



Kanton Zürich
Baudirektion



Verordnung

Nr. _____

vom: _____

Referenz-Nr.: BDARE-

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, Archäologie & Denkmalpflege, Stettbachstrasse 7, 8600 Dübendorf
Telefon +41 43 259 69 00, www.zh.ch/are (JUE)

1/36

Denkmalpflege. Unterschutzstellung

Gemeinde Bauma

Strasse Juckerenstrasse 3, 4, 6, 6.1, 6a,
7, 7.1, 8, 8.1, 10 und Grünthal 1,
3, 3.1, 5, 7, bei 7, 11 und
Tössweg 10.1 und bei 10.1

Objekt Weberei Grünthal, Fabrikanlage
mit Teilen der
Wasserkraftanlagen Juckeren
und ehemalige
Fabrikantenwohnhäuser mit
Nebengebäuden und Garten

Vers.-Nrn. 00618, 00620, 00624, 00626 –
00635, 00639, 01072, 01218 und
Teile des ehem. Wasserrechts
Nr. 3 Pfäffikon

Eigentümerin J. Jucker AG, Aathalstrasse 84,
8610 Uster

Kat.-Nrn. BA7277, BA 4238, BA7280,
BA3702, BA3347 und BA6446

Anlass Private Gestaltungspläne
«Baumgartenholz» und
«Juckeren»

Eingang am 12. September 2023

Inhalt

A Einleitung

B Würdigung

C Schutzmassnahme

Verordnung

- I. Geltungsbereich
- II. Ergänzendes Recht
- III. Schutzobjekte und Schutzziel
- IV. Schutzbestimmungen
- V. Bauliche Massnahmen
- VI. öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- VII. Anmerkung
- VIII. Beilagen
- IX. Inkrafttreten
- X. Rechtsschutz
- XI. Publikation
- XII. Mitteilung

A. Einleitung

Das Industrieensemble der ehemaligen Weberei Grünthal bildet den südlichen Ortsrand von Saland, das zur Gemeinde Bauma gehört. Die Industrieanlage umfasst drei Siedlungselemente: die Fabrikanlage in der Talebene, westlich davon die Gruppe von Arbeiterwohnhäusern zwischen der ehemaligen Fabrik und der Töss und östlich davon die Gebäudegruppe um das Fabrikantenwohnhaus unterhalb des Hangs gegen Sternenbergr. Neben den Gebäuden sind auch die Wasserbauten des Wasserrechts Nr. 3 Pfäffikon Bestandteil des Industrieensembles. Dazu gehören der sogenannte Rittwegweiher (Kat.-Nr. BA6446), das Schieberhaus sowie die Wasserkraftanlage in der Weberei. Vom Fabrikkanal hat sich der Kanaldamm und das Wehr östlich der Fabrikantenvilla erhalten (teilweise auf Kat.-Nr. BA3702); der Graben nördlich der Juckerenstrasse deutet auf den Verlauf des Unterwasserkanals hin.

Das Areal des Industrieensembles der ehemaligen Weberei Grünthal ist im kantonalen Ortsbildinventar aufgeführt; es ist als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft.

Die Gebäude Vers.-Nrn. 00618, 00620, 00624, 00626 – 00635, 00639, 01072 und 01218 sowie Teile des Wasserrechts Nr. 3 Pfäffikon in Bauma wurden mit Regierungsratsbeschluss Nr. 5113 vom 19. Dezember 1979 (RRB 5113/1979) in das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Die genannten Gebäude sowie die Bauten und Anlagen des Wasserrechts Nr. 3 sind Teil des Ensembles der Weberei Grünthal, welches ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c und f des Planungs- und Baugesetzes (PBG) darstellt. Ihnen ist regionale Bedeutung zuzumessen. Mit der Aufnahme ins Inventar wurde die Zuständigkeit für notwendige Schutzmassnahmen geregelt.

Anlass 2020 informierten die damaligen Eigentümer des Industrieensembles der ehemaligen Weberei Grünthal die kantonale Denkmalpflege über den anstehenden Verkauf des Areals. Die neue Eigentümerin, die J. Jucker AG, teilte ihre Absicht mit, die Areale weiterzuentwickeln und die bestehenden Gebäude teilweise umzunutzen.

Schutzabklärung Um eine verlässliche Grundlage für die weiteren Planungen zu schaffen, hat die kantonale Denkmalpflege ein Detailinventar verfasst. Das Detailinventar vom 2. Dezember 2020 beschreibt, würdigt und wertet alle bestehenden Bauten des ehemaligen Industrieareals der Weberei Grünthal und definiert deren Erhaltungsziele.

Da zwei Gebiete des Industrieensembles mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind, hat die J. Jucker AG im Sommer 2022 eine Testplanung durchgeführt, um das Bebauungspotential zu eruieren. Das Richtprojekt, das aus diesem Prozess hervorgegangen ist, wurde auf Wunsch der Eigentümerin von der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) begutachtet (Gutachten Nr. 06-2022 vom 7. März 2023). Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 15. Mai 2023 zum NHK-Gutachten Stellung genommen. Diese beiden Dokumente bildeten die Grundlage für die Überarbeitung des Richtprojekts, auf dem die beiden privaten Gestaltungspläne «Baumgartenholz» und «Juckeren» basieren.

Zur Sicherung des Erhalts der hohen städtebaulichen und architekturhistorischen Qualitäten und zur Gewährleistung einer strukturierten, qualitätsvollen Weiterentwicklung

des ehemaligen Industrieensembles der Weberei Grünthal ist eine Unterschutzstellung mittels Schutzverordnung angezeigt.

Anhörung Mit Schreiben der Baudirektion vom [Datum Schreiben] wurden die Gemeinde Bauma und der regionale Planungsverband Zürcher Oberland (RZO) gestützt auf § 211 Abs. 1 PBG im Sinne einer Anhörung zur Stellungnahme eingeladen. Gleichzeitig wurde zur Wahrung des rechtlichen Gehörs auch die Eigentümerschaft zur Stellungnahme eingeladen.

[Stellungnahmen]

Koordination Die vorliegende Schutzverordnung, die Anordnung des Verzichts auf Unterschutzstellung einzelner Gebäude mit separater Anordnung und die in Ausarbeitung befindlichen privaten Gestaltungspläne «Baumgartenholz» und «Juckeren» gemäss Stand vom August 2024 (Mitwirkung / 2. Vorprüfung) sind inhaltlich aufeinander abgestimmt. Die Vorgaben gemäss der vorliegenden Schutzverordnung regeln und sichern langfristig den zukünftigen Umgang mit dem Areal. Die privaten Gestaltungspläne «Baumgartenholz» «Juckeren» gemäss Stand vom August 2024 definieren die langfristigen Entwicklungs- und Nutzungsabsichten der Eigentümerin und dienen der Sicherung der Weiterentwicklung des Areals.

B. Würdigung

Unter Berücksichtigung des Detailinventars «Industrieensemble Juckeren Bauma», verfasst durch Brandenberger & Müller Architekten, Wallisellen, vom 2. Dezember 2020 kommt die Baudirektion zu folgender Würdigung:

B.1 Baugeschichte

Die Fabrikanlage geht zurück auf die Gründung einer Weberei des Gemeindefabrikanten Johann Felix Jucker (1822 – 1887) zusammen mit dem Industriellen Johann Guyer-Wepf, der im nahen Neuthal eine Baumwollspinnerei errichtet hatte. Die Initiative für diese Verbindung dürfte von Johann Guyer-Wepf, der damit für die Weiterverarbeitung der im Neuthal gesponnenen Baumwolle sorgte, ausgegangen sein. Der Standort der Fabrik beim Gasthaus «Zum Löwen» ist begründet durch die Heirat Juckers mit der Tochter des Wirts, wodurch Jucker in den Besitz des dazu gehörigen Grundstücks gelangte. Im Januar 1857 begann der Bau der Fabrikanlage, im Mai 1859 nahm die Fabrik mit dem Namen «Weberei Grünthal» den Betrieb auf. Eingerichtet waren 120 Webstühle mit Transmission der Webmaschinenfabrik Honegger in Rüti sowie eine Turbinenanlage. Der westliche Querbau des Fabrikgebäudes, der das Treppenhaus aufnahm, war bei der Erstellung als Mitteltrakt konzipiert. Der Fabrikbau sollte später nach Westen um einen weiteren Flügel ergänzt werden, was eine beeindruckend grosse Anlage ergeben hätte. Diese Erweiterung wurde jedoch nicht realisiert. Die Wasserkraft bezog die Fabrik von einem eigens erstellten Weiher tössaufwärts beim Weiler Rittweg. Ein Kanal führte das Wasser auf einem aufgeschütteten Damm zu einem Schieberhaus und danach in einer Leitung zur Fabrik.

Nach Differenzen zwischen den beiden Patrons Johann Felix Jucker und dem im Neuthal nachgerückten Sohn von Johann Guyer-Wepf, Adolf Guyer-Zeller, wurde die Fabrik 1874 liquidiert. Johann Felix Jucker war an der Gant der Meistbietende, brachte so die Weberei

mit der Wasserrechtskonzession in seinen alleinigen Besitz und benannte sie in «F. Jucker, Weberei Grünthal, Saaland» um. Nun begann der Ausbau der Fabrik zum Industrieensemble. In der Fabrik liefen 304 Webstühle. Im Untergeschoss des Querbaus war neben der Turbine eine Dampfmaschine eingerichtet. Im 1877/78 westlich neben der Fabrik erstellten Maschinen- und Kesselhaus lieferte zusätzlich ein Dampfkessel Energie. 1881 wurde die Turbine durch eine neue Girard-Turbine der Firma Rieter Winterthur ersetzt.

Westlich der Fabrik entstanden ab 1875 nahe beieinander drei Arbeiterwohnhäuser. Auf der Ostseite des Fabrikgebäudes liess Johann Felix Jucker 1876 eine Fabrikantenvilla für seine zwei Söhne und 1886/87 ein Wohnhaus sowie eine Scheune mit Remise für sich selbst und seine Frau erstellen.

Die zweite Generation unter Jacques Jucker (1849 - 1917) erweiterte ab 1889 vor allem den betrieblichen Teil des Unternehmens. Von 1893 bis 1896 entstand ein neues Schlichtereigebäude parallel zur Fabrik. Im Kesselhaus wurde die Dampfmaschine 1895 ersetzt. Die Fabrik erhielt 1897 eine elektrische Beleuchtung. Die Weberei setzte stark auf kompliziertere Gewebe und produzierte um die Jahrhundertwende mit 352 Webstühlen. Eigens eingerichtet wurde eine Musterweberei. 1907 entstand ein eigenes Transformatorhaus und 1911 das neue Verwaltungsgebäude gegenüber der Fabrik. 1914/15 wurde das Unternehmen um einen grosszügigen Webereineubau, angefügt an das Schlichtereigebäude, erweitert. Im gleichen Jahr liess Jucker bei der Fabrikantenvilla ein Wasch-, Glätte- und Gärtnerhaus als Ersatz für ein einfaches Ökonomiegebäude erstellen. Als letzter Neubau entstand 1923 die Villa für eine Tochter der Familie Jucker bei den Fabrikantenwohnhäusern. 1983 wurde das Unternehmen in eine Aktiengesellschaft umgewandelt. Bis zur Stilllegung des Betriebs 1988 leiteten die Brüder Hans-Felix und Jaques Jucker in vierter Generation die Fabrik.

B.2 Städtebauliche Situation und Gebietscharakter

Gegründet wurde die Weberei im Tösstal im kleinen Weiler Juckern beim Gasthof «Zum Löwen». Der Unternehmer Johann Felix Jucker errichtete zusammen mit dem Industriellen Johann Guyer-Wepf aus dem nahen Neuthal ein neues Fabrikgebäude. Quer als breiter und hochaufragender Riegel im weiten Tal stehend, bildete es bereits zur Erstellungszeit eine von weither sichtbare, eindruckliche Erscheinung. Dazu gehörte auch die Wasserkraftanlage mit dem am Hangfuss verlaufenden, von einem Damm gestützten Kanal.

