

B1.03	Natur- und Heimatschutz, Denkmalpflege	35
B1.03.02	Einzelne Schutzgebiete, Objekte und Aktionen	
	Provokationsbegehren nach § 203 PBG, Dorfstrasse 28 (Inv.-Nr. BA005602709), Vers.-Nr. 336, Genehmigung verwaltungsrechtlicher Vertrag und Unterschutzstellung	2024-191

Gesuchsteller	Stiftungsrat Ortsmuseum Embrachertal, Urs Peter, Hungerbühlstrasse 15, 8424 Embrach
Grundeigentümer	Stiftungsrat Ortsmuseum Embrachertal, Hungerbühlstrasse 15, 8424 Embrach
Objekt	Wohnhaus, Vers.-Nr. 336, Kat.-Nr. 2617, Dorfstrasse 28,
Zone	Kernzone K2
Begehren	18. April 2022 (Sistierung vom 30.09.2022-14.03.2024)
Gutachten	27. Juni 2022
Stellungnahme	26. Juni 2024

Ausgangslage

Die Liegenschaft Dorfstrasse 28 (Gebäude Vers.-Nr. 336) ist im Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung unter der Inventar-Nr. BA00560270 eingetragen. Das Schutzziel ist im Wesentlichen mit «Erhalt seines äusseren Erscheinungsbilds» und «Schutz der vorhandenen Substanz» definiert.

Der Stiftungsrat Ortsmuseum Embrachertal, vertreten durch Urs Peter, reichte am 18. April 2022 das Provokationsbegehren ein und löste damit die Schutzabklärung nach § 213 Planungs- und Baugesetz (PBG) aus.

Die Gemeinde beauftragte daraufhin die vestigia GmbH, ein Gutachten über die Liegenschaft zu erstellen.

Mit Schreiben vom 25. Juli 2022 teilte die Gemeinde Embrach dem Gesuchsteller das Ergebnis der Schutzabklärung mit und bat um Rückmeldung zum weiteren Vorgehen. Mit Rückmeldung vom 30. September 2022 bestätigte der Gesuchsteller, dass das Verfahren sistiert wird und erst mit Einreichung eines Vorprojekts wieder zu laufen beginnt.

Sitzung vom 10. März 2025

Nach Erhalt des Vorprojekts wurde erneut die vestigia GmbH zur Begehung und denkmalpflegerischen Begutachtung eingeladen.

Erwägungen

Eine Gebäudegruppe oder ein Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen stellen nach § 203 PBG Schutzobjekte dar, wenn sie als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.

Mit einem Gutachten soll abgeklärt werden, ob die Voraussetzungen für eine Schutzanordnung gegeben sind, andernfalls erfolgt eine Inventarentlassung.

Schutzabklärung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein gewachsenes Baudenkmal, das einerseits zur ältesten Bebauungsstruktur Embrachs zählt und damit siedlungs- und bauhistorisch bedeutsam ist, andererseits legt der Bau den sozial- und wirtschaftshistorischen Wandel von ländlich geprägten Bauerndorf zu einem Ort, an dem sich seit dem Bahnanschluss im Jahr 1876 Industriebetriebe ansiedelten.

Mit seiner traufständig zurückversetzten Lage im Strassenraum ist der Bau Bestandteil der charakteristischen Reihenbebauung des historischen Strassendorfs von Embrach und damit räumlich bedeutsam. Einen hohen situativen Wert bezeugt der Bau durch den vorgelagerten, umfriedeten Vorgarten und den rückseitigen Zier- und Nutzgarten. Dieser bildet zusammen mit dem Haupthaus und mit dem historischen Ökonomiebau an der Dorfstrasse 26 einen stimmigen rückseitigen Hofraum. Trotz zahlreicher Umbauten verfügt der Bau mit den beiden alten Wohnhausteilen, dem historischen Keller sowie den Veränderungen von 1895 über einen recht hohen Anteil an historischer Struktur und Substanz.

Mit dem geplanten Umbau respektive Anbau soll der historische Bestand des Gebäudes mit Ausnahme des Estrichs nicht tangiert werden. Dieser soll ausgebaut und isoliert, nordseitig durch eine Verglasung mit vertikalen Holzlatten geöffnet sowie durch den rückseitigen Anbau erschlossen werden. Der Anbau soll sich bis zur heutigen vorderen Gartengrenze ausdehnen, im Erdgeschoss Kasse und ein kleines Café beherbergen und im ersten Obergeschoss soll der historische Abort auf der Laube wiederhergestellt werden. Die rückseitige Erschliessung tangiert bis auf den Einschnitt im Dach (neue Sparren, Lukarnen und Dachflächenfenster) den historischen Kernbau nicht. Grundsätzlich ist ein rückseitiger Anbau denkbar. Dieser soll dazu beitragen, dass das historische Gebäude bei einer teilweisen Umnutzung – der Laden im Erdgeschoss bleibt bestehen – substanziell und strukturell so wenig wie möglich tangiert und weiter genutzt wird. Der Anbau ist in seiner Grösse und Materialisierung auf den Hauptbau auszurichten. Er darf die Firsthöhe des Hauptbaus nicht überragen. Die Erstellung eines unterirdischen Archivs unter Beibehalt der darüberliegenden Freifläche ist aus denkmalpflegerischer Sicht möglich, ebenso die Erstellung des Brennofens. Dieser soll in der Mitte des Gartens (heutiger Plattenbelag) aufgestellt werden und der Garten soll als Zier- und Nutzgarten erhalten bleiben.

Sitzung vom 10. März 2025

Das Gebäude an der Dorfstrasse 28 ist ein Schutzobjekt gemäss § 203 PBG. Es darf nicht abgebrochen werden und ist in seinem äusseren Erscheinungsbild – ausgenommen der geplante Umbau respektive Anbau -mit der Lage und Grösse der bestehenden Fenster- und Türöffnungen sowie der Form und Gestaltung des geschlossenen Daches in Struktur und Substanz zu erhalten.

Die Eigentümerin anerkennt, dass die Liegenschaft Vers. Nr. 336 ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG ist und stimmt dem nachfolgend aufgeführten Schutzzumfang zu.

Schutzmassnahmen

Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden und ist in seinem äusseren Erscheinungsbild mit der Lage und Grösse der bestehenden Fenster- und Türöffnungen sowie der Form und Gestaltung des geschlossenen Daches in Struktur und Substanz zu erhalten. Der Anbau ist in seiner Grösse und Materialisierung auf den Hauptbau auszurichten bzw. hat sich gestalterisch unterzuordnen. Er darf die Firsthöhe des Hauptbaus nicht überragen.

Zu bewahren sind die historischen Eingangstüren in Holz mit vergittertem Glaseinsatz sowie der dekorativ gestaltete strassenseitige Türrahmen.

Allfällige Ergänzungen haben sich an der historischen Substanz und dem Erscheinungsbild zu orientieren und müssen vor Einreichung einer Baubewilligung denkmalpflegerisch beurteilt werden.

Im Inneren sind die beiden ursprünglichen Wohnhaushälften in ihrer Substanz und Struktur zu den historischen Balkendecken, Riegelwänden, Erschliessung (Lage und Grösse), der historische Gewölbekeller, die noch vorhandenen Ausstattungselemente (Füllungstüren und Täfer) sowie der Versammlungsraum von 1895 mit historischen Bodendielen (vgl. Gutachten S. 29, 2. Foto), historischem Täfer, Kachelofenversatz samt Einfeuerung sowie den gusseisernen Rundpfeilern in den Lokalen und die Struktur des ursprünglichen Stichgangs (Hauseingang) zu erhalten.

Zu erhalten sind zudem die beiden umfriedeten Vorgartenbereiche mit der Zugänglichkeit zur Haustüre sowie der rückseitige umfriedete Zier- und Nutzgarten.

Die Erstellung des unterirdischen Archivs mit der Beibehaltung der darüberliegenden Freifläche kann gewährt werden. Ebenso die Erstellung des Brennofens im Garten (heutiger Plattenbelag).

Für die Anordnung von Schutzmassnahmen ist laut § 211, Ziff. 2 PBG der Gemeinderat zuständig. Die Unterschutzstellung gemäss § 205 lit. d PBG erfolgt mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag, welcher integrierter Bestandteil dieses Beschlusses bildet. Der Schutzzumfang ist im Dispositiv aufgeführt. Das Veränderungsverbot wird, sobald dieser Beschluss in Rechtskraft erwachsen ist, im Grundbuch eingetragen.

Gebühren

Schutzabklärungen und Entscheide über die Unterschutzstellung sind gemäss dem kommunalen Gebührentarif vom 1. Januar 2024 gebührenfrei.

B e s c h l u s s :

1. Das unter der Inventar-Nr. BA00560270 aufgenommene Wohnhaus, Vers.-Nr. 336, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2617, an der Dorfstrasse 28 wird unter Schutz gestellt. Der Schutzzumfang wird wie folgt festgelegt:

1.1. Zu erhalten ist im Grundsatz neben dem äusseren Gesamterscheinungsbild auch ein Teil des inneren Erscheinungsbilds. Insbesondere zu erhalten sind:

- **Äusseres**

Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden und ist in seinem äusseren Erscheinungsbild mit der Lage und Grösse der bestehenden Fenster- und Türöffnungen sowie der Form und Gestaltung des geschlossenen Daches in Struktur und Substanz zu erhalten. Der Anbau ist in seiner Grösse und Materialisierung auf den Hauptbau auszurichten bzw. hat sich gestalterisch unterzuordnen. Er darf die Firsthöhe des Hauptbaus nicht überragen.

Zu bewahren sind die historischen Eingangstüren in Holz mit vergittertem Glaseinsatz sowie der dekorativ gestaltete strassenseitige Türrahmen.

- **Inneres**

Im Inneren sind die beiden ursprünglichen Wohnhaushälften in ihrer Substanz und Struktur zu den historischen Balkendecken, Riegelwänden, Erschliessung (Lage und Grösse), der historische Gewölbekeller, die noch vorhandenen Ausstattungselemente (Füllungstüren und Täfer) sowie der Versammlungsraum von 1895 mit historischen Bodendielen (vgl. Gutachten S. 29, 2. Foto), historischem Täfer, Kachelofenversatz samt Einfeuerung sowie den gusseisernen Rundpfeilern in den Lokalen und die Struktur des ursprünglichen Stichgangs (Hauseingang) zu erhalten.

- **Umgebung**

Zu erhalten sind zudem die beiden umfriedeten Vorgartenbereiche mit der Zugänglichkeit zur Haustüre sowie der rückseitige umfriedete Zier- und Nutzgarten.

Die Erstellung des unterirdischen Archivs mit der Beibehaltung der darüberliegenden Freifläche kann gewährt werden. Ebenso die Erstellung des Brennofens im Garten (heutiger Plattenbelag).

1.2. Allfällige Ergänzungen haben sich an der historischen Substanz und dem Erscheinungsbild zu orientieren und müssen vor Einreichung einer Baubewilligung denkmalpflegerisch beurteilt werden.

1.3. Abweichungen können bewilligt werden, wenn dadurch wesentlich verbesserte ortsbauliche, hygienische oder feuerpolizeiliche Verhältnisse geschaffen werden.

Sitzung vom 10. März 2025

2. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung resp. der öffentlichen Bekanntmachung angerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist durch die Abteilung Bau und Infrastruktur im amtlichen Publikationsorgan sowie im Amtsblatt des Kantons Zürich zu publizieren.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Gesuchsteller / Grundeigentümer
 - b) Auflage am Schalter der Bevölkerungsdienste
 - c) B1.03.02

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 14. März 2025

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber