



BESCHLUSS

VOM 05. NOVEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0544
BESCHLUSS-NR. 2020-209
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **05** **BAUPOLIZEI**
05.03 **Bauten**
05.03.00 **Baurechtliche Entscheide nach Strassennamen / Hausnummer**

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zur Liegenschaft Wattstrasse 7, Effretikon;
Genehmigung Unterschutzstellungsverfügung**

AUSGANGSLAGE

Die Liegenschaft Kat.-Nr. IE7257, Assek.-Nr. 1850, Wattstrasse 7, Effretikon wurde ins kommunale Inventar unter der Objekt Nr. BA0068/OB0010 aufgenommen. Auf Gesuch der Eigentümer vom 29. Mai 2019 hat die Baubehörde Illnau-Effretikon weitere Abklärungen vorgenommen und bei Johann Frei, dipl. Architekt ETH/HTL, eine bauhistorische Stellungnahme zum Gutachten von Pierrot Hans vom 24. Mai 2005 zur Schutzwürdigkeit der erwähnten Liegenschaft in Auftrag gegeben. Die bauhistorische Stellungnahme liegt mit Datum vom 28. August 2019 vor.

Gemäss Gutachten sowie gemäss bauhistorischer Stellungnahme stellt das Wohnhaus mit Scheune auf der erwähnten Liegenschaft ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit c des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) dar. Die Eigentümer reichten darauf einen schriftlichen Antrag um Nutzungsverschiebung der nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäudevolumen, entsprechend Artikel 3.5.2 der Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01), ein. Diesem Antrag konnte mangels fehlender rechtskräftiger Festlegung des Schutzzumfangs und der daraus resultierenden Verletzung des Koordinationsgebots nicht entsprochen werden. Der Unterschutzstellungsvertragsentwurf (USS-Vertragsentwurf) wurde mit Datum vom 10. März 2020 den Eigentümern zur Vernehmlassung zugestellt und die Baubehörde und deren Vertreter standen in der Folge in regem Austausch mit den Eigentümern.

Der Liegenschaft Kat.-Nr. IE7257, Assek.-Nr. 1850, Wattstrasse 7, ist in Übereinstimmung des Gutachtens und der bauhistorischen Stellungnahme im Ortsbaulichen Kontext entlang der Wattstrasse und insbesondere im Zusammenhang mit der bäuerlich geprägten Siedlungsstruktur ein massgeblicher Situations- und Eigenwert zuzusprechen. Der Schutzzumfang ist gestützt auf die gutachterlichen Ausführungen unter Berücksichtigung der Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung festzulegen. Gestützt auf die Gutachten sind Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 PBG anzuordnen. Die Verhandlungen für den Abschluss eines Unterschutzstellungsvertrags sind gescheitert, weshalb eine Unterschutzstellungsverfügung zu erlassen ist.



BESCHLUSS

VOM 05. NOVEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0544

BESCHLUSS-NR. 2020-209

BERICHT ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT

Zusammengefasst kommen die Denkmalpflegebeauftragten in ihren Berichten zur Schutzwürdigkeit zu folgendem Schluss:

Das Gebäude Assek.-Nr. 1850 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7257 in Effretikon ist im Rahmen des nachfolgend definierten Schutzzumfangs ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Unterschutzstellung bezweckt primär die Bewahrung des Situations- und des Eigenwertes des ursprünglichen Mehrzweckbauernhauses. Der Schutzzumfang bezieht sich entsprechend auf die Grundkonstruktion des Gebäudes samt dem Dachgerüst, die Aussenwände am Wohnhaus mit ihren Gliederungen sowie die heute noch weitgehend geschlossenen Dachflächen süd- und nordseitig, den Erhalt der charakteristischen Gebäudestruktur der Fassaden und der Dachlandschaft. Das Gebäudeinnere mit primärer Gliederung in Wohnhausteil und Ökonomieteil ist ebenfalls bauhistorisch bedeutend. Geschützt sind folgende Teile der Liegenschaft:

Allgemeines:

Der Schutzzumfang bezieht sich auf die Grundkonstruktion des Gebäudes, die ablesbare Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil, sowie die heute noch weitgehend geschlossenen Dachflächen.

Zum Schutzzumfang des Wohnteils zählen

- dessen Fassaden in ihrer Substanz mit ihren charakteristischen Gliederungen, einschliesslich den bestehenden Fenstereinfassungen mit Gewänden aus Sandstein und in Holz; die sichtbare Fachwerkwand auf der Nordseite im Obergeschoss.
- im Gebäudeinneren die primäre Gliederung des gesamten Gebäudes mit Wohnhausteil und Ökonomieteil.
- im Grundriss des Erdgeschosses im Wohnhausteil, der über die gesamte Gebäudebreite durchgehende Gang mit dem Hauseingang (ohne die bestehende Hauseingangstüre) und der Aussentreppe mit Geländern südseitig.
- die primären Konstruktionen mit massivem Mauerwerk und Fachwerkwänden sowie die Geschossdecken als Balkenlagen und der gesamte Dachstuhl über dem Wohnhaus als liegender und über dem Ökonomieteil als stehender Stuhl.
- die Fachwerkwand zwischen Tenne und Wohnhausteil.
- die Ausstattungen an Wänden und Decken in der südseitigen Stube, enthaltend die gestemmtten Wand- und Deckentäfer sowie die bestehenden Einbauschränke und die bestehenden Türen zur Küche und zum Gang.
- der Kachelofen in der Stube im gesamten Umfang des Bestandes, jedoch ohne die marmorierten Bemalungen auf den Sandsteinen.

ANTRAG DER BAUBEHÖRDE

Auf Grund der Berichte zur Schutzwürdigkeit der Denkmalpflegebeauftragten kommt die Baubehörde zum Schluss, dass die Liegenschaft Wattstrasse 7, Effretikon, die Kriterien für eine Unterschutzstellung erfüllt. Sie beantragt dem Stadtrat, die Unterschutzstellung in Form einer «Öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, Baubeschränkung, Veränderungs- sowie Abbruch- und Bauverbot (Denkmalschutz)» im Grundbuch anmerken zu lassen.



BESCHLUSS

VOM 05. NOVEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0544

BESCHLUSS-NR. 2020-209

HALTUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat, in Kenntnis des Antrages der Baubehörde und der dargelegten Grundlagen und Gutachten, kann die ausgeführten Erwägungen nachvollziehen und gibt dem Antrag der Baubehörde statt. Folglich hält er die Voraussetzungen für die Unterschutzstellung des Gebäudes Wattstrasse 7, Effretikon, Assek.-Nr. 1850, Kat.-Nr. IE7257, als gegeben.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Das Gebäude Wattstrasse 7, Effretikon, Assek.-Nr. 1850, Kat.-Nr. IE7257, wird mittels Verfügung vom 5. November 2020, die integrierender Bestandteil dieses Beschlusses bildet, unter Schutz gestellt. Im Grundbuch ist die Anmerkung «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Baubeschränkung, Veränderungen- sowie Abbruch- und Bauverbot (Denkmalschutz) gemäss USS-Verfügung» anzumerken.
2. Der Stadtschreiber und das Ressort Hochbau werden mit der Publikation des Entscheides und der Weiterbearbeitung des Geschäftes beauftragt.
3. Gegen diesen Beschluss kann innerhalb von 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Baukursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Gabriele und Manuel Igual, Wattstrasse 11, 8307 Effretikon, eingeschrieben (durch Abteilung Hochbau, mit unterzeichneter Verfügung)
 - b. Notariat Illnau (durch Abteilung Hochbau, nach Eintritt der Rechtskraft)
 - c. Baubehörde
 - d. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 09.11.2020