

Stadt Illnau-Effretikon

S T A D T R A T

# VERWALTUNGSRECHTLICHER VERTRAG

ZWISCHEN

**Frau Claudia Walter, Breitenacherstrasse 16, 8308 Illnau; Grundstück Kat.-Nr. IE2733, Breitenacherstrasse 16**

**Herr Beat Walter, Schützenstrasse 2a, 8308 Illnau, Grundstück Kat.-Nr. IE2734, Schützenstrasse 2a**

**Frau Judith Barben-Eberhard, Schützenstrasse 2, 8308 Illnau, Grundstück Kat.-Nr. IE2779, Schützenstrasse 2**

zusammen nachfolgend Eigentümerschaft

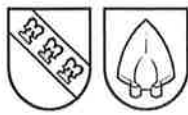
UND DER

**Stadt Illnau-Effretikon,  
Märtplatz 29, 8307 Effretikon**

nachfolgend Stadt, vertreten durch den Stadtpräsidenten Illnau-Effretikon, Marco Nuzzi,  
und den Stadtschreiber Illnau-Effretikon, Peter Wettstein

BETREFFEND

**Unterschutzstellung des Gebäudes Assek.-Nr. 1442, 1444 und 1446, Breitenacherstrasse 16, Schützenstrasse 2 und 2a, Grundstücke Kat.-Nr. IE2733, IE 2779 und IE2734 (Kernzone I)**



## 1 VERANLASSUNG ZUR UNTERSCHUTZSTELLUNG

Die Liegenschaften Kat.-Nrn. IE2733, IE2779 und IE2734, Assek.-Nrn. 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 Frau Judith Barben-Eberhard als Mitglied der Erbgemeinschaft Max Eberhard das Provokationsverfahren nach § 213 Abs.1 Planungs- und Baugesetz (PBG) zum Wohnhaus mit Scheune, Assek.-Nrn. 1442, 1444, 1446, Schützenstrasse 2 und 2a und Breitenacherstrasse 16 in Ober-Illnau aus. Die Zustimmungen aller Eigentümer zum Provokationsverfahren liegen vor. Inzwischen ist Frau Judith Barben-Eberhard alleinige Eigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. IE2779. Die Baubehörde Illnau-Effretikon 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 vom 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.

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

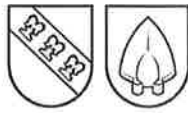
Architektonisch bedeutsam ist vor allem das mächtige, satteldachgedeckte Bauvolumen des Gebäudes, das im 20. Jahrhundert zum Teil tiefgreifend verändert wurde. Dennoch bezeugt der Bau bis heute ein mächtiges, ab dem 17./18. Jahrhundert entstandenes Bauernhaus bestehend aus einem grossen Ökonomie- und Wohnhausteil 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, Geschossdecken und Dachwerk (inkl. Bohlenwände) erhalten, was ihn bauhistorisch bedeutsam macht. Auch das Dachwerk des Ökonomieteils weist zum Teil historische Baumaterialien und Konstruktionen auf. Als historischer 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 räumlichem und ortsbildprägendem Wert und ist daher aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten als schützenswert zu empfehlen.

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 ortsbildprägenden Bauten im historischen Dorfkern nördlich des historischen Kirchenbezirks von Ober-Illnau. Das Grundstück befindet sich zudem im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) 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 den nachfolgenden verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen:

## 2 SCHUTZZWECK UND UNTERSCHUTZSTELLUNG

- 2.1 Das Gebäude Assek.-Nrn. 1442, 1444 und 1446 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. IE2733, IE2779 und IE2734 in Ober-Illnau ist im Rahmen des nachfolgend definierten Schutzzumfangs ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.
- 2.2 Zweck: Die Unterschutzstellung bezweckt den Erhalt des gewachsenen Baudenkmals von hohem siedlungs-, bauhistorischem sowie räumlichem und ortsbildprägendem Wert.
- 2.3 Ortsbildprägende Kubatur: Die Unterschutzstellung bezweckt den Erhalt des gewachsenen Baudenkmals von hohem siedlungs-, bauhistorischem sowie räumlichem und ortsbildprägendem Wert.



