



## BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2020-0994  
BESCHLUSS-NR. 2025-88  
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zu Wohnhaus mit Scheune, Hagenstrasse 2, Illnau; Unterschutzstellung**

---

## AUSGANGSLAGE

Das Vielzweckbauernhaus an der Hagenstrasse 2 in Illnau ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte aufgeführt (Inventarblatt BA02960280, Stand 2022). Gemäss Inventar ist das Gebäude in Gestaltung, Form und Struktur integral zu erhalten. Dazu gehört auch das umgebende ländliche Umfeld mit Vorgarten und Vorplatz, Brunnen sowie rückwärtiger Freifläche. Die Liegenschaft befindet sich in der Kernzone KI. Mit Beschluss vom 19. September 2024 löste der Stadtrat aufgrund von Sanierungsabsichten das Provokationsbegehren nach § 213 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) aus (SRB-Nr. 2024-208). Über die Liegenschaft besteht bereits ein Gutachten der Kulturdetektive GmbH, 8620 Wetzikon. Das von Claudia Fischer-Karrer ausgearbeitete Gutachten mit Datum vom November 2020 bildet die fachliche Grundlage dieses Beschlusses.

## BERICHT ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT

Gemäss des Gutachtens ist der Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes nicht genau bekannt. Das Gebäude wurde vermutlich im 18. Jahrhundert erbaut und 1822 erstmals versichert. Die ursprüngliche typische Struktur des Vielzweckbauernhauses ist klar ersichtlich. Es handelt sich um einen verputzten Fachwerkbau aus der Zeit um 1700, der neben dem verputzten Wohnteil einen Ökonomieteil (Tenn, Stall und Scheune) unter einem langen First mit weit ausladendem, steilem Satteldach mit verzierten Bügen aufweist. Der Wohnteil ist regelmässig befenstert. Im Erdgeschoss fallen auf der Eingangsfassade zwei Reihenfenster auf, wobei das eine drei- und das andere fünfteilig ist. Im Obergeschoss sind es drei Doppelfenster. Ein profiliertes Holzsturz liegt über den Reihenfenstern und zieht sich bis über die erhöht gelegene Haustüre weiter. Dem leicht erhöhten Eingang vorgelagert ist eine schmale Treppe. Auf der westlichen Giebelfassade befindet sich ein separater Küchenausgang. Der Ökonomieteil ist abgesehen vom gemauerten Stall in Holzkonstruktion errichtet und zeigt ein oben abgerundetes Tenntor mit einem profilierten Sturz.

Im Innern fällt im Erdgeschoss vor allem die typische Anordnung von der Haupt- und Nebenstube sowie der Küche auf, die von einem schmalen Gang aus erschlossen sind. Die grosse Stube mit dem fünfteiligen Reihenfenster samt Kachelofen sowie Kassettendecke, Wandtäfer und Einbaukasten mit Uhrenschrank zeigt gegen Süden, die Küche liegt dahinter, mit dem ehemaligen rot gefassten und verzierten, gusseisernen Holzherd auf der rückwärtigen Seite des Kachelofens. Die Schlafzimmer befinden sich, wie in Bauernhäusern üblich, im Obergeschoss. Das Treppenhaus führt im Obergeschoss in eine offene Diele mit Bohlenwänden. Über dieser Diele sind die Schlafzimmer und die Laube mit dem «Hüslì» erschlossen.



### **BESCHLUSS**

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2020-0994

BESCHLUSS-NR. 2025-88

Der stattliche Fachwerkbau ist ein typischer Vertreter des traditionellen Vielzweckbauernhauses und stellt in dieser Hinsicht einen wichtigen Bauzeugen in Illnau dar. Verschiedene repräsentative Elemente zeugen davon, dass es sich um ein Gebäude wohlhabenderer früherer Besitzer handelt. Dazu zählen u.a. das grosse Volumen mit dem steilen Dach, die geschwungenen Formen des Fachwerkes unterhalb der Fenster (ersichtlich im Innern im 2. OG), der profilierte Fries über den Reihenfenstern und dem erhöhten Eingang, der profilierte halbrunde Sturz über dem Tenntor, die verzierten Büge und im Innern neben der steilen Treppe von der Stube ins Obergeschoss, der Uhrenschrank oder profilierte Balken. Sehr interessant sind die in Zweitverwendung verbauten bemalten Brettläden in der Decke des 2. Obergeschosses.

Das traditionelle Vielzweckbauernhaus stellt nicht nur in städtebaulicher, sozial und wirtschaftsgeschichtlicher Hinsicht, sondern vor allem auch in bautypologisch-architektonischer Hinsicht ein wichtiger Zeuge für Illnau-Effretikon dar. Es ist noch sehr viel originale Bausubstanz vorhanden. Das Vielzweckbauernhaus samt Vorplatz mit Brunnen und eingefasstem Bauerngarten wird als Schutzobjekt empfohlen. Nicht schützenswert ist der nordseitige Anbau.

### **INHALT DER UNTERSCHUTZSTELLUNG**

Das Vielzweckbauernhaus an der Hagenstrasse 2 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 Vielzweckbauernhaus, 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 Kulturdetektive GmbH und der Einschätzung der Abteilung Hochbau gelangt die Baubehörde zum Schluss, dass das Vielzweckbauernhaus 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 Vielzweckbauernhauses an der Hagenstrasse 2 in Illnau in dem im Dispositiv aufgeführten Umfang als gegeben.



### BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2020-0994

BESCHLUSS-NR. 2025-88

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

1. Das Vielzweckbauernhaus an der Hagenstrasse 2, Illnau, Assek.-Nr. 1012, Kat.-Nr. IE7867, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG und wird im folgenden Umfang unter Schutz gestellt:
  - 1.1 Substanz und Erscheinungsbild:

Die Fassaden sind in ihrer Gliederung und Materialisierung, der Anordnung von Tür- und Fensteröffnungen inklusive Tür- und Fenstereinfassungen sowie der Sprossierung, dem profilierten Fries über den Reihenfenstern und der Haustüre, dem Scheunentor mit der verzierten Rundung, der mehrgeschossigen Laube mit dem «Hüsli», sowie den Dachflächen mit der Ziegeleindeckung und den geschwungenen Bügen zu erhalten.
  - 1.2 Substanz im Gebäudeinnern:

Die konstruktive Gebäudestruktur umfassend Trag- und Deckenstruktur, die Lage der Treppe sowie der Dachstuhl, die Bohlenwände, die originalen Holzböden und die bemalten in Zweitverwendung verbauten Holzläden; ferner die Stube mit der Kassettendecke, dem Wandtäfer, den Einbaukästen, der Feuerwand zwischen Stube und Küche und in der Küche ist der gusseiserne Holzherd zu erhalten.
  - 1.3 Aussenraum:

Der eingefasste Nutzgarten auf der Eingangsseite sowie der Vorplatz mit dem Brunnen von 1874 sind zu erhalten
  - 1.4 Veränderungsspielraum:

Nicht unter Schutz steht der nordseitige Anbau. Das 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss sowie der ehemalige Ökonomierteil können zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Dabei muss aber auf eine sorgfältige Gestaltung, unter Belassung der schutzwürdigen Bauteile und mit Rücksicht auf das äussere Erscheinungsbild, geachtet werden. Bei einer Fassadensanierung sollte die Fachwerkgestaltung genau betrachtet werden und allenfalls ist eine Sichtbarmachung in Betracht zu ziehen. Dachaufbauten und Dachflächenfenster gemäss den BZO-Bestimmungen sind, mit Rücksicht auf die Dachkonstruktion, zulässig. Auf den Dachflächen sind gut angepasste Solaranlagen möglich.
  - 1.5 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 histo-



### BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2020-0994

BESCHLUSS-NR. 2025-88

rischen Bestand zu achten. Dabei kommt auch dem Grundsatz der Reversibilität erhebliche Bedeutung zu.

1.6 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG, BAUGESETZGEBUNG, SCHUTZOBJEKT IM SINNE VON § 203 ABS. 1 LIT. C PBG (GEBÄUDE VERS.-NR. 29601012 SAMT TEILEN DER UMGEBUNG)

zugunsten Stadt Illnau-Effretikon

zulasten Kat.-Nr. IE7867, Liegenschaft GB BI IE1123

Das Vielzweckbauernhaus Assek.-Nr. 1012 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7867 ist im Rahmen des im Stadtratsbeschluss aufgeführten Schutzzumfangs 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.
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 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 Baukursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Kulturdetektive GmbH, Guldiloostasse 24, 8620 Wetzikon
  - b. Notariat Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau  
(im Original durch Abteilung Hochbau, nach Eintritt der Rechtskraft)
  - c. Baubehörde
  - d. Stadträtin Ressort Hochbau
  - e. Bereich Immobilien
  - f. Abteilung Hochbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpäsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 22.04.2025