Nachdem Johann Felix Jucker 1874 alleiniger Eigentümer der Weberei geworden war, erweiterte er die Anlage zum Industrieensemble. Westlich der Fabrik entstanden drei Arbeiterwohnhäuser, die sich beidseits der Juckerenstrasse beim Übergang über die Töss reihen. Zusammen mit dem Fabrikgebäude, das fast die Hälfte der südlichen Seite der Juckerenstrasse einnimmt, verdichten die Wohnhäuser und weitere Bauten den Strassenraum und bilden von Westen her den eigentlichen Eingang in den Weiler. Östlich der Fabrik und getrennt von den Bauten der Arbeiter liess Jucker für sich und seine Familie ab 1876 zwei Fabrikantenwohnhäuser erstellen. Zusammen mit den Nebenbauten sind sie hofartig gruppiert, von einem Zaun eingefriedet und umgeben von einer parkartig gestalteten Umgebung. 1923 kam südlich als letzter Bau eine weitere Villa der Familie Jucker dazu.

Entstanden ist eine Fabrikanlage, die im sonst dünn besiedelten Tösstal ein Industrieensemble von beeindruckendem Massstab bildet. Sie gliedert sich in drei Siedlungselemente:

- die Fabrik mit den zugehörigen Neben- und Erweiterungsbauten sowie dem Hochkamin
- die Arbeiterwohnhäuser als kleine zusammengehörige Baugruppe westlich der Fabrik
- die Fabrikantenwohnhäuser mit Nebenbauten an der Ostseite der Fabrik

Die beiden Siedlungselemente der Fabrik und der Arbeiterwohnhäuser stehen nebeneinander und beidseits der Juckerenstrasse und bilden hier den Strassenraum. Dagegen ist das Siedlungselement der Fabrikantenwohnhäuser östlich der Fabrik situiert, ganz mit Hecken und Zäunen eingefriedet und durch die Strasse Grüntal von den anderen beiden Siedlungselementen getrennt.

Zum grossräumigen Ensemble gehört in der näheren Umgebung auch die Wasserkraftanlage mit dem noch bestehenden Weiher beim Weiler Rittweg sowie der Kanal mit Damm bzw. dessen erhaltener Verlauf. Der Unterwasserkanal tritt nördlich der Juckerenstrasse wieder an das Tageslicht und verläuft dann ca. 275 m gerade bis zur Einmündung in die Töss.

Die Fabrik hat nicht nur den Talabschnitt geprägt; mit ihrer Lage nahe beim Brückenübergang über die Töss stellt sie auch den eigentlichen Orteingang in den mittlerweile mit Wohnbauten stark angewachsenen Weiler Juckeren dar.

B.3 Architektur

Als erster Bau der Fabrikanlage entstand 1857-1859 das Webereigebäude Vers.-Nr. 00629 an der Juckerenstrasse. Der hohe und langgestreckte Geschossbau stellt den eigentlichen Prototyp einer Textilfabrik aus der Mitte des 19. Jahrhunderts dar. Aus der Aufstellung der Maschinen entwickelte sich der Fabrikgrundriss, der sich wiederum mit seinem Rhythmus an den Fassaden abbildet. Im Gegensatz zu den frühen Textilfabriken, die kaum Bauschmuck aufwiesen, zeigt die Weberei Grünthal mit der Gliederung der Baukörper und der klassizistischen Gestaltung der Fassaden ein überaus repräsentatives Gepräge. Vorgesehen war, die Fabrik beim Quertrakt um das gleiche Volumen des Hauptbaus zu erweitern. Damit wäre vermutlich die schweizweit grösste Textilfabrik entstanden.

Auch die Schlichterei Vers.-Nr. 00627 von 1893 bis 1886 sowie der eingeschossige Webereianbau mit Oberlichtern von 1914/15 lassen sich architektonisch dem Historismus zuordnen. Während das Schlichtereigebäude gut erhalten ist, zeigt der Webereianbau nach tiefgreifenden Umbauten ein stark verändertes Erscheinungsbild.

Bemerkenswert ist ausserdem der Transformatorenturm Vers.-Nr. 01072 von 1907 an der Juckerenstrasse. Mit den dekorativ gestalteten Sichtbacksteinfassaden demonstriert der kleine Bau die Bedeutung der damals neuen und so wichtigen elektrischen Energie.

Die übrigen Nebenbauten der Fabrik sind von eher schlichter Konstruktion und Gestaltung, meist mit holzverkleideten Fassaden, aber dennoch sorgfältig ausgeführt.

Die drei Arbeiterwohnhäuser Vers.-Nrn. 00618, 00620 und 00624 westlich der Fabrik sind von einer einfachen Architektur mit verputzten und mit Fensterachsen gegliederten

Fassaden geprägt. Durch die ähnliche Gestaltung zeigen sie ihre Zusammengehörigkeit und die Verbindung mit dem Fabrikgebäude. Typologisch unterscheiden sich die drei Gebäude jedoch. Das älteste Arbeiterhaus Vers.-Nr. 00624 von 1875/76 kombiniert Geschosswohnungen und Reihenhaus. Das danebenstehende Gebäude Vers.-Nr. 00620 ist ein reines Reihenhaus und das gegenüberliegende Gebäude Vers.-Nr. 00618 ein Mietshaus mit sechs Wohnungen. Auf kleinstem Raum sind die wesentlichen Typen des Arbeiterwohnungsbaus am Ende des 19. Jahrhunderts versammelt.

Die Baugruppe der Fabrikantenwohnhäuser umfasste neben zwei Wohnbauten auch zwei Scheunen/Remisen (davon eine abgebrochen) und ein Waschhaus/Glättereigebäude.

Das älteste Wohnhaus Vers.-Nr. 00631 von 1876/77, ein würfelförmiger klassizistischer Bau, ist ein hervorragendes Beispiel einer Fabrikantenvilla aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die reich ausgestattete Villa demonstrierte das Selbstverständnis der Fabrikanten. Alles zeugt von einem herrschaftlichen Lebensstil.

Das Wohnhaus Vers.-Nr. 00634 von 1886/87 ist mit der schlicht klassizistischen Gestaltung ein wichtiger Vertreter eines Fabrikantenwohnhauses der Gründergeneration, die ihr Wohnhaus bei der Fabrik erstellten, die sich aber nicht durch eine auffällig erlesene Architektur hervortaten.

Das Waschhaus und Glättereigebäude Vers.-Nr. 00632, 1915 ganz zeitgemäss mit Formen des Heimatstils erstellt, zeigt in seiner äusseren Erscheinung und der Innenausstattung eine für ein Wirtschaftsgebäude vergleichsweise aufwändige Gestaltung.

Die 1887 für Pferde und Wagen erstellte Scheune mit Remise Vers.-Nr. 00633 ist mit einfachen Mitteln sorgfältig gestaltet und stellt einen wichtigen Bestandteil der Baugruppe dar.

Südlich der Fabrikantenwohnhäuser und in einem eigenen Garten steht ein weiteres Wohnhaus Vers.-Nr. 00639 der Fabrikantenfamilie. Der villenartige Bau ist mit den Stilelementen des klassizistischen Heimatstils der 1920er Jahre ein bedeutendes Beispiel eines herrschaftlichen Wohnhauses.

Die Gebäude des Industrieensembles der Weberei Grünthal (Juckeren) des 19. Jahrhunderts sind von zeittypisch historistischen Stilelementen geprägt. Während die Fabrik und die Fabrikantenwohnhäuser mit repräsentativen klassizistischen Stilmerkmalen ausgestattet wurden, wählte man für die Nebenbauten der Fabrik und die Arbeiterwohnhäuser die einfachere Baumeisterarchitektur. Gemein ist den Bauten eine Gestaltung mit verputzten und mit Fensterachsen gegliederten Fassaden. Dies vermag die Gebäude unterschiedlicher Nutzungen und Grössen zum Ensemble zu verbinden. Dennoch bleibt jeder Bau durch spezifische Eigenarten als charakteristisches Objekt erkennbar.

Die Bauten des 20. Jahrhunderts zeigen die Merkmale des Heimatstils in unterschiedlicher Ausprägung. Verantwortlich für diese Gebäude war der Architekt Paul Senn aus Steg. Er erstellte für die Familie Jucker das Wohnhaus mit Büro Vers.-Nr. 1096 von 1911 (nicht Teil der Schutzverordnung), den Anbau der Weberei an das Schlichtereigebäude Vers.-Nr. 00627 von 1915 (nicht Teil der Schutzverordnung), das Wasch- und Glättehaus bei der Villa Vers.-Nr. 00632 von 1915 sowie die Villa für Ottilie Muggli-Jucker Vers.-Nr.

00639 von 1923. Paul Senn, der in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts mit zahlreichen Bauten die Region von Wald bis Winterthur prägte, darf zu jener Zeit als eigentlicher Hausarchitekt der Familie Jucker und der Weberei bezeichnet werden.

Im Gegensatz zu einer geplanten Anlage ist dem Fabrikensemble Juckerens ablesbar, dass es über einen Zeitraum von fast 70 Jahren entstand. Es umfasst damit exemplarisch und in einer seltenen Vollständigkeit sämtliche Epochen der Hochblüte der Textilindustrie im Züricher Oberland und im Kanton Zürich.

B.4 Freiraum

Die Bauten der Fabrikanlage reihen sich beidseits der Juckerenstrasse von der Tössbrücke bis zur Verzweigung der Strasse auf nahezu der ganzen Länge. Meist relativ nahe an der Strasse stehend, bilden sie den Strassenraum, der sich zwischen den Häusern immer wieder öffnet und den Blick in die Landschaft des Tösstals freigibt. Zur Strasse sind die Häuser nicht durch Zäune oder Hecken abgegrenzt, der Vorbereich ist jeweils mit Kies, Wiese oder Asphalt einfach gehalten. Auch auf der Rückseite der Gebäude sind nur schwache Begrenzungen festzustellen. Die Fabrikbauten stossen ohne Übergang direkt an das landwirtschaftlich genutzte Terrain. Den Arbeiterwohnhäusern südlich der Juckerenstrasse sind Gärten vorgelagert, Hecken und Gartenhäuschen bilden den sanften Übergang in die Landschaft. Beim Mietshaus nördlich der Juckerenstrasse breitet sich auf der Rückseite ein asphaltierter Parkplatz aus.

Während der Strassenraum durch die Gebäude weitgehend klar gefasst ist, ist der Freiraum nur wenig definiert. Der Übergang zum Terrain, das landwirtschaftlich geprägt ist, erfolgt direkt, was die verdichtete Wirkung der Anlage gegenüber der Landschaft erhöht.

Ganz anders zeigt sich die Baugruppe der Fabrikantenwohnhäuser. Sie befindet sich am Fuss des Hasbergs, an dem der Damm des Kanals angelegt ist. Westlich schliesst die Strasse Grünthal, nördlich die Blitterswilerstrasse an das Grundstück Kat.-Nr. BA3702 an. Zu den Strassen ist es mit Zäunen und Hecken abgegrenzt, die kaum Einsicht gewähren. Die Zugänge werden jeweils von Torpfosten flankiert. Die Gebäude bilden eine hofartige Anlage, die einen gepflasterten Raum definiert und die zur Strasse mit einer Zufahrt verbunden ist. Sonst sind die Häuser von Wiesenflächen mit einzelnen Büschen und Bäumen umgeben. Bemerkenswert ist der 1937 zusammen mit dem Anbau an die Fabrikantenvilla angelegte Garten südlich des Hauses. Die Rasenfläche ist mit Bäumen und Hecken eingefasst. Darin integrierte man einen geometrisch angelegten Teich mit Skulptur und ein rechteckiges, von Granitmäuerchen eingefasstes Fischbecken. In bescheidener Form stellt der Garten um die Fabrikantenvilla einen mit Architekturelementen angereicherten Wohngarten dar. Er ist als Freiraum der Gebäudegruppe um die Fabrikantenvilla von sehr grosser Bedeutung.

Auch das Grundstück der südlich liegenden Villa Kat.-Nr. BA3347 ist eingefriedet, hier von einer Mauer. Das weit von der Strasse zurückversetzte herrschaftliche Wohnhaus steht in einem parkartig gestalteten Garten, dessen Rasenflächen von Hecken und Bäumen eingefasst sind.

