



BESCHLUSS

VOM 21. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-0866
BESCHLUSS-NR. 2024-267
IDG-STATUS öffentlich

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

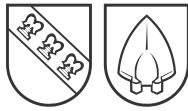
BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zu Wohnhaus Hagenacherstrasse 24, Effretikon; Unterschutzstellung**

AUSGANGSLAGE

Das Mehrfamilienhaus an der Hagenacherstrasse 24 in Effretikon ist im kommunalen Inventar der potenziell schützenswerten Objekte der Stadt Illnau-Effretikon aufgeführt (Inventarblatt BA02960331, Stand 2022). Gemäss Inventar ist das Gebäude in Gestaltung, Form und Struktur sowie in seinem dazugehörigen Umschwung zu erhalten. Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W3 und im Eigentum der Stadt. Mit Beschluss vom 8. Mai 2024 löste der Stadtrat aufgrund einer geplanten Sanierung das Provokationsbegehren nach § 213 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) aus (SRB-Nr. 2024-93). Am 18. Juni 2024 beschloss die Baubehörde die Schutzabklärung durchzuführen und beauftragte das Büro vestigia GmbH, 8001 Zürich, ein Gutachten zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit der erwähnten Liegenschaft zu erstellen. Das von Kristina Kröger und André Müller ausgearbeitete Gutachten liegt mit Datum vom 15. Juli 2024 vor und bildet die fachliche Grundlage für diesen Beschluss.

BERICHT ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT

Gemäss Gutachten entspricht das im Jahre 1928 erstellte Wohnhaus dem damals gängigen Typus eines Mehrfamilienhauses in der Tradition des Reform- bzw. Heimatstils, das mittig in einer grossen Gartenparzelle stand. Der Garten diente mit einem grossen Nutzgarten, meist mit Kleintierhaltung, der Selbstversorgung in der Zwischenkriegszeit. Strassenreihen- und quartierflächig umgesetzt, entstand so eine kleine gartenstadtähnliche Siedlung. Das Gebäude steht frei und leicht erhöht prägnant an der Ecke der Hagenacher-, Tagelswanger- und der Gartenstrasse und prägt die Silhouette am westlichen Hang oberhalb des Bahnhofs. Es ist daher räumlich wichtig, strassenraum- und ortsbildprägend. Architektonisch beachtenswert sind vor allem die baukünstlerischen Fassadendetails der Fassadengestaltung im Heimatstil sowie die innere schlichte, aber grosszügige und funktionale Erschliessungs- und Raumorganisation, die sich bis heute weitgehend original erhalten hat. Damit verfügt der Bau nicht nur über eine sehr hohe siedlungs- und stadtgeschichtliche sowie räumliche und situative Bedeutung, sondern auch über einen bautypologischen und baukünstlerischen Wert, was das Gebäude samt Umschwung aus denkmalpflegewissenschaftlichen Aspekten als schützenswert empfehlen lässt.



BESCHLUSS

VOM 21. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-0866

BESCHLUSS-NR. 2024-267

INHALT DER UNTERSCHUTZSTELLUNG

Das Mehrfamilienhaus an der Hagenacherstrasse 24 in Effretikon ist unter Abwägung aller Aspekte ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG und wird in dem im Dispositiv aufgeführten Umfang samt Umgebung unter Schutz gestellt. Zum Erhalt der Schutzwürdigkeit ist das Mehrfamilienhaus mitsamt der Aussenraumgestaltung in seinem äusseren Erscheinungsbild und mit den im Dispositiv erwähnten Elementen im Gebäudeinneren zu erhalten.

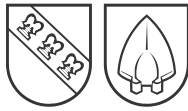
ANTRAG DER BAUBEHÖRDE

Aufgrund des denkmalpflegerischen Gutachtens des Büros vestigia GmbH und der Einschätzung der Abteilung Hochbau gelangt die Baubehörde zum Schluss, dass das Mehrfamilienhaus in seinem äusseren Erscheinungsbild, mit der Umgebung und mit verschiedenen Elementen im Gebäudeinneren im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG unter Schutz zu stellen ist. Die Baubehörde beantragt dem Stadtrat, diese Unterschutzstellung im erwähnten Umfang und die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch.

