



BESCHLUSS

VOM 16. JUNI 2022

GESCH.-NR. 2021-1974

BESCHLUSS-NR. 2022-121

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

05

05.03

05.03.00

BAUPOLIZEI

Bauten

Baurechtliche Entscheide nach Strassennamen / Hausnummer

BETRIFFT

**Denkmalpflegeabklärung zu Wohnhaus mit Scheune, Brünggen 35, Kyburg;
Genehmigung verwaltungsrechtlicher Vertrag**

AUSGANGSLAGE

Das Wohnhaus mit Scheune Brünggen 35, Kyburg, Assek.-Nr. 5139, Kat.-Nr. KY337, ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung verzeichnet.

Auf Gesuch des Eigentümers vom 18. Februar 2019 gab die Baubehörde Illnau-Effretikon bei Pit Wyss, Dielsdorf, ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit der erwähnten Liegenschaft in Auftrag. Das Gutachten liegt mit Datum vom 23. April 2019 vor. Gemäss Gutachten stellt die erwähnte Liegenschaft ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) dar. Daraufhin wurde auf Antrag des Grundeigentümers eine Vereinbarung bezüglich vorläufigem Verzicht auf den Entscheid zur Schutzwürdigkeit abgeschlossen.

Mit Gesuch vom 4. November 2021 löste der Rechtsvertreter des Grundeigentümers erneut Schutzabklärungen aus. Nach diversem Schriftverkehr wurde bei Peter Fässler, Architekturbüro Fässler und Partner AG, Zürich, ein Zweitgutachten (datiert 17. März 2022) betreffend Ökonomieteil (Scheune) eingeholt. Auch gemäss Zweitgutachten stellt die erwähnte Liegenschaft (inklusive Ökonomieteil) ein Schutzobjekt dar.

Da gemäss den beiden Gutachten die erwähnte Liegenschaft (Wohnteil und Ökonomieteil) ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG darstellt, sind Schutzmassnahmen gemäss § 205 PBG anzuordnen. Der aktuelle Eigentümer sowie die voraussichtlichen zukünftigen Eigentümer und die Stadt sehen den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages vor.

BEURTEILUNG SCHUTZWÜRDIGKEIT

Die beiden Gutachter erörtern ihren Antrag zur Schutzwürdigkeit und zum Schutzzumfang detailliert in ihren Gutachten (Gutachten Pit Wyss, datiert 23. April 2019, Seite 15; Gutachten Peter Fässler, datiert 17. März 2022, Seite 11).

Nach Eröffnung des Zweitgutachtens von Peter Fässler fand betreffend Schutzzumfang eine Besprechung zwischen dem Grundeigentümer Brünggen 35, dessen Rechtsvertreter, einem Kaufinteressenten sowie Vertretern der Baubehörde statt. Daraufhin beriet die Baubehörde erneut über den Schutzzumfang und nahm Anpassungen für den Ökonomieteil vor. Unter Berücksichtigung des Wortlautes der beiden Gutachten sowie der geführten Gespräche empfiehlt die Baubehörde dem Stadtrat sich beim Schutzzumfang des Ökonomieteils auf das Gebäudeäussere (Nordfassade und Dachfläche) zu konzentrieren.



BESCHLUSS

VOM 16. JUNI 2022

GESCH.-NR. 2021-1974

BESCHLUSS-NR. 2022-121

Beim Wohnteil ist sowohl das Äussere als auch das Innere schützenswert (siehe Beschluss der Baubehörde vom 3. Mai 2022; Beschluss-Nr. 2022-29).

Demnach sind folgende Teile der Liegenschaft zu schützen:

Wohnteil; Gebäudeäusseres:

Das Erscheinungsbild des Gebäudes umfassend die Fassaden (Nord- und Südfassade) in ihrer Gliederung und Materialisierung, die Anordnung von Tür- und Fensteröffnungen inklusive Fenster- und Türeinfassungen sowie die Dachflächen.

Wohnteil; Gebäudeinneres:

Die konstruktive Gebäudestruktur umfassend Trag- und Deckenstruktur sowie der Dachstuhl. Der Grundaufbau der Primärkonstruktion sowie die Kastenwand in der Wohnstube, die Bohlenwände und die original erhaltenen Türen.

Ökonomieteil (Scheune); Gebäudeäusseres:

Die Nordfassade des Ökonomieteils mit Scheunentor und Sichtbacksteinmauerwerk und den originalen Fenster- und Türeinfassungen sowie die gesamte Dachfläche.

PRÄZISIERUNGEN SCHUTZUMFANG

Vor Vertragsunterzeichnung wünschte der Grundeigentümer respektive der voraussichtliche zukünftige Eigentümer einzelne Präzisierungen zum vorgesehen Schutzzumfang. Die Baubehörde nahm zur Anfrage («Input vom 9. Mai 2022») mit Antwort vom 17. Mai 2022 entsprechend Stellung (Stellungnahme vorbehaltlich Schutzentscheid des Stadtrates).

VERTRAGSUNTERZEICHNUNG

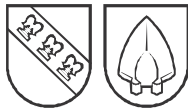
Nach intensiven Verhandlungen konnten sich der aktuelle Grundeigentümer (Werner Zimmerli) sowie die voraussichtlichen zukünftigen Eigentümer (Thomas und Michaela Kehl) mit der Stadt über den Vertragsinhalt einigen. Da beim Objekt Brünggen 35 nächstens ein Eigentümerwechsel geplant ist, wurde der Vertrag – in Absprache mit dem Notar – sowohl vom aktuellen als auch von den voraussichtlichen zukünftigen Eigentümern unterzeichnet.

ANTRAG DER BAUBEHÖRDE

Aufgrund der Berichte der Denkmalpflegebeauftragten kommt die Baubehörde zum Schluss, dass die Liegenschaft Brünggen 35, Kyburg, die Kriterien für eine Unterschutzstellung erfüllt. Sie beantragt dem Stadtrat, die Unterschutzstellung, in Form einer «öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, Baugesetzgebung, Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG» im Grundbuch anmerken zu lassen.

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 Brünggen 35, Kyburg, Assek.-Nr. 5139, Kat.-Nr. KY337, als gegeben.



BESCHLUSS

VOM 16. JUNI 2022

GESCH.-NR. 2021-1974

BESCHLUSS-NR. 2022-121

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

1. Die Liegenschaft Brünggen 35, Kyburg, Assek.-Nr. 5139, Kat.-Nr. KY337, wird mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 16. Juni 2022, der hiermit genehmigt wird, unter Schutz gestellt. Im Grundbuch ist die Anmerkung «öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Baugesetzgebung, Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG» anzumerken.
2. Die Abteilung Hochbau wird 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 Baukursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Werner Zimmerli, Brünggen 35, 8483 Kollbrunn
(durch Abteilung Hochbau, mit unterzeichnetem Vertrag)
 - b. Thomas Kehl, Weiherholzstrasse 49b, 8320 Fehraltorf
(durch Abteilung Hochbau, mit unterzeichnetem Vertrag)
 - c. Michaela Kehl, Schulhausstrasse 48, 8331 Auslikon
(durch Abteilung Hochbau, mit unterzeichnetem Vertrag)
 - d. Werkstatt GmbH, Architektur + Planung, Stanley Saladin, Wingertstrasse 14a, 8308 Illnau
 - e. Architekturbüro Fässler + Partner AG, Peter Fässler, Resedastrasse 25, 8008 Zürich
 - f. Notariat Illnau (durch Abteilung Hochbau, nach Eintritt der Rechtskraft)
 - g. Gossweiler Ingenieure AG, Effretikon (durch Abteilung Hochbau, nach Eintritt der Rechtskraft)

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 20.06.2022