

4.09.20

Schutzmassnahmen/Einzelobjekte Heimatschutz

Schaffhauserstrasse 87, Gebäude Nr. 522, Grundstück Nr. 5903, 8180 Bülach (Wohn- und Gewerbezone WG 3.0A)

Grundeigentümer: Alexander Seiler, Dorfstrasse 45, 8184 Bachenbülach

Entlassung aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte

Genehmigung

Ausgangslage

Verfahren

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2020 ersuchte der Eigentümer des Gebäudes Nr. 522 auf dem Grundstück Nr. 595903 um denkmalpflegerische Beurteilung und stellte das Provokationsbegehren. Im Hinblick auf zukünftige Weiterentwicklungsmöglichkeiten seiner Liegenschaft ersuchte die Eigentümerschaft um Entlassung des Objekts aus dem kommunalen Inventar schutzwürdiger Objekte. Die gemäss § 213 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) massgebende Jahresfrist wurde am 8. Dezember 2021 um sechs Monate und am 2. Juni 2022 um weitere drei Monate verlängert und läuft somit am 8. September 2022 aus.

Objekt

Das Gebäude Nr. 522 auf dem Grundstück Nr. 5903 in Bülach ist im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten aufgeführt (Nr. 49, Schutzziel B). Auf kantonaler Stufe ist es nicht inventarisiert. Es bildet Bestandteil des Ortsbildes im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz mit nationaler Bedeutung ([ISOS] Gebiet 2 mit Erhaltungsziel C; kein Einzelobjekt).

Begutachtung

Vestigia GmbH erarbeitete ein bauhistorisches Gutachten, datierend vom 15. März 2021 (nachfolgend Gutachten). Am 1. März 2021 fand hierfür eine Besichtigung vor Ort statt. Im Resultat wurde das Gebäude «aufgrund seines hohen sozial-, wirtschafts- und verkehrshistorischen Wertes, seiner siedlungshistorischen, räumlichen und architektonischen Bedeutung als gewachsenes Baudenkmal" als schutzwürdig erachtet.

Das Gutachten wurde dem Grundeigentümer im Sinne des rechtlichen Gehörs am 3. Mai 2021 zur Stellungnahme zugestellt. In der Stellungnahme des Grundeigentümers vom 3. Juni 2021 wird auf verschiedene Lücken, Widersprüche und Irrtümer im Gutachten hingewiesen. Der Grundeigentümer belegt dies mit einer gutachterlichen Stellungnahme durch das Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist.



Demnach genüge das Gutachten der Vestigia GmbH den Anforderungen an die inhaltliche Substanz nicht und es werde weder die Qualifikation als wichtiger Zeuge noch ein gewichtiger Situationswert genügend schlüssig aufgezeigt, was für eine Unterschutzstellung des Gebäudes erfüllt sein müsste. Die Vestigia GmbH überprüfte daraufhin das Gutachten und hat es, soweit aus deren Sicht sinnvoll, angepasst und ergänzt. Das ergänzte Gutachten datiert vom 15. Juni 2021 empfiehlt das Gebäude weiterhin als schutzwürdig.

Die widersprüchliche Schutzbewertung zwischen dem Gutachten der Vestigia GmbH und der gutachterlichen Stellungnahme vom Büro für Baugeschichte veranlasste die Stadt Bülach zu einer verifizierenden Überprüfung des Amts- und Privatgutachtens. Hierfür beauftragte die Stadt Bülach DENKMALaktiv, Dr. phil. Friederike Mehlaue Wiebking. Die entsprechende bauhistorische Ergänzung durch DENKMALaktiv zum Gutachten von Vestigia GmbH datiert vom März 2022.

Auf den Inhalt des vorerwähnten Gutachtens sowie der bauhistorischen Ergänzung zum Gutachten wird Bezug genommen.

Erwägungen

Rechtliche Grundlagen

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind Schutzobjekte unter anderem Ortskerne, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind (sogenannter "Eigenwert") oder die Landschaften und Siedlungen wesentlich mitprägen (sogenannter "Situationswert"), samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung. Ein wichtiger Zeuge liegt vor, wenn das Objekt aufgrund seiner Beschaffenheit besonders aussagekräftig und qualitativ eine Epoche oder Ereigniszeiträume zu dokumentieren vermag.

Die Beurteilung der Rechtsfrage, ob und in welchem Ausmass ein Objekt unter Schutz zu stellen ist, das heisst, ob einem Objekt die wichtige Zeugenschaft nach § 203 PBG zu attestieren ist, ist von der urteilenden Behörde vorzunehmen. Bei der Entscheidungsfindung hat sie die gutachterlichen Ausführungen zugrunde zu legen. Sie hat diese zu würdigen und im Rahmen einer Interessenabwägung über die Unterschutzstellung oder Inventarentlassung zu befinden. Ausgangspunkt der Interessenabwägung bildet dabei die Feststellung des Grads der Schutzwürdigkeit des Gebäudes (gering, mittel, gross oder sehr gross).