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 Mehrfamilienhauses an der Hagenacherstrasse 24 in Effretikon in dem im Dispositiv aufgeführten Umfang als gegeben.

Für die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 in Effretikon ist eine Objektstrategie zu erarbeiten.



BESCHLUSS

VOM 21. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-0866

BESCHLUSS-NR. 2024-267

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

1. Das Mehrfamilienhaus an der Hagenacherstrasse 24, Effretikon, Assek.-Nr. 2721, Kat.-Nr. IE147, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG und wird im folgenden Umfang unter Schutz gestellt:
 - 1.1. Zum Erhalt der Schutzwürdigkeit ist das Mehrfamilienhaus mitsamt der Aussenraumgestaltung (Zier-, Nutzgarten östlich, südlich und westlich des Gebäudes und Umfriedung) in seinem äusseren Erscheinungsbild (Fassadengestaltung mit Tür- und Fensteröffnung in Lage und Grösse samt Rahmung und bauzeitlichen Aussentüren, baukünstlerischen Details wie Vordach, Rechteckerker mit Balkongitter, Dachgestaltung mit vorkragendem Satteldach samt Pfetten, Dachuntersichten und Dachaufbauten) und seinem Gebäudeinneren (bauzeitliche Trag- und Stützkonstruktion, Decken in Lage und Substanz, Treppenhaus in Lage und Substanz, bauzeitliche Grundrisse mit Füllungstüren und profilierten Rahmen und, wo vorhanden, bauzeitliches Füllungstäfer und Dachwerk) zu erhalten. Auf den Dachflächen sind gut angepasste Solaranlagen möglich.
 - 1.2. ABBRUCHVERBOT, UNTERHALTSGEBOT UND VERÄNDERUNGSSPIELRAUM

Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen und es darf weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten beeinträchtigt werden. Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die beim Substanzschutz geschützten Teile sind im Original zu erhalten. Wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleissteilen, erforderlich ist, sind die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden.

Behutsame Anpassungsmöglichkeiten der Gebäudehülle und des Inneren an die zeitgemässen Ansprüche von Wohnkomfort und -hygiene sind grundsätzlich möglich. Eingriffe, Renovationen, neue bauliche Zusätze oder Veränderungen haben dabei jedoch gebührend Rücksicht auf die geschützten Baustrukturen und Bauelemente zu nehmen. Dabei ist der Denkmalwert des Gebäudes (sei dies der Eigen- und/oder Situationswert) zu wahren und ist auf ein sorgfältiges Einflechten in den historischen Bestand zu achten. Dabei kommt auch dem Grundsatz der Reversibilität erhebliche Bedeutung zu.
 - 1.3. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG, BAUGESETZGEBUNG, SCHUTZOBJEKT IM SINNE VON § 203 ABS. 1 LIT. C PBG (GEBÄUDE VERS.-NR. 29602721 SAMT TEILEN DER UMGEBUNG)

zugunsten Stadt Illnau-Effretikon

zulasten Kat.-Nr. IE147, Liegenschaft GB BI IE9334

Das Mehrfamilienhaus Assek.-Nr. 2721 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE147 ist im Rahmen des im Stadtratsbeschluss aufgeführten Schutzzumfanges ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.



BESCHLUSS

VOM 21. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-0866

BESCHLUSS-NR. 2024-267

2. Die Abteilung Hochbau wird mit der Publikation des Entscheids und der Weiterbearbeitung des Geschäftes beauftragt.
3. Gegen diesen Beschluss kann innerhalb von 30 Tagen, von der Veröffentlichung 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.
4. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird beauftragt, dem Stadtrat die Objektstrategie für die Liegenschaft Hagenacherstrasse 24 in Effretikon zu unterbreiten.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 Zürich
 - b. Notariat Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau (im Original, nach Eintritt der Rechtskraft)
 - c. Baubehörde
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Leiter Hochbau
 - f. Leiterin Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 25.11.2024