



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-1908
BESCHLUSS-NR. 2025-13
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zu Gebäude Usterstrasse 26, Illnau;
Unterschutzstellung**

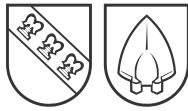
AUSGANGSLAGE

Das Gebäude an der Usterstrasse 26 in Illnau ist im kommunalen Inventar der potenziell schützenswerten Objekte der Stadt aufgeführt (Inventarblatt BA02960262, Stand 2022). Gemäss Inventar ist der Bau in seinem äusseren Erscheinungsbild sowie in Kubatur und Position zu erhalten. Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone K I und im Eigentum der Stadt. Mit Beschluss vom 22. August 2024 löste der Stadtrat aufgrund des Sanierungsbedarfs, unabhängig davon, ob die Immobilie durch die Stadt genutzt oder verkauft wird, das Provisionsbegehren nach § 213 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) aus (SRB-Nr. 2024-169). Am 10. September 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 9. Dezember 2024 vor und bildet die fachliche Grundlage für diesen Beschluss.

BERICHT ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT

Gemäss Gutachten entstand das ehemalige Fabrikgebäude an der Usterstrasse 26 im Jahr 1910 als Werkstattgebäude für den Küfer und Kistenfabrikant Johannes Zuber. Das Fabrikgebäude repräsentiert bis heute die ursprüngliche wirtschafts- und sozialhistorische Siedlungsstruktur des Dorfes. Der schlichte Baukörper bestimmt durch seine freistehende und strassenparallel traufständige Stellung an der Usterstrasse den Strassenraum und prägt das Ortsbild Unter-Illnaus westlich der Eisenbahnlinie. Der Bau gehört zu den ältesten Bauten entlang der Usterstrasse. Er ist daher nicht nur räumlich, sondern auch siedlungs- und ortshistorisch sehr wichtig. Er verfügt sowohl aussen als auch innen über einen hohen Anteil an historischer Bausubstanz und ist architektonisch qualitativ und bedeutsam.

Somit prägt der Bau das historische Ortsbild von Unter-Illnau und die historische Bebauungsstruktur des Strassenraums der Usterstrasse wesentlich und bezeugt einen hohen Situationswert, der durch den Eigenwert, den der Bau als sozial- und wirtschaftshistorischer Zeuge hat, ergänzt wird.



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-1908

BESCHLUSS-NR. 2025-13

INHALT DER UNTERSCHUTZSTELLUNG

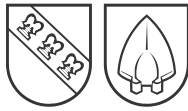
Das ehemalige Fabrikgebäude an der Usterstrasse 26 in Illnau ist unter Abwägung aller Aspekte ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird in dem im Dispositiv aufgeführten Umfang unter Schutz gestellt. Zum Erhalt der Schutzwürdigkeit ist das Gebäude in seinem äusseren Erscheinungsbild 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 ehemalige Fabrikgebäude in seinem äusseren Erscheinungsbild 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 ehemaligen Fabrikgebäudes an der Usterstrasse 26 in Illnau in dem im Dispositiv aufgeführten Umfang als gegeben. Das Ressort Präsidiales bzw. die Abteilung Hochbau ist zu beauftragen, für die Liegenschaft eine Objektstrategie zu erarbeiten.



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-1908

BESCHLUSS-NR. 2025-13

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

1. Das ehemalige Fabrikgebäude an der Usterstrasse 26, Illnau, Assek.-Nr. 1024, Kat.-Nr. IE7794, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird im folgenden Umfang unter Schutz gestellt:
 - 1.1. Zum Erhalt der Schutzwürdigkeit ist das Gebäude in seinem Gebäudeäusseren (Aussenmauern mit Position und Grösse der Fenster- und Türöffnungen samt historischem Steinrahmen, Dachform als geschlossen wirkendes Satteldach mit Dachuntersichten und Pfettenkonstruktion und Jalousieschliessläden) sowie in seinem Gebäudeinnern (historische Balkendecken in Lage und Substanz, historische Trag- und Stützkonstruktion, Position der Vertikalerschliessung, Dachwerk) zu bewahren. 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.
 - 1.3. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG, BAUGESETZGEBUNG, SCHUTZOBJEKT IM SINNE VON § 203 ABS. 1 LIT. C PBG (GEBÄUDE VERS.-NR. 29601024)

zugunsten Stadt Illnau-Effretikon

zulasten Kat.-Nr. IE7794, Liegenschaft GB BI IE1836

Das ehemalige Fabrikgebäude Assek.-Nr. 1024 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7794 ist im Rahmen des im Stadtratsbeschluss aufgeführten Schutzzumfanges ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.
2. Die Abteilung Hochbau wird mit der Publikation des Entscheids und der Weiterbearbeitung des Geschäftes beauftragt.



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-1908

BESCHLUSS-NR. 2025-13

3. Gegen diesen Beschluss kann innerhalb von 30 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bau-
rekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Aus-
führung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der ange-
fochtene 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. Das Ressort Präsidiales bzw. die Abteilung Hochbau wird beauftragt, eine Objektstrategie für die Liegen-
schaft Usterstrasse 26 in Illnau auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 Zürich
 - b. Notariat Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau (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: 20.01.2025