



Baugesuch Bachstrasse 30: Ersatzneubau auf GB Nr. 798 und unterirdisches Parkhaus auf GB Nr. 2800 (Teilbereich)/3453, Stadt Schaffhausen SH - Baugesuch

Gutachten vom 13.07.2009

Adressat:

Stadt Schaffhausen
Bau- und Sportreferat
8200 Schaffhausen

Baudepartement des Kantons Schaffhausen
Bauinspektorat
8200 Schaffhausen

Kopie an:

- Denkmalpflege Kanton Schaffhausen
- BAK, Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege
- BAFU, Abteilung Natur- und Landschaft

1. Anlass der Begutachtung

Mit Schreiben vom 05.12.2008 ersuchte das Bau- und Sportreferat der Stadt Schaffhausen in Absprache mit dem Bauinspektorat des Kantons Schaffhausen die ENHK um ein Gutachten zu einem Baugesuch an der Bachstrasse 30 in Schaffhausen. Für den Ersatzneubau ist die Stadt Bewilligungsbehörde, für das Parkhaus das kantonale Bauinspektorat. Die Stadt Schaffhausen wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS als Stadt von nationaler Bedeutung aufgeführt. Die Vorhaben liegen zudem innerhalb des Objektes Nr. 1411 „Untersee-Hochrhein“ des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN. Da die Fragestellungen sowohl Aspekte des Ortsbildes, des Landschaftsschutzes wie des historischen Werts der betroffenen Gebäude und der Stadt als Denkmal betreffen, wird das Gutachten gemeinsam mit der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD verfasst. Das Gutachten der ENHK und der EKD wird gestützt auf Art. 17a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz NHG abgegeben.

2. Grundlagen der Begütachtung

Der ENHK und der EKD standen für das Gutachten folgende Unterlagen zur Verfügung (in chronologischer Folge):

- *Die Kunstdenkmäler der Schweiz*, SH, Bd. 1, 1951, S. 338 (Bachstrasse)
- *INSA - Inventar der neueren Schweizer Architektur 1850-1920*, Bd. 8, hrsg. von der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Bern: GSK, 1996, S. 335-336
- Denkmalpflege des Kantons Schaffhausen, *Inventarobjekt Bachstrasse 30*, bearbeitet von Dagmar Wilke, März 1996
- U. Witzig, Aktennotiz zum „Talhof“, Schaffhausen, 10.04.1996
- *Stadt- und Landmauern - Band 2 - Stadtmauern in der Schweiz - Kataloge, Darstellungen*, [Weiterbildungstagung des Instituts für Denkmalpflege der ETH Zürich in Zurzach, 11.-13.11.1993], Zürich: vdf, Hochschulverlag an der ETH Zürich, 1996, inkl. Nachträge zu Band 2 von 1999
- Baugeschäft Jos. Schneider's Erben in Zusammenarbeit mit der Stadt Schaffhausen, *Studienauftrag Bachstrasse – Beurteilungsbericht*, Schaffhausen, 11.08.1997
- Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, *Unterirdische Bauten im historischen Bereich. Grundsatzpapier*, Bern, 30.01.2001
- Baugeschäft Jos. Schneider's Erben in Zusammenarbeit mit der Stadt Schaffhausen, *Studienauftrag Bachstrasse – Beurteilungsbericht Überarbeitung*, Schaffhausen, 24.08.2001
- Werner Meyer, *Der Munot in Schaffhausen*, Reihe Schweizerische Kunstführer Nr. 501/502, Bern: Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte GSK, 2001
- *Kunstführer durch die Schweiz*, Bd. 1, Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte, Bern: GSK, 2005
- *Bauordnung für die Stadt Schaffhausen*, Schaffhausen, 10.05.2005
- Kantonale Denkmalpflege Schaffhausen, *Einwendungen zum Baugesuch Klaiber Immobilien AG*, Schaffhausen, 12.10.2007
- Stadtgärtnerei Schaffhausen, *Bauvorhaben Bachstrasse 30. Baumschädigung, Schadenberechnung und Ersatzleistung*, Schaffhausen, 06.12.2006
- Email der Stadtgärtnerei Schaffhausen an Bau-, Umwelt- und Sportreferat (P. Käppler), vom 06.12.2007
- Hans Peter Mathis und Pit Wyss, *Häuserzeile Bachstrasse 18 bis 30. Einst eine Vorstadt mit verschiedenen Handwerken – Heute eine kleinstädtische Strassenbebauung am Rande der Altstadt*, Schaffhausen 20.7.2007
- Stadtbildkommission Schaffhausen, Auszüge aus den Protokollen der Sitzungen 2007/01, 2007/2, 2007/3, 2007/4, 2008/3 und 2008/7
- Schreiben des Schweizer Heimatschutzes an den Schaffhauser Heimatschutz, vom 20.03.2008
- „Überbauung Bachstrasse 30 Schaffhausen“, Präsentation, Götz Partner Architekten AG, undatiert
- „Überbauung Bachstrasse 30 Schaffhausen“, Projektbeschrieb, Götz Partner Architekten AG, Juli 2008
- Überbauung Bachstrasse 30, Baueingabe, Götz Partner Architekten AG, vom 06.06.2008: Situation 1:500; Schnitte A, B Ansicht Nord 1:100; Schnitte C, D Ansicht Süd 1:100; Schnitte E, F 1:100; Schnitt G, Ansicht Ost 1:100; Ansicht West 1:100; Grundrisse (1. und 2. Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. bis 5. Obergeschoss, Dachgeschoss) 1:100
- Überbauung Bachstrasse 30, Dokumentation ENHK (CD ROM: Gutachten Schweizer Heimatschutz, Projektbeschrieb Juli 2008, Entwicklungsschritte, Baueingabepläne), Götz Partner Architekten AG
- Vorlage des Stadtrates, *Verkauf und Abgabe im Baurecht von Teilflächen der städtischen Grundstücke GB NR. 167, 796, 2800, 2801, 3453 und 4270 an der „Bachstrasse „ und „Munothalde“*, Schaffhausen, 29. Juli 2008
- Kantonale Denkmalpflege Schaffhausen, Stellungnahme zum Bauprojekt, Schaffhausen, 26.09.2008
- Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, *Schutz der Umgebung von Denkmälern. Grundsatzpapier*, Bern, 17.10.2008

- Zonenplan der Stadt Schaffhausen, Ausschnitt, vom 04.12.2008
- Schreiben des Bau- und Sportreferats der Stadt Schaffhausen an die ENHK, vom 05.12.2008
- Schreiben des Stadtbaumeisters Schaffhausen an die ENHK, vom 01.04.2009
- Schreiben der Kantonsarchäologie Schaffhausen an die kantonale Denkmalpflege Schaffhausen (einschliesslich Aufnahmeskizze Bachstrasse 30), vom 05.03.2009

Am 03.03.2009 fand eine Begehung statt, an der Delegationen der ENHK und der EKD sowie Vertreterinnen und Vertreter der Bauherrschaft, der beauftragten Architekten und Planer, der Denkmalpflege des Kantons Schaffhausen und der Stadt Schaffhausen teilnahmen. Am 18.05.2009 fand eine zweite Begehung einer Delegation der ENHK und der EKD mit Vertreterinnen und Vertreter der Stadt, der kantonalen Denkmalpflege und mit dem Architekten statt. Anlässlich dieses Augenscheins wurde auch das Innere der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude besichtigt.

3. Die Schutzobjekte von nationaler Bedeutung

3.1. Das BLN-Objekt Nr. 1411 „Untersee-Hochrhein“

Die Bedeutung des BLN-Objektes Nr. 1411 „Untersee-Hochrhein“ wird wie folgt umschrieben: *„Landschaftlich grossartige und kulturgeschichtlich bedeutsame See- und Stromlandschaft von noch weitgehend ursprünglichem Gepräge. Ausgedehnte natürliche Ufer mit Verlandungsbeständen, wo sich angestammte Flora und Fauna bis heute zu halten vermochte. Untersee und Rhein bis Bibernmühle: Rastgebiet von europäischer Bedeutung für zahlreiche Entenarten, Rastgebiet für Limikolen. Bedeutendes Durchzugs- und Überwinterungsgebiet für Enten und einziges regelmässiges Überwinterungsgebiet des Singschwanes. Verbreitungsschwerpunkt der seltenen Kolbenente in der Schweiz. Eichenwald im Niderholz südwestlich von Marthalen: wichtiges Brutgebiet des Mittelspechts. Zahlreiche vorgeschichtliche Ufersiedlungen an See und Strom. Ruinen von Kastell und Wachtürmen des römischen Limes. Bedeutende klösterliche und städtische Siedlungen des Mittelalters“.*

Im Bereich der Stadt Schaffhausen umfasst das BLN-Objekt neben den Uferbereichen auch den Munot und seine Umgebung. Der Munot steht als herausragender Teil der Befestigungsanlage der Stadt hoch über dem Rhein und prägt sowohl das Stadt- wie das Landschaftsbild. Seine grossräumige Wirkung wird gestützt durch den ihn umgebenden Freiraum. Der Munot gehört zu den zahlreichen kulturhistorisch herausragenden Bauten, welche dem BLN-Objekt auf seiner ganzen Länge eine besondere Identität und einen hohen Wert verleihen.

3.2. Die Stadt Schaffhausen - Ortsbild von nationaler Bedeutung im ISOS

Die Stadt Schaffhausen wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS als Objekt von nationaler Bedeutung aufgeführt. Durch die Situation ihrer Altstadt am Rhein und die Topographie ihrer sternförmig ausstrahlenden Erweiterungsgebiete, die zum Teil in den Tälern und zum Teil auf den Höhenzügen liegen, kommen der Stadt besondere Lagequalitäten zu.

Das Bauvorhaben soll im Grenzbereich der ISOS-Gebiete Altstadt (G 1) und Bebauung Bachstrasse (G 4) realisiert werden. Die entlang des eingedolten Gerberbachs und unterhalb des Munots handwerklich geprägte Bebauung innerhalb der Stadtmauern, die so genannte Unterstadt, ist im ISOS dem Altstadtgebiet zugeordnet (G 1). Die Schleifung des Fallgatters beim Krautbad (auch Ampelnturm genannt) über dem Gerberbach am Schnittpunkt zwischen äusserer Wehrmauer des Munots und der östlichen Stadtmauer, hatte ab 1861 die Ausdehnung der Unterstadt und die Bebauung ausserhalb des engeren Stadtgebiets ermöglicht, so dass im schmalen, vom Gerberbach durchflossenen Gelände zwischen der Stadtmauer und dem Abhang des Emmersbergs neue Häuser entstehen konnten. Eines der frühesten Bauwerke, das über die innere Stadtmauer hinaus in den Graben erstellt wurde, war der

sogenannte Talhof von 1862-63 (Bachstrasse 30). Es folgten am Altstadtrand markante öffentliche Anlagen (Bachschulhaus sowie die ehemalige Strafanstalt).

Für das Altstadtgebiet (G 1) fordert das ISOS die integrale Erhaltung aller Bauten, Anlageteile und Freiräume sowie die Beseitigung der störenden Eingriffe (Erhaltungsziel A). Für das nördlich anschliessende Gebiet entlang der Bachstrasse (G 4) sollen, gemäss ISOS, Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahrt sowie die für den Charakter wesentlichen Elemente und Merkmale erhalten werden (Erhaltungsziel B). Die östlich angrenzende Munothalde (U-Zo III) sowie die den Munot unmittelbar umschliessende Umgebungs-Zone (U-Zo IV, Befestigungsanlage mit Graben und Rebberg) werden im ISOS höchstqualifiziert, wobei der nördliche Teil der Munothalde als störende, ungeordnete Hangüberbauung bezeichnet wird. Sie sind in der bestehenden Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche mit der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und den Altbauten zu bewahren, und die störenden Veränderungen sollen beseitigt werden (Erhaltungsziel a).

3.3. Der Munot und seine Umgebung

Die monumentale Höhenfeste wurde zwischen 1564 und 1589 auf einem exponierten Vorsprung des Emmersbergs an Stelle einer ursprünglich frei stehenden Befestigungsanlage, des sogenannten „Unnots“, errichtet. Die gewaltige, aus Kalksteinquadern gefügte Zirkularbefestigung wurde aus fortifikatorischen Gründen als ein solitäres Rundumverteidigungswerk konzipiert, ist aber zugleich dank ihrer radial angeordneten Flankenmauern in die mittelalterliche Stadtbefestigung eingebunden (Anschlüsse im Südosten beim Schwarztor und beim Fallgittertor im Westen). Umlandseitig wird die Bastion von einem Graben umringt. Die von den Seitenwehrmauern begrenzte Südhalde ist eine weitläufige Grünfläche und wird seit dem 14. Jahrhundert als Rebberg bewirtschaftet. Hauptelement des Munots ist die Rundbastion über sechseckiger Basis. Der mächtige, an der südlichen Peripherie der Bastion angefügte Rundturm dient der Erschliessung, umfasst eine repräsentative Reitschnecke und wird von der Stadt her über eine steile Stiege erschlossen.

Die eindruckliche Anlage präsentiert sich als Werk der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts mit militärtechnischen Ergänzungen und Verstärkungen des 17. Jahrhunderts (Ausnahme: Sanierungsmassnahmen und Veränderungen im 19. und 20. Jahrhundert). Die Rundbastion thront von weither sichtbar über der Stadt auf einem begrünten, seitlich von den Wehrmauern klar gefassten Kegel. Der aufgrund der Abmessungen monumentale und herrschaftliche Charakter sowie der hohe ideelle Wert des Munots weisen diesen gleichermassen als Artilleriewerk und beeindruckende Repräsentationsarchitektur aus. Es reiht sich in die Tradition der mittelalterlichen Adelsburg ein und bedient sich gleichzeitig architektonischer Elemente der Renaissance-Schlossarchitektur. Die Zirkularbefestigung, Ausdruck des militärischen und politischen Selbstbewusstseins der Stadt Schaffhausen, ist als Machtsymbol, materielles und ideelles Wahrzeichen einer frühneuzeitlichen Bürgerschaft zu sehen und unter der schweizerischen Festungs- und Repräsentationsarchitektur zweifellos als hochkarätiges Baudenkmal von einzigartiger Monumentalität einzustufen. Die EKD und die ENHK stufen den Munot mit den Befestigungsmauern und dem Graben als Denkmal von nationaler Bedeutung ein.

Gemäss dieser überragenden Bedeutung werden der Munot und die Befestigungsmauern im ISOS als schützenswertes Einzelelement – und somit ein als integral zu erhaltendes Monument – aufgeführt. Im Kulturgüterschutzinventar sind sie mit der Einstufung „nationale Bedeutung“ gewürdigt (1995/Entwurf 2008: Munot/Stadtbefestigung).

3.4. Schutzziele

Für das Gebiet, in dem das zu beurteilende Projekt realisiert werden soll, legen die Kommissionen gestützt auf die Bundesinventare folgende Schutzziele fest:

- Ungeschmälerter Erhaltung des Munots sowohl als Einzelobjekt wie als weiträumiger Teil der gesamten Stadtbefestigung: Erhalten des Rundbaus, der zugehörigen Befestigungsmauern und des Grabens in der historischen Bausubstanz, der freien Umgebung in ihrer Beschaffenheit.
- Bewahrung der einmaligen Lagequalität der Munothalde in ihrer intensiven Wechselwirkung von Höhenfeste mit den räumlich weit ausgreifenden baulichen oder landschaftlichen Umgebungselementen. Erhaltung ihrer das Stadt- wie das Landschaftsbild prägenden Silhouette.
- Freihaltung der Sicht vom Munot auf die Dachlandschaft der Schaffhauser Altstadt und vom Altstadtrand und den anliegenden Gassenräumen – insbesondere der Bachstrasse – auf den Munothang und den Munot. Auf die wichtigen Denkmäler konkurrenzierende Elemente ist zu verzichten.

4. Zonenplan und Bauordnung der Stadt Schaffhausen

Das vorliegende Bauvorhaben liegt in der Altstadt- bzw. der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen. Die städtische Bauordnung legt fest, dass Bauwerke und deren Umgebung in der Altstadtzone [...], im Sichtbereich von künstlerisch, städtebaulich oder geschichtlich wertvollen Stätten, Bauten und Bauteilen, in Quartierschutzgebieten und bei schutzwürdigen Ensembles, bei Bauten, die das Strassen-, Platz- oder Landschaftsbild beherrschen, in der Nähe von markanten Landschaftsstellen oder Naturschutzobjekten sowie in den empfindlichen Gebieten, in den BLN-Gebieten, [...] besonders sorgfältig zu gestalten sind, und dass alles vorzunehmen ist, um eine einwandfreie städtebauliche Wirkung zu erzielen (Art. 7 BauO). Die bauliche Pflege und die Erneuerung haben im Rahmen der bestehenden Bauformen und unter möglicher Schonung der vorhandenen Bausubstanz zu erfolgen (Art. 31 lit. C BauO). Im Zonenplan sind bisher noch keine archäologischen Schutzzonen ausgewiesen. Die Rechtsgrundlage für die archäologische Schutzzone ist im Natur- und Heimatschutzgesetz geregelt. Die gesamte Altstadtzone wird von der Kantonsarchäologie als archäologische Schutzzone gehandhabt.

Das BLN-Gebiet ist im Zonenplan der Stadt Schaffhausen eingetragen. Während im Zonenplan die BLN-Grenze entlang der äusseren Munotwehrmauer nordwestwärts verläuft, schliesst die offizielle BLN-Karte den parkartig ausgebildeten Haldenbereich nördlich der Wehrmauer mit ein. Dies zeigt, welchen Stellenwert das BLN dieser besonderen, ja einmaligen Situation beimisst. Deshalb und auch aufgrund der im ISOS enthaltenen hohen Schutzforderungen haben die Schutz- und Schonungsempfehlungen der städtischen Bauordnung (zitierte Grundsätze betreffend Schutz und Schonung wertvoller Objekte, Stätten und Ortsbilder) ein besonders hohes Gewicht bei der Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens.

5. Projektverlauf und Vorhaben

5.1. Projektverlauf

Das vorliegende Bauvorhaben ist das Resultat einer über zehnjährigen Projektentwicklung, an deren Beginn 1997 ein von der Stadt Schaffhausen begleiteter Studienauftrag der damaligen Eigentümerschaft für einen Ersatzneubau auf GB Nr. 798 steht. In dieser Phase wurde abgeklärt, ob aus der Sicht der Kantonalen Denkmalpflege ein Ersatzbau möglich sei. Weiter wurden die denkmalpflegerischen und städtebaulichen Rahmenkriterien bestimmt. Das Preisgericht empfahl von den sechs eingegangenen Projekten zwei Arbeiten zur Überarbeitung. Die Überarbeitung erfolgte im Jahr 2001 auf der Basis der Beiträge von 1997 und einer verfeinerten Nutzungszuweisung. Das betreffende Grundstück wurde infolge des Todesfalls des Hauptinitianten 2003 verkauft. Die neue Eigentümerschaft liess ein Projekt ausarbeiten, das sich auf die Analysen des Studienauftrags abstützt, in der Entwicklungsphase von der Stadtbildkommission begleitet wurde und zudem Ansätze aufgreift, die aus einem

Gutachten des Schweizer Heimatschutzes hervorgegangen sind. Die Stadtbildkommission hat dem nun vorliegenden Bauvorhaben zugestimmt.

5.2. Vorhaben

Das bei der Stadt Schaffhausen eingegangene Baugesuch besteht aus zwei Teilen: Der eine betrifft einen Ersatzneubau auf GB Nr. 798, der andere ein unterirdisches Parkhaus auf GB Nr. 2800 (Teilbereich)/3453 und GB Nr. 798 (Einfahrt für die unter dem Ersatzbau liegenden Bereiche über die Parkhausbereiche erfolgen).

Am Fuss des Munots, an der Bachstrasse 30 sind der Bau eines Wohn- und Dienstleistungskomplexes mit einem Ladenlokal und 11 Wohnungen sowie einer in den Untergrund des Hangs gebauten Parkierungsanlage mit rund 120 Parkplätzen geplant. Die Einstellhalle ist unterirdisch mit dem Wohnhaus verbunden. Der projektierte Hauptbau mit Flachdach gliedert sich in zwei unterschiedliche Volumina. Ein siebengeschossiger, schlanker und scheibenförmiger Baukörper beansprucht ungefähr die Hälfte des Grabeneinschnitts. Er säumt auf einer Tiefe von 30 Metern die innere Wehrmauer. An der Stirnseite zur Bachstrasse übernimmt er in seinem südlichen Teil den Massstab der Unterstadtzeile und wird Richtung Altstadt dreigeschossig weitergeführt. Die Ein- und Ausfahrt des mehrheitlich unterirdischen, drei Etagen umfassenden Parkhauses soll in den Hangfuss gesetzt werden und zur Bachstrasse hin als eingeschossiger Baukörper in Erscheinung treten. Das unterste Geschoss des Parkhauses erstreckt sich vom nördlichen Parzellenrand bis an die südliche Flucht des scheibenförmigen Baukörpers bzw. an die innere Wehrmauer und unterquert die äussere Flankenmauer und den Graben. Der Personenzugang zum unterirdischen Parking durchstösst die äussere Grabenmauer.

Der Munotgraben soll zur Hälfte freigelegt werden. Am Hangfuss wird eine flache Stützmauer als Sitzelement ausgebildet. Sitzelement, Hirschwegmauer und Neubau fassen einen Platzraum. Über diesen Platz werden Gebäude, Parkhaus und der neu geschaffene, behindertengerechte Fussgängerübergang erschlossen. Die zwischen die ehemalige Strafanstalt und die Munothalde gespannte Fussgängerpasserelle wird abgebrochen.

Für das Neubauvorhaben müssen drei Liegenschaften aus dem 19. bzw. frühen 20. Jahrhundert abgebrochen werden (Bachstrasse 30 und 34). Die damalige kantonale Denkmalpflege beurteilte 1997 aufgrund des Inventars, des Gebäudezustands und der städtebaulichen Bedeutung des Orts eine Neukonzeption anstelle der beiden Liegenschaften Bachstrasse 30 als möglichen Ansatz (Baugeschäft Jos. Schneider's Erben in Zusammenarbeit mit der Stadt Schaffhausen, *Studienauftrag Bachstrasse – Beurteilungsbericht*, Schaffhausen, 11.08.1997, S. 3). Das Objekt Bachstrasse 34 gehörte 1997 nicht zum Planungssperimeter und wurde daher in der Beurteilung der Denkmalpflege nicht berücksichtigt. Eine nachträgliche Einschätzung aus denkmalpflegerischer Sicht ist pendent.

Die GB Nr. 2800/3453 sind städtische Liegenschaften. Der Grundstücksteil für die Einstellhalle soll von der Stadt im Baurecht an die Bauherrschaft übertragen werden. Das Baurechtsverfahren ist noch hängig.

6. Beurteilung

6.1. Planungsverlauf, Abbruchobjekte

Im Verlauf der über zehnjährigen Planungsphase wurden die Bauaufgabe und der Planungssperimeter erheblich erweitert. Die 1997 für den Studienauftrag formulierten denkmalpflegerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen hingegen sind anlässlich des Handwechsels und der Erweiterung des Bauprogramms nicht überprüft und modifiziert worden. Die beiden Eidgenössischen Kommissionen

bedauern dies. Sie stellen des weitern fest, dass auch keine umfassenderen Abklärungen zur Schutzwürdigkeit vorgenommen und eine mögliche Erhaltung der Bauten Bachstrasse 30 und 34 nicht in Betracht gezogen wurden. Die für den Abbruch vorgesehen Gebäude stellen aus der Sicht der Kommissionen interessante Zeugen der Stadtentwicklung dar.

6.2. Ausführungen zu Geschichte und Bedeutung der Abbruchobjekte

Bachstrasse 30

Das Haus „Talhof“ wurde 1862/1863 auf Teilen des an die innere Munot-Wehrmauer grenzenden mittelalterlichen Hauses zum Krautbad beim Fallgitter über dem Gerberbach als Wohnhaus mit Werkstatt neu errichtet (Schreiben der Kantonsarchäologie vom 5.3.2009 mit beigefügter Aufnahmeskizze). Es ist um Hofbreite vom südöstlich benachbarten Haus „Zum Bachfels“ abgerückt und von dessen Fassadenflucht zurückversetzt als viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus am Fusse der Munothalde erstellt worden. Gleichzeitig mit dem Hauptgebäude wurde das Hinterhaus erstellt und später in verschiedenen Etappen umgebaut bzw. aufgestockt (u.a. 1890 und 1897). Der die Bachstrasse säumende und in den Munotgraben hineingestellte Bau ist als Volumen sowohl in seiner Höhe als auch in seiner Position von der geschlossenen Reihe der Altstadtbebauung abgesetzt, gleichzeitig über die südöstlich anschliessende Hofbegrenzungsmauer optisch in die ältere Hausreihe eingebunden.

Die Ausbildung und Ausstattung des „Talhofs“ sind entsprechend dem Zeitgeist und der Nutzung als Mietshaus sachlich und zurückhaltend. Das heutige Erscheinungsbild ist gegenüber seinem ursprünglichen Zustand leicht purifiziert. Obwohl im Unterhalt stark vernachlässigt, ist die originale Bausubstanz einschliesslich Innenausstattungs-elementen (Wandvertäfelungen, Fussböden, Fenster, ...) jedoch in einem aussagekräftigen Masse überliefert. Der „Talhof“, der materiell in einem engen Zusammenhang mit der mittelalterlichen Wehrmauer steht, stellt somit ein städtebauliches Zeugnis dar, das verschiedene entscheidende Phasen der Stadtentwicklung repräsentiert.

Bürogebäude zu Bachstrasse 30

Auf dem Grundstück des „Talhofs“, unmittelbar vor dem Hirschenstieg, errichtete Baumeister Jos. Schneider 1910 anstelle von Schopfbauten ein Magazin und Bürogebäude. Das Magazingebäude wurde 1921 durch den Architekten Otto Vogler erweitert. Der giebelständige, zweigeschossige Putzbau ist von der Altstadtbebauung isoliert. Indem er vollkommen im Munotgraben steht, gehört er weder zur Struktur der Altstadtbebauung noch zur der lockeren Bebauung ausserhalb der Stadtmauern.

Bachstrasse 34

Das „Bachgüetli“ genannte, teilweise verputzte Rieghaus unter Satteldach am Munothaldenweg ist mit dem Baujahr 1818 eines der frühesten, gänzlich extra muros erstellten und noch erhaltenen Gebäude. Unterhalb des kleinvolumigen Gebäudes, das von einer üppigen Bepflanzung umrahmt ist, verläuft der zu einem Platz ausgeweitete und mit einem kleinen, 1882 errichteten Brunnen möblierte Munothaldenweg

Das Gebäude wird gegenwärtig als Künstleratelier genutzt und ist teilweise auf diese Nutzung hin zurückhaltend angepasst. Der Augenschein hat gezeigt, dass die Grundstrukturen (Mauerwerk, Dachstuhl, Hauptunterteilung, ...) und ein ansehnlicher Teil der Innenausstattungs-elemente (Wandvertäfelungen, Geländer, ...) noch vorhanden sind. Die erhaltene bauliche Substanz und die Situation im Stadtgefüge zeigen, dass es sich beim Bachgüetli um einen nicht zu unterschätzenden Zeugen der Siedlungs- und Stadtgeschichte handelt.

Folgerung

Diese Ausführungen legen dar, dass die Einstufungen des Talhofs und des Bachgüetlis (Bachstrasse 30 und 34) als nicht schützenswerte Objekte durch die Stadt nicht ohne weiteres nachvollziehbar ist. Aus diesem Grund empfehlen die Kommissionen, als Basis für die weitere Planung, den baulichen Zustand dieser Gebäude, ihre Erhaltungsmöglichkeit bzw. ihr Restaurierungspotential und ihre Schutzwürdigkeit vertieft zu prüfen und zu begründen.

6.3. Neubauprojekt

Das umfangreiche Bauvorhaben ist in Bezug auf die geschichtliche und städtebauliche Bedeutung in einem hochsensiblen Bereich angesiedelt und wirkt sich unmittelbar auf kulturlandschaftliche und kulturelle Schutzobjekte aus, ebenso auf die unmittelbare Umgebung und die innerstädtischen Sichtbezüge. Seine Realisierung würde den Abbruch von drei Gebäuden nach sich ziehen. Im Folgenden werden Hochbauten und Parkgarage nicht nur wegen der unterschiedlichen Baukörper, sondern auch wegen der verschiedenen Auswirkungen im Stadtbild getrennt behandelt.

Komplex Bachstrasse 30

Der geplante Neubau übersteigt sowohl in seiner Volumetrie als auch in seiner Ausdehnung die Massstäblichkeit der Altstadt wie der Bebauung Bachstrasse. Sämtliche vergleichbaren Grossbauten befinden sich erheblich weiter rheinwärts. Der siebengeschossige Komplex tritt aufgrund seiner Höhe in unmittelbare Konkurrenz zum Munot. Obwohl der scheibenförmige Hochhausteil nah zur inneren Wehrmauer gerückt ist und gegenüber der bestehenden Situation neu den Graben am Hangfuss über die Hälfte freilegt und somit die Sicht auf den Munot von der Pfarrhofgasse aus teilweise verbessert, beeinträchtigt die über 30 Meter tiefe und rund 20 Meter hohe Scheibe die Wahrnehmung des hier komplexen Bau- und Freiraumgefüges mit der Wehrmauer. Die Lesbarkeit der geschichtsträchtigen städtebaulichen Situation wird dadurch erheblich erschwert, und als massiver Baukörper bedrängt der Baukörper den per definitionem leeren Graben.

In der Nahaussicht erweist sich die Stelle, an die der Baukomplex zu stehen kommen soll, als besonders heikel. Genau dort, wo die Munotmauer auf die Altstadtbebauung trifft, befindet sich der Rand des historischen Stadtkerns mit den zwei bis dreigeschossigen Häuserzeilen. Hier – gegenüber der ehemaligen Strafanstalt – geht die kompakte, von mittelalterlichem Grundmuster geprägte Bebauungsstruktur in eine lockere, fast vorstädtische Bebauung über. Auf diesen Blickpunkt richtet sich schon von Weitem die aus der Altstadt führende Pfarrhofgasse aus. Der Ort bedarf demnach, wie alle Übergänge, einer äusserst sorgfältigen Behandlung. Das geplante Gebäude ist an dieser Stelle zu hoch und stört das Zusammenspiel zwischen Munot, Munotmauer und Altstadtrand. Der Bau entspricht in keiner Weise der im ISOS empfohlenen Strukturhaltung für den betroffenen nördlichen Abschnitt an der Bachstrasse und schon gar nicht dem südlichen, noch zur Altstadt gehörigen Teil, für den das Bundesinventar die strikte Substanzerhaltung fordert.

Noch stärker beeinträchtigen würde die Scheibe aus der Sicht von weiter unten oder weiter oben entlang der Bachstrasse wahrgenommen. Aus dem Blick von Süden und Norden schiebt sich der 30 Meter lange Baukörper vor die Munotmauer, dringt tief in den Graben und somit weit in die Munotanlage ein. Graben und Wehrmauer sind nicht nur von höchster Bedeutung für den westlichen Teil des historischen Ortskerns, sondern für die ganze Stadt. Die teilweise Öffnung der Sicht in den Graben durch den Abbruch des bestehenden Bürohauses kann die Dominanz des Neubaus nicht aufwiegen.

Aus einer weiträumigeren Perspektive – vom Rhein her, von der gegenüberliegenden Uferseite bei Feuerthalen ZH und aus der Höhe in Feuerthalen – ist das Neubaufolumen kaum wahrzunehmen und erzeugt demnach keine wesentliche Beeinträchtigung.

Parking

Am Fuss des Emmersbergs, nördlich der äusseren Grabenmauer öffnet sich die mit einem schlichten eingeschossigen Volumen gefasste Parkhauseinfahrt. Dahinter entwickelt sich das Parkhaus mit drei Geschossen, zwei davon in den Untergrund. Das unterste Geschoss erstreckt sich vom nördlichen Parzellenrand bis an die südliche Flucht des scheibenförmigen Baukörpers bzw. an die innere Wehrmauer und unterquert den Graben und die äussere Flankenmauer. Der Personenzugang zum unterirdischen Parking führt durch die äussere Grabenmauer.

Der Bau des Parkhauses soll die Altstadt im Bereich der Kirche St. Johann vom Autoverkehr entlasten und den Erlebniswert der Innenstadt aufwerten. Ein solches Vorhaben wird von den Kommissionen grundsätzlich begrüsst. Die Realisierung der projektierten Tiefgarage würde jedoch die Basis des Munots, insbesondere im Grabenbereich, ihrer Verankerung berauben und aushöhlen, die historisch gewachsene Halde in ihrem Untergrund zerstören. Der Munothang wird im ISOS als ein in seiner Beschaffenheit zu erhaltender Ortsteil und als Anlage von grösster Wichtigkeit bezeichnet. Mit dem Erhalten der Beschaffenheit meint das ISOS nicht einfach das Bewahren der Oberfläche und des Bilds, sondern ebenso der materiellen Substanz. Eine Unterhöhlung der äusseren Grabenmauer und des Grabens, wie sie die Realisierung der geplanten Parkgarage bedeuten würde, steht deshalb im Widerspruch zu den Schutzziele des Bundesinventars. Das Grundlagenpapier der EKD (vgl. *Unterirdische Bauten im historischen Bereich*) wendet sich vehement gegen – auch nicht sichtbare – Unterhöhlungen, selbst wenn das äussere Bild dabei in etwa gewahrt bleibt. Aus dieser Sicht hängt die Glaubwürdigkeit der Stadtbefestigungselemente nicht einfach von deren sichtbaren Erscheinung ab, sondern von der ganzen materiellen Existenz und damit auch vom Untergrund: Eine Unterhöhlung würde die Authentizität mindern und damit auch diejenige der Festungseinrichtung Munot und deren Bezug zu Baugrund und Umgebung. Sie ist daher auch aus diesem Grundsatz heraus abzulehnen.

Im Zusammenhang mit dem Munotparking ist daher zu prüfen, ob sich andere, diesem wertvollen städtischen Zentrum aus denkmalpflegerischer Sicht und im Hinblick auf einen besseren Schutz des Ortsbildes weniger abträgliche Lagen für ein Parkhaus finden lassen. Eine Parkieranlage im Hangbereich östlich der Bachstrasse ist denkbar, sofern sie vollständig ausserhalb der Stadtbefestigungselemente zu liegen kommt. Falls die noch durchzuführenden Untersuchungen belegen, dass das Bachgütli erhaltenswert ist und dennoch an einem Parkhaus an dieser Stelle festgehalten wird, müsste der Bau der Parkieranlage verbindlich an ein Verkehrsentlastungskonzept und an die Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen in der Altstadt gekoppelt sein.

Der Abbruch der Fussgängerpasserelle und die Erstellung eines Niveauübergangs stellen hingegen eine erhebliche Verbesserung gegenüber der aktuellen Situation dar.

7. Schlussfolgerungen und Antrag

Die ENHK und die EKD bedauern, dass sie zu diesem städtebaulich brisanten Vorhaben nicht zu einem früheren Zeitpunkt konsultiert worden sind. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der Augenscheine von Delegationen der beiden Kommissionen kommen diese zu folgenden Schlüssen:

Der für den Talhof geplante Ersatzneubau und das vorgesehene Parkhaus tangieren in verschiedener Hinsicht geschützte Zonen, Schutzobjekte und deren Umgebung. Der projektierte Baukomplex widerspricht den oben formulierten Schutzziele und hat in der aktuellen Form aufgrund seiner Abmessungen und Volumetrie sowie hinsichtlich seiner Setzung eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzobjekte zur Folge. Der Hochbaukomplex dominiert mit seiner Höhe die Häuserzeile an der Bachstrasse und tritt so in offene Konkurrenz zu Mauer und Munot. Die Gebäudescheibe reicht direkt in den Graben und verunklärt so die noch heute präsente und ablesbare Situation der Befestigungsanlage: sie verdeckt aus mehreren Blickwinkeln den unteren Teil der Mauer und die Sicht auf dem Rundturm. Der geplante Neubau beansprucht zudem, gemessen an seiner nicht-öffentlichen Funktion als Geschäfts- und Wohnhaus, einen nicht angemessenen Stellenwert im Ortsbild. Der Hochbaukomplex wird von den Kommissionen als schwerwiegende Beeinträchtigung der Schutzobjekte von nationaler Bedeutung beurteilt.

Das unter die Munothalde eingelassene Parkhaus unterhöhlt gewissermassen den Sockel der Höhenfeste Munot und verletzt das hervorragende Denkmal von nationaler Bedeutung an seiner Basis. Die ENHK und die EKD lehnen den Bau einer Tiefgarage innerhalb der ehemaligen Stadtbefestigung ab.

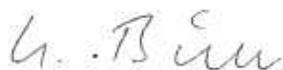
Für ein Parkhaus sind alternative Standorte, die die Schutzobjekte und deren Verankerung nicht tangieren, zu prüfen.

Die zum Abbruch bestimmten Objekte Bachstrasse 30 und 34, die partiell im engen baulichen Zusammenhang mit der mittelalterlichen Wehrmauer stehen, werden als stadthistorische Zeugnisse bewertet, die für verschiedene Phasen der Stadtentwicklung stehen. Vor jeder weiteren Planung sind ihr baulicher Zustand und ihre Schutzwürdigkeit, ihre Erhaltungsmöglichkeit bzw. ihr Restaurierungspotential, vertieft zu prüfen.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und der Augenscheine der Delegationen beider Kommissionen kommen ENHK und EKD zum Schluss, dass das Projekt in der vorliegenden Form eine schwerwiegende Beeinträchtigung der geschützten Objekte von nationaler Bedeutung darstellt. Die ENHK und die EKD beantragen deshalb, das Baugesuch abzulehnen.

Die Kommissionen wünschen über den weiteren Verlauf des Geschäftes orientiert zu werden.

Eidgenössische Natur- und
Heimatschutzkommission



Herbert Bühl
Präsident



Fredi Guggisberg
Sekretär

Eidgenössische Kommission für
Denkmalpflege



Dr. Nott Caviezel
Präsident



Vanessa Achermann
Kommissionssekretärin