Zur Anwendbarkeit des ISOS

Durch die Aufnahme eines Objekts von nationaler Bedeutung in das ISOS wird grundsätzlich dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von



Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen, die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [NHG]). Die Aufnahme ins ISOS erfolgt nach einheitlichen wissenschaftlichen Kriterien; eine Berücksichtigung von anderen privaten oder öffentlichen Interessen findet nicht statt.

Im Falle einer Bundesaufgabe kann ein Abweichen vom ISOS nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen (Art. 6 Abs. 2 NHG). Die damit geforderte Interessenabwägung geht weiter und ist strenger als die allgemeine Interessenabwägung nach Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV).

Eine Bundesaufgabe ist vorliegend nicht gegeben. Nichtsdestotrotz besteht im Einzelfall eine Berücksichtigungspflicht des ISOS bei Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen (nach Art. 3 RPV). Den ISOS-Wertungen kommt dabei keine absolute Verbindlichkeit zu. Sie sind nicht "tel quel" zu übernehmen, sondern vielmehr sind die Wertungen auf den konkreten Fall umzulegen, sind zu konkretisieren und fachlich zu überprüfen.

Denkmalpflegerische Würdigung Gebäude Nr. 522

Würdigung Eigenwert

Im Wesentlichen sind vier Bau -und Umbauphasen zu nennen, die das Gebäude geprägt haben und für dessen sozialgeschichtliche Zeugenschaft bedeutend sind.

Das heutige Wohn- und Geschäftshaus wurde 1878 als reines Wohnhaus erbaut. Die Erscheinung des Ursprungsbaus, welcher gebäudetypologisch als Baumeisterhaus einzuordnen ist, lässt sich aufgrund fehlender Pläne oder historischen Fotografien jedoch nicht belegen. Der Kubus des Kernbaus ist noch existent, aber nur noch an der Südwest- und Nordfassade ablesbar. Im Innern sind weitgehend keine sichtbaren Spuren der bauzeitlichen Ausstattung mehr anzutreffen. Lediglich Teile des Dachwerks sowie des Kellers mit massivem Mauerwerk und eingeschnittenen Fenstern sowie der Kellerabgang mit Holztreppe sind erhalten.

In einer zweiten Bauphase kam 1885 insbesondere der Anbau des Chors und des Eingangs mit Vorhalle mit der Einrichtung einer ersten katholischen Kirche hinzu. Dies stellte eine sehr einschneidende Veränderung dar. Ihrer Einrichtung ging die Missionsgründung 1882 voraus, welche aufgrund des ersten katholischen Kirchengesetzes 1863 und der Anerkennung des katholischen Kultes im Kanton Zürich erst möglich wurde. Gemäss Gutachten der Vestigia GmbH spiegelte dies die wirtschaftliche Entwicklung und gesellschaftliche Umschichtung im Kanton Zürich wider. Bei der Kirche handelte es sich um ein Provisorium, das von 1887 bis zur offiziellen Einweihung der katholischen Kirche Bülach 1902/1903 bestand.



Nach dem Auszug der Kirche wurde das Gebäude in einer dritten Bauphase um 1905 zu einem Wohn- und Geschäftshaus umgenutzt. Bis auf den Choranbau wurden dabei alle kirchlichen Bauelemente (wie z. B. Spitzbogenfenster, Vorhallenanbau, Dachreiter mit Glocke) entfernt.

Zwischen 1983 und 2015 diente die Liegenschaft der Colonia libera italiana Bülach, einer Gruppierung italienischer antifaschistischer Emigranten im Schweizer Exil und in der Nachkriegszeit wichtigste Arbeiterbewegung der italienischen Migranten in der Schweiz, als Vereinslokal. Hierfür wurden in einer vierten Bauphase insbesondere die Fassaden neugestaltet und rigoros purifiziert.

Im Jahr 2008 wurde an der Giebelfront ein Balkonanbau mit zusätzlichen Fensteröffnungen erstellt.

Im Gutachten der Vestigia GmbH wird dem Gebäude ein beachtenswerter Eigenwert beigemessen (Gutachten Seiten 10 und 11). Insbesondere habe das Gebäude einen hohen sozial- und wirtschaftshistorischen Wert und sei von architektonischer Bedeutung. Es sei als gewachsenes Denkmal lesbar, was die Umbauten, die das Gebäude bis heute erfahren hat, überwiege.

