

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung vom 17. Juni 2025

6. Raumordnung, Bau, Verkehr / 1. Hochbau / 4. Schutzobjekte, Schutzverfügungen, Schutzverträge

Geschäft Nr. 135/2025 BG-Nr. 2020-D003 / RBS Property AG / Unterschutzstellung Gebäude Nr. 116 / Genehmigung des Schutzvertrags

Ausgangslage

Das Gebäude Nr. 116 (Schachenstrasse 8) ist ein ehemaliges Vielzweckbauernhaus mit Wohnhaus, Scheune, Stall und westlichen Schopfanbauten. Es ist im kommunalen Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte unter der Nr. 22 erfasst. Im Inventarblatt ist die Schutzwürdigkeit nach § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wie folgt beurteilt worden: "Typisches Vielzweckbauernhaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit den gut ablesbaren, häufigen Veränderungen im Ökonomiebereich. Wichtige Stellung im Ortsbild an der Schachenstrasse".

Im Rahmen von verschiedenen Besprechungen zwischen Gemeindevertretern, der Eigentümerschaft und der IBID AG respektive der Hauskunft GmbH, Winterthur, stellte sich heraus, dass die Eigentümerschaft an einem denkmalgerechten Umbau des Gebäudes interessiert ist und stellten mit Schreiben vom 18. September 2024 gestützt auf § 213 PBG dem Gemeinderat ein Schutzabklärungsbegehren. Der Gemeinderat veranlasste daraufhin die Abklärung der Schutzwürdigkeit des inventarisierten Gebäudes. Mit den Abklärungen wurde die IBID respektive die Hauskunft GmbH, Winterthur beauftragt. Im Gutachten zur Schutzwürdigkeit vom 31. Dezember 2024 empfiehlt sie das Gebäude gemäss § 205 PBG unter Schutz zu stellen.

Erwägungen

Das Gutachten der IBID vom 13. Mai 2013 respektive der Hauskunft GmbH vom 31. Dezember 2024 kommt zum Schluss, dass das ehemalige Vielzweckbauernhaus an der Schachenstrasse 8 die Anforderungen an ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG erfüllt:

- Das Vielzweckbauernhaus Schachenstrasse 8 wurde 1847 neu erbaut und umfasst gemäss Brandassekuranz Wohnhaus, Scheune, Stall, Schopf und Schweinstall. Der in zeittypischer Mischbauweise mit Sichtfachwerk und Massivmaueranteilen erstellte Vielzweckbau liegt am Rand des historischen Dorfkerns. Die Bebauung der Schachenstrasse stellt eine eigentliche Erweiterung des Dorfkerns mit mehreren Vielzweckbauten aus dem Zeitraum von ca. 1812-1851 dar. Der Vielzweckbau mit Stall und Tenn in eigenen Querzonen sowie Wohnhaus mit drei Längszonen folgt einem in der ersten Hälfte des 19. Jh. verbreiteten Typus. Der auf der Wildkarte dargestellte Grundriss entspricht dem heutigen, allerdings ohne die Anbauten an der östlichen Traufseite der Ökonomie und ohne die Erweiterung nach Norden. Einzig im Bereich der Küche besteht ein traufseitiger Anbau.
- In der ersten Hälfte des 19. Jh. erfährt das bäuerliche Dorf Hochfelden einen bis heute prägenden Umbau. Zwischen 1812 und 1850 nimmt die Anzahl der Gebäude um ca. 50 % (siehe oben) zu. 1846 werden bei einem Brand im Oberdorf sieben bäuerliche Vielzweckbauten zerstört und in den nachfolgenden Jahren durch neue Vielzweckbauten ersetzt. Die neuen Vielzweckbauten zeichnen sich durch typologisierte Grundrisse und standardisierte konstruktive Details des vorindustriellen Holzgerüstbaus aus. Sie sind Ausdruck eines wirtschafts- und sozialgeschichtlich bedeutenden Wandels in der Landwirtschaft die zunehmend spezifische Bautypen für die Viehwirtschaft erfordert.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung vom 17. Juni 2025

- Das 1847 erstellte Vielzweckbauernhaus Schachenstrasse 8 ist ein typischer Vertreter dieser Umbauphase des Dorfkerns. Zusammen mit neun weiteren im Zeitraum 1820- 1863 entstanden Bauten bildet es eine grössere Gruppe von Bauten, die mit ihrer einheitlichen Typologie die Erneuerung der dörflichen Struktur mitprägten und denen deshalb für Hochfelden eine wichtige typologische Bedeutung zukommt. Die Erstbebauung der Schachenstrasse mit Vielzweckbauten ist Teil dieser Erneuerungsphase im Dorf und erweitert den Dorfkern nach Norden. Schachenstrasse 8 ist ein konstituierender Bestandteil dieser Erweiterung und ist deshalb als wichtiger siedlungsgeschichtlicher Zeuge nach § 203c PBG einzustufen. In der zweiten Hälfte des 19. Jh. und in der ersten Hälfte des 20. Jh. verändert sich das Dorfbild Hochfeldens nur noch langsam, weshalb die Neubauten aus der ersten Hälfte des 19. Jh. bis heute besonders prägend geblieben sind. Schachenstrasse 8 hat durch seine von der Strasse abgedrehte Stellung raumbildende Funktion und trägt wesentlich zur Rhythmisierung des Strassenraums bei. Die von der Strasse einsehbare südliche Giebelfassade und die strassenseitige Trauffassade sind von prägender Bedeutung für das Ortsbild an der Schachenstrasse im Sinn von § 203c PBG.

