



BESCHLUSS

VOM 06. JUNI 2024

GESCH.-NR. 2023-0064
BESCHLUSS-NR. 2024-110
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung (INV) zu Wohnhaus mit Schopf, Kyburgstrasse 15a/15b, Ottikon;**
Genehmigung verwaltungsrechtlicher Vertrag Wohnhaus Kyburgstrasse 15 b

AUSGANGSLAGE

Die Liegenschaft Kat.-Nr. IE7064, Assek.-Nr. 388, Kyburgstrasse 15b in Ottikon wurde zusammen mit dem Gebäude Kyburgstrasse 15a als Vielzweckbauernhaus bestehend aus Wohnhaus und Ökonomieteil ins kommunale Inventar unter der Objekt Nr. BA02960034 aufgenommen. Die Eigentümerin hat die Absicht, eine Solaranlage zu erstellen und reichte deshalb am 10. Januar 2023 das Provokationsbegehren, zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern der Liegenschaft Kyburgstrasse 15a, ein. Am 31. Januar 2023 beauftragte die Baubehörde die Kulturdetektive AG, ein Gutachten zu erstellen.

Gemäss Gutachten vom 31. Mai 2023 ist das erwähnte Vielzweckbauernhaus ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1). Aus diesem Grund sind Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 PBG anzuordnen, wozu die Eigentümerschaft und die Stadt einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen wollen.

BERICHT ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT

Gemäss Gutachten ist das an einem historischen Verkehrsweg liegende Vielzweckbauernhaus mit dem eingefriedeten Vorgarten stark ortsbildprägend und stellt, trotz verschiedener Umbauten, in siedlungs-, sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher sowie in bautypologischer und architektonischer Hinsicht ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG dar. Das Schutzobjekt steht auf zwei Grundstücken, weshalb die Unterschutzstellung grundstücksbezogen erfolgt.

INHALT VERWALTUNGSRECHTLICHER VERTRAG

Im verwaltungsrechtlichen Vertrag wird der Schutzzumfang des Gebäudes Assek.-Nr. 388 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7064 in Ottikon wie nachfolgend definiert:



BESCHLUSS

VOM 06. JUNI 2024

GESCH.-NR. 2023-0064

BESCHLUSS-NR. 2024-110

ZWECK

Die Unterschutzstellung bezweckt aufgrund der siedlungsprägenden Wirkung die Bewahrung des Erscheinungsbildes, der Kubatur und der Materialisierung und die zum Erhalt des Erscheinungsbildes erforderliche ursprüngliche Gebäudestruktur in der Substanz sowie aufgrund der bauhistorischen Bedeutung den Erhalt der Bohlenwände.

SUBSTANZ

Beim Wohnhaus sind die Konstruktion der Aussenwände und die primäre konstruktive Gebäudestruktur, umfassend Trag- und Deckenstruktur, sowie die Bohlenwände zu erhalten.

ERSCHEINUNG DES WOHNHAUSES AUSSEN

Das Erscheinungsbild des Gebäudes, umfassend die mit dem Gebäude Assek.-Nr. 4521 einheitlichen Dachflächen, die Fassaden mit den originalen Fenster- und Türeinfassungen sowie ihre Gliederung und Materialisierung, ist zu erhalten.

Der eingefriedete Vorgartenbereich ist in der Struktur zu erhalten.

SPIELRÄUME FÜR VERÄNDERUNGEN

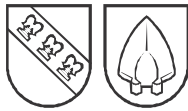
Auf der gegen Südosten gerichteten Dachfläche sind Dachaufbauten über dem Wohnteil und Dachflächenfenster gemäss der Bau- und Zonenordnung zulässig. Auf den Dachflächen sind gut an das Erscheinungsbild angepasste, möglichst an die Farbe des heutigen Daches angeglichene, unauffällige Solarmodule denkbar.

ANTRAG DER BAUBEHÖRDE

Aufgrund des denkmalpflegerischen Gutachtens der Firma Kulturdetektive GmbH und der Einschätzung der Abteilung Hochbau kommt die Baubehörde zum Schluss, dass das Vielzweckbauernhaus, Kyburgstrasse 15b, Ottikon, 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 des Vielzweckbauernhaus, Kyburgstrasse 15b, Ottikon, Assek.-Nr. 388, Kat.-Nr. IE7064, als gegeben.



BESCHLUSS

VOM 06. JUNI 2024

GESCH.-NR. 2023-0064

BESCHLUSS-NR. 2024-110

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

1. Das Vielzweckbauernhaus Kyburgstrasse 15b, Ottikon, Assek.-Nr. 388, Kat.-Nr. IE7064, wird mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 6. Juni 2024 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 Geschäftes 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. Kathrin Kämpfer, Kyburgstrasse 15b, 8307 Ottikon
 - b. Claudia Fischer-Karrer, Kulturdetective GmbH, Guldisloostrasse 24, 8620 Wetzikon
 - c. Claudine Merz, Lösungen im Baurecht GmbH, Lagerplatz 21, 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

Philipp Wespi
1. Vizepräsident Stadtrat

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 10.06.2024