



BESCHLUSS

VOM 11. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2025-0679
BESCHLUSS-NR. 2026-122
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung (INV) zu Gebäude Allmendstrasse 12, Kyburg; Unterschutzstellung**

AUSGANGSLAGE

Das Wohnhaus an der Allmendstrasse 12 «Hertensteinhaus» auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE8175 in Kyburg ist, zusammen mit den Gebäudeteilen Allmendstrasse 10 und Bodenacherweg 1, im kommunalen Inventar der potenziell schützenswerten Objekte der Stadt aufgeführt (Inventarblatt BA02960623, Stand 2022). Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Stadt (Hertenstein-Fonds). Aufgrund von Verkaufsabsichten (SRB-Nr. 2025-77 vom 3. März 2025) wurde ein Provokationsverfahren nach § 213 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) eingeleitet. Die Baubehörde hat am 17. April 2025 bei der Firma vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 Zürich, ein Gutachten zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Allmendstrasse 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, Allmendstrasse 10 und 12 und Bodenacherweg 1.

BERICHT ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT

Das Doppelwohnhaus an der Allmendstrasse 10 und 12 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. Das Doppelbauernhaus Allmendstrasse 10, 12, entstand 1825 südlich des historischen Ortskerns von Kyburg entlang des regional bedeutsamen Verkehrsweges (heute Allmendstrasse), der von Zürich nach Kyburg führte und erstmals im 15. Jahrhundert dokumentiert wurde. Zusammen mit zwei historischen Gebäuden definierte das Doppelbauernhaus die Kreuzung von Allmendstrasse und dem heutigen Bodenacherweg im Westen und Im Buntertacher im Osten. Es bildet zusammen mit der Allmendstrasse 10 eine den Strassenraum- und das Ortsbild prägende Baugruppe am Auftakt von Kyburg. 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 Gebäude Allmendstrasse 10/12 verfügt über einen hohen Situations- und Eigenwert und ist somit aufgrund seines hohen siedlungshistorischen, räumlichen sowie architektonischen und bauhistorischen Wertes – vor allem des mittigen Kernbaus – als historisches Doppelbauernhaus des 19. Jahrhunderts aus denkmalpflegewissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen.

Aus diesen Gründen sind beim Gebäude Allmendstrasse 12 Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 PBG anzuordnen. Diese Verfügung bezieht sich allein auf den Gebäudeteil Allmendstrasse 12. Die Schutzentscheide der Gebäude Allmendstrasse 10 und Bodenacherweg 1 folgen in separaten Beschlüssen.



BESCHLUSS

VOM 11. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2025-0679

BESCHLUSS-NR. 2026-122

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 zum Erhalt der Schutzwürdigkeit des Wohnhauses dieses in seiner Kubatur und der charakteristischen zweiteiligen Gliederung sowie in seiner historischen Struktur und Substanz im Gebäudeäusseren und -inneren zu bewahren ist. Die Baubehörde beantragt dem Stadtrat, das Gebäude Vers. Nr. 5263, Allmendstrasse 12, im untenstehenden Umfang unter Schutz zu stellen (BBB-Nr. 2025-91).

HALTUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat, in Kenntnis des Antrages der Baubehörde und der dargelegten Grundlagen, insbesondere des Gutachtens zum Gebäude Vers. Nr. 5263, Allmendstrasse 12, kann die ausgeführten Erwägungen nachvollziehen und gibt dem Antrag der Baubehörde statt. Folglich wird das Gebäude Vers. Nr. 5263, Allmendstrasse 12, im nachfolgend aufgeführten Umfang unter Schutz gestellt.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

1. Das Gebäude Allmendstrasse 12 in Kyburg, Vers. Nr. 5263, Kat.-Nr. IE8175, ist im Rahmen des nachfolgend definierten Schutzzumfangs ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.
 - 1.1. Zweck: Die Unterschutzstellung bezweckt die Bewahrung des hohen siedlungshistorischen, räumlichen sowie architektonischen und bauhistorischen Wertes - vor allem des mittigen Kernbaus - der Liegenschaft.
 - 1.2. Gebäudeäusseres: Der Kernbau ist in seiner typischen Gliederung in Struktur und Substanz zu erhalten, die Form des Satteldachs in seiner zur Strasse hin geschlossenen Wirkung. Die Fassaden des Kernbaus mit dem Riegelwerk und verputzten Sockel mit der Position und Grösse der Fenster und Türen samt Rahmen des Wohnhausteiles sind in Struktur und Substanz zu erhalten. Dies gilt vor allem auch für den historischen Eingangsbereich (historische Eingangstür sowie - zusammen mit Allmendstrasse 10 - zweiarmige Treppe mit Geländer). Die Fassaden des Kernbaus mit dem Ökonomieteil sind in ihrer Struktur und Materialisierung zu erhalten.
 - 1.3. Gebäudeinneres: Die historische Trag- und Stützkonstruktion im gesamten Gebäude sowie die Balkendecken im Wohnhausteil sind in Struktur und Substanz zu erhalten. Die historischen Keller sind in Struktur und Substanz, die historischen Grundrisse samt Position der Erschliessung sowie die historischen Ausstattungselemente (Kachelofen, Einfeuerung aus der Küche, Kaminwand) sind zu erhalten.



BESCHLUSS

VOM 11. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2025-0679

BESCHLUSS-NR. 2026-122

- 1.4. Spielräume für Veränderungen: Unter Beibehaltung der äusseren Struktur ist ein Ausbau des Ökonomieteils zu Wohnzwecken möglich. Fenster sind hinter einer geschlossen wirkenden Bretterschalung (z.B. mobile oder feste Lamellen) unter gebührender Rücksichtnahme auf die geschützten Baustrukturen bei guter Gestaltung denkbar. Im Dachgeschoss sind auf der strassenabgewandten Seite Elemente zur Belichtung und zur Energiegewinnung denkbar.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. 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 dieser Verfügung Kenntnis nehmen und diese auch respektieren.

1.8. 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.



BESCHLUSS

VOM 11. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2025-0679

BESCHLUSS-NR. 2026-122

- 1.9. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG, BAUGESETZGEBUNG, SCHUTZOBJEKT IM SINNE VON § 203 ABS. 1 LIT. C PBG (GEBÄUDE VERS.-NR. 5263)

zugunsten Stadt Illnau-Effretikon

zulasten Kat.-Nr. KY183, neu IE8175, Liegenschaft GB BI KY670

Das Gebäude Assek.-Nr. 5263 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE8175 ist im Rahmen des im Stadtratsbeschluss aufgeführten Schutzzumfangs ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

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 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:
- vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 Zürich
 - Notariat Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau (im Original, nach Eintritt der Rechtskraft)
 - Baubehörde
 - Stadträtin Ressort Hochbau
 - Abteilung Hochbau
 - Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 15.06.2026