



## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 20. November 2023

**06.03.02 Bewilligungs- und Bauverfahren**  
**06.03.02 Vers.-Nr. 0418**

**329.           Unterschutzstellung Liegenschaft Burgstrasse 6, 8 und 10           A**

---

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

1. Die Liegenschaft Burgstrasse 6, 8 und 10 (Vers.-Nr. 418, Kat.-Nr. 504) ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Eglisau verzeichnet.
2. Im Hinblick auf einen Umbau und eine Sanierung reichte Thomas Alder, als Vertreter der Eigentümerschaft Thomas und Judith Alder, Severin und Linda Alder) am 9. Januar 2023 ein Gesuch um Abklärung der Schutzwürdigkeit der oben genannten Liegenschaft ein (Provokationsbegehren). Das daraufhin angeforderte Gutachten vom Büro für Baugeschichte, Neuhausen am Rheinfall, wurde am 12. Juni 2023 erstattet. Das Gutachten und der Entwurf des Unterschutzstellungsvertrages wurde der Eigentümerschaft am 20. Juni 2023 zugestellt. Die Eigentümerschaft erklärte sich mit dem vorliegenden Schutzvertrag einverstanden.
3. Denkmalpflegerische Beurteilung (gestützt auf das Gutachten vom 12. Juni 2023):

#### 3.1. Bau- und Siedlungsgeschichte:

Der Kernbau (Burgstrasse 10) des ehemaligen Reihenbauernhauses wurde 1610 erstellt und bildet mit dem Gebäudeteil Burgstrasse 12 eine konstruktive Einheit. Dieser Bau war Teil der dörflichen Strassenbebauung entlang des historischen Verkehrsweg zwischen Eglisau und Buchberg, die sich durch Fachwerkhäuser insbesondere für Schiffer, Fischer und Weinbauern auszeichnete. 1762 erfolgte westseitig eine einzonige Erweiterung um einen Ökonomieteil (heute Burgstrasse 8). Dieses Bauglied wurde 1824 zu Wohnzwecken umgenutzt, als gleichzeitig ein zusätzlicher, nun zweizoniger Ökonomieteil westseitig erbaut worden ist (Burgstrasse 6). Dieses Bauglied wurde vorerst um 1848 mit einer Kammer inkl. einer Feuerstelle teilumgenutzt, Mitte des 20. Jh. zu einer Wohnung umgebaut und 1973 umfassend Wohnzwecken zugeführt.

#### 3.2. Eigenwert

Baukünstlerische Zeugenschaft: Der Gebäudekomplex weist mit seinen regionaltypischen und epochenspezifischen sowie gut erhaltenen Fachwerkstrukturen einen bedeutenden denkmalpflegerischen Wert auf: a) Geschossbauweise (durchlaufende Ständer) mit flachgeneigten Streben beim Kernbau Burgstrasse 10 von 1610, wobei das Dachwerk vor wenigen Jahren ersetzt worden ist; b) Stockwerkabbund mit einem Riegelzug von 1762 (Burgstrasse 8) und 1824 (Burgstrasse 6), wie sich der reine Konstruktionsriegelbau ab der 2. Hälfte des 18. Jh. insbesondere im Rafzerfeld verbreitete; c) stehende Stühle, jedoch mit starker Überprägung und Beeinträchtigung beim Bau von 1762 (Burgstrasse 8) sowie d) liegender Dachstuhl von 1824 in gutem baulichem Zustand (Burgstrasse 6). Im Kernbau Burgstrasse 10 ist zudem ein Gewölbekeller des 17. Jh. überliefert, der jedoch auch statisch mit einer zweiten in Sichtziegelwerk erstellten Mauerschale ertüchtigt worden ist. Historische Raumausstattungs-elemente und Raumfassungen sind praktisch komplett abgegangen.

Gebäudetypologische Zeugenschaft: Das Ensemble dieser zweigeschossigen Häuserzeile erstreckt sich über zweiraumtiefe Grundrisse. Gebäudetypologisch handelt es sich um ein historisch gewachsenes regionaltypisches Vielzweckreihenbauernhaus. Die Erweiterungen mit Ökonomiebauten und Umnutzungen zu Wohnbauten bezeugen die Sozial- und Wirtschaftsstruktur der Siedlung Burg mit Häusern von Schiffern, Fischern und Weinbauern, die vor den Toren des Landstädtchens Eglisau situiert sind.

- 3.3. Gestützt auf die gutachtlichen Feststellungen kommt der Liegenschaft (Vers.-Nr. 418) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 504, Burgstrasse 6, 8 und 10, 8193 Eglisau, eine ortsbauliche, sozial- und wirtschaftsgeschichtliche sowie 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 Burgstrasse 6, 8 und 10 eine wichtige Zeugenschaft zu und ist somit grundsätzlich als schutzwürdig einzustufen.
- 1.3. Die Liegenschaft Burgstrasse 6, 8 und 10 befindet sich unbestrittenermassen in einem guten Erhaltungszustand. Die Schutzfähigkeit steht ausser Frage. Der Erhalt der Liegenschaft Burgstrasse 6, 8 und 10 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 20. November 2023 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 Burgstrasse 6, 8 und 10 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.
- 2.2. Die Unterschutzstellung ist mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Die Kosten der Anmeldung werden von der Gemeinde Eglisau übernommen.
- 2.3. Der Schutzvertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
- 2.4. Betreffend der Ausführung von Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Teilen gelten die Bestimmungen des Schutzvertrages.

- 2.5. 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 20. November 2023 betreffend der Unterschutzstellung der Liegenschaft (Vers. Nr. 418) auf Kat. Nr. 504, Burgstrasse 6, 8 und 10, 8193 Eglisau, wird genehmigt.
2. Die Liegenschaft (Vers. Nr. 418) auf Kat. Nr. 504, Burgstrasse 6, 8 und 10, 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 20. November 2023.
4. Gestützt auf § 321 Abs. 2 PBG und den vorliegenden Beschluss wird das Grundbuchamt Eglisau angewiesen, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 504 nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach Eintritt der Bedingung gemäss Dispositiv Ziffer 2 dieses Beschlusses im Grundbuch anzumerken:  
  
«Die Liegenschaft, Burgstrasse 6, 8 und 10, 8193 Eglisau, Vers.-Nr. 418, Kat.-Nr. 504, 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 20. November 2023.»
5. Die Kosten der Anmeldung beim Grundbuchamt übernimmt die Gemeinde.
6. Die Gemeinde (vertreten durch das Bauamt) bestimmt gegebenenfalls eine denkmalpflegerische Baubegleitung.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. Gemäss § 211 Abs. 4 PBG kommt einem Rekurs keine aufschiebende Wirkung zu.
11. Die Ziffern 2 und 9 dieses Beschlusses sind durch das Bauamt im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eglisau sowie im Amtsblatt des Kantons Zürich zu publizieren.
12. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber werden beauftragt und ermächtigt, den Vertrag zu unterzeichnen.
13. Das Bauamt wird angewiesen, diesen Beschluss zu vollziehen.
14. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf [www.eglisau.ch](http://www.eglisau.ch) publiziert.

15. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom Januar 2024 im Verhandlungsauszug berichtet.

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

1. Thomas und Judith Alder, Burgstrasse 11, 8193 Eglisau (einschreiben)
1. Severin und Linda Alder, Burgstrasse 18b, 8193 Eglisau (einschreiben)
2. Notariat und Grundbuchamt Eglisau, Obergass 3, Postfach, 8193 Eglisau
3. Nicolas Wälle Hochbauvorstand Eglisau (per E-Mail)
4. Geschäftskreis Bau und Planung Eglisau (per E-Mail)

#### **V. Beilagen**

1. Vertrag über die Unterschutzstellung vom 20. November 2023 der Liegenschaft Burgstrasse 6, 8 und 10, Vers. Nr. 418, auf Kat.-Nr. 504, 8193 Eglisau

### **Gemeinderat Eglisau**

Roland Ruckstuhl  
Gemeindepräsident

Lucas Müller  
Gemeindeschreiber

Versand: