



Kanton Zürich
Baudirektion



Verfügung

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)

1/8

Denkmalpflege. Entlassung aus dem Inventar

Gemeinde Bauma

Strasse Juckerenstrasse 7, 8.2, sowie
Teile von
Juckerenstrasse 6.1, 8.1 und 10

Objekt Wohnhaus mit Büro,
Webereianbauten, Zwischenbau,
Kohlenbehälter und
Reparaturwerkstätte

Vers.-Nrn. sowie Nrn. 01096 [Nr. 17] sowie Teile von
gemäss Plan «Übersicht 00626 [Nr. 21], 00627 (inkl.
Schutzobjekte und ent- Überdachung ohne eigene Nr.)
lassene Inventarobjekte» [Nrn. 18 und 19] und 00628
[Nr. 20]

Vorhaben Private Gestaltungspläne
«Baumgartenholz» und
«Juckeren»

Kat.-Nr. BA7277 und BA7280

Gesuchstellerin J. Jucker AG

Strasse, Ort Aathalstrasse 84, 8610 Uster

Gesuch vom 12. September 2023

Eingang am 12. September 2023

A. Sachverhalt

Die Gebäude Vers.-Nrn. 01096, 00626, 00627, 00628 und die Überdachung ohne eigene Vers.-Nr. an der Juckerenstrasse 8.2 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 sind Teil des Ensembles der ehemaligen Weberei Grünthal, welches ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c und f des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist. Dem Ensemble ist regionale Bedeutung zuzumessen. Mit der Aufnahme ins Inventar wurde die Zuständigkeit für notwendige Schutzmassnahmen geregelt.

Das Ensemble der ehemaligen Weberei Grünthal liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bauma in einer Kernzone und teilweise in zwei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht. Zudem befindet sich das Denkmalschutzensemble im Perimeter eines Ortsbilds von überkommunaler Bedeutung. Für die Erarbeitung der zwei privaten Gestaltungspläne wurden die kantonale Denkmalpflege und die Fachstelle Ortsbildschutz vom Amt für Raumentwicklung von der Eigentümerin einbezogen. Die Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Gebäude auf dem Areal der ehemaligen Weberei Grünthal beruht auf dem Detailinventar vom 2. Dezember 2020. Das Detailinventar beschreibt, würdigt und wertet alle bestehenden Bauten und definiert deren Erhaltungsziele.

Die J. Jucker AG hat 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 der Überarbeitung des Richtprojekts, auf dem die beiden privaten Gestaltungspläne «Baumgartenholz» und «Juckeren» basieren.

Ziel der Gestaltungspläne ist es, die zur Weiterentwicklung und langfristigen Sicherung der Areale nötige bauliche Verdichtung nach innen mit den Anforderungen an den Erhalt der denkmalpflegerisch wertvollen Schutzobjekte und der Wahrung der hohen landschaftlichen Qualitäten der Weberei Grünthal in Einklang zu bringen. Im Gestaltungsplan werden sowohl die Schutzobjekte wie auch die ortsbaulichen Qualitäten berücksichtigt. Der Schutzentscheid betreffend Ensemble der ehemaligen Weberei Grünthal sowie die beiden Gestaltungspläne sind materiell aufeinander abgestimmt.

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 im Sinne des rechtlichen Gehörs auch die Eigentümerschaft zur Stellungnahme eingeladen.

[Stellungnahmen]

B. Erwägungen

Gemäss § 203 Abs. 1 lit. c Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Schutzobjekte unter anderem Ortskerne, Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baulichen Epoche erhaltenswürdig sind oder Landschaften und Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.

Würdigung des Ensembles 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.

Die Fabrikanlage 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 Grünthal 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.

Absicht der
Gesuchstellerin Die Gesuchstellerin beabsichtigt, das Webereiensemble fachgerecht zu sanieren und in Teilen umzunutzen. Im Gestaltungsplanperimeter «Baumgartenholz», nördlich der Juckerenstrasse, sind Baubereiche für Wohnungsbauten entlang des ehemaligen Unterwasserkanals vorgesehen. Die Fusswegverbindung verläuft entlang des heute trockengelegten Unterwasserkanals und mündet bei der Juckerenstrasse in einen Platz, der auf der gegenüberliegenden Strassenseite mit der repräsentativen Fassade des Webereiwerkes und dem Dampfmaschinengebäude mit Hochkamin gefasst wird. Um diese städtebaulich sehr wertvolle Verknüpfung der südlichen und nördlichen Freiräume zu schaffen, ist der Ersatz des Wohnhauses mit Büro Vers.-Nr. 01096 durch einen Neubau an neuer Lage geplant. Der dafür ausgeschiedene neue Baubereich ist auf die Fassadenflucht der benachbarten Gebäude gesetzt und nimmt die Tiefgarageneinfahrt für die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes Baumgartenholz auf. Ein weiterer neuer Baubereich fasst den Platz zwischen dem Magazingebäude Vers.-Nr. 00630 und dem Gasthof Löwen; im Magazingebäude und im Neubau sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht erlaubt.

Im Gestaltungsplanperimeter «Juckeren», südlich der Juckerenstrasse, prägen die Gebäude der ehemaligen Fabrikanlage und die beiden Kosthäuser die Juckerenstrasse und deren Freiräume in der ersten Bautiefe. Die aus verschiedenen Gebäuden bestehende Fabrikanlage wird von nachträglich erstellten Bauten freigespielt. Südlich der Fabrikanlage sind im Gestaltungsplan vier Baubereiche für Wohnbauten definiert. Drei davon sind wie das Webereigebäude in Ost-West-Richtung gesetzt, der vierte verläuft quer dazu. Im Zusammenspiel mit dem langgezogenen Weberei- und dem kleineren Schlichtereigebäude sollen hierbei zwei grosse Höfe in interessanter Abfolge entstehen.

In den nachfolgenden Würdigungen verweisen die eckigen Klammern auf die Nummern im Plan «Übersicht Schutzobjekte und entlassene Inventarobjekte» vom 10. Oktober 2024.

Würdigung
der Gebäude *Wohnhaus mit Büro Vers.-Nr. 01096 [Nr. 17]*
Das Wohnhaus mit Büro Vers.-Nr. 01096 befindet sich auf der nördlichen Seite der Juckerenstrasse schräg gegenüber der Fabrik. Das 1911 erstellte Gebäude steht traufständig und durch einen Vorgarten getrennt zur Strasse. Der zweigeschossige Baukörper wird von einem allseitig weit auskragenden Satteldach gedeckt. An der rückwärtigen Nordfassade tritt eine Erweiterung für das Treppenhaus aus dem Baukörper. Auf der südlichen Dachfläche befindet sich eine grosse Gaube.

Das Gebäude wurde zeitgemäss mit Heimatstilformen gestaltet. Mit seinen chaletartigen Anklängen wirkt es im Ensemble, in dem die Gebäude eine regelmässige klassizistisch-biedermeierlich geprägte Gestaltung zeigen, etwas fremd. Das Wohnhaus mit Büro ist im Industrieensemble der Weberei Grünthal von wirtschaftsgeschichtlicher Bedeutung, da es sich um das eigens errichtete Verwaltungsgebäude handelt. Im Detailinventar vom 2. Dezember 2020 wird das Gebäude der Schutzkategorie B (erhaltenswert) zugeschrieben: Gebäude dieser Kategorie sind gemäss Detailinventar strukturell geschützt. Bei Sanierung- und Umbauvorhaben sind grössere Eingriffe in die Bausubstanz denkbar.

Webereianbauten Teil von Vers.-Nr. 00627 und Teil ohne Vers.-Nr. [Nrn. 18 und 19]

Das eingeschossige Gebäude Vers.-Nr. 00627 besteht aus den Baukörpern der Schlichterei von 1896 im Osten mit Satteldach, dem Webereianbau von 1915 mit Flachdach und der Hofüberdachung von 1972.

Der Webereianbau [Nr. 18] mit Baujahr 1915 von Architekt Paul Senn, der zu jener Zeit sozusagen der Hausarchitekt der Familie Jucker war, erweiterte die Produktionsfläche der Weberei Grünthal nochmals erheblich. Die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts immer schwerer gewordenen Maschinen wurden nun nach Möglichkeit nicht mehr in Geschossbauten, sondern in ebenerdigen Hallen mit Dachbelichtung eingerichtet. Zeitgemäss wies der verputzte Bau eine Fassadengliederung mit Lisenen auf. Durch seine bescheidene Höhe ordnet er sich der Schlichterei unter. Nach Fassadenumbauten wurde jedoch das Erscheinungsbild massgeblich verändert. Die Fenster wurden durch Glasbausteine ersetzt und auch die Oberlichter wurden entfernt. Die erhaltene Bausubstanz genügt nicht, um die strengen Anforderungen an ein Schutzobjekt zu begründen.

Die Überdachung zwischen der Schlichterei und dem grossen Webereifabrikbau [Nr. 19] ist von einfachster Konstruktionsart und ortsbaulich als störend zu bewerten. Ihr kommt keine Schutzwürdigkeit zu, sie sollte für eine Verbesserung der Situation entfernt werden.

Kohlenbehälter, Reparaturwerkstatt Teil von Vers.-Nr. 00626 [Nr. 21]

Der längliche Baukörper Vers.-Nr. 00626 setzt sich aus verschiedenen Gebäudeteilen zusammen. Von der Juckerenstrasse her gesehen, steht ein eingeschossiger länglicher Schopf mit Pultdach mit der Schmalseite zur Strasse. Es folgt ein zweigeschossiger Schopf mit Satteldach, der nach Westen gegenüber dem Pultdachschopf vorkragt und auf dieser Seite einen kleinen Anbau unter abgeschlepptem Dach aufweist. Den südlichen Abschluss bildet ein dritter Schopf mit gleicher Gebäudehöhe wie der mittlere und ebenfalls mit Satteldach.

Die Schopfbauten entstanden von 1889 bis 1927, wobei das Baudatum der einzelnen Gebäudeteile nicht genau bestimmt werden kann. Die Zweckmässigkeit der Schopfbauten widerspiegelt sich an deren Konstruktion und Fassaden, die von einfachster Bauart sind. Nur der südliche Gebäudeteil mit massiven Fassaden, die ehemalige Reparaturwerkstätte, zeigt bei den Fenstern und der dekorativen Behandlung der Holzbauteile einen gestalterischen Anspruch, der die Wichtigkeit der Kleinbaute innerhalb des Industrieensembles bezeugt. Er ist darum von industriegeschichtlicher Bedeutung und zu erhalten.

Die übrigen Schopfbauten, die in einfachster Art erstellt und teilweise in einem schlechten Zustand sind, sind vom Schutzzumfang ausgenommen.

Zwischenbau Teil von Vers.-Nr. 00628 [Nr. 20]

Das Dampfmaschinengebäude mit Hochkamin Vers.-Nr. 00628 wurde 1878 vermutlich anstelle eines Schopfes erstellt. Ein schmaler Zwischenbau mit flach geneigtem Pultdach verbindet es mit dem Webereigebäude an dessen Westseite. Diesem Zwischenbau kommt keine Schutzwürdigkeit zu. Er kann vom Schutzzumfang ausgenommen werden.

Würdigung
Gestaltungsplan und
ortsbauliche Qualitäten

Für den Erhalt und die Instandsetzung der denkmalpflegerisch wertvollen Industrieanlage Grünthal, bestehend aus unterschiedlichen Gebäuden und Freiräumen sowie Bauten und Anlagen des Wasserrechts, ist die weitere bauliche Entwicklung des Areals ein entscheidender Schritt. Durch die Erstellung von zusätzlichem Bauvolumen (Nutzflächen) werden Erträge erzielt, welche den Erhalt der schutzwürdigen Bestandsbauten unterstützen. Die Baufelder wurden im Gestaltungsplan auf der Grundlage einer sorgfältigen denkmalpflegerischen und ortsbaulichen Untersuchung festgelegt. Im Zusammenspiel mit den Gestaltungsplanvorschriften sichern sie insbesondere die ortsbaulichen Qualitäten. Im nördlichen Gestaltungsplanperimeter wird der trockengelegte Unterwasserkanal zum Rückgrat der Erschliessung für den Langsamverkehr. Sein gerader und langgezogener Verlauf ist landschaftlich und ortsbaulich sehr prägend. Im Gestaltungsplan «Baumgartenholz» wird diese historische Struktur aufgenommen und in Wert gesetzt. Die Freiräume und die Baubereiche der zwei Gestaltungspläne sind miteinander verknüpft, sodass die historische Fabrikanlage als Ganzes erlebbar bleibt.

Das Areal der ehemaligen Weberei Grünthal wird auf der Basis seiner landschaftlichen und ortsbaulichen Qualitäten weiterentwickelt.

Die ortsbaulichen, technik- und baugeschichtlichen Aspekte, die von der Denkmalpflege vertreten werden, sind in die Gestaltungspläne «Baumgartenholz» und «Juckeren» eingeflossen. Die denkmalpflegerisch wertvollen Bauten und die räumlichen Qualitäten der historischen Industrieanlage werden in den Gestaltungsplänen berücksichtigt.

Abwägung betr.
Vers.-Nr. 01096
[Nr. 17]

Der Gestaltungsplanperimeter «Baumgartenholz» weist eine lange, nach Norden hin verlaufende Form auf, welche die Frage der Erschliessung der Tiefgarage unmittelbar aufwirft. Aus der Testplanung ging hervor, dass eine gute Lösung hierfür erreicht wird, wenn die Garagenzufahrt für das Baumgartenholz-Areal an einer zweckmässigen und übersichtlichen Lage direkt ab der Hauptverkehrsstrasse, der Juckerenstrasse, erfolgt. Diese im Wohnhaus mit Büro Vers.-Nr. 01096 zu integrieren, führt zu einem unverhältnismässigen Verlust von schützenswerter Bausubstanz. Die Erstellung eines Nebengebäudes für die Garagenrampe würde aus städtebaulichen Gründen nicht zu einer befriedigenden Lösung führen.

Mit dem Abbruch des Wohnhauses mit Büro Vers.-Nr. 01096 kann ein quartierprägender Arealzugang für das Baumgartenholz geschaffen werden: Der entstehende Platz wird zu einem funktionalen Zwischenraum mit einer wichtigen Blickbeziehung zum Gehölz, der den ehemaligen Unterwasserkanal mit dem Fussweg säumt und zu den neuen Wohnbauten führt.

In Abwägung zwischen dem gewichtigen Interesse an einem befriedigenden Freiraum für das Ensemble und der Aufwertung der ortsbaulichen Qualitäten einerseits und dem Interesse an der Erhaltung des Wohnhauses mit Büro Vers.-Nr. 01096 andererseits kommt die Baudirektion zum Schluss, dass das Interesse an der Neugestaltung und

Aufwertung des Freiraums im Bereich des Magazinegebäudes Vers.-Nr. 00630 und des Fussweges entlang des ehemaligen Unterwasserkanals jenes an der ungeschmälernten Erhaltung des Gebäudes überwiegt.

Abwägung betr. weiteren Objekten Des Weiteren stellt die Baudirektion fest, dass es sich bei den folgenden Gebäudeteilen um untergeordnete Bauten ohne baugeschichtlich relevante Qualitäten handelt, die sich zudem zum Teil bereits in einem sehr schlechten baulichen Zustand befinden:

- Webereinbauten (Teil von Vers.-Nr. von 00627 und ohne Vers.-Nr. / [Nrn. 18 und 19])
- Kohlenbehälter, Reparaturwerkstatt (Teil von Vers.-Nr. 00626 / [Nr. 21])
- Zwischenbau (Teil von Vers.-Nr. 00628 / [Nr. 20])

Anlässlich der geplanten Arealentwicklung hat die kantonale Denkmalpflege die Schutzwürdigkeit aller mit Schutzvermutung im Inventar befindlichen Gebäude der Weberei Grünthal abgeklärt. Für jene mit Zeugniseigenschaft wurde eine separate Schutzverordnung ausgearbeitet. Die kantonale Denkmalpflege kommt zum Schluss, dass den Webereinbauten im Norden und Westen von Vers.-Nr. 00627 [Nrn. 18 und 19], dem Kohlenbehälter und der Reparaturwerkstatt [Nr. 21] sowie dem Zwischenbau [Nr. 20] keine nennenswerte Zeugniseigenschaft gemäss § 203 PBG zukommt, weshalb sie nicht unter Schutz zu stellen und aus dem Inventar zu entlassen sind.

Fazit Das Gebäude Vers.-Nr. 01096 und die oben aufgezählten Gebäudeteile sind im Plan «Übersicht Schutzobjekte und entlassene Inventarobjekte» vom 10. Oktober 2024 bezeichnet. Der Plan ist integraler Bestandteil der Verfügung.

Es ist angezeigt, diese unter der Bedingung einer rechtskräftigen Unterschutzstellung für das übrige Areal aus dem Inventar zu entlassen.

Die Inventarentlassung des Wohnhauses mit Büro Vers.-Nr. 01096 steht zudem unter dem Vorbehalt, dass eine rechtskräftige Baubewilligung und Baufreigabe für die Erstellung des Ersatzneubaus mit integrierter Tiefgarageneinfahrt an neuer Lage vorliegt. Sollten die Unterschutzstellung und die Genehmigung der Gestaltungspläne nicht in Rechtskraft erwachsen oder die Baubewilligung für den Ersatzneubau nicht erteilt werden können, verbleibt das Wohnhaus mit Büro Vers.-Nr. 01096 im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte.

Diese Entlassung ist im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Gebäudeteile von Vers.-Nrn. 00626 [Nr. 21], 00627 [Nrn. 18 und 19], 00628 und ohne Nr. [Nr. 20] auf Kat.-Nr. BA7280 in Bauma gemäss Plan «Übersicht Schutzobjekte und entlassene Inventarobjekte» vom 10. Oktober 2024 werden unter dem Vorbehalt, dass die Schutzverordnung des Areals in Rechtskraft

erwächst, aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung entlassen.

- II. Das Gebäude Vers.-Nr. 01096 auf Kat.-Nr. BA7277 in Bauma, Nr. 17 gemäss Plan «Übersicht Schutzobjekte und entlassene Inventarobjekte» vom 10. Oktober 2024, wird unter Vorbehalt der Rechtskraft der privaten Gestaltungspläne «Juckeren» und «Baumgartenholz» und des Vorliegens einer rechtskräftigen Baubewilligung und einer Baufreigabe für den Ersatzneubau mit integrierter Tiefgarageneinfahrt aus dem Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung entlassen.
- III. Die kantonale Denkmalpflege wird angewiesen, das Inventar gemäss dieser Verfügung nachzuführen.
- IV. Die Entlassung aus dem Inventar ist im Amtsblatt des Kantons Zürich zu veröffentlichen.
- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung 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.
- VI. Mitteilung an
 - 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