

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung vom Montag, 28. März 2022



Politische Gemeinde  
Eglisau

---

### 104      04.09.2      Einzelobjekte Heimatschutz in eD alph Unterschutzstellungsvertrag Liegenschaft Mettlenstrasse 42

---

#### I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Die Liegenschaft Mettlenstrasse 42 (Vers.-Nr. 248, Kat.-Nr. 728) ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Eglisau verzeichnet.
2. Im Hinblick auf einen Umbau und eine Sanierung reichte die damalige Eigentümerin (Kanton Zürich, Baudirektion) namens der Käufer der Liegenschaft am 26. Oktober 2021 ein Gesuch um Abklärung der Schutzwürdigkeit der oben genannten Liegenschaft ein (Provokationsbegehren). Das daraufhin angeforderte Gutachten der Firma Denkmalwerkstatt, 8001 Zürich wurde am 27. Januar 2022 erstattet. Das Gutachten und der Entwurf des Unterschutzstellungsvertrages wurde der Eigentümerschaft am 15. Februar 2022 zugestellt. Diese erklärte sich mündlich mit dem Inhalt der beiden Dokumente einverstanden.
3. Denkmalpflegerische Beurteilung (gestützt auf das Gutachten vom 27. Januar 2022):
  - 3.1. Das Wohnhaus Mettlenstrasse 42 befindet sich im Ortsteil Seglingen, das den südlichen Teil von Eglisau am linken Rheinufer bildet und von der Bahnhof- und der Mettlenstrasse geprägt ist. Die Bahnhofstrasse wurde Ende der 1870er Jahre mit dem Bahnhof gebaut. Sie verläuft vom Bahnhof nach Norden, wechselt auf der Höhe des Wohnhauses die Richtung und fungiert als Verbindung zur Rheinbrücke. Das Wohnhaus befindet sich zwischen den beiden Strassen oberhalb der Bahnhofstrasse und von der Mettlenstrasse zurückversetzt. Es ist von einem Garten, dessen Bewachung das Wohnhaus im Sommer schwer einsehbar macht, umgeben. Im östlichen Bereich des Grundstücks finden sich ein Schopf und eine Garage. Westlich und südlich von der Liegenschaft befinden sich Reihenhäuser aus den 1990er Jahren, während östlich davon eine Gruppe von vier älteren Bauten steht.
  - 3.2. Das freistehende zweigeschossige Einfamilienhaus mit Keller- und Dachgeschoss steht auf quadratischem Grundriss mit der Südfassade parallel zur Mettlenstrasse. Die Fassaden bestehen aus einem Sockel mit grobem Verputz, ein hell verputztes Erdgeschoss, ein Gesims zwischen dem Erd- und Obergeschoss, ein Obergeschoss mit gelben und roten dekorativen Sichtbacksteinen (Zierstreifen, Rautenmuster, Eckquader, Fensterrahmen). Der Massivbau besitzt ein flaches Walmdach mit vier gleich dimensionierten Dachflächen, einem kurzen First, einem einfachen Kamin aus Ziegelmauerwerk auf der östlichen Dachseite, zwei Dachspitzen und eine hell gestrichene Kassettenverschalung als Dachuntersicht. Spezifisch an der Südfassade ist die versetzte Fensteraufteilung im Obergeschoss, während die anderen Fassaden eine symmetrische Anordnung

von zweiflügeligen hochrechteckigen Fenstern aufweisen. Die Nordfassade ist in ihrer Mitte mit einem Balkon mit schlichten Konsolen, einem Schmiedeisengeländer und Drachenkopfspeier gekennzeichnet.

- 3.3. Der Eingang befindet sich an der Südwest-Ecke, die von den Bögen der Loggien im Erd- und Obergeschoss geprägt ist. Im Erdgeschoss sind die Bögen mit Rustikaquadern hervorgehoben, während die vom Obergeschoss aus einem Eckpfeiler und steinernen Konstruktionselementen bestehen. Die Loggia im Erdgeschoss, deren Wände auf der unteren Hälfte mit grünen rechteckigen Keramikfliesen verlegt sind, gilt als Portikus mit Eingangstür zu den Wohnräumen.
- 3.4. Das Untergeschoss erstreckt sich unter der gesamten Gebäudefläche und besteht aus drei Räumen: Einer Waschküche im östlichen Drittel und zwei hintereinander liegenden Kellerräumen. Die Treppe zum Erdgeschoss befindet sich an der südlichen Wand. Das Erdgeschoss wird vom Aussenraum erschlossen und besteht aus einem zeittypischen Grundriss mit Vorplatz (EG 01) und der kreisförmigen Raumverteilung: Badezimmer (EG 02), Wohn- und Esszimmer (EG 03) im nördlichen Drittel und Küche (EG 04). In der südöstlichen Ecke des Vorplatzes befindet sich eine viertelgewendelte Treppe zum Obergeschoss. Auf dem Zwischenpodest öffnet sich ein WC gegen Osten.
- 3.5. Das Obergeschoss besteht aus einem ähnlichen Grundriss wie das Erdgeschoss, jedoch mit zwei Zimmern (OG 03 und OG 04) oberhalb vom Wohn- und Esszimmer. In der südwestlichen Ecke öffnet sich der Vorplatz zur Loggia, während der Balkon durch das nordöstliche Schlafzimmer (OG 04) betreten wird. Oberhalb des Haupttreppenhauses befindet sich eine gerade Treppe, die zum Dachgeschoss führt.
- 3.6. Das Dachgeschoss besteht aus einem Raum, der den gesamten Grundriss einnimmt und über das Treppenhaus betreten wird.
- 3.7. Die Substanz ist zum Grossteil im bauzeitlichen Zustand; die Haustür ist von 1911. Im Obergeschoss befindet sich eine Loggia, die vom Vorplatz aus zugänglich ist. Mehrere Zimmer sind mit Einbauschränken und einfachen Stuckdecken ausgestattet. Im Obergeschoss sind die Zimmer mit Brusttäfer verkleidet. Die Trennwand zwischen dem Wohn- und dem Esszimmer wurde entfernt. Die bauzeitlichen Böden sind von Spannteppichen verdeckt.
4. Gestützt auf die gutachtlichen Feststellungen kommt dem Wohnhaus (Vers.-Nr. 248) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 728, Mettlenstrasse 42, 8193 Eglisau, eine ortsbildprägende, kulturelle 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 Mettlenstrasse 42 eine wichtige Zeugenschaft zu und ist somit grundsätzlich als schutzwürdig einzustufen.

- 1.3. Die Liegenschaft Mettlenstrasse 42 befindet sich unbestrittenermassen in einem guten Erhaltungszustand. Die Schutzfähigkeit steht ausser Frage. Der Erhalt der Liegenschaft Mettlenstrasse 42 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 28. März 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 Mettlenstrasse 42 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 28. März 2022 betreffend der Unterschutzstellung der Liegenschaft (Vers. Nr. 248) auf Kat. Nr. 7285, Mettlenstrasse 42, 8193 Eglisau, wird genehmigt.
2. Die Liegenschaft (Vers. Nr. 248) auf Kat. Nr. 728, Mettlenstrasse 42, 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 28. März 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 dieses Beschlusses im Grundbuch anzumerken:

«Die Liegenschaft, Mettelstrasse 42, 8193 Eglisau, Vers.-Nr. 248, Kat.-Nr. 728, 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 28. März 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.
13. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom April 2022 im Verhandlungsauszug berichtet.

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

1. Markus Kupper und Mirjam Schreiber, Streulistrasse 76, 8032 Zürich (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 28. März. Februar 2022 der Liegenschaft Mettlenstrasse 42, Vers. Nr. 248, auf Kat.-Nr. 728, 8193 Eglisau

## **Gemeinderat**

Peter Bär  
Gemeindepräsident

Lucas Müller  
Gemeindeschreiber

Versand:  
GEVER: NK-ra2jpi,