



BESCHLUSS

VOM 03. SEPTEMBER 2026

GESCH.-NR. 2023-1724
BESCHLUSS-NR. 2026-199
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zu Wohnhaus Dorfstrasse 25, Effretikon;
Unterschutzstellung**

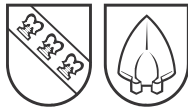
AUSGANGSLAGE

Die Liegenschaft Kataster-Nr. IE7642, mit dem Gebäude Assek.-Nr. 2250, Dorfstrasse 25, Effretikon wurde ins kommunale Inventar unter der Objekt-Nr. BA02960245 aufgenommen. Die Eigentümerschaft beabsichtigt am Haus Umbauten auszuführen. Vorgesehen ist ein den Kernzonenvorschriften entsprechender Treppenhausanbau. Auf Gesuch der Eigentümer vom 29. Oktober 2023 (Provokationsbegehren nach § 213 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) hat die Baubehörde weitere Abklärungen vorgenommen und bei Johann Frei, Dipl. Architekt ETH/SIA, Hinterdorfstrasse 29, 8405 Winterthur, ein Gutachten zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit des Gebäudes Dorfstrasse 25 in Auftrag gegeben (BBB-Nr. 2023-87). Das ausgearbeitete Gutachten liegt mit Datum vom 19. März 2024 vor.

Gemäss Gutachten brannte der Vorgängerbau 1883 ein erstes Mal nieder, wurde danach wieder aufgebaut und nach einem zweiten Brand, am 12. Dezember 1901, durch den in seinen grundsätzlichen Dimensionen heute noch bestehenden, kleineren Bau mit Wohnhausteil und Scheune, leicht zurückversetzt an der Dorfstrasse, ersetzt. Zum früheren Bau soll auch noch eine 1848 erstellte, durch den bekannten Hafner Salomon Morf benutzte freistehende Hafnerwerkstatt gehört haben. Diese Werkstatt wurde durch den Erbauer des heute bestehenden Gebäudes bis mindestens 1926 weitergeführt. Im engeren Bereich des Ortsbildes von Rikon besitzt das gut proportionierte Gebäude in seiner Volumetrie und wesentlichen Teilen seiner Gestaltungen einen klar erfahrbaren, bedeutenden Situationswert. Der Eigenwert ist demgegenüber wesentlich geringer einzustufen. Nachweise von bauzeitlichen Konstruktionen sind aufgrund tiefgreifender Veränderungen nur noch an wenigen Teilen festzustellen. In zahlreicher Hinsicht sind bauliche Massnahmen zu Verbesserungen deutlich erkennbar. Ein verwaltungsrechtlicher Vertrag bezweckt den Erhalt des Gebäudekubus zum Schutz des Ortsbildes. Auf die Unterschutzstellung des Gebäudeinnern und der zugehörigen Ausstattung kann aufgrund der reduzierten Schutzwürdigkeit verzichtet werden.

Bei der Verhältnismässigkeitsprüfung wurde zwischen dem Schutzinteresse und den entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen abgewogen. Zudem wurde auch die Bedeutung des Objektes im Verhältnis zu bereits unter Schutz gestellten Objekten berücksichtigt.

Aus diesen Gründen sind beim Gebäude Dorfstrasse 25 Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 PBG anzuordnen, wozu der Eigentümer und die Stadt den nachfolgenden verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.



BESCHLUSS

VOM 03. SEPTEMBER 2026

GESCH.-NR. 2023-1724

BESCHLUSS-NR. 2026-199

INHALT VERWALTUNGSRECHTLICHER VERTRAG

Im verwaltungsrechtlichen Vertrag wird der Schutzzumfang des Gebäudes Assek.-Nr. 2250 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7642, Dorfstrasse 25, Effretikon, wie nachfolgend definiert:

ZWECK

Die Unterschutzstellung bezweckt die Bewahrung des hohen Situationswertes und bestimmten Eigenwertes des Gebäudes.

VOM SCHUTZUMFANG BETROFFENE ELEMENTE

Es handelt sich um die wesentlichen Teile des volumetrischen Erscheinungsbildes des bestehenden Gebäudes, welche zum Erhalt des Ortsbildes beitragen:

Die Aussenmauer der Südostfassade ist in der Substanz und Erscheinung zu erhalten. Je giebelseitig sind die Flugsparrenkonstruktionen, welche auf den Bügen an die Fassade abgestützten Pfetten (mit Pfettenköpfen und Zierschnitten) und dem Firstbalken liegen, in der Substanz zu erhalten. Diese können während des Baus demontiert und im Anschluss wieder eingesetzt werden.

Die weitgehend geschlossenen Dachflächen mit in den Traufbereichen der unterschiedlich weit ausladenden Vordächer.

SPIELRÄUME FÜR VERÄNDERUNGEN

Die Südwestfassade, die Nordwest- und die Nordostfassade sind nicht vom Schutz betroffen. Bei der Nordostfassade sind an das Gebäude angepasste Änderungen und Anbauten gemäss Bau- und Zonenordnung möglich.

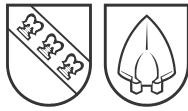
Auf den Dachflächen sind gut angepasste Solaranlagen zulässig. Allfällige Dachflächenfenster sind optisch mit Blindmodulen in die Solaranlage zu integrieren. Auf der Nordwestseite ist eine Dachaufbaute denkbar.

ANTRAG DER BAUBEHÖRDE

Aufgrund des denkmalpflegerischen Gutachtens von Johann Frei und der Einschätzung der Abteilung Hochbau gelangt die Baubehörde zum Schluss, dass die Liegenschaft Dorfstrasse 25, Effretikon, 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.

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 Liegenschaft Dorfstrasse 25, Effretikon, Assek.-Nr. 2250, Kat.-Nr. IE7642, als gegeben.



BESCHLUSS

VOM 03. SEPTEMBER 2026

GESCH.-NR. 2023-1724

BESCHLUSS-NR. 2026-199

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

1. Die Liegenschaft Dorfstrasse 25, Effretikon, Assek.-Nr. 2250, Kat.-Nr. IE7642, wird mittels verwaltungsrechtlichen Vertrages vom 3. September 2026 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 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 Baukursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Peter Morf, Bachtelstrasse 1, 8307 Effretikon
 - b. Johann Frei, Hinterdorfstrasse 29, 8405 Winterthur
 - c. Claudine Merz, Lösungen im Baurecht GmbH, Untere Vogelsangstrasse 11, 8400 Winterthur
 - d. Notariat Illnau (durch Abteilung Hochbau, mit unterzeichnetem Vertrag 2-fach, nach Eintritt der Rechtskraft)
 - e. Baubehörde
 - f. Stadträtin Ressort Hochbau
 - g. Abteilung Hochbau
 - h. Leiter Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 07.09.2026