



BESCHLUSS

VOM 20. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2022-1009
BESCHLUSS-NR. 2025-248
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 Scheune

AUSGANGSLAGE

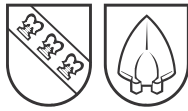
Bestandteile der Denkmalpflegeabklärungen sind zwei nebeneinanderstehende Gebäude: das Gutachten beinhaltet einerseits das Wohnhaus Schmiedgasse 4, Ottikon, Assek.-Nr. 436, Kat.-Nr. IE6657, und andererseits die Stallscheune, Schmiedgasse 4a.1, Assek.-Nr. 437, Kat.-Nr. IE6656. Beide sind im Inventar der 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 die Stallscheune, Schmiedgasse 4a.1, Assek.-Nr. 437, Kat.-Nr. IE6656, behandelt.

Die heutige Stallscheune wurde vor 1813 erbaut und war bis 1890 ein Vielzweckbauernhaus mit einem Wohnteil. Mit dem Bau des alleinstehenden Wohnhauses Schmiedgasse 4 wurde der Wohnteil in eine Remise umgebaut. Seither wird das Gebäude rein ökonomisch genutzt. Es weist ein grosses, geschlossenes und weit ausladendes Satteldach auf und ist mit der typischen Aufteilung in Stall, Tenn und Scheune konzipiert, wobei der Stall gemauert und das Tenn und die Scheune mit einer Holzkonstruktion erstellt wurden. Die Tragkonstruktion des Dachstuhls scheint schwach zu sein, da sie an verschiedenen Orten verstärkt wurde.

Zusammenfassend wird im Gutachten festgehalten, dass die Stallscheune, auch zusammen mit dem Wohnhaus, Zeuge einer historischen Entwicklung, weg vom ärmlichen bäuerlichen, hin zum gehobeneren städtischen Wohnen, darstellt. Zu Recht ist sie im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte enthalten und darf nicht abgebrochen werden.



BESCHLUSS

VOM 20. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2022-1009

BESCHLUSS-NR. 2025-248

INHALT VERWALTUNGSRECHTLICHER VERTRAG

Im verwaltungsrechtlichen Vertrag wird der Schutzzumfang des Gebäudes Assek.-Nr. 437 auf dem Grundstück Kat. IE6656 wie nachfolgend definiert:

ZWECK

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

GEBÄUDEÄUSSERES

Der Kubus, das Erscheinungsbild des Daches sowie die Gliederung und die Materialisierung der Fassaden sind beizubehalten. Die gemauerten Fassadenbereiche mit den Fenstereinfassungen sind in der Substanz zu erhalten. Das Erscheinungsbild der gegen Südosten gerichteten geschlossenen Dachfläche ist beizubehalten.

GEBÄUDEINNERES

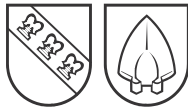
Die historische primäre konstruktive Gebäudestruktur, umfassend Trag- und Deckenstruktur und Dachstuhl, ist in der Substanz zu erhalten. Zeigt sich, dass der bauliche Zustand bzw. die Statik Mängel aufweisen, ist in Absprache mit der Denkmalpflegefachperson der Stadt bei den Bauteilen über den Substanzerhalt zu entscheiden.

SPIELRÄUME FÜR VERÄNDERUNGEN

Unter Beibehaltung der äusseren Struktur ist ein Ausbau des Ökonomiegebäudes zu Wohnzwecken möglich. Die Dachfläche gegen Nordwesten eignet sich, um die Belichtung des Dachraumes zu gewährleisten. Der Schutz bezieht sich primär auf die vom Strassenraum der Schmiedgasse aus sichtbaren Fassaden. Auf beiden Dachflächen ist eine gut angepasste Solaranlage (kompakte Form, matt) möglich. Zum Erhalt der Dachkonstruktion ist eine Aufdach-Anlage vorzusehen. Wenn der historische Dachstuhl nicht beeinträchtigt wird, kann eine Indach-Anlage eingebaut werden.

ANTRAG DER BAUBEHÖRDE

Aufgrund des denkmalpflegerischen Gutachtens des Unternehmens Kulturdetektive GmbH und der Einschätzung der Abteilung Hochbau gelangt die Baubehörde zum Schluss, dass die Stallscheune Schmidgasse 4a.1, 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.



BESCHLUSS

VOM 20. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2022-1009

BESCHLUSS-NR. 2025-248

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 Stallscheune, Schmiedgasse 4a.1, Ottikon, Assek.-Nr. 437, Kat.-Nr. IE6656, als gegeben.

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

1. Die Stallscheune Schmiedgasse 4a.1, Ottikon, Assek.-Nr. 437, Kat. IE6656, 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 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. Doris Hess, Schmiedgasse 4, 8307 Ottikon b. Kemptthal (durch Abteilung Hochbau, mit Vertrag 3-fach, je ein Exemplar für die Vertragsparteien und ein Exemplar für das Grundbuchamt)
 - b. Kulturdetektive GmbH, Guldismoosstrasse 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