Die Resultate der im Gutachten der Hauskunft GmbH erkannten Schutzwürdigkeit wurden zusammen mit der Eigentümerin und dessen Architekt besprochen. Die Beteiligten einigten sich darauf, die Unterschutzstellung des Gebäudes und der Umfang der schutzwürdigen Elemente gemäss vorgenanntem Gutachten sowie den Veränderungsspielraum in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss § 205 lit. d PBG zu regeln.

VERWALTUNGSRECHTLICHER VERTRAG

Die Unterschutzstellung erfolgt im Sinne von § 205 lit. d PBG durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag mit folgendem Inhalt:

- a. Die Parteien kommen überein, dass das schutzwürdige Gebäude Nr. 116 auf dem Grundstück Nr. 25, Schachenstrasse 8 in 8182 Hochfelden, samt Umschwung in dem unter Ziffer C.1 ("Geschützte Teile der Liegenschaft") des verwaltungsrechtlichen Vertrages aufgeführtem Umfang ein Schutzobjekt im Sinne § 203 lit. d PBG ist und gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt wird.
- b. Die Eigentümerin verpflichtet sich, das genannte Objekt und die geschützten Bauteile in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde und im Rahmen des vereinbarten Veränderungsspielraumes dauernd und ungeschmälert zu erhalten (siehe Ziffern C.1 und C.2 des verwaltungsrechtlichen Vertrages).
- c. Umbauten, Renovationen, Instandstellungs- und Unterhaltsarbeiten sowie sonstige bauliche Massnahmen am förmlich geschützten Gebäude und an geschützten Gebäudeteilen, welche deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten, sind nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen und bedürfen der Absprache mit der Gemeinde Hochfelden.
- d. Im Grundbuch wird zu Gunsten der Gemeinde Hochfelden auf dem Grundstück Nr. 25 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt:

Baubeschränkung sowie Veränderungs-, Abbruch- und Bauverbot (Denkmalschutz)

Das Gebäude Nr. 116 auf dem Grundstück Nr. 25 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 17. Juni 2025 ein Schutzobjekt im Sinne § 203 Abs. 1 lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Nr. 116. bzw. an den unter Ziffer C.1 des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Hochfelden keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung vom 17. Juni 2025

- e. Dieser Beschluss und die vorliegende Vereinbarung werden amtlich publiziert.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Unterschutzstellung
 - 1.1. Das ehemalige Vielzweckbauernhaus an der Schachenstrasse 8 (Gebäude Nr. 116) auf dem Grundstück Nr. 25 ist ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird gemäss § 205 lit. d PBG mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag zwischen RBS Property, Sonnenhof 1, 8180 Bülach (derzeitige Eigentümer der Liegenschaft) und der Gemeinde Hochfelden unter Schutz gestellt.
 - 1.2. Der verwaltungsrechtliche Vertrag vom 17. Juni 2025, mit welchem das gemäss Disp.-Ziffer 1.1. dieses Beschlusses bezeichnete Objekt unter Schutz gestellt wird, wird genehmigt.
2. Grundbuch
 - 2.1. Das Notariat und Grundbuchamt Bülach wird eingeladen, nach Rechtskraft dieses Beschlusses zu Gunsten der Gemeinde Hochfelden auf dem Grundstück Nr. 25 folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung unter Kostenfolge zulasten der Gemeinde Hochfelden anzumerken:

Das Gebäude Nr. 116 auf dem Grundstück Nr. 25 ist gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 17. Juni 2025 ein Schutzobjekt im Sinne § 203 Abs. 1 lit. c PBG und ist unter Schutz gestellt. Am Gebäude Nr. 116. bzw. an den unter Ziffer C.1 des verwaltungsrechtlichen Vertrags aufgeführten Teilen dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Hochfelden keine Veränderungen vorgenommen werden. Unterhalts- und Sanierungsarbeiten sind nach denkmalpflegerischen Kriterien auszuführen.
 - 2.2. Das Notariat und Grundbuchamt Bülach wird ersucht, die Anmerkung der unter Dispositiv-Ziffer 2.1. formulierten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch durch Zeugnis dem Gemeindebauamt Hochfelden zu bestätigen.
3. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss einschliesslich der Schutzvereinbarung in den amtlichen Publikationsorganen zu publizieren.
4. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss 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.

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung vom 17. Juni 2025

5. Mitteilung an:

- RBS Property, Sonnenhof 1, 8180 Bülach, **ingeschrieben**
- Notariat und Grundbuchamt Bülach, Marktgasse 1, 8180 Bülach, mit Beilagen (unter Hinweis auf Disp.-Ziffer 2.)
- Hauskunft GmbH, Rosenstrasse 14, 8400 Winterthur
- Gemeindebauamt, mit Akten
- 6.1.4

Beilagen:

- Verwaltungsrechtlicher Vertrag vom 17. Juni 2025
- Inventarblatt Nr. 22 des Gebäudes Nr. 116, Grundstück Nr. 25, 8182 Hochfelden
- Gutachten zur Schutzwürdigkeit der IBID AG vom 13. Mai 2013

Dieser Beschluss untersteht dem Öffentlichkeitsprinzip gemäss IDG.

Hochfelden, 18. Juni 2025

Gemeinderat Hochfelden



Boris Meyer
Vizepräsident



Beatrice Wüthrich
Gemeindegeschreiberin