dass die Eigentümerschaft gegenüber der Gemeinde für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung sowie auf das Heimschlagsrecht (gemäss § 214 PBG) verzichtet hat.
8. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 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. Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Gemäss § 211 Abs. 4 PBG kommt einem Rekurs keine aufschiebende Wirkung zu.

9. Die Ziffern 1 bis 3 und 8 dieses Beschlusses sind durch das Bauamt im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eglisau sowie im Amtsblatt des Kantons Zürich zu publizieren.
10. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber werden beauftragt und ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen.
11. Das Bauamt wird angewiesen, diesen Beschluss zu vollziehen.
12. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf [www.eglisau.ch](http://www.eglisau.ch) publiziert.

#### **IV. Mitteilung an**

1. Kurt Braunschweiler, Steig 8, 8193 Eglisau (einschreiben)
2. Notariat und Grundbuchamt Eglisau, Obergass 3, Postfach, 8193 Eglisau
3. Peter Bär, Hochbauvorstand Eglisau (per E-Mail)
4. Abteilung Bau und Planung Eglisau (per E-Mail)
5. Abteilung Finanzen Eglisau (per E-Mail)

#### **V. Beilagen**

1. Vertrag über die Unterschutzstellung vom 14. Februar 2022 der Liegenschaft Steig 6, Vers. Nr. 640, auf Kat.-Nr. 3276, 8193 Eglisau

#### **Gemeinderat**

Peter Bär  
Gemeindepräsident

Lucas Müller  
Gemeindeschreiber

Versand:  
GEVER: BG.2019.Sammeldossier,