B.5 Erhaltungszustand

Trotz einiger An- und Umbauten sowie Veränderungen der äusseren Erscheinung einzelner Gebäude sind die wesentlichen Gestaltungsmerkmale und die Aussenräume weitgehend erhalten. Einige Gebäude wie z.B. der Webereibau und die Schlichterei weisen einen hohen Anteil an bauzeitlicher Bausubstanz auf. Ursache dafür ist der Umstand, dass zahlreiche Gebäude gemäss ihrer Bestimmung oder nicht besonders intensiv genutzt werden. Umbauten erfolgten bereits früher meist unter weitgehender Erhaltung der historischen Struktur und Bausubstanz. Bei fast allen Gebäuden trifft man auf einen angestauten und teilweise dringenden Sanierungsbedarf.

Das herrschaftliche Wohnhaus Vers.-Nr. 00639 im Süden der Fabrikantenwohnhäuser wurde in den 1960er Jahren unter Erhaltung der Struktur und weitgehend auch der Innenausstattung zum Dreifamilienhaus umgebaut.

Am meisten Veränderungen erfuhr der an die Schlichterei angefügte Webereianbau Vers.-Nr. 00627. Nach tiefgreifenden Fassadenumbauten ist das ursprüngliche Erscheinungsbild nicht mehr erkennbar.

Wegen des schlechten Zustands ist die Scheune Vers.-Nr. 00636 bei den Fabrikantenwohnhäusern eingestürzt. Mit Verfügung der Baudirektion (BDV) Nr. 797 vom 5. September 2022 wurde das Gebäude aus dem Inventar entlassen und abgeräumt.

B.6 Zusammenfassende Wertung

In der Hochblüte der Textilindustrie entstand im nur dünn besiedelten Tösstal eine Webereianlage mit sehr hohen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten. Das Fabrikensemble, zu dem neben den Produktionsbauten auch die Wasserkraftanlage sowie Arbeiter- und Fabrikantenwohnhäuser gehören, ist ein wichtiger wirtschafts-, sozial- und architekturgeschichtlicher Zeuge der Industrialisierung im Zürcher Oberland und mit seiner Stellung im Tösstal auch ausserordentlich ortsbildprägend. Im Vergleich mit anderen Industrieanlagen dieser Epoche zeichnet sich die Anlage dadurch aus, dass sie sämtliche Bestandteile eines Fabrikensembles in hoher Qualität umfasst. Die Industrieanlage Juckeren ist mit ihrer Grösse, der architektonischen Gestaltung und dem aussergewöhnlichen Bestand an bauzeitlicher Substanz im Tösstal einzigartig und im Kanton Zürich selten. Ihr kommt regionale Bedeutung zu.

C. Schutzmassnahme

C.1 Zuständigkeit

Ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG begründet die Vermutung der Schutzwürdigkeit der darin verzeichneten Objekte. Im Rahmen einer Schutzabklärung ist die zuständige Behörde verpflichtet, sich mit dieser Vermutung auseinanderzusetzen. Dabei kann diese Auseinandersetzung entweder zu einer Unterschutzstellung, womit die durch das Inventar begründete Vermutung in eine definitive Schutzmassnahme umgesetzt wird, oder zu einer Entlassung aus dem Inventar führen. Das Detailinventar vom 2. Dezember 2020 bestätigt die Schutzwürdigkeit gewisser Gebäude und Gebäudeteile des Ensembles der Weberei Grünthal sowie die bisherige Einstufung als Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung und damit auch die Zuständigkeit der Baudirektion.

C.2 Wahl der Massnahme

Der dauernde Schutz von Objekten des Natur- und Heimatschutzes erfolgt gemäss § 205 PBG durch Massnahmen des Planungsrechts (lit. a), durch Verordnung (lit. b), Verfügung (lit. c) oder Vertrag (lit. d). Nach § 9 der Kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (KNHV) sind Schutzmassnahmen gemäss § 205 lit. b, c und d PBG anzuordnen, wenn oder soweit planungsrechtliche Massnahmen und die Bauvorschriften einen fachgerechten Schutz sowie Pflege und Unterhalt nicht sicherstellen. Planungsrechtliche Schutzmassnahmen sind nach § 24 Abs. 1 KNHV vor allem für Ortsbilder vorgesehen. Geht es jedoch um Anordnungen zur Zulässigkeit von tatsächlichen Veränderungen von Denkmalschutzobjekten und ihrer Umgebung, deren Pflege und Unterhalt und allfällige Restaurierung sowie zur Verhinderung von deren Zerstörung, Zerfall oder Beeinträchtigung, sind besondere Anordnungen zu treffen (§ 25 KNHV).

Zur Gewährleistung des Substanzschutzes ist deshalb eine Schutzmassnahme im Sinne von § 205 lit. b, c oder d PBG anzuordnen. Da vorliegend ein grösseres Gebiet erfasst wird, ist eine Verordnung (lit. b) zu erlassen, welche Vorschriften im Sinne von § 25 Abs. 2 KNHV umfasst, deren Umfang örtlich und sachlich genau zu umschreiben sind (§ 207 Abs. 1 PBG).

C.3 Abwägung

In Abwägung des dargestellten Zeugniswerts (vorstehender Abschnitt B), der sich insbesondere aus den aufgeführten städtebaulichen, architektonischen und typologischen sowie sozial- und wirtschaftshistorischen Qualitäten des Areals und seiner Gebäude ergibt, unter Berücksichtigung, dass eine adäquate Nutzung des Bestandes auch nach der Unterschutzstellung weiterhin gewährleistet ist, kommt die Baudirektion zum Schluss, dass das öffentliche Interesse am Erhalt des Areals und der schutzwürdigen Gebäude die privaten Interessen an uneingeschränktem Eigentum und freier baulicher Umgestaltung überwiegt und somit eine Unterschutzstellung gemäss den nachfolgenden Vorschriften gerechtfertigt ist.

Die Massnahme einer verordnungsweisen Unterschutzstellung erscheint mithin als geeignet, zweckmässig und verhältnismässig, um die angestrebten Schutzziele zu erreichen.

C.4 Ergebnis

Die Baudirektion qualifiziert das Gebäude Vers.-Nrn. 00618, 00620, 00624, 00626 – 00635, 00639, 01072, 01218 und Teile des Wasserrechts Nr. 3 Pfäffikon in Bauma und deren Stellung entlang der Juckerenstrasse in der heutigen Gestalt deshalb als wichtigen Zeugen der Textilindustrie, der neben den Produktionsbauten auch die Wasserkraftanlage sowie Arbeiter- und Fabrikantenwohnhäuser umfasst. Das Fabrikensemble zeugt für das Zürcher Oberland und den Kanton Zürich exemplarisch und in einer seltenen Vollständigkeit von sämtlichen Epochen der Hochblüte der Textilindustrie. Die Weberei Grünthal (Fabrikanlage mit Teilen der Wasserkraftanlagen Juckeren und ehemaligen Fabrikantenwohnhäusern mit Nebengebäuden und Garten) ist damit im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG ein wichtiger wirtschafts-, sozial- und architekturgeschichtlicher Zeuge der Hochblüte der Textilindustrie im Zürcher Oberland. Dem Schutzobjekt kommt regionale Bedeutung zu.

Gestützt auf § 203 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 205 lit. b PBG ist das Areal mit den Gebäuden Vers.-Nm. 00618, 00620, 00624, 00626 – 00635, 00639, 01072, 01218 und Teile des Wasserrechts Nr. 3 Pfäffikon unter Schutz zu stellen.

Der Schutzzumfang wird in der Verordnung bezeichnet, welche im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen ist. Gebäude, denen aus denkmalpflegerischer Sicht kein Eigenwert zukommt, werden mit separater Verfügung der Baudirektion (BDV) Nr. xxxx/20xx aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung entlassen.

Für bauliche Massnahmen bleibt überdies die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege im Rahmen ihrer Zuständigkeit vorbehalten.

Für allfällige Restaurierungsarbeiten können, nach Massgabe der im gegebenen Zeitpunkt gültigen Vorschriften und des verfügbaren Budgets, die üblichen kantonalen Beiträge in Aussicht gestellt werden.

Auch nach der Unterschutzstellung ist die bisherige Nutzung der Gebäude gewährleistet.

Die kantonale Denkmalpflege ist anzuweisen, das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung nachzuführen.

Einem allfälligen Rekurs gegen diese Verordnung kommt von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zu (§ 211 Abs. 4 PBG).

Die Baudirektion

gestützt auf §§ 203, 205 und 211 des Planungs- und Baugesetzes (PBG),

erlässt folgende

Verordnung

- I. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich dieser Schutzverordnung richtet sich nach dem Plan «Übersicht Schutzobjekte und entlassene Inventarobjekte» vom 10. Oktober 2024. Dieser Plan ist Bestandteil der Schutzverordnung (vgl. Beilagen Ziffer VIII).
- II. Ergänzendes Recht
Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) und der jeweils in Kraft stehenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma (BZO).

Die privaten Gestaltungspläne «Baumgartenholz» und «Juckeren» gemäss Stand vom August 2024 (Mitwirkung / 2. Vorprüfung) definieren die Entwicklungsabsichten

der Eigentümerin und sind Bestandteil der Schutzverordnung (vgl. Beilagen Ziffer VIII).

III. Schutzobjekte und Schutzziel

III.1. Schutzobjekte

Die Areale der ehemaligen Weberei Grünthal, mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 00618, 00620, 00624, 00626 – 00635, 00639, 01072, 01218 und Teilen des ehem. Wasserrechts Nr. 3 Pfäffikon auf Kat.-Nrn. BA7277, BA4238, BA7280, BA3702, BA3347 und BA6446 sowie die zu diesen gehörenden Gärten und Vorplätze in Bauma sind Schutzobjekte gemäss § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG; ihnen kommt regionale Bedeutung zu. Im Sinne von § 205 PBG stehen sie nach Massgabe dieser Verordnung unter Schutz.

III.2. Schutzziel

Ziel ist die weitgehende Erhaltung der historischen Bausubstanz der Fabrikgebäude mit den dazu gehörenden Kosthäusern sowie der Fabrikantenwohnhäuser mit Nebengebäuden und Garten unter Wahrung der industriell geprägten Gesamtwirkung des Ensembles als wichtiger wirtschafts-, sozial- und architekturgeschichtlicher Zeuge der Textilindustrie im Zürcher Oberland. Wesentlich sind die hohe räumliche Qualität der Setzung und der Charakter der unterschiedlichen Bauvolumen, die vielgestaltige Form der Baukörper, die Materialisierung mit verputzten Fassaden für die Haupt- und mit Holzfassaden für die Nebenbauten und ziegelgedeckten Dächern mit unterschiedlichen Formen; die durch die Wasserkraftanlagen geprägten Landschaftselemente. Die zulässigen baulichen Veränderungen werden mit dieser Schutzverordnung geregelt. Bei einzelnen Gebäuden wird ein detaillierterer Schutzzumfang beim Vorliegen eines konkreten Umbau- und Sanierungsprojekts in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag festgehalten: Dieser gilt als Bedingung für die Baubewilligung. Dies betrifft die Wohnhäuser Vers.-Nrn. 00631 und 00639. Auch nach der Unterschutzstellung ist eine Gewerbe- oder Wohnnutzung gewährleistet. Die weitere Umnutzung von gewerblichen Nutzungen zu Wohnzwecken bleibt möglich.

IV. Schutzbestimmungen

IV.1. Genereller Schutz

Die jeweilige Eigentümerschaft darf ohne vorgängige Zustimmung der Baudirektion des Kantons Zürich keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die Wirkung der Gebäude sowie deren Umgebung berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

IV.2. Die Bestimmung der denkmalpflegerisch wertvollen Bauteile der Innenausstattung und der Umgang damit für die Gebäude Vers.-Nrn. 00631 und 00639 erfolgen in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag spätestens vor Erteilung einer Baubewilligung.

IV.3. Detaillierter Schutzzumfang Im Einzelnen geschützt sind:

Städtebauliche Situation und Gebietscharakter

- Die Juckerenstrasse als primäre Erschliessungsachse der Fabrikanlage
- Die Stellung der Gebäude entlang der Juckerenstrasse mit Zwischenräumen
- Die vorwiegend einheitliche Materialisierung der Gebäude mit verputzten oder holzverkleideten Fassaden
- Die Wirkung des Fabrikgebäudes als quer im Tal stehender, hochaufragender Baukörper
- der Hochkamin mit seiner Fernwirkung als Wahrzeichen des Fabrikareals
- Die hofartige Anlage der Baugruppe der Fabrikantenwohnhäuser mit den zugehörigen Nebenbauten in parkartiger Umgebung

Die Teile der Wasserkraftanlagen

Auf den von der vorliegenden Verordnung erfassten Grundstücken

- Der Weiher beim Weiler Rittweg inkl. aller Regulierungsbestandteile
- Der Verlauf des Oberwasserkanals (konzeptionell) mit Damm vom Weiher bis zum Schieberhaus Vers.-Nr. 00635 inkl. aller Regulierungsbestandteile (Einlaufwehr, Schieber, Rechen etc.)
- Die Turbinenanlage von 1923 mit allen Bestandteilen (im UG von Vers.-Nr. 00329)
- Unterwasserkanal im Abschnitt «im Baumgartenholz als landschaftsprägendes Element

Die Aussenräume

- Die Gestaltung und Materialisierung entlang der Juckerenstrasse, teilweise offen und teilweise eingefriedet
- Südseitig der Juckerenstrasse die offene Gestaltung ohne Einfriedungen jeglicher Art und mit sickerfähigen Belägen zwischen Trottoir und Gebäudekanten. Rückseitig der Kosthäuser ist die Eingrenzung der Grundstücke ohne befestigte Einfriedung (beispielsweise vegetativ) möglich.
- Die Materialisierung des Hofes bei den Fabrikantenwohnhäusern mit Natursteinpflasterung
- Der parkartige Garten bei den Fabrikantenwohnhäusern und besonders südlich der Fabrikantenvilla Vers.-Nr. 00631 mit Einfriedung (Zaun mit Sockel, Gartentore, Torpfosten), Natursteinpflasterungen, Teich und Bronzefigur, Fischteich
- Der parkartige Garten des Wohnhauses Vers.-Nr. 00639 mit Einfriedung (Zaun mit Sockel, Gartentore, Torpfosten), chaussierter Zufahrt, Sitzplatz mit Granitmauern

Die Bauten

rot = geschützt

grün = geringer oder kein denkmalpflegerischer Wert, Veränderung möglich

gelb = Veränderungsmöglichkeiten im Baubewilligungsverfahren prüfen, projektbezogener Entscheid möglich

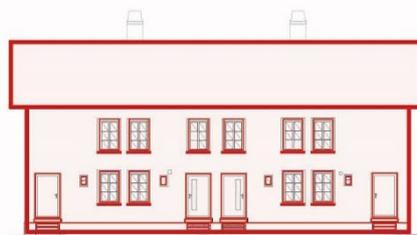
Vers.-Nr. 00618, «Wohnhaus», Juckerenstrasse 3

- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen (vom Schutz ausgenommen sind das nördliche Treppenhaus und der Laubengang)
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden, Decken, Innenwänden und Dachtragwerk
- Bei Ersatz sind die Fenster in Holz mit der bauzeitlichen Teilung und mit Sprossen auszuführen

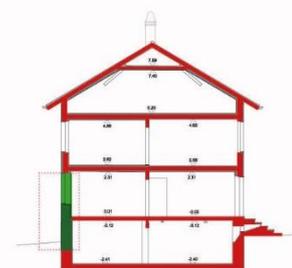


Vers.-Nr. 00620, «Wohnhaus», Juckerenstrasse 4

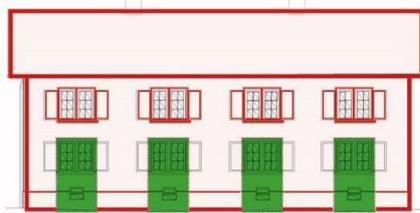
- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen
- Das Satteldach, weitere Dachaufbauten sind ausgeschlossen
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden, Decken, Innenwänden und Dachtragwerk
- Bei Ersatz sind die Fenster in Holz mit der bauzeitlichen Teilung und mit Sprossen auszuführen
- Die Raumstruktur im Inneren
- Umgebung: die bestehende Gestaltung mit gekiestem Vorbereich und Garten an der Südseite



Nordfassade

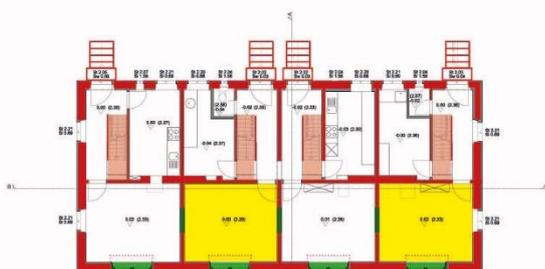


Gartenzugänge Querschnitt



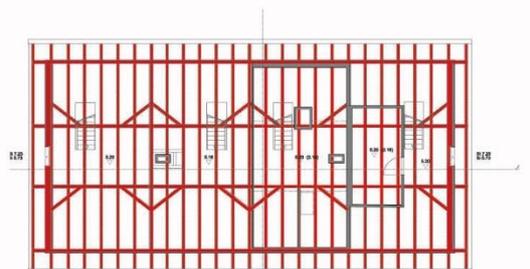
Gartenzugänge

Südfassade

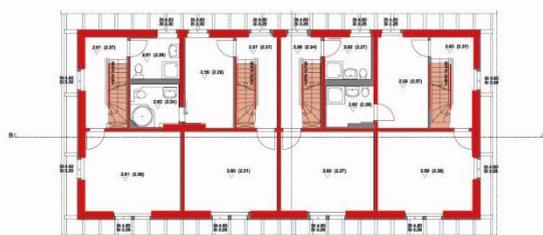


Gartenzugänge

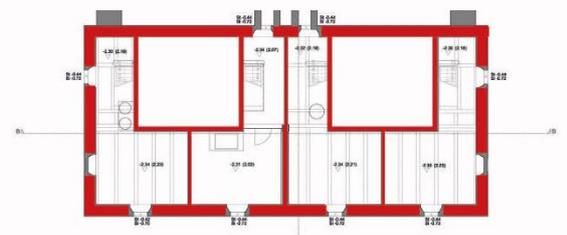
Erdgeschoss



Dachgeschoss



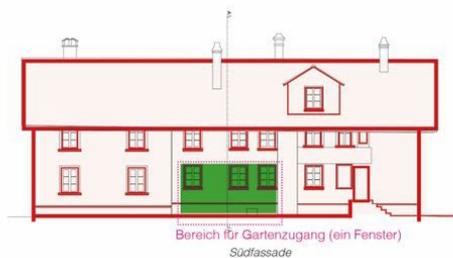
1.Obergeschoss



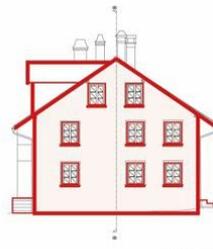
Untergeschoss

Vers.-Nr. 00624, «Wohnhaus», Juckerenstrasse 6

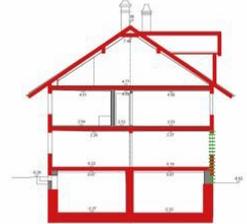
- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen
- Das Satteldach, weitere Dachaufbauten sind ausgeschlossen
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden, Decken, Innenwänden und Dachtragwerk
- Bei Ersatz sind die Fenster in Holz mit der bauzeitlichen Teilung und mit Sprossen auszuführen
- Die Raumstruktur im Inneren und die bauzeitliche Innenausstattung
- Umgebung: die bestehende Gestaltung mit gekiestem Vorbereich und Garten an der Südseite
- Gartenzugänge sind möglich



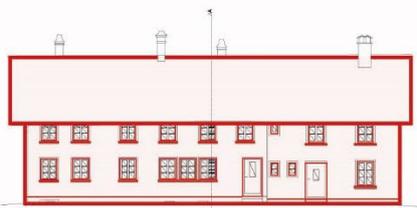
Bereich für Gartenzugang (ein Fenster)
Südfassade



Ostfassade



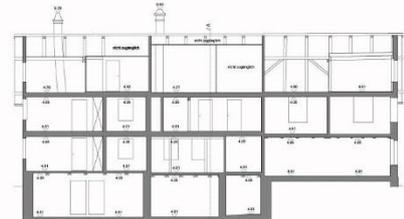
Querschnitt



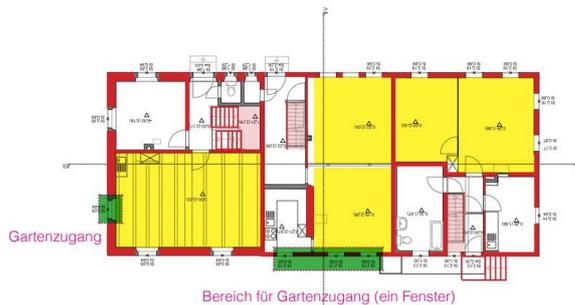
Nordfassade



Westfassade
Gartenzugang

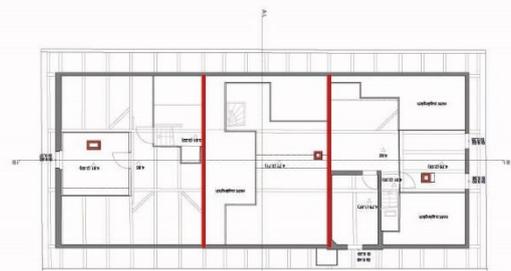


Längsschnitt



Bereich für Gartenzugang (ein Fenster)

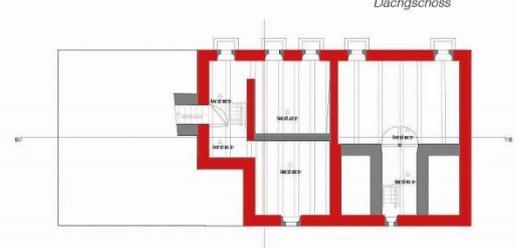
Erdgeschoss



Dachgeschoss



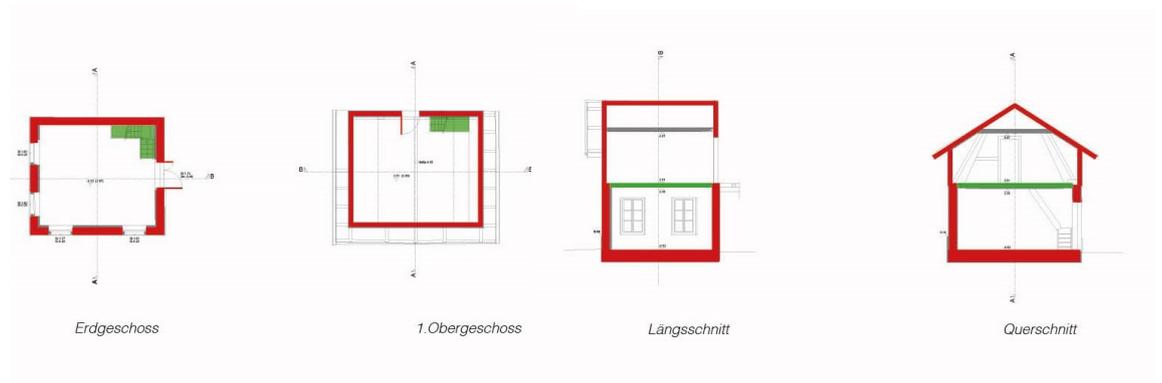
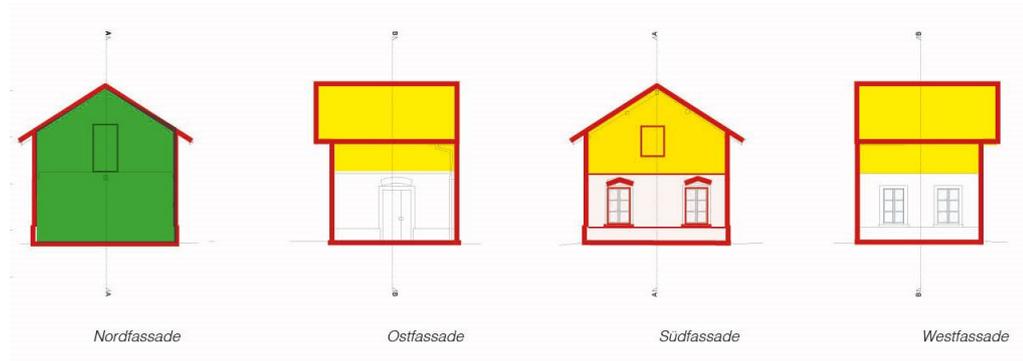
1. Obergeschoss



Untergeschoss

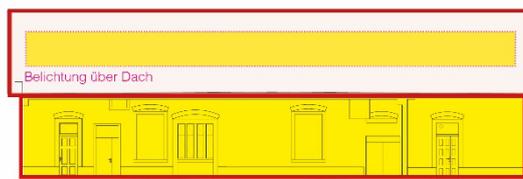
*Vers.-Nr. 00626 (südlicher Gebäudeteil) «Reparaturwerkstätte»,
Juckerenstrasse 6.1*

- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen
- Das Satteldach, die Wärmedämmung auf den Sparren ist möglich
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden und Dachtragwerk

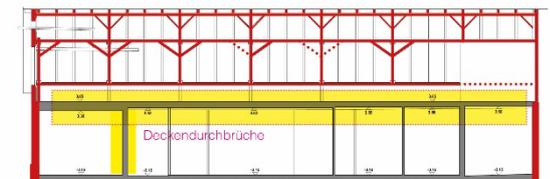


**Vers.-Nr. 00627 (westlicher Gebäudeteil) «Schlichtereigebäude»,
Juckerenstrasse 10**

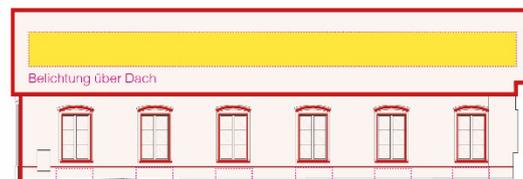
- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Süd- und Westfassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen
- Das Satteldach; Die Belichtung kann über die Dachflächen erfolgen. Die Wärmedämmung auf den Sparren kann geprüft werden.
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden, die Gusseisensäulen, die Decke, die Trennwand zur Schreinerei und das Dachtragwerk; Durchbrüche in der Decke und in den Trennwänden sind möglich
- Bei Ersatz sind die Fenster in Holz mit der bauzeitlichen Teilung und mit Sprossen auszuführen.



Nordfassade



Längsschnitt



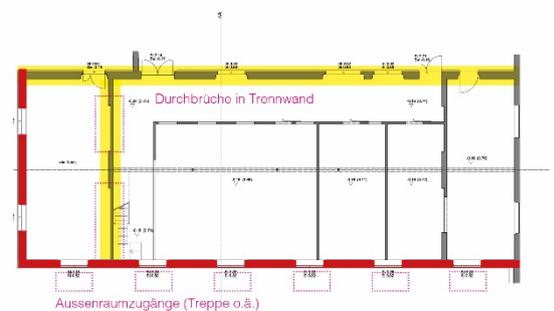
Südfassade



Westfassade



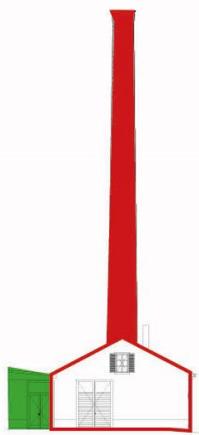
Querschnitt



Erdgeschoss

Vers.-Nr. 00628 (westlicher Gebäudeteil) «Dampfmaschinengebäude mit Hochkamin», Juckerenstrasse 8.1

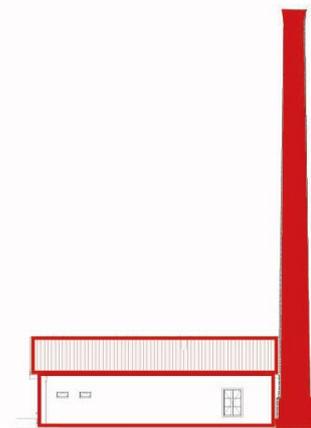
- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die ziegelgedeckten Dachflächen
- Das Satteldach, weitere Dachaufbauten sind ausgeschlossen
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Wänden und Dachtragwerk
- Der Hochkamin ist integral geschützt



Nordfassade



Südfassade



Westfassade



Erdgeschoss

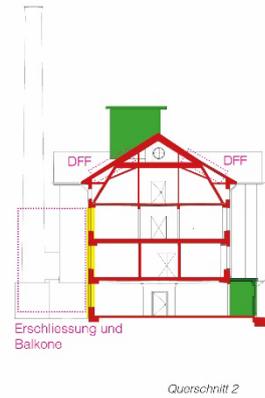
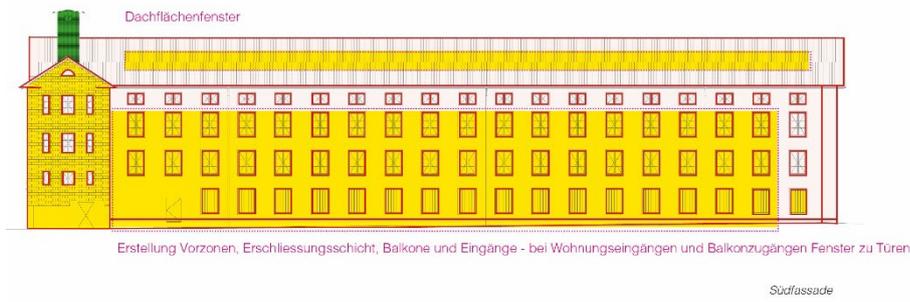
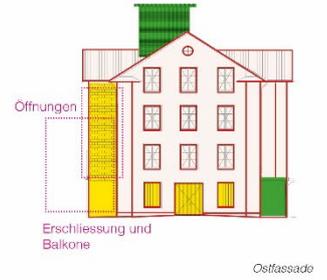
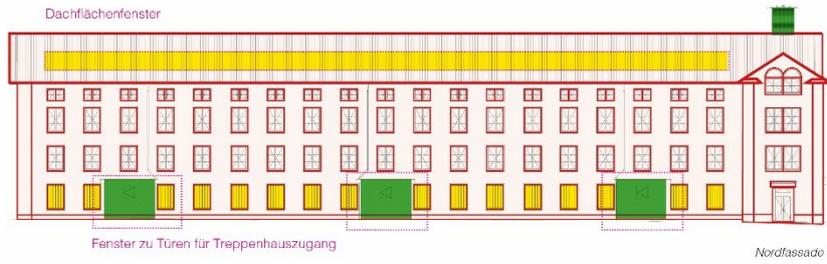


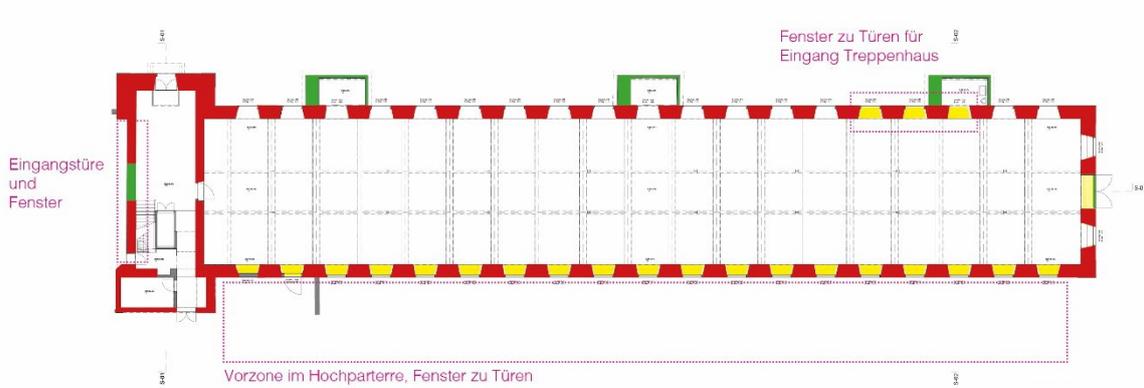
Obergeschoss

Vers.-Nr. 00629 «Webereigebäude», Juckerenstrasse 8

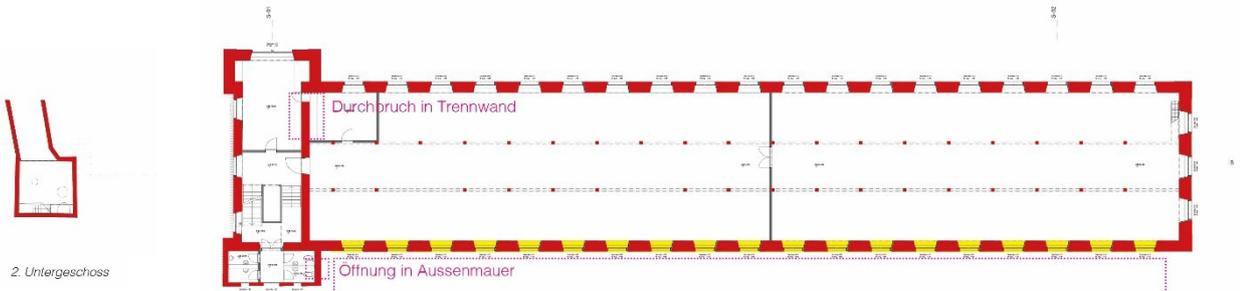
- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die Fensterteilung; die Dachflächen sind wieder mit Ziegel einzudecken.
- Das Satteldach, weitere Dachaufbauten sind ausgeschlossen. Die Wärmedämmung auf Sparren ist möglich.
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden, Stützen, Unterzügen und Balken aus Holz, Decken, Dachtragwerk inkl. Zugstangen aus Metall.
- Im Querbau sind die Lage und die geometrische Organisation der Treppe konzeptionell beizubehalten.
- Deckendurchbrüche sind im Rahmen eines Gesamtkonzepts möglich. Die Holzriemenböden und Transmissionsanlagen können entfernt werden. Wenn die Einbauschränke aus brandschutztechnischen Gründen o.ä. an Ort und Stelle nicht gehalten werden können, sollen sie gebäudeintern wiederverwendet werden.
- Wanddurchbrüche vom westlichen Querbau in den Haupttrakt der Weberei sind möglich.
- Im UG des Querbaus die Turbinenanlage mit allen Bestandteilen.
- Die drei kubischen Anbauten an der Nordfassade sind nicht Teil des Schutzzumfangs und können abgebrochen werden.
- Der Einbau von Dachflächenfenstern ist in der Achse der darunter liegenden Fenster möglich; sie sind in der Dimension den bauzeitlichen Dachfenstern anzunähern.
- Einzelne Fensteröffnungen können zu Eingangs- oder Balkontüren vergrössert werden.
- Eine zusätzliche Fassadenöffnung im obersten Geschoss des Querbaus zur Erstellung einer Loggia ist möglich.
- An der Westfassade des Querbaus ist die Erstellung einer neuen Türöffnung als Hauptzugang und zusätzlicher Fenster möglich.
- Für die Umnutzung des Webereigebäudes zu Wohnungen kann die Erschliessung der Wohnungen und die Erstellung von privaten Aussenräumen wie folgt gelöst werden:
 - a) mit einer zweigeschossigen Anbaute an der Südfassade, welche die Wohnungserschliessung und die privaten Aussenräume kombiniert
 - b) mit privaten Aussenräumen im 1. und 2. OG an der Südfassade, mit einem Erschliessungsbalkon entlang der Nordfassade auf Höhe des 2. OG sowie mit einem neuen Treppenhaus in der 3. bis 5. Achse von Osten her

Variante a)





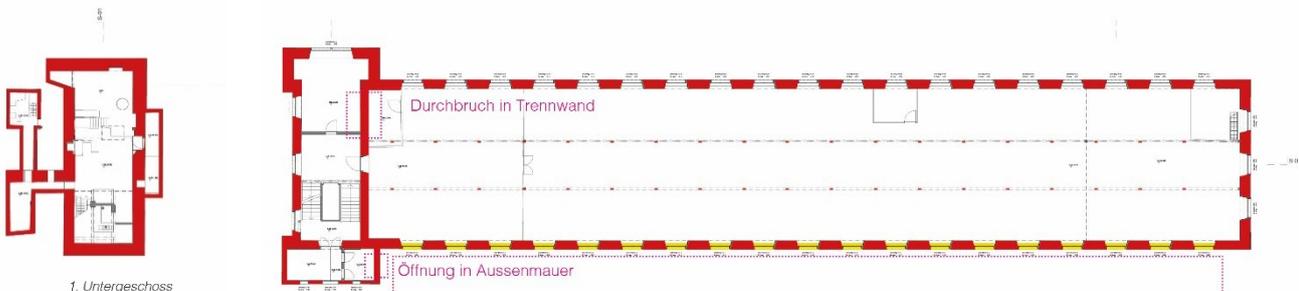
Erdgeschoss



2. Untergeschoss

Erschliessung und Balkone, Fenster zu Türen

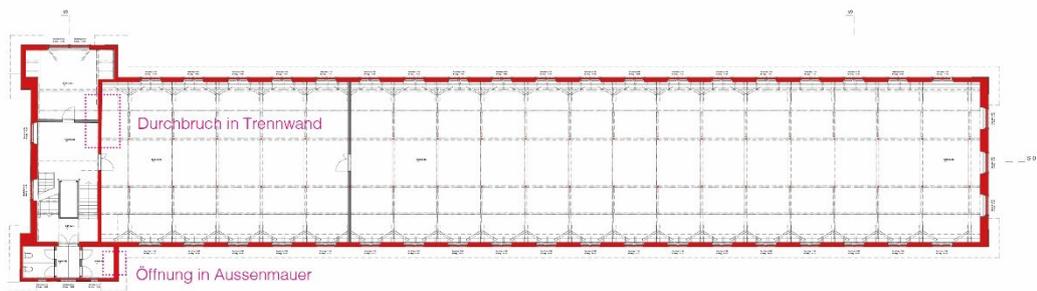
1. Obergeschoss



1. Untergeschoss

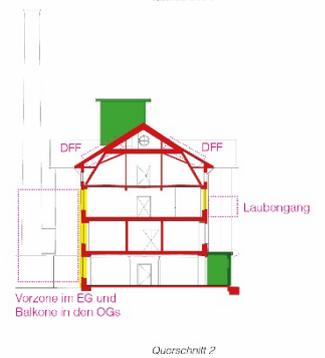
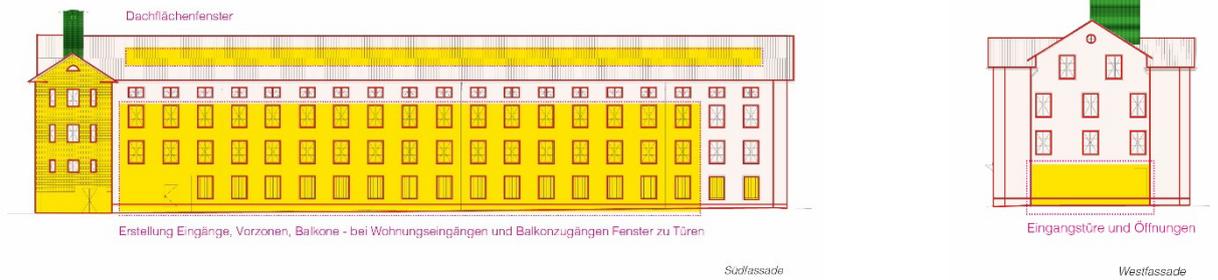
Erschliessung und Balkone, Fenster zu Türen

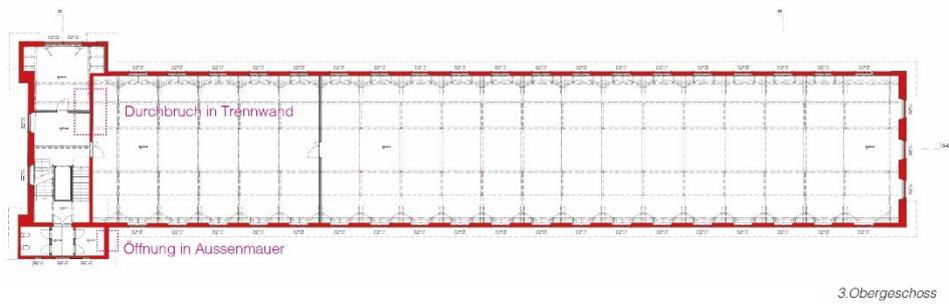
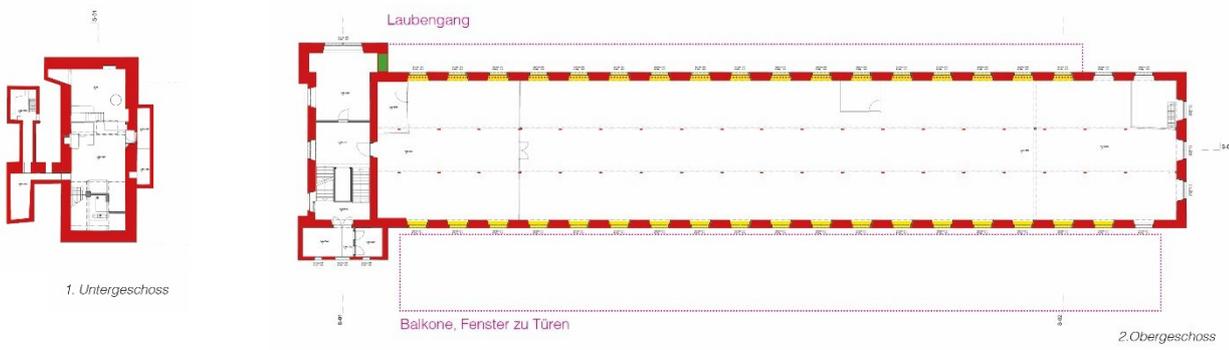
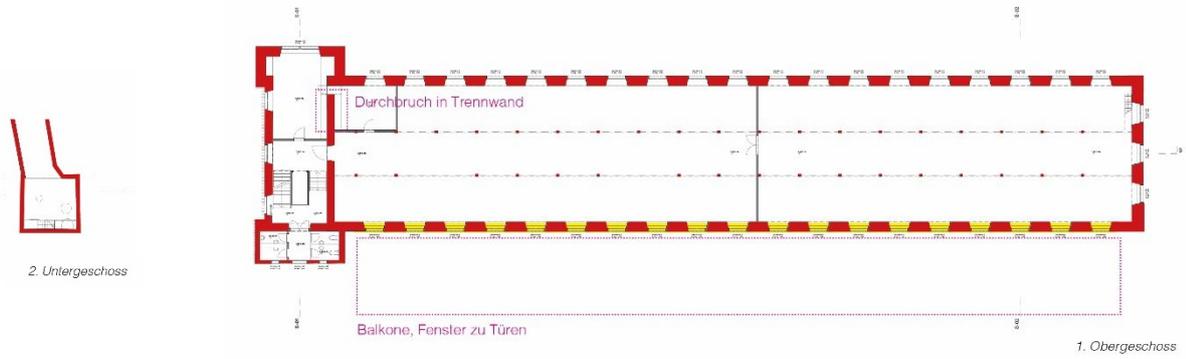
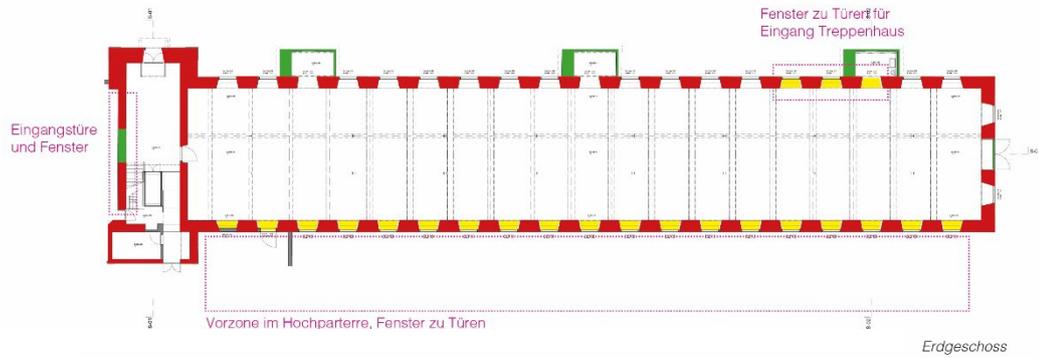
2. Obergeschoss



3. Obergeschoss

Variante b)



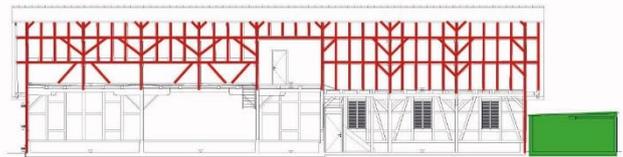


Vers.-Nr. 00630 «Magazingebäude», Juckerenstrasse 7.1

- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen
- Das Satteldach; der Einbau von Dachflächenfenstern ist in der nördlichen Dachfläche möglich; die Wärmedämmung auf den Sparren ist möglich;
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden und Dachtragwerk
- Die Waage an der Südfassade, die im Vorplatz in den Boden eingelassen ist
- Die Öffnungen in der Süd- und in der Ostfassade dürfen zwecks Einrichtung publikumswirksamer Nutzungen vergrössert werden
- Im Osten ist die Errichtung eines gedeckten Vorplatzes möglich



Südfassade



Längsschnitt



Ausbau zu Türen

Nordfassade



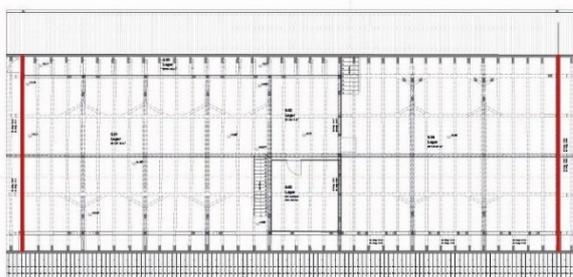
Öffnungen

Westfassade



Grossflächige Öffnbarkeit

Ostfassade



1. Obergeschoss



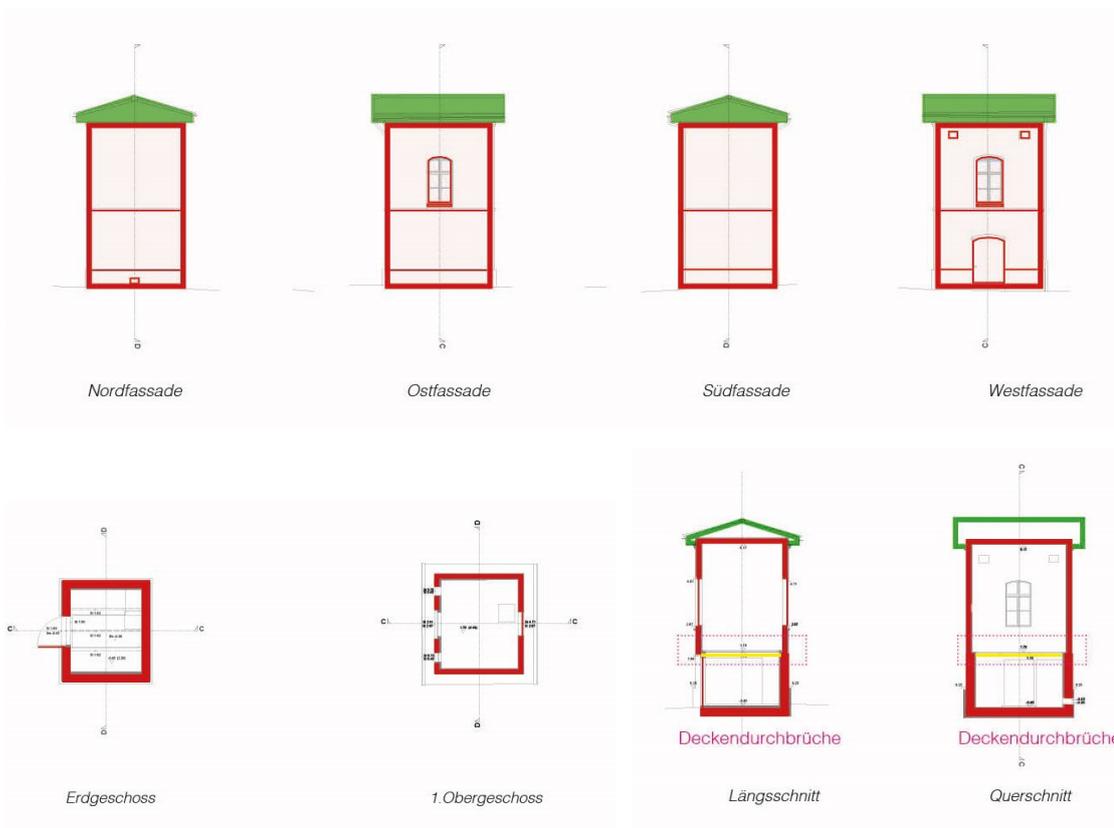
Querschnitt



Erdgeschoss

Vers.-Nr. 01072 «Transformatorenhaus», Juckerenstrasse 6a

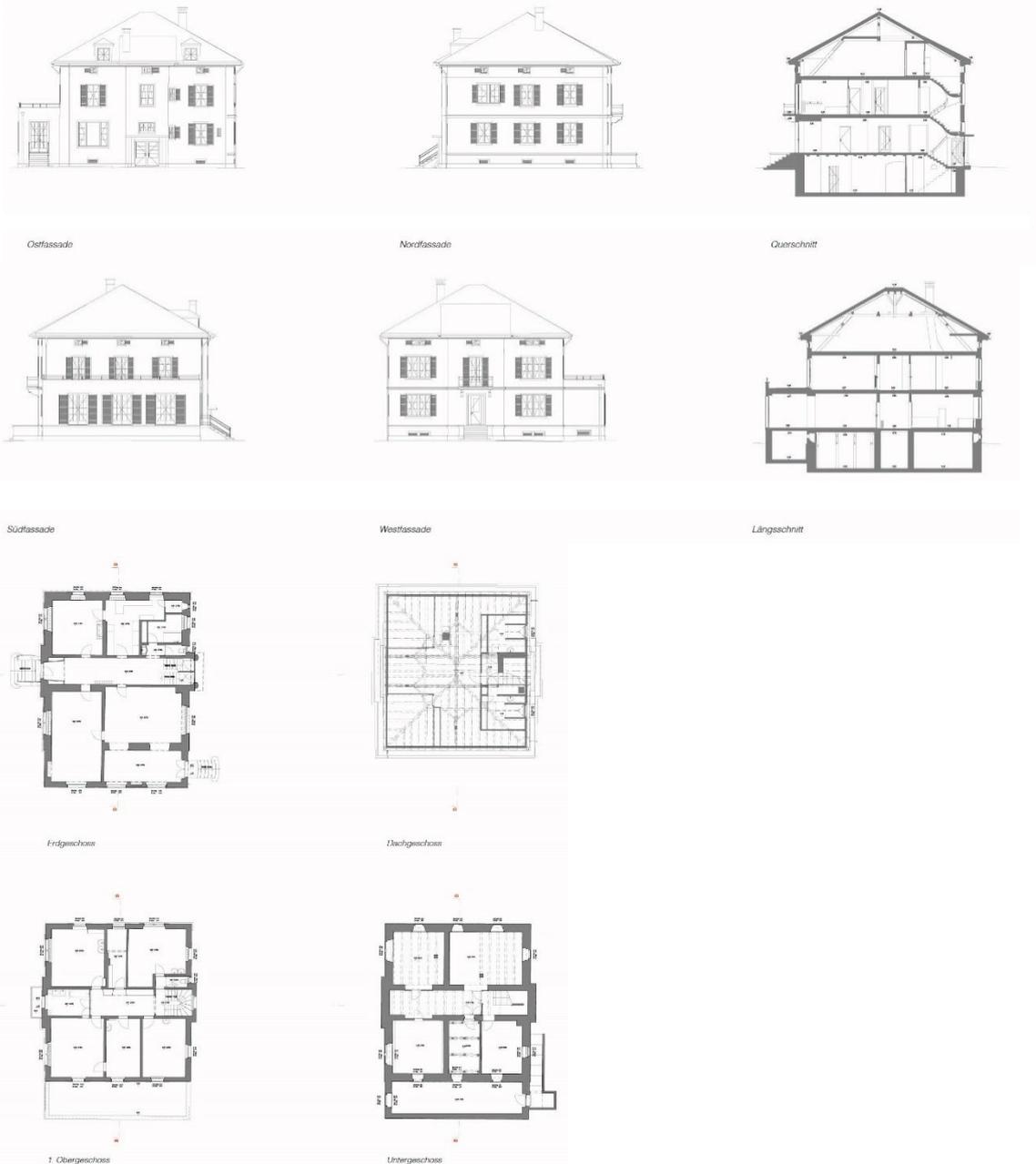
- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die bauzeitlichen Fenster
- Das bauzeitliche Flachdach ist wieder herzustellen
- Die tragende Gebäudestruktur und das Dachtragwerk



Vers.-Nr. 00631 «Wohnhaus», Grünthal 7

- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen
- Das Walmdach, weitere Dachaufbauten sowie der Einbau von Dachflächenfenstern sind ausgeschlossen
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden, Innenwänden, Decken und Dachtragwerk
- Die Grundrissdisposition

(Ein detaillierter und umfassender Schutzzumfang für das Wohnhaus Vers.-Nr. 00631 kann zu einem späteren Zeitpunkt anhand eines konkreten Sanierungsprojekts im Rahmen eines verwaltungsrechtlichen Vertrages definiert werden.)



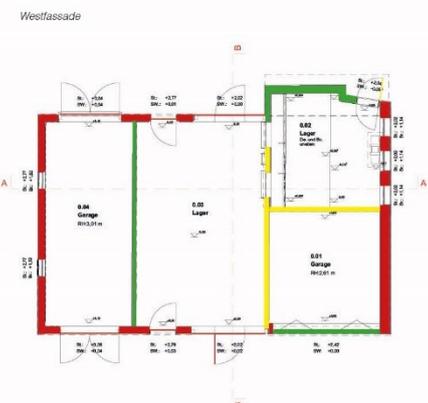
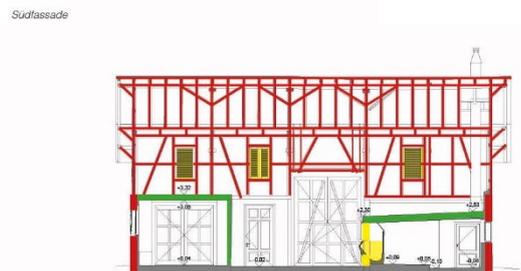
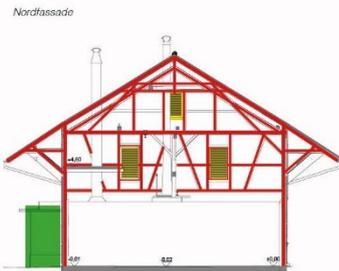
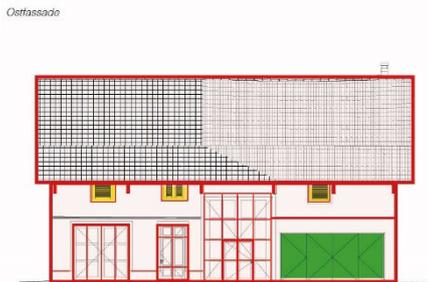
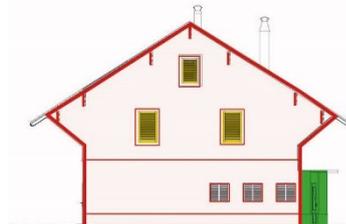
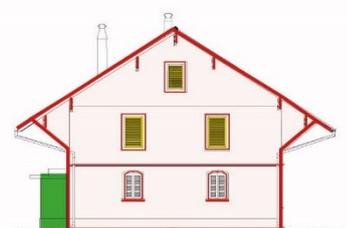
Vers.-Nr. 00632 «Waschhaus und Glättereigebäude», Grünthal 5

- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen, der Brunnen mit Trog und Rückwand aus Sandstein
- Das Krüppelwalmdach, weitere Dachaufbauten sind ausgeschlossen
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden, Innenwänden, Decken und Dachtragwerk
- Die bauzeitlichen Fenster
- Der Bodenbelag vom Vorplatz zu Glätte- und Waschaum
- Im Inneren die Innenausstattung des Glättezimmers in ihrem Material und ihrer Farbigkeit umfassend den Bodenbelag in Holz, die Inneneinrichtung des Waschaums (nicht in Situ zu erhalten)
- Im Dachgeschoss die Dachkammer mit Holzriemenboden und Krallentäfer an Decke und Wänden



Vers.-Nr. 00633 «Scheune mit Remise», Grünthal 3

- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen
- Das Satteldach; die Wärmedämmung auf den Sparren ist möglich;
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden, inneren Trennwänden und Dachtragwerk
- Untergeordnete Veränderungen der Fassadenöffnungen sind in Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege möglich



Erdgeschoss

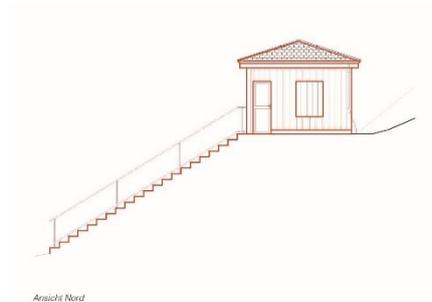
Vers.-Nr. 00634 «Wohnhaus», Grünthal 1

- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen
- Das Satteldach; der Einbau von zwei Dachflächenfenstern in der östlichen Dachfläche ist möglich; weitere Dachaufbauten sind ausgeschlossen
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden, inneren Trennwänden, Decken und Dachtragwerk

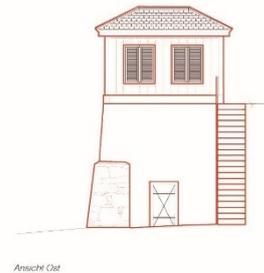


Vers.-Nr. 00635 «Schieberhaus», Grünthal 3.1

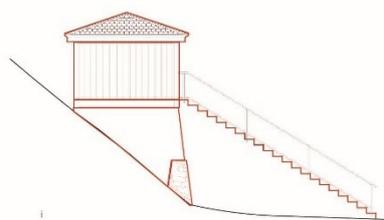
- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen
- Das Walmdach
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden, Decken und Dachtragwerk
- Im Inneren der Einlauf in die Druckleitung und das Rohr
- Umgebung die Reste des Kanals und des Einlaufwehrs sowie die Stützmauer mit Treppe und Geländer in ihrer Konzeption



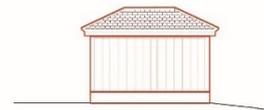
Ansicht Nord



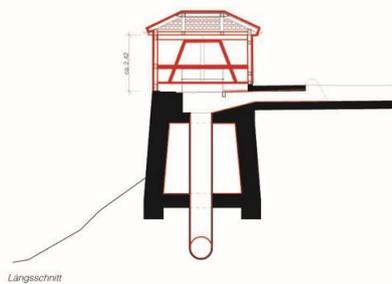
Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht West



Längsschnitt



Querschnitt



Erdgeschoss

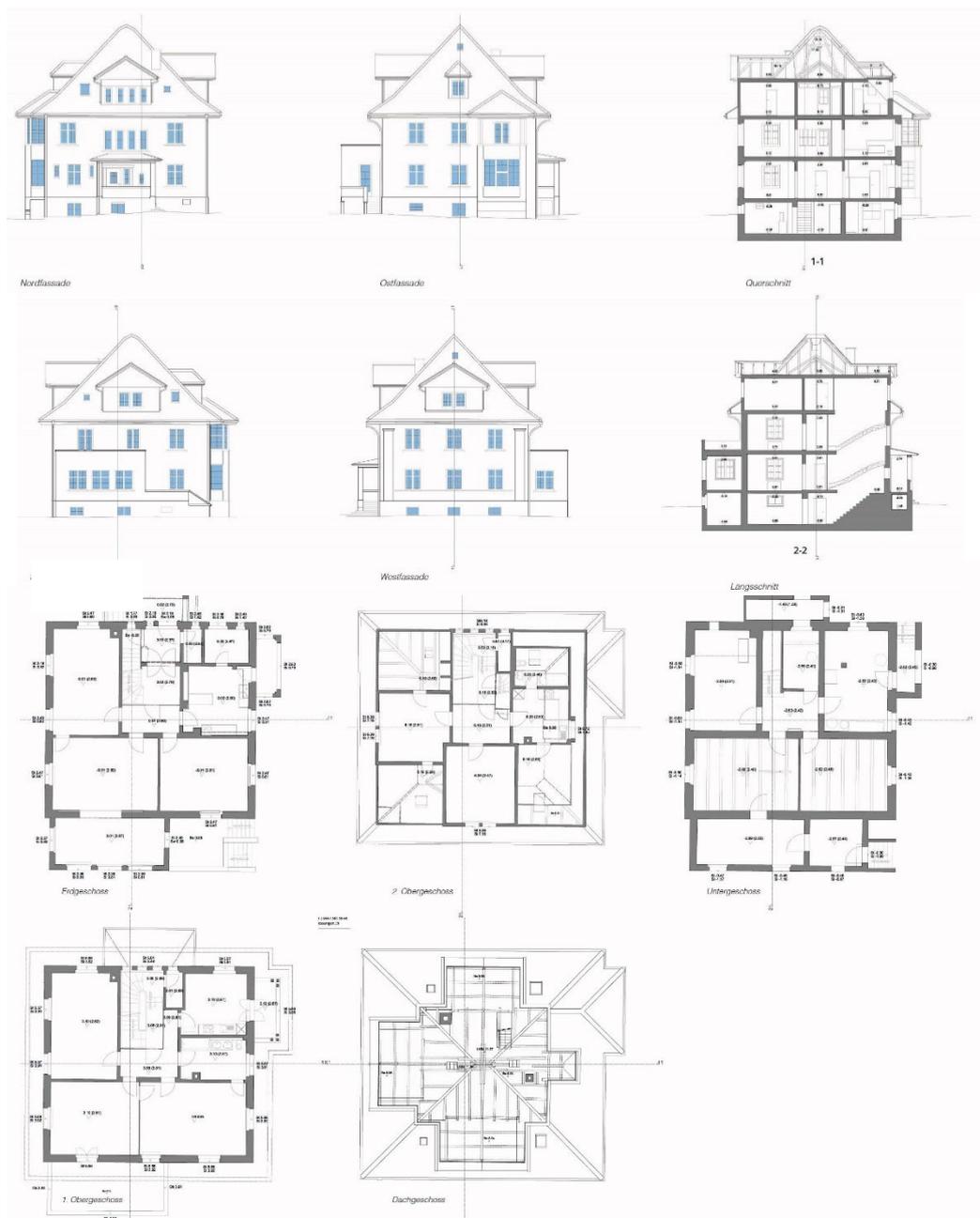
Kat-Nr. BA3702 «Garten»

- Der Staketenzaun mit Granitsockel, Gartentoren und seitlichen Granitpfosten; der hofartig eingefasste Zwischenraum teilw. mit Natursteinpflasterungen. Diese Elemente sind zudem von höherer Bepflanzung freizuhalten. Entlang der Blitterswilerstrasse kann die Einfriedung für die Erstellung eines Trottoirs versetzt werden.
- Die Rasenflächen um die Wohnhäuser, in welchen Hecken und kleinere Bäume gesetzt sind
- Der südliche Bereich beim Wohnhaus Vers.-Nr. 00631 Grünthal 7 als parkartige Gartenanlage mit von Hecken und hohen Bäumen gefassten Rasenparterre
- An der Südwestecke des Wohnhauses Vers.-Nr. 00631 der L-förmige Teich mit Bronzeskulptur auf Kalksteinsockel
- Der alte Baumbestand mit u.a. einer Blutbuche und einer Strauchkastanie
- Der Rübenkeller östlich der Scheune mit Remise Vers.-Nr. 00633 Grünthal 3 mit seiner verputzten Westfassade mit gestemmter Türe und Flachdach.
- An der östlichen Grundstücksgrenze die Abflachung im Gelände, wo sich der Wasserkanal befand
- An der Stelle des abgegangenen Schopfs ehem. Vers.-Nr. 00636 (BDV Nr. 797 vom 5. September 2022) kann unter Vorbehalt der baurechtlichen Bestimmungen ein Ersatzbau im ähnlichen Volumen erstellt werden.

Vers.-Nr. 00639 «Wohnhaus», Grünthal 11

- Die äussere Erscheinung und die Kubatur, die Fassaden mit allen bauzeitlichen Details, die ziegelgedeckten Dachflächen
- Das Pyramidendach mit den grossen Giebellukarnen; weitere Dachaufbauten sowie der Einbau von Dachflächenfenstern sind ausgeschlossen
- Die tragende Gebäudestruktur bestehend aus Aussenwänden, Innenwänden, Decken und Dachtragwerk
- Die Grundrissdisposition

(Der detaillierte und umfassende Schutzzumfang für das Wohnhaus wird anhand eines konkreten Sanierungsprojekts mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags festgelegt.)



V. Bauliche Massnahmen

V.1. Bestandesgarantie

Für frühere bauliche Änderungen an Gebäuden und im Aussenraum, welche nicht der vorliegenden Schutzverordnung entsprechen, aber von der Gemeinde Bauma rechtskräftig bewilligt worden sind oder für welche keine baurechtliche Bewilligung nötig waren, gilt die Bestandesgarantie.

V.2. Unterhalt der Schutzobjekte

Die original erhaltenen Gebäude und Gebäudeteile sowie der Aussenraum sind durch geeignete Massnahmen zu unterhalten und wirksam vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen. Renovationen, Restaurierungen und Ertüchtigungen sind unter Vorbehalt der Ziffern V.2 bis V.5 zulässig. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten. Wo ein Ersatz von geschützten Teilen unumgänglich ist, sind wiederum so weitgehend wie möglich und sinnvoll die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen unter Berücksichtigung der aktuellen technischen Anforderungen zu verwenden. Die kantonale Denkmalpflege ist zu den entsprechenden Entscheiden beizuziehen.

Während der gesamten Dauer von Instandstellungs- und Umbauarbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.

Für allfällige Restaurierungsarbeiten können, nach Massgabe der im Zeitpunkt gültigen Vorschriften und des verfügbaren Budgets, die üblichen kantonalen Beiträge in Aussicht gestellt werden.

V.3. Besondere Bestimmungen für bauliche Massnahmen an den Gebäuden

Gemäss § 238 Abs. 2 PBG ist auf die umliegenden Schutzobjekte besondere Rücksicht zu nehmen. Diese dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten, welche keine baurechtliche Bewilligung benötigen, nicht beeinträchtigt werden. Die kantonale Denkmalpflege ist bei Massnahmen in Zusammenhang mit Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten beizuziehen, welche die innere und äussere Erscheinung beeinflussen.

Der Ersatz von nachträglich eingebauten, historisch nicht relevanten Fenstern ist in Materialität, Konstruktion und Farbigkeit nach dem Vorbild der schützenswerten Fenster zu erstellen.

V.4. Besondere Bestimmungen für bauliche Massnahmen in der Umgebung des Ensembles der Weberei Grünthal:

Bauten, Anlagen und Umschwung sowie Freiräume des wertvollen Fabrikensembles sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Zusammenspiel von historischem Bestand und Neubauten erreicht wird und die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten gewahrt bleiben

Neu- und Ersatzbauten

- Neu- und Erweiterungsbauten haben sich besonders gut in den historischen Bestand einzufügen.
- Für Neubau- und Ersatzbauvorhaben ist zur Qualitätssicherung und unter Berücksichtigung der Nutzungsanforderungen ein Varianz- oder Konkurrenzverfahren empfohlen; im Verfahren sind auch der zugehörige Umschwung und Freiraum zu bearbeiten. Einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege ist als FachpreisrichterIn Einsitz in die Beurteilungsgremien zu gewähren.

Ansicht

Die folgenden Ansichten auf das Webereigebäude Vers.-Nr. 00629 dürfen nicht von Neubauten überragt werden:

- die Sicht auf das Webereigebäude von Südwesten und Nordosten her, über die Töss hinweg; das Webereigebäude soll als Hauptgebäude der historischen Industrieanlage mit seiner markanten Querstellung im Tal sowie mit seiner Höhe und Länge von weitem her als solches erkennbar bleiben.

Aussenraum

- Freiräume auf dem Areal sind in Bezug auf ihre wesentlichen Elemente nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten und zu materialisieren, dass die Arealgeschichte respektiert wird, die Entwicklung nachvollziehbar bleibt und eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.
- Kleinbauten im Sinne von § 2a Allgemeine Bauverordnung (ABV) bedürfen der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege. Ihre Gestaltung muss sich besonders gut in das industriell geprägte Gefüge einpassen.
- Ein Beleuchtungs- und Beschriftungskonzept des Aussenraums ist auszuarbeiten und einzuhalten. Die Gestaltung muss sich besonders gut in das industriell geprägte Gefüge einpassen und bedarf der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege.

Energiegewinnende Anlagen

Anlagen und Installationen zur Energiegewinnung (Solaranlagen u.a.) sind auf den Neubauten und auf dem Ersatzneubau unter Beachtung ihrer guten Einordnung möglich. Auf Schrägdächern historischer Bauten sind Solaranlagen grundsätzlich nicht zulässig.

Grundlage für die Weiterentwicklung des Areals bilden die privaten Gestaltungspläne «Baumgartenholz» und «Juckeren» gemäss Stand vom August 2024 (Mitwirkung / 2. Vorprüfung).

V.5. Weitere Vorschriften

Bauliche und technische Massnahmen wie Ausbrüche, Bohrungen, Leitungsverlegungen, Abdeckungen, Isolationen u.ä. an den Schutzobjekten sind am Bau mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Um- und Neubauten sowie Sanierungen muss der Bestand vorgängig und im Nachgang unter Zuhilfenahme von geeigneten Methoden und Medien dokumentiert werden (Fotodokumentation, Raumbuch, Planaufnahmen u.ä.).

VI. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

«Die Liegenschaften Kat.-Nrn. BA7277, BA4238, BA7280, BA3702, BA3347, BA6446 mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 00618, 00620, 00624, 00626 – 00635, 00639, 01072, 01218 und Teilen des ehem. Wasserrechts Nr. 3 Pfäffikon und ihre Umgebung in Bauma (Saland) sind Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c und f PBG und werden gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt. Die Gebäude und Wasserkraftanlagen dürfen nicht abgebrochen werden. Die jeweilige Eigentümerschaft darf an diesen Liegenschaften ohne vorgängige Zustimmung der Baudirektion Kanton Zürich keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere und innere Wirkung der Gebäude und der geschützten Teile der Wasserkraftanlage sowie deren Umgebung berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.»

VII. Anmerkung

Das Notariat und Grundbuchamt wird eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft der Schutzverordnung auf Kosten des Kantons Zürich die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gemäss Ziffer VI der vorliegenden Verordnung zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch anzumerken.

VIII. Beilagen

- Plan «Übersicht der Schutzobjekte und entlassene Inventarobjekte» vom 10. Oktober 2024
- Private Gestaltungspläne «Baumgartenholz» und «Juckeren» gemäss Stand vom August 2024 (Mitwirkung / 2. Vorprüfung)

IX. Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

X. Rechtsschutz

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

Allfälligen Rekursen kommt keine aufschiebende Wirkung zu (§ 211 Abs. 4 PBG).

XI. Publikation

Diese Verordnung wird auf Kosten des Kantons Zürich im kantonalen Amtsblatt publiziert.

XII. Mitteilung an

- die J. Jucker AG, Aathalstrasse 84, 8610 Uster (Einschreiben mit Rückschein)
- den Gemeinderat von Bauma, Dorfstrasse 41, Postfach 232, 8494 Bauma
- den regionalen Planungsverband RZO, c/o Marti Partner Architekten & Planer AG, Zweierstrasse 25, 8004 Zürich
- das Notariat und Grundbuchamt Bauma, Dorfstrasse 42, Postfach, 8494 Bauma
- das Generalsekretariat/Stab
- das Amt für Abfall, Energie und Luft/Gewässerschutz und Wasserbau
- das Amt für Raumentwicklung/Archäologie und Denkmalpflege
- das Amt für Raumentwicklung/Raumplanung

Regierungsrat
Martin Neukom