EMBRACH
BAU UND INFRASTRUKTUR

Gemeinde Embrach
Bau und Planung
Dorfstrasse 9
8424 Embrach
Tel. 044 866 36 80
www.embrach.ch

Urs Andermatt
Direkt 044 866 36 34
urs.andermatt@embrach.ch

Embrach, 29. Oktober 2020

Beurteilung Schutzwürdigkeit aufgrund Augenschein

Bauprojekt-Nr.	2019-0031
Gesuchstellerin / Grundeigentümerin	LANDI Züri Unterland, Wehntalerstrasse 38, 8181 Höri
Projektverfasserin	Gasser & Partner Architekten AG, Sonneggweg 5, 8180 Bülach
Bauvorhaben	Abbruch Gebäude Assek-Nr. 636, Neubau Mehrfamilienhaus, Kat.-Nr. 3006, Oberdorfstrasse 38
Zone	Kernzone 2-geschossig / Ortsbildschutz

Datum	28. Oktober 2020	
Zeit	10:00 Uhr	
Anwesend	Rebekka Bernhardsgrütter	Ressortvorsteherin Bau und Planung
	Urs Andermatt	Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur
	Joël Meier	Stv. Bereichsleiter Bau und Planung
	Stefan Klink	Projektverfasser

Ausgangslage

Für das eingangs erwähnte Baugesuch, Abbruch und Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses, erteilt der Bau- und Liegenschaftenausschuss am 22. Juli 2020 die Baubewilligung. Diese ist in Rechtskraft erwachsen. Das Projekt ist vom 21. Juni bis 11. Juli 2019 öffentlich aufgelegen.

Am 9. Oktober 2020 erteilte die Gemeinde die Baufreigabe. Mit dem Abbruch wurde begonnen.

Am 27. Oktober 2020 teilte Herr Urs Peter per E-Mail dem Gemeindepräsidenten Erhard Büchi mit, dass das ehemalige Bauernhaus, Oberdorfstrasse 38, wahrscheinlich im 17. Jahrhundert gebaut worden ist. Seiner Meinung nach darf dieses Gebäude nicht einfach abgerissen werden, weil es so etwas praktisch nicht mehr gibt. Der Gemeinderat könne mit einer superprovisorischen Verfügung den Abbruch noch stoppen.

Gleichentags meldete sich Frau Sharon Saameli, Redaktorin des Zürcher Unterländers beim Abteilungsleiter, dass ein Bericht über den begonnenen Abbruch des ehemaligen Bauernhauses erscheinen wird, der die Thematik der Schutzwürdigkeit beleuchte. Der Artikel wurde am 28. Oktober 2020 online publiziert und ist am 29. Oktober 2020 in der Printversion erschienen.

Am 28. Oktober 2020 (Tag des Augenscheins) teilte Herr Peter um ca. 08:20 Uhr telefonisch mit, dass er im Gebäude, nachdem die Verkleidung der Innenwände herausgerissen wurde, Wände teils in Riegelbauweise und teils in Bohlen-Balkenbauweise angetroffen habe. Er halte dieses Gebäude als erstklassiges Schutzobjekt, weshalb die Gemeinde die vorgenannte superprovisorische Verfügung zwingend erlassen müsse, um den Totalabbruch zu verhindern. Im Anschluss müsse die Gemeinde ein neutrales Gutachten über die Schutzwürdigkeit einholen und eine Schutzanordnung erlassen.

Augenschein

Aufgrund des Hinweises von Herrn Peter fand um 10:00 Uhr der Augenschein statt. Dabei konnten die genannten Wände in Riegelbauweise resp. in Bohlen-Balkenbauweise festgestellt werden. Auch die russgeschwärzte Tragkonstruktion ist freigelegt und daher nun ersichtlich. Diese alten Bauteile vermögen durchaus aus dem vermuteten 17. Jahrhundert stammen. Jedoch machen diese Bauteile einen kleinen Anteil an der Gesamtkonstruktion aus, da im Zuge von diversen Umbauten ab Mitte des letzten Jahrhunderts der Dachstuhl komplett ersetzt und der ans Wohnhaus angebaute Scheunenteil zu einer Garage umgebaut worden ist. Der Scheunenteil weist daher keine historisch wertvollen Elemente mehr auf.

Mit dem Projektverfasser wurde ein einstweiliger Baustopp vereinbart, um den Sachverhalt nochmals klären zu können. In Folgen dessen hatte die Abbruchfirma die Arbeiten eingestellt und die Baustelle umgehend verlassen.

