



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 2. Dezember 2024

06.03.02 Bewilligungs- und Bauverfahren
06.03.02 Verzicht auf Unterschutzstellung Liegenschaft Tössriederenstrasse 85/87

391. Verzicht auf Unterschutzstellung und Entlassung aus dem kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte Eglisau der Liegenschaft Tössriederenstrasse 85/87, Vers.-Nr. 12, Kat.-Nr. 1199 (Inv.-Blatt VIII/708) A

I. Ausgangslage und Erwägungen

1. Die Liegenschaft Vers.-Nr. 12 an der Tössriederenstrasse 85/87 ist unter der Nummer VIII/708 im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Eglisau verzeichnet.
- 1.1. Mit Eingang vom 30. April 2024 reichte die Eigentümerschaft ein Gesuch um Abklärung der Schutzwürdigkeit der oben genannten Liegenschaft ein (Provokationsbegehren nach § 213 PBG). Deshalb erfolgte am 14. Mai 2024 die Inventareröffnung gemäss §209 PBG.
- 1.2. Das daraufhin angeforderte Gutachten des Büros für Baugeschichte, Tobias Sigrist, Neuhausen, wurde am 7. November 2024 erstattet. Der Vertreter der Bauherrschaft, Reto Schneider, schneider kläusli architekten, Bülach wurde vom Bauamt mit Mail vom 15. November 2024 über die geplante Entlassung aus dem Inventar informiert. Mit Antwortmail vom 15. November 2024 teilte Reto Schneider dem Bauamt mit, dass dies im Sinne der Bauherrschaft sei.
- 1.3. Denkmalpflegerische Beurteilung (gestützt auf das Gutachten vom 7. November 2024)
 - 1.3.1. Lage und Baugeschichte: Die Gebäudegruppe der Tössriederenstrasse 85-87 ist Teil der traufständigen Bebauung entlang der Haupterschliessungsstrasse des Weilers Tössriederen, die sich durch strassenseitige Platzräume, rückseitige Gärten sowie durch die nutzungsbedingte Gliederung von Wohn- und Ökonomieanteile auszeichnet. Es handelt sich vorwiegend um aneinandergereihte ehem. Vielzweckbauernhäuser. Während Hausteil Nr. 87 im ausgehenden 20. Jh. als volumengleicher Ersatzbau vollständig neu errichtet wurde, datiert Hausteil Nr. 85 mit dem Keller in einen Vorgängerbau (mutmasslich Speicherbau) und mit Teilen der Primärkonstruktion ins 18. Jh. (Vielzweckbauernhaus).
 - 1.3.2. Das Gebäude erfuhr spätestens zu Beginn des 19. Jh. eine prägende Umnutzung, als für die 1805 von Eglisau losgelöste Schulgemeinde Räumlichkeiten gemietet und eine Schulstube darin eingerichtet wurde. Das Haus diente während der folgenden 3 Jahrzehnte diesem Zweck, bis die zu dieser Zeit eigenständige Zivilgemeinde Tössriederen ein eigenes Schulhaus errichten liess. Auch nachdem der Hausteil anschliessend rein zu Wohnzwecken diente, blieb der gross dimensionierte Raum erhalten und wurde erst in der tiefgreifenden Umbauphase der 1920er Jahre um rund einen Drittel verkleinert. In diese Phase datieren die heute noch bestehende Fassadierung, die Ausstattungen der Stube im EG und der umgebaute Schulraum im OG. 1985 wurde das Dach ersetzt.

