



## BESCHLUSS

VOM 02. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2013  
BESCHLUSS-NR. 2025-224  
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zu Wohnhaus und Scheune, Breitenacherstrasse 14, Illnau; Unterschutzstellung**

---

## AUSGANGSLAGE

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 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) aus. Die Baubehörde hat mit Beschluss vom 1. Oktober 2024 (BBB-Nr. 2024-63) weitere Abklärungen vorgenommen und bei der vestigia GmbH, Schiffplände 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 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 zählt das Gebäude zu den besonders guten und umfassend erhaltenen ländlichen Vielzweckbauten des 19. Jahrhunderts von Ober-Illnau.

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 (KOBI) und gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Kernzone I. Gemäss Kernzonenplan ist das Gebäude schraffiert, dies bedeutet «Ortsbaulich bedeutende Gebäude(-teile)».



### **BESCHLUSS**

VOM 02. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2013

BESCHLUSS-NR. 2025-224

### **INHALT VERWALTUNGSRECHTLICHER VERTRAG**

Im verwaltungsrechtlichen Vertrag wird der Schutzzumfang des Gebäudes Assek.-Nr. 1438 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE4083, Breitenacherstrasse 14, Illnau, wie nachfolgend definiert:

#### ZWECK

Die Unterschutzstellung bezweckt den Erhalt des hohen Situationswertes und des beachtenswerten Eigenwertes.

#### ORTSBILDPRÄGENDE KUBATUR

Das Gebäude ist in seiner Kubatur und dem Erscheinungsbild des Vielzweckbaus mit der Form des Satteldachs mit der gegen Süden mehrheitlich geschlossenen Wirkung zu erhalten.

#### 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.

#### 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 Flusststeinboden sowie die historischen Ausstattungselemente wie Füllungstäfer, Türen, Wandschränken, Holzdielenböden, den Kachelofen mit Einfeuerung, den Kamin und Steinsockel sowie die Ablesbarkeit der Gliederung von offenem Tenn, Stallbereich und Heuboden sind zu erhalten.

#### UMGEBUNG

Der südliche und nördliche Gartenbereich mit dem historischen Baumbestand und der charakteristischen ländlichen Gestaltung sind zu erhalten.

#### SPIELRÄUME FÜR VERÄNDERUNGEN

Eine Dacherneuerung ist unter Einhaltung der Proportionen des Gesamtbaus möglich. Der bestehende Keller unter dem Wohnhaus kann erweitert werden. Zur Erhöhung der Raumhöhe ist im Wohnhausteil die Entfernung der Böden im Erdgeschoss und die Absenkung des Bodens im Erdgeschoss um bis zu 10 cm denkbar, wenn Holzriemenböden eingebaut werden und die massiven Aussenmauern des Kellers bestehen bleiben. Der Stallscheunenteil kann unterkellert werden. Das halbrunde Fenster im zweiten Dachgeschoss an der Südfassade kann zu einem Hochrechteckfenster ausgebaut werden. Es ist zwischen den beiden Hochrechteckfenstern im Dachgeschoss zu positionieren.



### **BESCHLUSS**

VOM 02. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2013

BESCHLUSS-NR. 2025-224

Das Täfer in der Stube ist im Falle einer Innenisolation unter Verwendung der Täferelemente wiederherzustellen. Dachflächenfenster sind strassenseitig unter Berücksichtigung der Kernzonenbestimmungen denkbar, rückwärtig sind auch Dachaufbauten möglich. Auf der rückwärtigen Dachfläche kann die Installation einer Solaranlage geprüft werden. Im Baubewilligungsverfahren müssen bauliche Änderungen, die das Erscheinungsbild betreffen, aufgrund der Lage im Ortsbildschutzperimeter, durch die zuständigen Stellen des Kantons Zürich bewilligt werden.

Vom Schutz ausgenommen sind der Kehrfirstanbau sowie die späteren Anbauten im Ökonomieteil, wobei die Kubatur des Gebäudes beizubehalten ist.

### **ANTRAG DER BAUBEHÖRDE**

Aufgrund des denkmalpflegerischen Gutachtens der vestigia GmbH und der Einschätzung der Abteilung Hochbau gelangt die Baubehörde zum Schluss, dass die Liegenschaft Breitenacherstrasse 14, Illnau, den Kriterien für eine Unterschutzstellung gemäss den Ausführungen im verwaltungsrechtlichen Vertrag entspricht. Sie beantragt dem Stadtrat die Unterschutzstellung in Form einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG im Grundbuch anmerken zu lassen.

### **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 der Liegenschaft Breitenacherstrasse 14, Illnau, Assek.-Nr. 1438, Kat.-Nr. IE4083, als gegeben.

### **DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**

AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

### **BESCHLIESST:**

1. Die Liegenschaft Breitenacherstrasse 14, Illnau, Assek.-Nr. 1438, Kat.-Nr. IE4083, wird mittels verwaltungsrechtlichen Vertrages vom 2. Oktober 2025 unter Schutz gestellt. Im Grundbuch ist die Anmerkung «öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Baugesetzgebung, Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG» anzumerken.
2. Die Abteilung Hochbau wird mit der Publikation des Entscheides und der Weiterbearbeitung des Geschäfts 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.



### **BESCHLUSS**

VOM 02. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2024-2013

BESCHLUSS-NR. 2025-224

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Yvonne Holy Graf und Hans Rudolf Graf, Breitenacherstrasse 14, 8308 Illnau
  - b. Kristina Kröger, vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 Zürich
  - c. Claudine Merz, Lösungen im Baurecht GmbH, Untere Vogelsangstrasse 11, 8400 Winterthur
  - d. Notariat Illnau
  - e. Baubehörde
  - f. Stadträtin Ressort Hochbau
  - g. Abteilung Hochbau
  - h. Leiter Hochbau

### **Stadtrat Illnau-Effretikon**

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Marco Steiner  
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 06.10.2025