



BESCHLUSS

VOM 11. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2025-0679
BESCHLUSS-NR. 2026-123
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung (INV) zu Gebäude Bodenacherweg 1, Kyburg; Inventarentlassung**

AUSGANGSLAGE

Das Wohnhaus am Bodenacherweg 1 in Kyburg ist, zusammen mit den Gebäudeteilen Allmendstrasse 10 und 12, im kommunalen Inventar der potenziell schützenswerten Objekte der Stadt aufgeführt (Inventarblatt BA02960623, Stand 2022). Aufgrund von Verkaufsabsichten beim benachbarten Gebäude Allmendstrasse 12 stellte der Eigentümer des W am 15. August 2025 ein Provokationsbegehren nach § 213 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG). Die Baubehörde hatte bereits am 17. April 2025 bei der Firma vestigia GmbH, Schiffplände 10, 8001 Zürich, ein Gutachten zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit des gesamten im Inventarblatt aufgeführten Gebäudekomplexes (Bodenacherweg 1, Allmendstrasse 10 und 12) in Auftrag gegeben. Das von André Müller und Kristina Kröger ausgearbeitete Gutachten liegt mit Datum vom 1. September 2025 vor. Das Gutachten bezieht sich auf alle drei Gebäudeteile und damit auch auf das Gebäude Bodenacherweg 1. Dieses Gebäude wird im Gutachten folgendermassen erwähnt: Der mächtige, abgewinkelte Scheunenanbau, der 1987 zu Wohnraum ausgebaut wurde, prägt die Nordwestecke von Nr. 10 respektive Bodenacherweg 1.

BERICHT ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT

Das Gebäudeensemble befindet sich in der Kernzone K II. Im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) befindet sich das Gebäude in der Umgebungszone U-Zo III, die mit Aufnahmekategorie und Erhaltungsziel «b» klassifiziert ist. Im Gutachten wird primär das Doppelbauernhaus Allmendstrasse 10 und 12 und die ortsbildprägende Lage des gesamten Ensembles beschrieben. Zusammen mit zwei historischen Gebäuden definierte das Doppelbauernhaus Allmendstrasse 10 und 12 die Kreuzung von Allmendstrasse und dem heutigen Bodenacherweg im Westen und im Bungertacher im Osten. Es (das Doppelwohnhaus) bildet zusammen mit den Gebäuden eine den Strassenraum- und das Ortsbild prägende Baugruppe am Auftakt von Kyburg und zur Erstbebauung an der Allmendstrasse. Mit seinem Bauvolumen sowie seiner längsparallelen Stellung im Strassenraum bestimmt das Gebäude und vor allem die mächtige nordwestliche Fassade den Strassenraum sowie die Kreuzung zum Bodenacherweg. Das Gebäudeensemble ist somit nicht nur siedlungshistorisch relevant, sondern auch strassenraum- und ortsbildprägend und damit situativ sehr bedeutsam. Der mächtige, abgewinkelte Scheunenanbau, der 1987 zu Wohnraum ausgebaut wurde, prägt die Nordwestecke von Nummer 10. Rückseitig schliessen sich jüngere ehemalige Schopfanbauten (Vers.-Nr. 5379) an, die nachträglich u.a. zu Wohnraum ausgebaut wurden. Bezogen auf das Wohnhaus Bodenacherweg 1, Vers.-Nr. 5265 finden sich im Gutachten zudem folgende Hinweise:



BESCHLUSS

VOM 11. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2025-0679

BESCHLUSS-NR. 2026-123

Der Scheunenanbau, Bodenacherweg 1, wurde 1987 vollständig umgebaut und erhielt sein heutiges Aussehen, das mehr einem Wohnhaus gleicht als einer Scheune. Lediglich die Kubatur und die Materialisierung lassen auf den ursprünglichen Ökonomiebau schliessen.

KERNZONENBESTIMMUNGEN

Gemäss Kernzonenplan handelt es sich beim Gebäude Bodenacherweg 1 um ein «übrigens Gebäude und Gebäudeteile».

Bauordnung (400.01.01; BZO ILEF) Ziffer 3.1.4: Bei den übrigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen von Stellung, und Kubatur zu Gunsten oben genannten Ziele [- zur gestalterischen Verbesserung, - im Interesse der Wohnhygiene, - im Interesse der Verkehrssicherheit, - zum Erhalt bestehender landwirtschaftlicher Betriebe, - im Interesse einer verbesserten Energienutzung, - zur Sicherung des Raumbedarfs von Gewässern, - oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist] erlaubt oder können angeordnet werden. Die Interessen des Ortsbildschutzes müssen gewahrt bleiben.

Bauordnung Ziffer 3.1.6: Bei den übrigen Gebäuden und Gebäudeteilen ist die Gliederung der Fassaden, die Gestaltung der Fenster sowie die Material- und Farbwahl gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen. Dabei ist der Charakter des Gebäudes oder Gebäudeteils zu beachten. Bei Nutzungsänderungen soll die ursprüngliche Nutzung möglichst ablesbar bleiben.

ANTRAG DER BAUBEHÖRDE

Aufgrund des denkmalpflegerischen Gutachtens des Büros vestigia GmbH und der Einschätzung der Abteilung Hochbau gelangt die Baubehörde unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsprinzips zum Schluss, dass beim 1987 völlig neu erstellten Gebäude Vers. Nr. 5265, Bodenacherweg 1, lediglich der Kubus, die Struktur als ehemaliger Scheunenanbau und die charakteristische Materialisierung zu erhalten sind. Im Bereich des Gebäudes Bodenacherweg 1 ist aufgrund des Wegabstandes und der bestehenden Grenzbaute lediglich ein Um- bzw. Ersatzneubau denkbar. Der im Gutachten geforderte Erhalt der Kubatur und Struktur und der charakteristischen Materialisierung ist aufgrund der geltenden Kernzonenbestimmungen gewährleistet. Eine Unterschutzstellung des Gebäudes geschützt auf § 203 Abs. 1 lit. c PBG rechtfertigt sich deshalb nicht. Die Baubehörde beantragt dem Stadtrat, das Gebäude Vers.-Nr. 5265, Bodenacherweg 1, aus dem Inventar der potenziell schutzwürdigen Bauten zu entlassen (BBB-Nr. 2025-91).

HALTUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat, in Kenntnis des Antrages der Baubehörde und der dargelegten Grundlagen sowie dem zum Gebäude Vers. Nr. 5265, Bodenacherweg 1 nur marginal Aussagen machenden Gutachtens, kann die ausgeführten Erwägungen nachvollziehen und gibt dem Antrag der Baubehörde statt. Folglich hält er die Voraussetzungen beim Gebäude Vers. Nr. 5265, Bodenacherweg 1, zur Entlassung aus dem Inventar der potenziell schutzwürdigen Bauten als gegeben.



BESCHLUSS

VOM 11. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2025-0679

BESCHLUSS-NR. 2026-123

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

1. Das Wohnhaus am Bodenacherweg 1 in Kyburg, Vers. Nr. 5265, Kat.-Nr. KY7837, ist kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG und wird deshalb aus dem Inventar der potenziell schutzwürdigen Bauten entlassen.
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 Bau-
rekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Aus-
führung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der ange-
fochtene 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. Lukas Bosshard, Bodenacherweg 1, 8314 Kyburg
 - b. vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 Zürich
 - c. Baubehörde
 - d. Stadträtin Ressort Hochbau
 - e. Leiter Hochbau
 - f. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 15.06.2026