



VERWALTUNGSRECHTLICHER VERTRAG

ZWISCHEN

**Frau und Herr
Yvonne Holy Graf und Hans Rudolf Graf
Breitenacherstrasse 14
8308 Illnau**

nachfolgend Eigentümerschaft

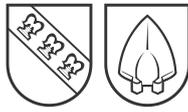
UND DER

**Stadt Illnau-Effretikon,
Märtplatz 29, 8307 Effretikon**

nachfolgend Stadt, vertreten durch den Stadtpräsidenten Illnau-Effretikon, Marco Nuzzi,
und den Stadtschreiber Illnau-Effretikon, Peter Wettstein

BETREFFEND

Unterschutzstellung des Gebäudes Assek.-Nr. 1438, Breitenacherstrasse 14, Grundstück Kat.-Nr. IE4083 (Kernzone I)



1. VERANLASSUNG ZUR UNTERSCHUTZSTELLUNG

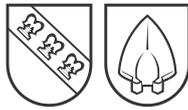
Die Liegenschaft Kat.-Nr. IE4083, Assek.-Nr. 1438, Breitenacherstrasse 14 in Ober-Illnau wird im kommunalen Inventar potenziell schützenswerter Bauten unter der Objekt Nr. BA02960004 geführt. Die Eigentümerschaft plant bauliche Veränderungen und löste mit Schreiben vom 12. September 2024 das Provokationsverfahren nach § 213 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) aus. Die Baubehörde Illnau-Effretikon hat mit Beschluss Nr. 2024-63 vom 1. Oktober 2024 weitere Abklärungen vorgenommen und bei der vestigia GmbH, Schiffländle 10, 8001 Zürich, ein Gutachten zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit der erwähnten Liegenschaft in Auftrag gegeben. Das von Kristina Kröger und André Müller vom Vestigia GmbH ausgearbeitete Gutachten liegt mit Datum vom 19. April 2025 vor. Gemäss Gutachten stellt die erwähnte Liegenschaft ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG dar.

Das Bauernhaus an der Breitenacherstrasse 14 entstand 1851 als typischer Vielzweckbau des 19. Jahrhunderts mit Wohnhaus- und Stallscheunenteil mit nahezu längsrechteckigem Grundriss unter einem durchgehenden, geschlossenen Satteldach. Das Gebäude gehört zur älteren Bebauung des Ortsteils von Ober-Illnau, der in seiner Entstehung in die zweite Hälfte des 8. Jahrhunderts zurückreicht. Zusammen mit den mächtigen Bauernhäusern an der Breitenacherstrasse 16, Schützenstrasse 2, 2a und Breitenacherstrasse 8 bildet das Bauernhaus Breitenacherstrasse 14 das zentrale Element der situativ und räumlich wichtigen Gebäudegruppe. Das Bauernhaus ist somit ein räumlich und siedlungshistorisch wichtiger und ortsbildprägender Bau im historischen Dorfkern nördlich des Kirchenbezirks von Ober-Illnau.

Das Bauernhaus Breitenacherstrasse 14 bezeugt bis heute den Ursprungsbau von 1851 bzw. 1855 mit den rückseitigen Schopferweiterungen von 1890. Diese Bauphasen sowie auch die Renovationen von 1994 und der Stallumbau von 2001 lassen sich bis heute gut ablesen. Beachtenswert ist die Qualität der Erneuerungen des 20. Jahrhunderts, die sich stimmig zum historischen Gebäude ausnehmen und seinem ländlichen ursprünglichen Charakter entsprechen. Dabei wurde auch ein Grossteil der bauzeitlichen Struktur, Substanz sowie ein Grossteil der Ausstattungselemente des 19. und frühen 20. Jahrhunderts bewahrt und aufgefrischt. Damit gehört das Gebäude zu den besonders guten und umfassend – aussen, innen samt Aussenraum – erhaltenen ländlichen Vielzweckbauten des 19. Jahrhunderts von Ober-Illnau. Als typischer historischer und gut bewahrter Vielzweckbau mit räumlichem, ortsbildprägendem und siedlungshistorischem sowie architektonischem und baukünstlerischem Wert, ist die Breitenacherstrasse 14, Illnau, somit aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen.

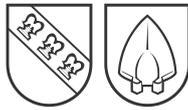
Das Gebäude gehört zur älteren Bebauung des Ortsteils von Ober-Illnau, der in seiner Entstehung in die zweite Hälfte des 8. Jahrhunderts zurückreicht. Zusammen mit den mächtigen Bauernhäusern an der Breitenacherstrasse 16, Schützenstrasse 2, 2a und Breitenacherstrasse 8 bildet das Bauernhaus Breitenacherstrasse 14 das zentrale Element der situativ und räumlich wichtigen Gebäudegruppe. Das Grundstück befindet sich zudem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) und gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Kernzone I. Gemäss Kernzonenplan ist das Gebäude schraffiert, dies bedeutet «Ortsbaulich bedeutende Gebäude(-teile)».

Aus diesen Gründen sind Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 PBG anzuordnen, wozu die Eigentümerschaft und die Stadt Illnau-Effretikon den nachfolgenden verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen:



2. SCHUTZZWECK UND UNTERSCHUTZSTELLUNG

- 2.1 Das Gebäude Assek.-Nr. 1438 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE4083 in Ober-Illnau ist im Rahmen des nachfolgend definierten Schutzzumfangs ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.
- 2.2 Zweck: Die Unterschutzstellung bezweckt den Erhalt des hohen Situationswertes und des beachtenswerten Eigenwertes.
- 2.3 Ortsbildprägende Kubatur: Das Gebäude ist in seiner Kubatur und dem Erscheinungsbild des Vielweckbaus mit der Form des Satteldachs mit der gegen Süden mehrheitlich geschlossenen Wirkung zu erhalten.
- 2.4 Gebäudeäusseres: Das äussere Erscheinungsbild mit dem Wohnhaus-, Tenn- und Stallscheunenteil ist in Struktur und Substanz, der Wohnhausteil in der Substanz mit den historischen Fenster- und Türöffnungen in Lage und Grösse samt Rahmen, der Stallteil in der Substanz mit den bauzeitlichen Tür- und Fensteröffnungen in Lage und Grösse samt Rahmen, die bauzeitlichen Tenntore und die bauzeitlichen Haustüren mit der südlichen Freitreppe sind in Struktur und Substanz zu erhalten.
- 2.5 Gebäudeinneres: Die bauzeitliche Trag- und Stützkonstruktion samt Balkendecken ist in Lage und Substanz, die bauzeitliche Grundrissstrukturen, das bauzeitliche Dachwerk und die Vertikalerschliessungen in Lage, der bauzeitliche Keller mit massiven Aussenwänden und Flusssteinboden sowie die historischen Ausstattungselemente wie Füllungstäfer, -türen, -wandschränke, Holzdielenböden, den Kachelofen mit Einfeuerung, den Kamin und Steinsockel sowie die Ablesbarkeit der Gliederung von offenem Tenn, Stallbereich und Heuboden sind zu erhalten.
- 2.6 Umgebung: Der südliche und nördliche Gartenbereich mit dem historischen Baumbestand und der charakteristischen, ländlichen Gestaltung sind zu erhalten.
- 2.7 Spielräume für Veränderungen: Dachflächenfenster sind strassenseitig unter Berücksichtigung der Kernzonenbestimmungen und der Dachkonstruktion denkbar, rückwärtig sind zudem Dachaufbauten denkbar. Im Baubewilligungsverfahren müssen baulichen Änderungen, die das Erscheinungsbild betreffen, aufgrund der Lage im Ortsbildschutzperimeter, vom Kanton bewilligt werden. Eine sehr gut angepasste PV-Anlage auf beiden Dachflächen ist möglich.
- 2.8 Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, das genannte Objekt und die geschützten Bauteile dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Unterhaltsarbeiten und sonstige bauliche Massnahmen am geschützten Gebäude, an geschützten Gebäudeteilen sowie an geschützter Umgebung, welche deren Zeugenwert beeinträchtigen können, dürfen nur in Absprache und nach erfolgter Zustimmung der Stadt Illnau-Effretikon ausgeführt werden. Sofern sich die im Schutzkatalog beim Substanzschutz aufgeführten Bauteile als nicht historisch herausstellen, sind diese vom Schutz nicht betroffen.
- 2.9 Die Parteien vereinbaren, zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. IE4083 die nachfolgend bei Ziffer 3 beschriebene öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gestützt auf diesen Vertrag als Anmerkung zu Gunsten der Stadt Illnau-Effretikon im Grundbuch anmerken zu lassen.



3. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG UND GRUNDSÄTZLICHES

3.1 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG, BAUGESETZGEBUNG, SCHUTZOBJEKT IM SINNE VON § 203 ABS. 1 LIT. C PBG (GEBÄUDE VERS.-NR. 29601438 SAMT TEILEN DER UMGEBUNG)

zugunsten Stadt Illnau-Effretikon
zulasten Kat.-Nr. IE4083, Liegenschaft GB BI IE4117

Das Gebäude Assek.-Nr. 1438 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE4083 ist mit Teilen seines Umschwungs im Rahmen des im Vertrag vereinbarten Schutzzumfangs ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

3.2 ABBRUCHVERBOT UND UNTERHALTSGEBOT

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.

3.3 VORGABEN ZUM VERFAHREN

Im Vorfeld einer Renovation des Gebäudes oder von geplanten baulichen Massnahmen an der schutzwürdigen Baute muss zwingend frühzeitig Kontakt mit den zuständigen städtischen Stellen aufgenommen werden. Es sind die projektierten baulichen Massnahmen in Abweichung zum Bestand aufzuzeigen. Die Notwendigkeit und der Umfang der denkmalrechtlichen Massnahmen und Dokumentationen sind vom Ausmass respektive der Komplexität des geplanten Bauvorhabens abhängig und werden nach Absprache mit den zuständigen städtischen Stellen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt. Die Anordnung der denkmalpflegerischen Begleitung der Massnahmen in der Ausführungsphase bleibt vorbehalten.

3.4 SCHUTZMASSNAHMEN

Während der ganzen Dauer von Unterhaltsarbeiten und sonstigen baulichen Massnahmen sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Der Eigentümer hat sicherzustellen, dass die mit dem Objekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den zu schützenden Bauteilen gemäss diesem Vertrag Kenntnis nehmen und diese auch respektieren.

3.5 ALLGEMEINER VERÄNDERUNGSSPIELRAUM

Neben den im Schutzkatalog bereits aufgeführten Veränderungsspielräumen sind behutsame Anpassungsmöglichkeiten der Gebäudehülle und des Inneren an die zeitgemässen Ansprüche von Wohnkomfort und -hygiene 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.



4. WEITERE BESTIMMUNGEN

- 4.1 Die Parteien sind sich einig, dass diese vertragliche Unterschutzstellung keine materielle Enteignung bewirkt. Die Eigentümer verpflichten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger und Rechtsnachfolgerinnen, gestützt auf diesen Vertrag kein Heimschlagsrecht geltend zu machen.
- 4.2 Mögliche verdeckte, archäologisch oder denkmalpflegerisch relevante Befunde können den Bauablauf beeinflussen und dazu führen, dass der Schutzzumfang gegebenenfalls anzupassen ist.
- 4.3 Die Eigentümer bevollmächtigen die Stadt, die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss vorstehendem Punkt 3.1 nach Rechtskraft des Beschlusses des Stadtrates zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden.
- 4.4 Die Kosten des Grundbuchamtes werden allein von der Stadt getragen. Die Parteien wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
- 4.5 Bei einer Veräusserung des Schutzobjekts oder Teilen davon, überbindet der Eigentümer die ihm aus diesem Vertrag erwachsenen Rechte und Pflichten der erwerbenden Partei, und zwar so, dass diese und jede nachfolgende erwerbende Partei eine Weiterüberbindungspflicht trifft.
- 4.6 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nichtig sein, wird der übrige Teil des Vertrages davon nicht berührt. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung ist diese durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieser Bestimmung am nächsten kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.
- 4.7 Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat abgeschlossen.

Effretikon,

Eigentümer:

.....
Frau Yvonne Holy Graf

.....
Herr Hans Rudolf Graf

Stadt Illnau-Effretikon:

.....
Marco Nuzzi
Stadtpräsident

.....
Peter Wettstein
Stadtschreiber

Anhänge:

- Gutachten vom 19. April 2025