



BESCHLUSS

VOM 07. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2023-1491
BESCHLUSS-NR. 2024-249
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zu Wohnhaus, Dorfstrasse 30, Effretikon;
Entlassung aus dem Inventar der Schutzobjekte; Wiedererwägung**

AUSGANGSLAGE

Das Wohnhaus Dorfstrasse 30, Effretikon, Assek.-Nr. 2229, Kat.-Nr. IE4251, ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung unter der Nummer BA02960246 verzeichnet. Mit Brief vom 25. September 2023 haben die Grundeigentümer die Schutzabklärung entsprechend § 213 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) ausgelöst. Am 3. Oktober 2023 beauftragte die Baubehörde das Büro für Baugeschichte, Neuhausen am Rheinfall, mit der Ausarbeitung eines bauhistorischen Gutachtens.

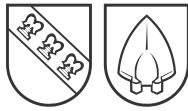
Das Gutachten kam zum Schluss, dass die Liegenschaft aus fachlicher Sicht die Anforderungen, die § 203 Abs. 1, lit. c PBG an ein Schutzobjekt stellt, nur bedingt erfüllt. Es schlägt folgende Varianten zur Prüfung vor:

- Eine Teil-Unterschutzstellung hinsichtlich der ortsbildprägenden Elemente (Erhalt in Charakter, Gliederung und in Volumen), inkl. der wesentlichen historischen Konstruktionen (Aussenwände und Balkenlage im Wohnteil).
- Eine Inventarentlassung, sofern die planungsrechtlichen Instrumente in der Praxis die Bewahrung der ortsbildprägenden Elemente ebenfalls garantieren können.

Der Stadtrat entschied sich nach grundlegender Prüfung mit Beschluss vom 11. April 2024 für die Variante b, Inventarentlassung (SRB-Nr. 2024-64). Seinen Entscheid begründet er einerseits mit dem reduzierten Eigenwert der Liegenschaft. Andererseits hielt der Stadtrat in seinem Beschluss fest, dass die Bewahrung des Situationswerts durch die konkreten Kernzonenbestimmungen in Kapitel 3 der kürzlich revidierten Bau- und Zonenordnung und durch die kommunalen Festlegungen im Kernzonenplan garantiert werden kann.

Gegen diesen Entscheid hat der Zürcher Heimatschutz (ZVH) das Rechtsmittel ergriffen und einen Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich (BRG) eingereicht.

Am 23. September 2024 fand der durch das BRG angeordnete Augenschein vor Ort statt. Die Vertreterinnen und Vertreter des BRG teilten im Anschluss anlässlich einer vorläufigen Beurteilung mit, dass sie den Rekurs des ZVH stützen würden. Es eröffnete der Stadt und der Eigentümerschaft folgende Möglichkeiten:



BESCHLUSS

VOM 07. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2023-1491

BESCHLUSS-NR. 2024-249

VARIANTE 1

Der Stadtrat und die Eigentümerschaft akzeptieren die vorläufige Beurteilung des BRG. Die Eigentümerschaft zieht das Provokationsbegehren zurück und das Verfahren wird abgeschrieben. Diese Möglichkeit besteht eigentlich zu diesem fortgeschrittenen Zeitpunkt des Verfahrens sonst nicht mehr und bedingt auch, dass die Bauabsichten nicht weiterverfolgt werden.

VARIANTE 2

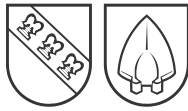
Der Stadtrat akzeptiert die vorläufige Beurteilung des BRG, beurteilt seinen Beschluss vom 11. April 2024 (SRB-Nr. 2024-64) neu und zieht diesen in Wiedererwägung. Das heisst er verzichtet auf die Entlassung des Gebäudes aus dem Inventar der Schutzobjekte und das Objekt verbleibt im Inventar kommunaler Schutzobjekte. Es wird ein Schutzvertrag oder eine Schutzverfügung basierend auf dem vorliegenden Gutachten ausgearbeitet. Die entspräche der im Gutachten ausgeführten Variante a. Das Rekursverfahren wird gestützt auf die Wiedererwägung abgeschrieben.

VARIANTE 3

Der Stadtrat lässt den Entscheid des Baurekursgerichts ausfertigen und könnte diesen danach an die nächsthöhere Instanz, das Verwaltungsgericht, weiterziehen.

WEITERES VORGEHEN

Der Stadtrat hält seinen ursprünglichen Entscheid weiterhin für richtig. Er erachtet jedoch das Festhalten am Stadtratsbeschluss vom 11. April 2024 aufgrund des zu erwartenden Entscheids des BRG nicht als zielführend. Nach Rücksprache mit der Eigentümerschaft soll die oben aufgeführte Variante 2 weiterverfolgt werden und ein Schutzvertrag für das Wohnhaus Dorfstrasse 30, Effretikon, ausgearbeitet werden. Dementsprechend ist der Beschluss des Stadtrates vom 11. April 2024 betreffend Inventarentlassung in Wiedererwägung zu ziehen.



BESCHLUSS

VOM 07. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2023-1491

BESCHLUSS-NR. 2024-249

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

1. Von der vorläufigen Beurteilung des Baurekursgerichts im Nachgang zum Augenschein vom 23. September 2024 betreffend Inventarentlassung des Wohnhauses Dorfstrasse 30, Effretikon, wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtratsbeschluss vom 11. April 2024 (SRB-Nr. 2024-64) wird wiedererwägungsweise aufgehoben. Das Wohnhaus Assek.-Nr. 2229, Dorfstrasse 30, Effretikon, verbleibt im Inventar der Schutzobjekte und wird zu einem späteren Zeitpunkt per Beschluss oder Vertrag unter Schutz gestellt.
3. Dem Baurekursgericht wird beantragt, das laufende Rekursverfahren abzuschreiben.
4. Der Leiter Hochbau wird beauftragt, einen Schutzvertrag für das Wohnhaus Dorfstrasse 30, Effretikon, auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.
5. Gegen diesen Beschluss kann innerhalb von 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht 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.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Chantal und Sandro Stroppa, Dorfstrasse 30, 8307 Effretikon (per Einschreiben)
 - b. Baumberger Rechtsanwälte, Raphael Rigling, Herrmannweg 4, 8400 Winterthur, zur Weiterleitung an das Baurekursgericht
 - c. Stadträtin Ressort Hochbau
 - d. Leiter Hochbau
 - e. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 11.11.2024