1.4. Eigenwert

- 1.4.1. Im Hausteil Nr. 85 ist die nachbauzeitliche Konstruktion des barocken Vielzweckbaus aus dem 18. Jh. in Form der traufostseitigen Aussenwand und der Deckenbalkenlagen über dem OG, wohl in Zweitverwendung, sowie über dem UG in Teilen tradiert, wobei letztgenannte teilweise durch eine moderne Betondecke ersetzt wurde. Die zweiraumtiefe Gliederung des Baus blieb strukturell, aber nicht substanziell erhalten; die Querzonierung wurde hingegen mit dem Umbau der 1920er Jahre stark verändert. Mit den fragmentarisch tradierten Elementen aus dem 18. Jh. wird eine für Tössriederen prägende Siedlungsphase dokumentiert, als der Weiler einen deutlichen Bevölkerungsanstieg verzeichnete.
- 1.4.2. Die in den 1920er Jahren erneuerten Backsteinmauerwerke der Binnenwände und an der Traufwestseite dokumentieren samt der zeittypischen Fassadengestaltung mit einem vollflächig applizierten Besenwurfputz die charakteristische Erneuerungsphase im 1. Drittel des 20. Jh. Dies gilt ebenso für die zeitgleich entstandenen Raumausstattungen, insb. in der EG-Stube und in der ehem. Schulstube (Wand- und Deckentäfer, Stuckdecke, Fenster, Kachelofen, Türen). Diese sind in stilistischer Hinsicht allerdings stark retrospektiv geprägt und nicht auf den ersten Blick als Bauteile der 1920er Jahre zu erkennen, was deren Zeugenschaft für diese Epoche deutlich schmälert.
- 1.4.3. Das bauoriginale Dachwerk wurde 1985 vollständig durch eine moderne Konstruktion ersetzt. Dieses Satteldach mit Knick stimmt zwar formal mit dem Vorgänger überein, ignoriert dessen ursprüngliches Konstruktionssystem mit stehendem Stuhlgerüst aber gänzlich.
- 1.4.4. In sozial- und siedlungsgeschichtlicher Hinsicht kommt dem Gebäudeteil Nr. 85 auf Grund der Nutzung als Gemeinde- und Schulhaus im 1. Drittel des 19. Jh. zwar eine besondere Bedeutung im Baubestand der Siedlung zu. Allerdings wurde die ehem. Unterrichtsstube in der Zwischenzeit stark überprägt und wurde in ihrer Grösse reduziert, wodurch sich die vormalige Funktion nur erahnen lässt. Hausteil Nr. 87 wurde 1987 als Ersatzbau vollständig neu errichtet.

1.5. Situationswert

- 1.5.1. Die beiden Hausteile Nr. 85 und 87 bilden mit dem giebelnordseitig anschliessenden Haus Nr. 83 einen zusammenhängenden, langgestreckten Baukörper, der sich in seiner traufständigen Setzung und seiner axialen Befensterung als strukturell wichtiger Bestandteil im Siedlungsbild präsentiert und dank seiner Lage am südöstlichen Dorfrand über eine enorme Fernwirkung verfügt. Allerdings sind markant einschränkende Eigenschaften festzustellen: Die raumprägende Wirkung des Hausteils Tössriederenstrasse 87 ist auf eine sehr schlichte Neufassadierung von 1920 und eine Neuinterpretation des Dachs von 1985 reduziert. Der Umbau des giebelnordseitig angebauten Hausteils Tössriederenstrasse 83 inkl. des überproportional wirkenden, giebelständigen Neubaus Tössriederenstrasse 81 von 2010 an der Hangkante beeinträchtigt den Ausdruck der Liegenschaft sowohl im Strassenraum als auch in der Fernwirkung. Der giebel südseitige Anbau an Tössriederenstrasse 87, der am Ursprungsbau 1863 sekundär errichtet wurde und volumengleich 1985 neu in die aufgeschüttete, steile Hanglage gestellt wurde, überprägt den baulichen Abschluss der Siedlung und beeinträchtigt zudem die Fernwirkung der Liegenschaft nach Osten und Süden.
- 1.5.2. Gestützt auf die gutachterlichen Feststellungen verfügt die Liegenschaft Tössriederenstrasse 85/87 über keinen Eigenwert und keinen Situationswert. Es ist mithin kein wichtiger Zeuge im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und nicht schutzwürdig.
- 1.5.3. Bei dieser Ausgangslage ist die Liegenschaft (Vers. Nr. 12) auf Kat. Nr. 1199, Tössriederenstrasse 85/87, 8193 Eglisau, nicht unter Schutz zu stellen und aus dem kommunalen Inventar zu entlassen.

II. Beschluss

1. Die Liegenschaft Vers.-Nr. 12 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1199 an der Tössriederenstrasse 85/87, 8193 Eglisau, wird nicht unter Schutz gestellt und aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Eglisau entlassen.
2. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen 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.
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind durch das Bauamt im Mitteilungsblatt der Gemeinde Eglisau sowie im Amtsblatt des Kantons Zürich zu publizieren und die Akten sind während der Rekursfrist auf dem Bauamt aufzulegen.
4. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.
5. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom Januar 2025 im Verhandlungsauszug berichtet.

III. Mitteilung an

1. Walter Vogt, Tössriederenstrasse 87, 8193 Eglisau (einschreiben)
2. calörtscher hirner Ingenieure Geometer Planer AG, Wasterkingerweg, Postfach, 8193 Eglisau (per E-Mail)
3. Nicolas Wälle, Hochbauvorstand Eglisau (per E-Mail)
4. Geschäftskreis Bau und Planung (per E-Mail)
5. Dossier-Verantwortung: Geschäftskreis Bau und Planung, René Strahm

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

Lucas Müller
Gemeindeschreiber

Versand: 6. Dezember 2024