

BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-0544
BESCHLUSS-NR. 2024-242
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06** **Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.02 **Hochbau**
06.02.01 **Denkmalpflege**

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zu Wohnhaus mit Scheune, Billikerstrasse 9, First, Ottikon;
Genehmigung verwaltungsrechtlicher Vertrag**

AUSGANGSLAGE

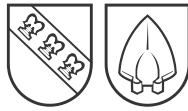
Der Vielzweckbau Assek.-Nr. 226, Billikerstrasse 9 in First wurde ins kommunale Inventar unter der Objekt-Nr. BA02960151 aufgenommen. Die Eigentümerschaft äusserte Bauabsichten und löste mit Schreiben vom 5. März 2024 ein Provokationsbegehren aus. Daraufhin hat die Baubehörde weitere Abklärungen vorgenommen und bei der Firma vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 Zürich, ein Gutachten zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit der erwähnten Liegenschaft in Auftrag gegeben.

Das von Kristina Kröger und André Müller ausgearbeitete Gutachten liegt mit Datum vom 10. Juli 2024 vor. Gemäss Gutachten entstand der Vielzweckbau an der Billikerstrasse 9 im Jahr 1821. Es handelt sich um einen für das 19. Jahrhundert typischen Vielzweckbau mit Wohnhaus, Tenn und Stall unter einem durchgehenden Satteldach. Wie für damalige Vielzweckbauten üblich, wurden er bei Bedarf im Bereich des Ökonomieteils erweitert. Der Kernbau wurde 1890 weiter gegen Westen um einen Schweinestall, Schopf sowie einen Schopfanbau erweitert.

1930 kamen weitere Anbauten hinzu. Auch der Wohnhausteil wurde stetig verändert und 1973 um eine neue Raumeinheit gegen Norden ergänzt. Trotz der Umbauten und Erweiterungen bezeugt der heutige Bau in seiner Grundstruktur den Kernbau von 1821. Damit weist der Bau bauhistorische sowie architektonische Qualitäten aus, die ihn zusätzlich zu seinen siedlungshistorischen und räumlichen Qualitäten aus denkmalpflegewissenschaftlichen Aspekten als schützenswert empfehlen.

Die auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7490 freistehende Scheune Assek.-Nr. 225 ist nicht im Inventar aufgeführt. Bezogen auf dieses Gebäude Assek.-Nr. 225, Billikerstrasse 9.1 enthält der Vertrag eine an die Eigentümerschaft gerichtete Empfehlung.

Die Eigentümerschaft anerkennt, dass es sich beim Kernbau des Gebäudes Assek.-Nr. 226, Billikerstrasse 9, First, um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 it. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) handelt. Sie stimmt dem verwaltungsrechtlichen Vertrag zu.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-0544

BESCHLUSS-NR. 2024-242

INHALT VERWALTUNGSRECHTLICHER VERTRAG

Im verwaltungsrechtlichen Vertrag wird der Schutzzumfang des Vielzweckbaus Assek.-Nr. 226 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7490, Billikerstrasse 9, First, wie nachfolgend definiert:

ZWECK

Die Unterschutzstellung bezweckt aufgrund der bauhistorischen und der architektonischen, wie auch der siedlungshistorischen und räumlichen Qualitäten, den Erhalt des Gebäudes.

GEBÄUDEÄUSSERES

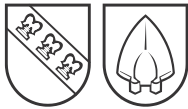
Zum Schutz des Erscheinungsbildes ist der Vielzweckbau in seiner heutigen Gesamtkubatur, in seiner charakteristischen beschriebenen Vertikalgliederung mit Wohnhaus, Tenn, Stall, zweitem Tenn und Scheune unter dem durchgehenden Satteldach, in Struktur und Materialisierung zu erhalten. Das Gebäudeäussere des Wohnhausteils ist in Struktur und Substanz (Aussenmauern des ursprünglichen Wohnhausteils in seinem Kern – ohne Anbau von 1973 – mit den historischen Fensteröffnungen wie dem Reihenfenster samt Rahmen, dem Sichertriegelwerk, der Form des Daches) zu erhalten.

GEBÄUDEINNERES

Die historische Trag- und Stützkonstruktion, die Grundrissstruktur, die Balkendecken, der historische Gewölbekeller, die Primärkonstruktion des Dachwerks, die Riegelwand zum Tenn sowie der historische Kachelofen mit Einfeuerung aus der Küche im Wohnhausteil sind in Struktur und in der Substanz zu erhalten.

SPIELRÄUME FÜR VERÄNDERUNGEN

Unter Beibehaltung der äusseren Struktur ist aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ein Ausbau des Ökonomiegebäudes möglich. Fensteröffnungen im Bereich der bisher geschlossenen Holzfassaden sind mit Vertikalelementen zu cachieren. An der Nord- und der Ostfassade des Wohnteils ist das Anbringen einer moderaten Aussenwärmedämmung denkbar, wenn das Erscheinungsbild bei der Ostfassade mit den auskragenden Fenstersimsen erhalten bleibt. Die Nordfassade des Wohnteils ist nicht Gegenstand der Unterschutzstellung und kann verändert werden. Beim Wohnteil sind Dachaufbauten zulässig, wenn sie auf das Gebäude und die Primärkonstruktion des Dachwerks Rücksicht nehmen. Auf allen Dachflächen sind gut angepasste Solaranlagen zulässig. Allfällige Dachflächenfenster sind optisch mit Blindmodulen in die Solaranlage zu integrieren, damit eine ruhige, geschlossene Fläche entsteht.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-0544

BESCHLUSS-NR. 2024-242

ANTRAG DER BAUBEHÖRDE

Aufgrund des denkmalpflegerischen Gutachtens der vestigia GmbH und der Einschätzung der Abteilung Hochbau kommt die Baubehörde zum Schluss, dass der Vielzweckbau Billikerstrasse 9, First, den Kriterien für eine Unterschutzstellung gemäss den Ausführungen im verwaltungsrechtlichen Vertrag entspricht. Sie beantragt dem Stadtrat, die Unterschutzstellung in Form einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c Planungs- und Baugesetz (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 Vielzweckbaus, Billikerstrasse 9, First, Assek.-Nr. 226, Kat.-Nr. IE7490, als gegeben.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

1. Der Vielzweckbau Billikerstrasse 9, First, Assek.-Nr. 226, Kat.-Nr. IE7490, wird mittels verwaltungsrechtlichen VertragEs vom 24. Oktober 2024 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 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.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2024

GESCH.-NR. 2024-0544

BESCHLUSS-NR. 2024-242

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Herbert Bürge, Billikerstrasse 9, First, 8307 Ottikon b. Kemptthal
 - b. Kristina Kröger, vestigia GmbH, Schifflande 10, 8001 Zürich
 - c. Claudine Merz, Lösungen im Baurecht GmbH, Lagerplatz 21, 8400 Winterthur
 - d. Notariat Illnau (durch Abteilung Hochbau, mit unterzeichnetem Vertrag 2-fach, nach Eintritt der Rechtskraft)
 - e. Baubehörde
 - f. Stadträtin Ressort Hochbau
 - g. Abteilung Hochbau
 - h. Leiter Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 28.10.2024