Nach Beendigung des Augenscheins musste festgestellt werden, dass dennoch jemand im Haus weiterhin Abbrucharbeiten ausführt. Diese Person arbeitete jedoch für die Firma AM Holzbau & Bedachungen AG, Embrach, die im Auftrag von Herrn Peter die schutzwürdigen Wandelemente sichern und abtransportieren sollte. Weder die Bauherrschaft noch der Projektverfasser hatten hiervon Kenntnis. Diese Person gab sich auch nicht zu erkennen, als die Delegation den Augenschein vornahm. Der einstweilige Baustopp wurde auch gegenüber dieser Person ausgesprochen. Das Abtransportieren der bereits ausgebauten Wandelemente wurde durch den Projektverfasser untersagt.

Würdigung

Das ehemalige Bauernhaus, Oberdorfstrasse 38, ist nicht im einstweiligen Inventar der Heimat- und Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten. Im Rahmen der Revision 2015 wurde das bis anhin nicht enthaltenen Bauernhaus auch nicht neu aufgenommen, da keine neuen Erkenntnisse vorlagen. Die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich datierte das Erstellungsjahr auf 1798.

Bedingt durch die nun zum Vorschein gekommenen Wandelemente wurde die Frage nach der Schutzwürdigkeit nochmals überprüft. Die fragmentweise erhaltenen Wandelemente und Teile der Tragkonstruktion können von einem geschichtlichen Wert sein. Diese vermögen aber den generell hohen Verlust an bauzeitlicher Substanz, die auf die diversen Umbauten und Erneuerungen zurück zu führen ist, nicht wettzumachen.

Nach § 203 PBG ist ein Gebäude dann unter Schutz zu stellen, wenn dieses als wichtigen Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche gilt oder die Landschaft oder Siedlung wesentlich mitprägt. Durch die Vorgaben der Bestimmungen der Kernzone sowie des überkommunalen Ortsbildschutzes sind die städtebaulichen Aspekte hinreichend abgedeckt. Die noch erhaltenen Wandelemente sind zwar Zeuge der damaligen baukünstlerischen Epoche, weisen aber keine Alleinstellungsmerkmale auf. Diese Riegelbauweise resp. Bohlen-Balkenbauweise trifft man in diversen weiteren Gebäude in der näheren und weiteren Region an, die im Gesamtkontext des Gebäudes besser erhalten und dementsprechend auch unter Schutz gestellt worden sind. In diesem Sinne stellte der Gemeinderat auch mehrere Gebäude auf kommunaler Stufe unter Schutz.

Widerruf Baubewilligung nicht gegeben

Eine rechtskräftige Baubewilligung kann nicht beliebig in Wiedererwägung gezogen resp. widerrufen werden. Im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahren musste die Nichtaufnahme der Liegenschaft Oberdorfstrasse 38 ins Inventar nicht in Frage gestellt werden. Die nun angetroffenen, vorgenannten Elemente stellen keine derart wesentlich veränderten Verhältnisse dar, die eine nachträgliche Schutzanordnung rechtfertigen würden (§ 213 Abs. 3 PBG). Die Nichtaufnahme ins Inventar erfolgte zu Recht.

Es ist aber Herrn Peter freigestellt, die besagten Elemente in Absprache mit der Eigentümerin und auf seine Kosten zu sichern und z.B. einem Heimatmuseum zur Verfügung zu stellen, wie dies die Eigentümerin ihm bereits für den ausgebauten Kachelofen zugestanden hatte.

Weiteres Vorgehen

Der am Augenschein zwischen dem Projektverfasser und der Gemeinde vereinbarte, einstweilige Baustopp gilt bis zur abschliessenden Beurteilung durch die Gemeinde. Diese liegt mit diesem Bericht vor.

Es wird empfohlen, dass sich Herr Peter umgehend mit der Bauherrschaft in Verbindung setzt, damit die schutzwürdigen Wandelemente auf Kosten von Herrn Peter gesichert und abtransportiert werden können. Hierfür wird der Baustopp bis längstens Freitagabend (30. Oktober 2020, 18:00 Uhr) aufrechterhalten. Einigen sich die privaten Parteien vorzeitig, gilt der Baustopp umgehend als aufgehoben.

GEMEINDE EMBRACH
Bau und Planung

Rebekka Bernhardsgrütter
Ressortvorsteherin Bau und Planung

Urs Andermatt
Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur

Geht per E-Mail an

- Anwesende
- Gesuchstellerin/Eigentümerin
- Urs Peter (urs.peter@hin.ch)
- Bruno Keller, AM Holzbau & Bedachungen AG (b.keller@amholzbau.ch)

Kopie an

- Gemeinderat
- Akten Baugesuch