

B1.03	Natur- und Heimatschutz, Denkmalpflege	84
B1.03.02	Einzelne Schutzgebiete, Objekte und Aktionen	
	Provokationsbegehren nach § 203 PBG	2023-495
	Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 501, Kat.-Nr. 4585, Dorfstrasse 2	
	Inventarnr. BA00560228 - Unterschutzstellung	

Gesuchsteller	Vermietbar AG, Melanie Bänninger-Eberle und Samuel Eberle, Händlerstrasse 77, 8406 Winterthur
Grundeigentümer	Melanie Bänninger-Eberle, Händlerstrasse 77, 8406 Winterthur
Objekt	Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 501, Kat.-Nr. 4585, Dorfstrasse 2,
Zone	Kernzone K2
Begehren	1. Dezember 2023
Gutachten	4. März 2024

Ausgangslage

Die Liegenschaft Dorfstrasse 2 (Gebäude Vers.-Nr. 501) ist im Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung unter der Inventar-Nr. BA00560228 eingetragen. Das Schutzziel ist im Wesentlichen mit «Erhalt seines äusseren Erscheinungsbilds» und «Schutz der vorhandenen Substanz» definiert.

Die Vermietbar AG, vertreten durch Melanie Bänninger-Eberle (Grundeigentümerin) und Samuel Eberle, reichte am 1. Dezember 2023 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.

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.

Sitzung vom 8. Mai 2024

Schutzabklärung

Gemäss den Brandassekuranzaktien des Kantons Zürich geht das heutige Restaurant Linde in seinem Kern auf ein zweigeteiltes Wohnhaus zurück, das mit Beginn der Aufzeichnungen im Jahr 1812 bereits bestand.

Das Wirtshaus steht mitten im Ortskern von Embrach. Es grenzt mit seiner Südwestfassade an die Dorfstrasse, mit seiner Südfassade an die Chorherrengasse und mit der Nordfassade an die Oberdorfstrasse. Es bildet den westlichen baulichen Abschluss der Gebäudezeile Chorherrengasse 3, 5 und 7, die sich unmittelbar nördlich von der Reformierten Kirche mit Friedhof befindet.

Diese zentrale Gebäudegruppe bildet das historische Zentrum von Embrach und liegt an der charakteristischen Biegung von Zürcher- und Dorfstrasse.

In seinem Erhaltungsgrad, d. h. in seinem Anteil an bauzeitlicher Bausubstanz von Bauteilen und Ausstattungen, geht das Gebäude im Wesentlichen auf den Kernbau sowie die Erweiterung des 19. Jahrhunderts zurück, die in den 1930er sowie in den 1960er Jahren tiefgreifend vor allem im Gebäudeinneren verändert wurden.

Das Gebäude verfügt in seiner Struktur und Substanz grundsätzlich über einen guten Erhaltungszustand. Der Bau ist recht gut unterhalten und die Dächer sind intakt.

Mit seinem mächtigen Bauvolumen, seiner markanten Position inmitten des historischen Ortskerns von Embrach und in nächster Nähe zum historischen Kirchenbezirk gehört das Gasthaus Linde zu den ältesten und zentralen Bauten des Ortes und ist daher siedlungshistorisch wie räumlich höchst bedeutsam. Es vereinte, wie bei Gasthäusern des 19. Jahrhunderts üblich, Speiselokal und Herberge. Das Gasthaus Linde an der Dorfstrasse 2 ist ein Schutzobjekt im Sinne von PBG §203. Es gilt vor allem das äussere Erscheinungsbild zu erhalten.

Schutzmassnahmen

Das Gebäude ist in seinem Äusseren (Kubatur von Haupt- und Nebengebäude, Dachform inkl. strassenseitiger Giebel, Fassaden verputzt mit historischen Fenster- und Türöffnungen inkl. Steinrahmen in Grösse und Position, ovale Fensteröffnungen in Giebeln, die rückseitigen Anbauten, Wirtshauszeichen, Schriftzüge «Wirtschaft und Metzgerei Linde») zu erhalten.

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

Im Gebäudeinneren sind die historischen Aussenmauern des Kernbaus, die zweiraumtiefe Grundrissstruktur im Erdgeschoss, die historische Trag- und Stützkonstruktion, die historische Balkendecken in Lage und Substanz im ehemaligen Wohnhausteil zu erhalten. Ebenfalls sind die Füllungstäfer und die Füllungstüren im ersten Obergeschoss inklusive dem ehemaligen Tanzsaal zu bewahren.

Sitzung vom 8. Mai 2024

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. BA005620288 aufgenommene Wohn- und Geschäftshaus, Vers.-Nr. 501, auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4585, an der Dorfstrasse 2 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
Die Kubatur von Haupt- und Nebengebäude, die Dachform inkl. strassenseitiger Giebel, der Fassadenverputz mit den historischen Fenster- und Türöffnungen inkl. Steinrahmen in Grösse und Position, die ovalen Festeröffnungen im Giebel, die rückseitigen Anbauten, das Wirtshauszeichen und die Schriftzüge «Wirtschaft und Metzgerei Linde».
 - Inneres
Die historischen Aussenmauern des Kernbaus, die zweiraumtiefe Grundrissstruktur im Erdgeschoss, die historische Trag- und Stützkonstruktion, die historischen Balkendecken in Lage und Substanz im ehemaligen Wohnhausteil, die Füllungstäfer und die Füllungstüren im ersten Obergeschoss inklusive dem ehemaligen Tanzsaal.
 - 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.
2. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung resp. der öffentlichen Bekanntmachung 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.

Sitzung vom 8. Mai 2024

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 kommunalen Mitteilungsblatt 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
5. Mitteilung per E-Mail an:
 - a) Stv. AL B + I

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 14. Mai 2024 dvb/ov

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber