



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 18. September 2023

06.03.02 **Bewilligungs- und Bauverfahren**
06.03.02 **Vers.-Nr. 0032**

268. Unterschutzstellung Liegenschaft Tössriederenstrasse 63 A

I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Die Liegenschaft Tössriederenstrasse 463 (Vers.-Nr. 32, Kat.-Nr. 1513) ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Eglisau verzeichnet.
2. Im Hinblick auf einen Umbau und eine Sanierung reichte der Eigentümer Domenico Blass am 28. Februar 2023 ein Gesuch um Abklärung der Schutzwürdigkeit der oben genannten Liegenschaft ein (Provokationsbegehren). Das daraufhin angeforderte Gutachten der Firma Denkmalwerkstatt, 8001 Zürich, wurde am 22. Mai 2023 erstattet. Das Gutachten und der Entwurf des Unterschutzstellungsvertrages wurde der Eigentümerschaft am 14. Juni 2023 zugestellt. Diese erklärte sich mündlich mit dem Inhalt der beiden Dokumente einverstanden.
3. Denkmalpflegerische Beurteilung (gestützt auf das Gutachten vom 22. Mai 2023):
 - 3.1. Obwohl das Gebäude, dessen Kernbau vermutlich ins 16. Jahrhundert zurückgeht, 1975 stark umgebaut wurde, weist es typische Elemente des Vielzweckbauernhauses des Zürcher Weinlands auf und verfügt über eine prägende Lage im Ortsbild des Weilers Tössriederen. Dem Bau kommt eine wichtige ortsbauliche, sozial- und wirtschaftsgeschichtliche sowie typologische Bedeutung zu.
 - 3.2. Das Gebäude steht im Kern des Weilers Tössriederen, der von traufständigen, zweigeschossigen Wohn- und Ökonomiebauten des 17. und 18. Jahrhunderts mit Satteldächern geprägt ist. Durch die Lage an der Hauptachse des Weilers und die nebenliegende Wiese, die eine Sichtbarkeit aus weiter Entfernung von Süden ermöglicht, verfügt das ehemalige Vielzweckbauernhaus mit dem zusammen angebauten Nachbarhaus über eine prägnante Lage im Strassenraum. Das Gebäude ist auf den historischen Karten, unter anderem auf der Wildkarte von ca. 1850, eingezeichnet. Darüber hinaus liegt das Gebäude auf einer Strecke von regionaler Bedeutung mit historischem Verlauf (ZH 966), die im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz aufgenommen ist. Aufgrund der oben erwähnten Gründe verfügt das ehemalige Vielzweckbauernhaus über eine hohe ortsbildprägende Bedeutung.
 - 3.3. Vielzweckbauernhäuser vereinigen die Funktionen des Wohnens und der Wirtschaft unter einem Dach und sind in Regionen mit ehemaliger Dreizelgenverfassung anzutreffen. Über Jahrhunderte wurden sie immer wieder an- und umgebaut, um die Bedürfnisse der Bewohner anzupassen. Diese baulichen Eingriffe an der bestehenden Bausubstanz spiegeln nicht nur die rechtlichen Rahmenbedingungen und die geringen Ressourcen an Baumaterialien, sondern auch einen wirtschaftlichen oder sozialen Wandel der Familienwirtschaft.² Dadurch weist das Gebäude an der Tössriederenstrasse 63 eine hohe sozial- und wirtschaftsgeschichtliche Zeugenschaft auf.
 - 3.4. Der Kernbau wurde vermutlich im frühen 16. Jahrhundert erstellt; die Südostfassade vermutlich im 17. Jahrhundert. 1812 wurde das Gebäude als Haus und Stall in Riegelbauweise zum ersten

Mal versichert und 1926 gemauert. Im Jahr 1975 wurde das Gebäude im Inneren fast komplett entkernt. Die Binnenstruktur des dreiraumtiefen ursprünglichen Wohnteils ist nicht mehr vorhanden. Auch die Strassenfassade sollte in dem Umbau stark verändert werden, sodass die funktionspezifische Fassadengestaltung die dahinter liegende Raumordnung nicht mehr hervorhebt. Allerdings vertritt der Bau mit seinem langgestreckten, traufbetonten Erscheinungsbild, u.a. das sockellose Fachwerk, dessen Schwellen direkt dem Boden aufliegen und der vollständig ins Terrain eingetieft Keller, den Typus eines Vielzweckbauernhauses des Zürcher Weinlands.

- 3.5. Gestützt auf die gutachtlichen Feststellungen kommt dem Wohnhaus (Vers.-Nr. 32) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1513, Tössriederenstrasse 63, 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 Tössriederenstrasse 63 eine wichtige Zeugenschaft zu und ist somit grundsätzlich als schutzwürdig einzustufen.
- 1.3. Die Liegenschaft Tössriederenstrasse 63 befindet sich unbestrittenermassen in einem guten Erhaltungszustand. Die Schutzfähigkeit steht ausser Frage. Der Erhalt der Liegenschaft Tössriederenstrasse 63 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 18. September 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 Tössriederenstrasse 63 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 18. September 2023 betreffend der Unterschutzstellung der Liegenschaft (Vers. Nr. 32) auf Kat. Nr. 1513, Tössriederenstrasse 63, 8193 Eglisau, wird genehmigt.
2. Die Liegenschaft (Vers. Nr. 32) auf Kat. Nr. 1513, Tössriederenstrasse 63, 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 18. September 2023.
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 dieses Beschlusses im Grundbuch anzumerken:

«Die Liegenschaft, Tössriederenstrasse 63, 8193 Eglisau, Vers.-Nr. 32, Kat.-Nr. 1513, 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 18. September 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 1 bis 3 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 publiziert.
15. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom Oktober 2023 im Verhandlungsauszug berichtet.

IV. Mitteilung an

1. Domenico Blass, Forchstrasse 234, 8032 Zürich (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 18. September 2023 der Liegenschaft Tössriederenstrasse 63, Vers. Nr. 32, auf Kat.-Nr. 1513, 8193 Eglisau

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

René Strahm
Stv. Gemeindeschreiber

Versand: