



BESCHLUSS

VOM 10. NOVEMBER 2022

GESCH.-NR. 2020-1251
BESCHLUSS-NR. 2022-213
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zu Scheune Assek.-Nr. 179, Luckhauserstrasse 12, Agasul; Unterschutzstellung per Verfügung**

AUSGANGSLAGE

Das Gebäude Luckhauserstrasse 12, Agasul, Assek.-Nr. 179, Kat.-Nr. IE5629, ist im kommunalen Inventar schützenswerter Objekte unter der Nummer BA02960374 aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine freistehende Scheune, die sich im Besitz von Willi Vögeli befindet. Mit Brief vom 20. November 2020 ersuchte der Grundeigentümer entsprechend § 213 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) um einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seiner Liegenschaft, beziehungsweise um die Entlassung aus dem kommunalen Inventar. Vorab hatte er auf eigene Initiative bei Johann Frei, Dipl. Architekt ETH/SIA, Winterthur, einen Bericht zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes ausarbeiten lassen. Da gemäss jenem Gutachten die Scheune kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG darstellt, beantragte die Baubehörde beim Stadtrat, sie aus dem kommunalen Inventar der Schutzobjekte zu entlassen. An seiner Sitzung vom 21. Januar 2020 hat der Stadtrat beschlossen, das Geschäft an die Baubehörde zurückzuweisen. Er hat diese beauftragt, ein von der Stadt in Auftrag gegebenes zusätzliches bauhistorisches Gutachten einzuholen.

Eine entsprechende zweite Expertise von Peter Fässler, Dipl. Architekt ETH/SIA, Zürich, lag mit Datum vom 30. März 2021 vor. Entgegen dem ersten Gutachter kam Peter Fässler zum Schluss, dass es sich bei der Liegenschaft sehr wohl um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt.

Aufgrund der unterschiedlichen Resultate der Gutachter beauftragte die Baubehörde die kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) mit der Ausarbeitung eines «Obergutachtens». Ende Juni 2022 führte der zuständige Referent einen Augenschein vor Ort durch und erstellte mit Datum vom 28. September 2022 das Obergutachten. Darin wird die Haltung des zweiten Gutachters Peter Fässler gestützt und dem Objekt Luckhauserstrasse 12 eine Schutzwürdigkeit gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG attestiert.

Basierend auf diesem Obergutachten wird beim Stadtrat beantragt, die Liegenschaft mittels Unterschutzstellungsverfügung definitiv unter Schutz zu stellen.

BESCHREIBUNG GEBÄUDE LUCKHAUSERSTRASSE 12, AGASUL

Beim Gebäude Luckhauserstrasse 12 handelt es sich um eine freistehende zweigeschossige Doppelstallscheune, bestehend aus einem grossen historischen Kernbau mit Satteldach und einem kleineren Stall- und Scheunenbau im Nordosten. Zusammen mit den Bauernhäusern Luckhauserstrasse 11 und 13 auf der gegenüberliegenden Strassenseite bilden die drei Gebäude ein markant in Erscheinung tretendes Ensemble westlich des Weilers Agasul.



BESCHLUSS

VOM 10. NOVEMBER 2022

GESCH.-NR. 2020-1251

BESCHLUSS-NR. 2022-213

Das Erdgeschoss ist mit roten und gelben Sichtbacksteinen aufgemauert, das Obergeschoss ist verbrettert. Die rückliegende Hocheinfahrt führt durch den teilweise in Fachwerk gehaltenen Anbau.

Im Erdgeschoss ist südwestlich ein Pferdestall untergebracht, es folgen das Tenn und der Doppelstall. Spätere Ein- und Umbauten beeinträchtigen die historische Bausubstanz. Trotzdem ist die ursprüngliche Grundrisseinteilung grossmehrheitlich erhalten geblieben. Das Obergeschoss wurde mit für Ökonomiebauten üblichen Eingriffen den sich wandelnden Ansprüchen angepasst.



ZUSAMMENFASSUNG DER GUTACHTEN FREI UND FÄSSLER

Für Gutachter Johann Frei, Winterthur, ist die Schutzfähigkeit aufgrund des guten Zustands der Gebäudekonstruktion zwar gegeben, jedoch die Schutzwürdigkeit wegen den zahlreichen gestalterischen und konstruktiven Veränderungen nicht mehr ausgewiesen.

Für Gutachter Peter Fässler, Zürich, weist die Scheune neben dem guten Erhaltungszustand auch einen sehr hohen Anteil an Originalsubstanz aus. Während im Innern zwar verschiedene bauliche Eingriffe zu einem Substanzverlust geführt haben, ist das beeindruckende bauzeitliche äussere Erscheinungsbild mehrheitlich erhalten geblieben. Dieses ist denn gemäss seiner Einschätzung auch schützenswert.

ZUSAMMENFASSUNG OBERGUTACHTEN DER KANTONALEN DENKMALPFLEGEKOMMISSION (KDK)

Die KDK gelangt, wie vorher auch Gutachter Peter Fässler, zum Schluss, dass die Scheune in Agasul die Anforderungen an ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG erfüllt. Zur Begründung führt sie weitere Aspekte auf. Die Recherche hat ergeben, dass das gut erhaltene Objekt als frühes Beispiel von der Umstellung vom Ackerbau auf eine im grösseren Stil betriebene Milchwirtschaft zeugt. Die 1880er Jahre markierten den Beginn einer Agrarkrise, die zu einem Strukturwandel bei Klein- und Mittelbetrieben führte. Die Scheune wurde in jener Zeit der Krise erstellt und mit zeittypischen Heimatstilformen gestaltet. Damit wird sie zum wichtigen wirtschafts- und architekturgeschichtlichen Zeugen jener Zeit.

Der Schutzzumfang gemäss Gutachten umfasst den Kernbau mit der gedeckten Hocheinfahrt, jedoch ohne den nordostseitigen Anbau. Im Besonderen zählen in ihrer Substanz die tragende Konstruktion mitsamt der Dachkonstruktion, die Fassaden in Sichtmauerwerk und Holz mit den bestehenden Fenster- und Türöffnungen und die geschlossenen Dachflächen dazu.

Es wird beantragt, dass die Scheune, Assek.-Nr. 179 an der Luckhauserstrasse 12 in Agasul, welche die Anforderungen an ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG erfüllt, unter Schutz gestellt wird.

Wie einleitend erwähnt, ersucht der Grundeigentümer – basierend auf dem Gutachten von Johann Frei, Winterthur – um Entlassung der Liegenschaft aus dem kommunalen Inventar. Gemäss Auffassung des Grundeigentümers handelt es sich vorliegend nicht um ein Schutzobjekt. Aufgrund dieses Umstandes erfolgt die Unterschutzstellung mittels Verfügung.



BESCHLUSS

VOM 10. NOVEMBER 2022

GESCH.-NR. 2020-1251

BESCHLUSS-NR. 2022-213

HALTUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat folgt dem Antrag der Baubehörde, welche mit Beschluss vom 25. Oktober 2022 empfiehlt, die Doppelstallscheune Luckhauserstrasse 12, Assek.-Nr. 179, gemäss § 205 lit. c. PBG per Verfügung unter Schutz zu stellen.

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

1. Das Gebäude Luckhauserstrasse 12, Agasul, Assek.-Nr. 179, Kat.-Nr. IE5629, wird mittels Verfügung vom 10. November 2022, die einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses bildet, unter Schutz gestellt. Im Grundbuch ist die Anmerkung «Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung: Baubeschränkung, Veränderungs- sowie Abbruch- und Bauverbot (Denkmalschutz) gemäss Unterschutzstellungsverfügung» 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 Rekursschrift 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. Willi Vögeli, Luckhauserstrasse 13, 8308 Agasul (durch Abteilung Hochbau, mit unterzeichneter Verfügung)
 - b. Architekturbüro Fässler + Partner AG, Peter Fässler, Resedastrasse 25, 8008 Zürich
 - c. Architekturbüro Johann Frei, Hinterdorfstrasse 29, 8405 Winterthur
 - d. Kantonale Denkmalpflegekommission, Postfach, 8090 Zürich
 - e. Notariat Illnau (durch Abteilung Hochbau, nach Eintritt der Rechtskraft)
 - f. Gossweiler Ingenieure AG, Effretikon (durch Abteilung Hochbau, nach Eintritt der Rechtskraft)
 - g. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 14.11.2022