



BESCHLUSS

VOM 09. JULI 2026

GESCH.-NR. 2024-2393
BESCHLUSS-NR. 2026-160
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zu Wohnhaus mit Scheune, Schützenstrasse 2 und 2a und Breitenacherstrasse 16, Illnau; Unterschutzstellung**

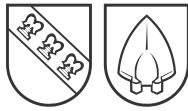
AUSGANGSLAGE

Die Liegenschaft Kat.-Nr. IE2733, IE 2779 und IE2734, Vers.-Nr. 1442, 1444 und 1446, Breitenacherstrasse 16, Schützenstrasse 2 und 2a in Ober-Illnau wurden ins kommunale Inventar unter der Objekt Nr. BA02960195 aufgenommen. Mit Schreiben vom Oktober 2024 löste eine Grundeigentümerin das Provokationsverfahren nach § 213 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) zum Wohnhaus mit Scheune, Vers.-Nr. 1442, 1444, 1446, Schützenstrasse 2 und 2a und Breitenacherstrasse 16 in Ober-Illnau aus. Die Zustimmungen aller Eigentümerinnen und Eigentümer zum Provokationsverfahren liegen vor. Die Baubehörde hat mit Beschluss Nr. 2024-71 vom 12. November 2024 weitere Abklärungen vorgenommen und bei der vestigia GmbH, Schiff-lände 10, 8001 Zürich, ein Gutachten zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit der erwähnten Liegenschaft in Auftrag gegeben. Das von Kristina Kröger und André Müller von der vestigia GmbH ausgearbeitete Gutachten liegt mit Datum vom 15. April 2025 vor. Gemäss Gutachten stellt die erwähnte Liegenschaft ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG dar.

BERICHT ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT

Das historische Bauernhaus an der Breitenacherstrasse 16, Schützenstrasse 2 und 2a in Ober-Illnau geht in seinem Kern auf einen Bohlenständerbau des 17. Jahrhunderts zurück und gehört damit zur ältesten Bebauung des historischen Ortsteils von Ober-Illnau.

Architektonisch bedeutsam ist vor allem das mächtige, satteldachgedeckte Bauvolumen des Gebäudes, das im 20. Jahrhundert zum Teil tiefgreifend verändert wurde. Dennoch bezeugt der Bau bis heute ein mächtiges, ab dem 17./18. Jahrhundert entstandenes Bauernhaus bestehend aus einem grossen Ökonomie- und Wohnhaus- teil unter Satteldächern. Der heutige Wohnhausteil datiert in seinem Kern aus dem 17./18. Jahrhundert. Dieser ist bis heute durch das Dachwerk sowie die typischen Stuben-Reihenfenster aussen ablesbar geblieben. Auch im Inneren hat sich der Kernbau in seiner Grundstruktur mit Aussenwänden, Trag- und Stützkonstruktion, Ge- schossdecken und Dachwerk (inkl. Bohlenwände) erhalten, was ihn bauhistorisch bedeutsam macht. Auch das Dachwerk des Ökonomieteils weist zum Teil historische Baumaterialien und Konstruktionen auf. Als histori- scher Vielzweckbau, der in seinem Kern auf einen Bohlenständerbau des 17. Jahrhunderts zurückgeht und sich heute als gewachsenes Baudenkmal präsentiert, ist von hohem siedlungs-, bauhistorischem sowie räumli- chem und ortsbildprägendem Wert und ist daher aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen.



BESCHLUSS

VOM 09. JULI 2026

GESCH.-NR. 2024-2393

BESCHLUSS-NR. 2026-160

Zusammen mit den mächtigen Bauernhäusern an der Breitenacherstrasse 14 und 8 bildet das Bauernhaus den westlichen Abschluss dieser locker aufgereihten Baugruppe. Diese steht traufständig und weit zurückversetzt an der Breitenacherstrasse. Damit ist das mächtige Bauernhaus eines der räumlich und siedlungshistorisch wichtigsten und ortsbildprägendsten Bauten im historischen Dorfkern nördlich des historischen Kirchenbezirks von Ober-Illnau. Das Grundstück befindet sich zudem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) und gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Kernzone I. Gemäss Kernzonenplan ist das Gebäude schraffiert, dies bedeutet «Ortsbaulich bedeutende Gebäude(-teile)».

Aus diesen Gründen sind Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 PBG anzuordnen, wozu die Eigentümerschaft und die Stadt Illnau-Effretikon einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

INHALT VERWALTUNGSRECHTLICHER VERTRAG

Im verwaltungsrechtlichen Vertrag wird der Schutzzumfang der Liegenschaft Vers.-Nrn. 1442, 1444 und 1446 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. IE2733, IE2779 und IE2734 in Ober-Illnau wie nachfolgend definiert:

ZWECK

Die Unterschutzstellung bezweckt den Erhalt des gewachsenen Baudenkmals von hohem siedlungs-, bauhistorischem sowie räumlichem und ortsbildprägendem Wert.

ORTSBILDPRÄGENDE KUBATUR

Die Unterschutzstellung bezweckt den Erhalt des gewachsenen Baudenkmals von hohem siedlungs-, bauhistorischem sowie räumlichem und ortsbildprägendem Wert.

GEBÄUDEÄUSSERES

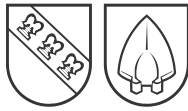
Der Wohnhausteil mit den historischen Aussenwänden ist in der Substanz mit den historischen Fenster- und Türöffnungen in Lage und Grösse samt Rahmen, die Ökonomieteile in Charakter, Struktur und Materialisierung, die historischen Tenntore in Struktur, Grösse und Materialisierung und das historische Dachwerk mit Dachbalkenspruch ist in der Substanz zu erhalten.

GEBÄUDEINNERES

Die bauzeitlichen Dachwerke und Bohlenwände sind in der Substanz, die historischen Balkendecken in Lage und Substanz sowie die historischen Trag- und Stützkonstruktion in den Wohnhausteilen in der Substanz und die historischen Kaminzüge und die Kaminwand bei Nr. 2 in der Substanz zu erhalten.

UMGEBUNG

Die südlichen Gartenbereiche mit dem historischen Baumbestand und der charakteristischen Gestaltung sind zu erhalten.



BESCHLUSS

VOM 09. JULI 2026

GESCH.-NR. 2024-2393

BESCHLUSS-NR. 2026-160

SPIELRÄUME FÜR VERÄNDERUNGEN

Dachflächenfenster sind strassenseitig unter Berücksichtigung der Kernzonenbestimmungen und der Dachkonstruktion denkbar, rückwärtig sind zudem Dachaufbauten denkbar. Im Baubewilligungsverfahren müssen bauliche Änderungen, die das Erscheinungsbild betreffen, aufgrund der Lage im Ortsbildschutzperimeter, vom Kanton bewilligt werden. Zusätzliche Fenster an den Giebelfassaden haben sich am historischen Erscheinungsbild zu orientieren. Solaranlagen sind mit einer Denkmalpflege-Fachperson zu beurteilen und müssen sich sehr gut in die Dachlandschaft einfügen.

ANTRAG DER BAUBEHÖRDE

Aufgrund des denkmalpflegerischen Gutachtens der vestigia GmbH und der Einschätzung der Abteilung Hochbau gelangt die Baubehörde zum Schluss, dass die Liegenschaft Vers.-Nrn. 1442, 1444 und 1446 in Ober-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. (BBB-Nr. 2025-48).

HALTUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat, in Kenntnis des Antrages der Baubehörde und der dargelegten Grundlagen, insbesondere des Gutachtens zum Gebäude an der Breitenacherstrasse 16 sowie Schützenstrasse 2 und 2a, kann die ausgeführten Erwägungen nachvollziehen und gibt dem Antrag der Baubehörde statt. Folglich wird das Gebäude Vers.-Nrn. 1442, 1444 und 1446, an der Schützenstrasse 2, 2a und Breitenacherstrasse 16, im nachfolgend aufgeführten Umfang unter Schutz gestellt.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

1. Die Liegenschaft Vers.-Nrn. 1442, 1444 und 1446 in Ober-Illnau wird mittels des verwaltungsrechtlichen Vertrages vom 9. Juli 2026 unter Schutz gestellt. Im Grundbuch ist auf den Grundstücken Kat.-Nrn. IE2733, IE2779 und IE2734 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 Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



BESCHLUSS

VOM 09. JULI 2026

GESCH.-NR. 2024-2393

BESCHLUSS-NR. 2026-160

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Claudia Walter, Breitenacherstrasse 16, 8308 Illnau
 - b. Beat Walter, Schützenstrasse 2a, 8308 Illnau
 - c. Judith Barben-Eberhard, Schützenstrasse 2, 8308 Illnau
 - d. Kristina Kröger, vestigia GmbH, Brauerstrasse 75, 8004 Zürich
 - e. Claudine Merz, Lösungen im Baurecht GmbH, Untere Vogelsangstrasse 11, 8400 Winterthur
 - f. Notariat Illnau (durch Abteilung Hochbau, mit unterzeichnetem Vertrag 2-fach, nach Eintritt der Rechtskraft)
 - g. Baubehörde
 - h. Stadträtin Ressort Hochbau
 - i. Abteilung Hochbau
 - j. Leiter Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 14.07.2026