- 2.4 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.
- 2.5 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.
- 2.6 Umgebung: Die südlichen Gartenbereiche mit dem historischen Baumbestand und der charakteristischen Gestaltung sind zu erhalten.
- 2.7 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.
- 2.8 Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, das genannte Objekt und die auf ihrer Parzelle geschützten Bauteile dauernd und ungeschmälert zu erhalten sowie Umbauten, Renovationen und Instandstellungsarbeiten jeweils nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen. Unterhaltsarbeiten und sonstige bauliche Massnahmen am geschützten Gebäude, an geschützten Gebäudeteilen sowie an geschützter Umgebung, welche deren Zeugenwert beeinträchtigen können, dürfen nur in Absprache und nach erfolgter Zustimmung der Stadt Illnau-Effretikon ausgeführt werden. Sofern sich die im Schutzkatalog beim Substanzschutz aufgeführten Bauteile als nicht historisch herausstellen, sind diese vom Schutz nicht betroffen.
- 2.9 Die Parteien vereinbaren, zu Lasten der Grundstücke Kat.-Nrn. IE2733, IE 2779 und IE2734 die nachfolgend bei Ziffer 3.1 beschriebene öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gestützt auf diesen Vertrag als Anmerkung zu Gunsten der Stadt Illnau-Effretikon im Grundbuch anmerken zu lassen.

### **3 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG UND GRUNDSÄTZLICHES**

- 3.1 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG, BAUGESETZGEBUNG, SCHUTZOBJEKT IM SINNE VON § 203 ABS. 1 LIT. C PBG (GEBÄUDE VERS.-NRN. 29601442, 29601444 UND 29601446 SAMT TEILEN DER UMGEBUNG.

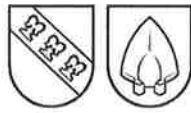
zugunsten            Stadt Illnau-Effretikon

zulasten            Kat.-Nrn. IE2733, IE2779 und IE2734, Liegenschaften GB BI IE1476, GB BI IE1340 und GB BI IE1477

Das Gebäude Assek.-Nrn. 1442, 1444 und 1446 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. IE2733, IE 2779 und IE2734 ist mit Teilen seines Umschwungs im Rahmen des im Vertrag vereinbarten Schutzzumfangs ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

- 3.2 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.



### 3.3 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.

### 3.4 SCHUTZMASSNAHMEN

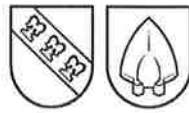
Während der ganzen Dauer von Unterhaltsarbeiten und sonstigen baulichen Massnahmen sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen. Der Eigentümer hat sicherzustellen, dass die mit dem Objekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den zu schützenden Bauteilen gemäss diesem Vertrag Kenntnis nehmen und diese auch respektieren.

### 3.5 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.

## 3. WEITERE BESTIMMUNGEN

- 4.1 Die Parteien sind sich einig, dass diese vertragliche Unterschutzstellung keine materielle Enteignung bewirkt. Die Eigentümerschaft verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger und Rechtsnachfolgerinnen, gestützt auf diesen Vertrag kein Heimschlagsrecht geltend zu machen.
- 4.2 Mögliche verdeckte, archäologisch oder denkmalpflegerisch relevante Befunde können den Bauablauf beeinflussen und dazu führen, dass der Schutzzumfang gegebenenfalls anzupassen ist.
- 4.3 Die Eigentümerschaft bevollmächtigt die Stadt, die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss vorstehendem Punkt 3.1 nach Rechtskraft des Beschlusses des Stadtrates zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden.
- 4.4 Die Kosten des Grundbuchamtes werden allein von der Stadt getragen. Die Parteien wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
- 4.5 Bei einer Veräusserung des Schutzobjekts oder Teilen davon, überbindet der jeweilige Eigentümer die ihm aus diesem Vertrag erwachsenen Rechte und Pflichten der erwerbenden Partei, und zwar so, dass diese und jede nachfolgende erwerbende Partei eine Weiterüberbindungspflicht trifft.
- 4.6 Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nichtig sein, wird der übrige Teil des Vertrages davon nicht berührt. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung ist diese durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieser Bestimmung am nächsten kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.
- 4.7 Dieser Vertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat abgeschlossen.



Effretikon, 9. Juli 2026

Eigentümer:

  
.....  
Frau Claudia Walter

  
.....  
Herr Beat Walter

  
.....  
Frau Judith Barben-Eberhard

Stadt Illnau-Effretikon:

  
.....  
Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

  
.....  
Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Anhang:

- Gutachten vom 15. April 2025