Dem Stadtrat ist bewusst, dass der Eigenwert eines Gebäudes grundsätzlich nicht zwingend durch die Überlagerung unterschiedlicher Veränderungen aus verschiedenen Bauphasen gemindert wird. Vielmehr hängt die Wertigkeit vom Umfang der überlieferten Substanz, der Eingriffstiefe und Qualität der Zusammenfügung von Elementen unterschiedlicher Zeitstellungen und Stile sowie der klaren und nachvollziehbaren Lesbarkeit der Veränderungen ab. Aufgrund vertiefter Abklärungen gemäss bauhistorischer Ergänzung zum Gutachten von Vestigia durch Dr. phil. Friederike Mehlaue Wiebking bringe im vorliegenden Fall die starke Verbautheit jedoch weder einen einheitlichen Gebäudecharakter zum Ausdruck noch seien die unterschiedlichen Bauphasen nachvollziehbar ablesbar. Der bauzeitliche Zustand sei lediglich noch durch die Fenstergliederung im Ober- und Dachgeschoss an der Südwestfassade, die Nordfassade sowie dem langgestreckten Baukubus und seiner Firstrichtung erfahrbar. Die kirchliche Nutzung komme höchstens noch fragmentarisch durch den (inzwischen) stark befensterten ehemaligen Choranbau zum Ausdruck, wobei dieser nicht selbsterklärend lesbar sei. Insgesamt zeigen die Umbauten der verschiedenen Bauphasen keine behutsame und homogene Weiterentwicklung des Gebäudes, weshalb diesem keine baukünstlerische Zeugenschaft attestiert werden kann.

In Bezug auf die Kirchennutzung besteht ein gewisser kirchen-, sozial- und ortsgeschichtlicher Zeugenwert. Dies jedoch lediglich in ideeller Weise, da die Substanz der Kirchennutzung nicht mehr erkenntlich ist und die Schutzwürdigkeit daher höchstens als gering einzustufen ist. Ebenso die Nutzung als Versammlungsort der Colonia libera italiana Bülach, da sich auch hier der Zeugenwert nicht erkennbar abzeichnet.



Fazit Eigenwert

Unter Zugrundelegung der Ausführungen im Gutachten bzw. der bauhistorischen Ergänzung zum Gutachten gelangt die urteilende Behörde zur Meinung, dass dem Gebäude ein gewisser Eigenwert zuzusprechen ist, dass dieser jedoch höchstens als gering einzustufen ist. Der Eigenwert beschränkt sich auf einen gewissen Zeugenwert als Sakralbau und Versammlungslokal. Dieser gewisse kultur-, sozial- und ortsgeschichtliche Wert ist jedoch nicht mehr lesbar. Das Gebäude wurde stark verbaut, wobei die einzelnen Bauphasen nicht nachvollziehbar ablesbar sind. Alle prägenden baukünstlerischen Elemente wurden entfernt. Eine baukünstlerische Zeugenschaft kann dem Gebäude daher nicht attestiert werden.

Würdigung Situationswert

Die Liegenschaft liegt zwischen der heutigen Schaffhauserstrasse im Norden und dem ehemaligen Niveaubahnübergang zwischen Bahnhofstrasse und ehemaliger Schaffhauserstrasse im Süden. Bezüglich des Situationswerts führt das Gutachten der Vestigia GmbH auf Seite 6 aus, dass das Gebäude zusammen mit der Nachbarbaute Schaffhauserstrasse 83 (2019 aus dem Inventar entlassen) abgeschnitten von dem ursprünglichen Siedlungskontinuum der Bahnhofstrasse stehe. Das Gebäude ist umgeben von asphaltierten Flächen, die südlich als Gartenrestaurant und westlich als Parkplatz genutzt werden. Mit der zunehmenden Industrialisierung und dem Anschluss Bülachs an das Bahnnetz veränderte sich die ursprüngliche räumliche Situation grundlegend. Spätestens 1897 ist Bülach mit der Streckeneinweihung nach Schaffhausen zu einem Eisenbahnknotenpunkt geworden. Die Veränderung des Strassenverlaufs der Bahnhofstrasse und ehemaligen Schaffhauserstrasse durch die Erbauung der heutigen Schaffhauserstrasse sowie die gleichzeitige Aufhebung des Bahnübergangs um 1972 hätten diese Insellage akzentuiert und schnitten die Baute vom «Herte»-Quartier ab. Zusammen mit der Bahnhofstrasse 44 und 45 bilde das Gebäude eines der letzten noch existenten Gebäude aus der ursprünglichen Bebauungsstruktur am oberen Ende der Bahnhofstrasse. Das Gebäude sei Teil der baulichen Entwicklung des zweiten Bahnhofs von 1877 und bildete den nördlichen Abschluss der gereihten Bebauung entlang der Bahnhofstrasse östlich des Bahndamms. Das Gutachten der Vestigia GmbH schreibt dem Gebäude daher eine verkehrs- und siedlungshistorische Bedeutung zu.

