



BESCHLUSS

VOM 20. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2022-1009
BESCHLUSS-NR. 2025-249
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zu Wohnhaus und Scheune, Schmiedgasse 4 und 4a.1, Ottikon;**
Unterschutzstellung Wohnhaus

AUSGANGSLAGE

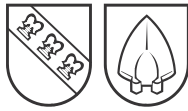
Bestandteile der Denkmalpflegeabklärungen sind zwei nebeneinanderstehende Gebäude: das Gutachten beinhaltet einerseits das Wohnhaus Schmiedgasse 4, Ottikon, Assek.-Nr. 436, Kat.-Nr. IE6657, und andererseits die Stallscheune, Schmiedgasse 4a.1, Assek.-Nr. 437, Kat.-Nr. IE6656. Beide sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung unter den Nummern BA02960206 und BA02960207 enthalten. Auf Gesuch der Eigentümerin vom 3. August 2022 hat die Baubehörde das Unternehmen Kulturdetektive GmbH, Wetzikon, mit den Abklärungen der Schutzwürdigkeit der beiden Gebäude beauftragt. Nach Vorliegen des Gutachtens war das Verfahren zwischenzeitlich sistiert.

BERICHT ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT

Gemäss des Gutachtens stellen die erwähnten Liegenschaften Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) dar. Aus diesem Grund sind Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 PBG anzuordnen, wozu die Eigentümerin und die Stadt pro Gebäude je einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen wollen. Vorliegend wird das Wohnhaus Schmiedgasse 4, Assek.-Nr. 436, Kat.-Nr. IE6657, behandelt.

Das markante zweigeschossige Wohnhaus aus dem Jahre 1890 mit auskragendem Satteldach präsentiert sich ortsbildprägend mitten im Dorf Ottikon. Rückwärtig wurde 1959 eine Terrasse und im Obergeschoss eine Laube angebaut. Das Innere ist bis ins Dachgeschoss umgebaut, die ursprüngliche Struktur ist jedoch noch gut nachvollziehbar. Auffallend sind die beiden grossen gewölbten Keller.

Zusammenfassend wird im Gutachten festgehalten, dass das Wohnhaus, auch wenn es im Innern umgebaut wurde, in siedlungs-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher sowie in bautypologischer und architektonischer Hinsicht ein wichtiger Zeuge für Ottikon darstellt und damit die Kriterien gemäss PBG für die Unterschutzstellung erfüllt.



BESCHLUSS

VOM 20. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2022-1009

BESCHLUSS-NR. 2025-249

INHALT VERWALTUNGSRECHTLICHER VERTRAG

Im verwaltungsrechtlichen Vertrag wird der Schutzzumfang des Gebäudes Assek.-Nr. 436 auf dem Grundstück Kat. IE6657 wie nachfolgend definiert:

ZWECK

Die Unterschutzstellung bezweckt die Bewahrung des Eigenwertes des Wohnhauses sowie die Bewahrung des Erscheinungsbildes und die zum Erhalt des Erscheinungsbildes erforderliche ursprüngliche Gebäudestruktur in der Substanz.

GEBÄUDEÄUSSERES

Der Kubus und das Erscheinungsbild der Fassaden und des Daches sind zu erhalten. In der Substanz sind die Fassaden, die Fassadengestaltung mit den Fenster- und Türeinfassungen aus Sandstein zu erhalten.

GEBÄUDEINNERES

Die historische primäre konstruktive Gebäudestruktur, umfassend Trag- und Deckenstruktur und Dachstuhl, ist in der Substanz zu bewahren. Zudem sind die beiden gewölbten Kellerräume zu erhalten.

SPIELRÄUME FÜR VERÄNDERUNGEN

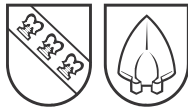
An der Fassade wäre ein Dämmputz denkbar, wenn die Fenster- und Türeinfassungen der Fassade weiterhin vorstehen. Der rückwärtige Terrassenanbau und die Laube im Obergeschoss sind vom Schutz nicht betroffen. Dachaufbauten auf dem Wohnhaus sind mit gebührender Rücksicht auf das Schutzobjekt möglich. Auf beiden Dachflächen ist eine gut angepasste Solaranlage (kompakte Form, matt) möglich. Es ist eine Indach-Anlage vorzusehen.

ANTRAG DER BAUBEHÖRDE

Aufgrund des denkmalpflegerischen Gutachtens des Unternehmens Kulturdetektive GmbH und der Einschätzung der Abteilung Hochbau kommt die Baubehörde zum Schluss, dass das Wohnhaus Schmidgasse 4, Ottikon, 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 des Wohnhauses, Schmiedgasse 4, Ottikon, Assek.-Nr. 436, Kat.-Nr. IE6657, als gegeben.



BESCHLUSS

VOM 20. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2022-1009

BESCHLUSS-NR. 2025-249

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

1. Das Wohnhaus Schmiedgasse 4, Ottikon, Assek.-Nr. 436, Kat. IE6657, wird mittels des verwaltungsrechtlichen Vertrages vom 20. November 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 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. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Doris Hess, Schmiedgasse 4, 8307 Ottikon b. Kempthal (durch Abteilung Hochbau, mit Vertrag 3-fach, je ein Exemplar für die Vertragsparteien und ein Exemplar für das Grundbuchamt)
 - b. Kulturdetektive GmbH, Guldiloostrasse 24, 8620 Wetzikon
 - c. Claudine Merz, Lösungen im Baurecht GmbH, Untere Vogelsangstrasse 11, 8400 Winterthur
 - d. Notariat Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau (durch Abteilung Hochbau, mit unterzeichnetem Vertrag 2-fach, nach Eintritt der Rechtskraft)
 - e. Baubehörde
 - f. Stadtrat Ressort Hochbau
 - g. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 24.11.2025