



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 10. März 2025

06.03.02 Bewilligungs- und Bauverfahren
06.03.02 Unterschutzstellung

82. Unterschutzstellung Liegenschaft Obergass 43, Genehmigung Schutzvertrag A

I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Die Liegenschaft Obergass 43 (Vers.-Nr. 562, Kat.-Nr. 376) ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Eglisau verzeichnet.
2. Mit Beschluss Nr. 3 des Gemeinderates Eglisau vom 11. Januar 2016 wurde der Umbau des Wohnhauses Vers.-Nr. 562 bewilligt. Die Liegenschaft ist ein Objekt im Inventar der kommunalen Schutzobjekte Eglisau. Die Stellungnahme zum Bauvorhaben der kommunalen Denkmalpfleger lag vor. Durch das geplante Bauvorhaben wurden keine Schutzziele verletzt. Es konnte deshalb auf eine Unterschutzstellung verzichtet werden.
3. Die Bauherrschaft hat im Laufe der Bauarbeiten zusätzliche Umbauten vorgenommen, ohne vorgängig eine Projektänderung einzureichen oder die Baubehörde darüber zu informieren. Wegen der schleppenden Bauarbeiten wurde eine Baukontrolle angeordnet. Das Resultat dieser Baukontrolle war ein Baustopp und die behördliche Anordnung um Abklärung der Schutzwürdigkeit. Das daraufhin angeforderte Gutachten des Büros für Baugeschichte, 8212 Neuhausen am Rheinfall, wurde am 14. Juni 2024 erstattet. Die Eigentümerschaft erklärte sich mit dem vorliegenden Schutzvertrag einverstanden.
4. Denkmalpflegerische Beurteilung (gestützt auf das Gutachten vom 14. Juni 2024):
 - 4.1. Das Wohn- und Geschäftshaus an der Obergass 43 ist ein für Eglisau typischer Altstadtbau. Es weist einen dreiraumtiefen Grundriss auf und zeichnet sich im Strassenbild mit einer hochstrebenden mehrgeschossigen Fassade aus. Es ist gut denkbar, dass der Kernbau bis in die Zeit der Stadtgründung im 13. Jahrhundert zurückreicht; insbesondere weil Fragmente der ehemaligen Stadtmauer in der Rückfassade enthalten sind. Die Aufstockung, das Dachwerk und mutmasslich auch die Gliederung der Gassenfassade gehen auf das 18. Jahrhundert zurück und sind ebenfalls typisch für die Entwicklung von Eglisau. Während davon auszugehen ist, dass die historische Konstruktion zu einem grossen Teil erhalten ist, sind mit dem Umbau von 1935/36 viele historische Ausstattungselemente zerstört worden. Von dieser Bauphase haben sich zwar wiederum einige Elemente wie Öfen und Türen erhalten, ihnen kommt aber nur eine geringe Bedeutung zu.
 - 4.2. Das Haus ist ein Bestandteil der Häuserreihe nördlich der Obergass. Mit seinem traufständigen Satteldach, seiner Gebäudehöhe und seinem schmalen, dreiraumtiefen Grundriss ordnet es sich gut in die Reihe ein. Wegen seiner Stellung zwischen einem deutlich vor- und einem leicht zurückgestaffelten Haus tritt es im Gassenraum deutlich in Erscheinung. Der Häuserreihe als Ganzes kommt innerhalb des Städtchens eine wichtige ortsbildprägende Bedeutung zu. Anders als bei den meisten Städten, die im 19. Jahrhundert stark expandiert sind, ist das Städtchen Eglisau von Weitem und als Ganzes von aussen einsehbar. So kommt dem Dach als Teil der intakten Dachlandschaft von der gegenüberliegenden Seite des Rheins eine hohe Bedeutung zu.

Weil man vom nordseitigen Rebhang von oben auf das Haus blickt, kommt dem nördlichen Dach eine besondere Bedeutung zu; entsprechend beeinträchtigen die Dachflächenfenster die ansonsten weitgehend geschlossene Dachlandschaft.

- 4.3. Gestützt auf die gutachtlichen Feststellungen kommt der Liegenschaft (Vers.-Nr. 562) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 376, Obergass 43, 8193 Eglisau, eine städtebauliche, wirtschaftsgeschichtliche und typologische Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu.

II. Abwägung der Interessen und Prüfung der Verhältnismässigkeit

5. Allgemein

- 5.1. 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.
- 5.2. Wie gezeigt, kommt der Liegenschaft Obergass 43 eine wichtige Zeugenschaft zu. Sie ist somit grundsätzlich als schutzwürdig einzustufen.
- 5.3. Die Liegenschaft Obergass 43 befindet sich unbestrittenermassen in einem guten Erhaltungszustand. Die Schutzfähigkeit steht ausser Frage. Der Erhalt der Liegenschaft Obergass 43 wird denn auch von der Eigentümerschaft nicht grundsätzlich in Frage gestellt.
- 5.4. Bei dieser Ausgangslage hat sich der Gemeinderat entschlossen, auf den Abschluss eines Schutzvertrages mit der Eigentümerschaft hinzuwirken. Ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertrag konnte am 25. Februar 2025 abgeschlossen werden und liegt dem Gemeinderat zu Genehmigung vor.
- 5.5. Der Schutzzumfang ergibt sich aus dem Schutzvertrag und steht im Einklang mit der denkmalpflegerischen Würdigung des Objekts. Der Vertrag kann demnach genehmigt und die Liegenschaft Obergass 43 im vereinbarten Umfang unter Schutz gestellt werden.

6. Weiteres

- 6.1. Die Unterschutzstellung ist mittels öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Die Kosten der Anmeldung werden von der Gemeinde Eglisau übernommen.
- 6.2. Der Schutzvertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
- 6.3. Betreffend die Ausführung von Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Teilen gelten die Bestimmungen des Schutzvertrages.
- 6.4. 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 25. Februar 2025 betreffend die Unterschutzstellung der Liegenschaft (Vers. Nr. 562) auf Kat. Nr. 376, Obergass 43, 8193 Eglisau, wird genehmigt.
2. Die Liegenschaft (Vers. Nr. 562) auf Kat. Nr. 376, Obergass 43, 8193 Eglisau, wird unter Schutz gestellt.
3. Der Schutzzumfang, die zulässigen Eingriffe und die weiteren Pflichten der Eigentümerschaft ergeben sich aus dem verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 25. Februar 2025.
4. Gestützt auf § 321 Abs. 2 PBG und den vorliegenden Beschluss wird das Grundbuchamt Eglisau angewiesen, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 376 nachstehende öffentlich-rechtliche Eigentums-

beschränkung nach Eintritt der Bedingung gemäss Dispositiv Ziffer 2 dieses Beschlusses im Grundbuch anzumerken:

«Die Liegenschaft, Obergass 43, 8193 Eglisau, Vers.-Nr. 562, Kat.-Nr. 376, 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 25. Februar 2025.»

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 publiziert.
15. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom April 2025 im Verhandlungsauszug berichtet.

IV. Mitteilung an

1. Michele Maiorano und Maria do Ceu Monteiro de Sousa Maiorano, Obergass 43, 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 25. Februar 2025 der Liegenschaft Obergass 43, Vers.-Nr. 562, auf Kat.-Nr. 376, 8193 Eglisau

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

Lucas Müller
Gemeindeschreiber

Versand: 14. März 2025