Die einst ortsbaulichen Qualitäten dieser Baugruppe wurden aber aus erwähnten verkehrstechnischen Gründen stark und irreversibel geschmälert. Gemäss bauhistorischer Ergänzung zum Gutachten beeinträchtigte insbesondere der Ausbau der Schaffhauserstrasse Mitte der 1970er Jahre sowie die Aufhebung des Bahnübergangs den ortsbaulichen Wert der Baugruppe erheblich. Sie wurde zur isolierten „Insel“ zwischen zwei stark frequentierten Verkehrslinien (Gleise und Strassenachse)



degradiert. Durch die Höherlegung der Schaffhauserstrasse liegt das Gebäude teilweise unter dem Strassenniveau. Zudem ist es aufgrund der Steigung der Bahnhofstrasse zum nördlich situierten Bahnhof hin von der Bahnhofstrasse kaum wahrnehmbar. Der Stadtrat teilt daher die Ausführungen in der bauhistorischen Ergänzung zum Gutachten, dass die städtebauliche Situation der kleinen Baugruppe (Schaffhauserstrasse 83 und 87) heute als minderwertig bzw. gar als prekär zu bezeichnen ist.

Eine nähere Analyse der Siedlungsstruktur im Rahmen der bauhistorischen Ergänzung zum Gutachten hat ergeben, dass der nördliche Teil des Hertiquartiers zwar siedlungsgeschichtlich zum Quartier zählte, aber heute durch die weitere Siedlungsausbreitung eher zur Bebauung Ettersbühl zählt. Im Fokus des ISOS-Gebiets steht zudem der Gebietscharakter entlang der Bahnhofstrasse, der nördliche Teil an der Schaffhauserstrasse bleibt im ISOS unerwähnt. Im Sinne der bauhistorischen Ergänzung zum Gutachten gelangt der Stadtrat zur Ansicht, dass für das Hertiquartier das Gebäude Schaffhauserstrasse 87 auf der nördlichen Gleisseite nicht strukturbildend ist bzw. allfällige Neubauten nicht zu einer Strukturveränderung im ISOS-Gebiet 2 führen würden und kaum massgebend für die Verfolgung der ISOS-Erhaltungsziele ist. Mit einem allfälligen Neubau könnte auch die verkehrliche Situation bzw. die Anbindung des Quartiers Bülach Nord verbessert werden.

Fazit Situationswert

Der Stadtrat kommt zur Einschätzung, dass vom erwähnten städtebaulichen Kontext aus betrachtet dem Wohnhaus keine wichtige ortsbauliche Qualität zugesprochen werden kann.

Interessenabwägung

Das geringe Interesse am Erhalt des Schutzobjekts (in gewissem Masse kultur-, sozial- und ortsgeschichtlich) vermag das öffentliche Interesse an Verdichtung und optimaler Ausnützung des Baulands und das private Interesse der Bauherrschaft an einem Verkauf bzw. der Realisierung einer den heutigen Ansprüchen entsprechenden Überbauung aus den dargestellten Gründen nicht zu übertreffen. In der Gesamtbetrachtung kann dem Wohnhaus Schaffhauserstrasse 87 aufgrund des geringen Eigenwertes durch die starke Verbautheit und nicht mehr nachvollziehbaren Lesbarkeit der verschiedenen Nutzungen, der sehr prekären ortsbaulichen Situation, herbeigeführt durch die baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Errichtung der hochgelegenen Schaffhauserstrasse und seiner isolierten „Insellage“ zwischen zwei stark frequentierten Verkehrsadern insgesamt keine wichtige Zeugenschaft im Sinne der Schutzkriterien nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG zugesprochen werden. Das Gebäude Nr. 522 kann aus dem Inventar entlassen werden.



Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Das Gebäude Schaffhauserstrasse 87 (Gebäude Nr. 522, Grundstück Nr. 5903) wird aus dem Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Stadt Bülach entlassen. Auf die Anordnung von Schutzmassnahmen wird verzichtet.
2. Die Abteilung Planung und Bau wird beauftragt, den vorliegenden Beschluss mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab der öffentlichen Bekanntmachung beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 4. Abteilung, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Mitteilung an:
 - a) Alexander Seiler, Dorfstrasse 45, 8184 Bachenbülach, eingeschrieben
 - b) Roger Dällenbach, Leiter Hochbau, mit Akten
 - c) Stadtingenieurbüro

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber