



BESCHLUSS

VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2024-2117
BESCHLUSS-NR. 2025-175
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Denkmalpflegeabklärung zu den Wohnhäusern, Effretikerstrasse 49 und 51, Illnau; Unterschutzstellung**

AUSGANGSLAGE

Das ehemalige Schulhaus an der Effretikerstrasse 49, Assek.-Nr. 1293, und das ehemalige Gemeindehaus an der Effretikerstrasse 51, Illnau, Assek.-Nr. 1297, Kat.-Nr. IE6877, sind im Inventar der potenziellen kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung unter den Nummern BA02960018 und BA02960019 verzeichnet. Als Basis für die Entwicklung einer Objektstrategie löste der Stadtrat mit Beschluss vom 11. Juli 2024 die Schutzabklärung entsprechend § 213 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) aus (SRB-Nr. 2024-141). Die Baubehörde hat am 29. Oktober 2024 das Büro für Baugeschichte, 8212 Neuhausen am Rheinfall, mit der Erstellung der Gutachten zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit der erwähnten Liegenschaften beauftragt (BBB-Nr. 2024-68). Das Gutachten zum Gebäude Effretikerstrasse 49 liegt mit Datum vom 28. März 2025 und das Gutachten zum Gebäude Effretikerstrasse 51 mit Datum vom 3. April 2025 vor. Diese Gutachten bilden die fachliche Grundlage dieses Beschlusses. Die beiden auf dem gleichen Grundstück stehenden Gebäude sind aufgrund der öffentlichen Nutzungen und der Ensemblewirkung eng miteinander verbunden. Aus diesem Grund werden in diesem Beschluss beide Gebäude beurteilt.

BERICHT ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT

Gemäss Gutachten ist das ehemalige Sekundarschulhaus an der Effretikerstrasse 49, Baujahr 1859/60, ein typischer Vertreter des klassizistischen Schulhausbaus, das basierend auf den kantonalen Musterplänen erstellt wurde. Die Erweiterungen von 1902 und 1929 sowie die Zweckänderungen des Erdgeschosses in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts beeinträchtigen den denkmalpflegerischen Wert in untergeordneter Weise.

Das nach Plänen des Architekten Otto Manz erstellte ehemalige Gemeindehaus an der Effretikerstrasse 51, Baujahr 1908/09, ist der erste Verwaltungsbau der damaligen Zivilgemeinde Illnau und bezeugt in Substanz wie in Erscheinung einen schlichten, aber qualitätsvollen Repräsentationsbau. Der Kernbau weist eine architekturgeschichtliche Bedeutung für den lokalen Heimatstil auf. Die Erweiterung (1941) nach Norden ordnet sich gestalterisch gut in den Kernbau ein.



BESCHLUSS

VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2024-2117

BESCHLUSS-NR. 2025-175

Das ehemalige Sekundarschulhaus und das ehemalige Gemeindehaus bilden als öffentliche Bauten die bewusste Ausnahme innerhalb der vor allem aus ehemaligen Vielzweckbauernhäusern bestehenden Regelbebauung in Oberillnau. Diese von der Regel abweichende Wirkung im Ortsbild steht in Zusammenhang mit der ehemaligen repräsentativen Nutzung der Gebäude als Schulhaus bzw. als Gemeindehaus. Die Gebäude bilden unterhalb der Kirche und dem Pfarrhaus ein wichtiges Gebäudeensemble mit Zentrumsfunktion. Zudem prägen die Gebäude die Nahumgebung sowie den Strassenraum der Effretikerstrasse massgeblich mit. Durch die weitgehend freigespielte Stellung des ehemaligen Gemeindehauses weist dieses zudem eine Fernwirkung im Siedlungsraum und für die unterhalb des Hügels gelegene Kempptalstrasse auf.

BEURTEILUNG

Das ehemalige Sekundarschulhaus und das ehemalige Gemeindehaus erfüllen aus fachlicher Sicht, die oben zusammengefasst ist und im Bericht ausführlich erläutert und dokumentiert wird, die hohen Anforderungen, die § 203 Abs. 1 lit. c PBG an ein kommunales Schutzobjekt stellt.

Die Baubehörde und das Ressort Hochbau beantragen dem Stadtrat basierend auf den Gutachten des Büros für Baugeschichte vom 28. März und 3. April 2025, unter Berücksichtigung der bereits erfolgten baulichen Veränderungen sowie der Verhältnismässigkeit von Massnahmen, die Unterschutzstellung der Gebäude im nachstehenden Umfang.

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

1. Die Gebäude Effretikerstrasse 49 und 51, Illnau, Assek.-Nrn. 1293 und 1297, Kat.-Nr. IE6877, sind als typische Vertreter des klassizistischen Schulhausbaus bzw. als qualitätsvollen Repräsentationsbau im lokalen Heimatstil sowie als Gebäudeensemble mit repräsentativem Auftritt Schutzobjekte im Sinne von § 203 lit. c PBG und werden im folgenden Umfang unter Schutz gestellt:
2. Zweck: Die Unterschutzstellung bezweckt beim ehemaligen Sekundarschulhaus den Erhalt der Konstruktion und Teile der Ausstattung des Hauptbaukörpers von 1859/60 und 1890 und des Anbaus von 1902 und beim ehemaligen Gemeindehaus den Erhalt der Konstruktion des Kernbaus von 1908/09 und der Erweiterung von 1941 in der Gesamterscheinung sowie die Ensemblewirkung der beiden Repräsentationsbauten.

EHEMALIGES SCHULHAUS, EFFRETIKONERSTRASSE 49

3. Gebäudeäusseres:
Die allseitigen Fassaden des Hauptbaukörpers von 1859/60 inkl. dem eingeschossigen Anbau von 1902 sind im Erscheinungsbild zu erhalten (Axiale, regelmässige Anordnung der Fensterachsen und Fensteröffnungen, hochrechteckig resp. rundbogig, mitsamt Fensterläden, sprossierten Fenstern beim Hauptbaukörper von 1859/60 und dem Anbau von 1902 das murale Erscheinungsbild der Fassaden sowie die Form des geraden Satteldachs, die Dachflächen und die kassettierte Untersicht in Anlehnung an den ursprünglichen Bestand).



BESCHLUSS

VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2024-2117

BESCHLUSS-NR. 2025-175

Die Konstruktion des Hauptbaukörpers:

Die Bruchsteinmauerwerke Aussenwände und Kellerwände (exkl. Verputzauftrag oder allfällige Veränderungen nachfolgender Zeitstellung), die gusseisernen Säulen, die Binnenwände der ehemaligen Lehrerwohnung (Fach- oder einfache Ständerwerke sowie Mauerwerk auf Höhe Ofen), die historische Deckenbalkenlagen vom Untergeschoss bis Dachgeschoss und das Dachwerk des Hauptkörpers sind in der Substanz zu erhalten. Die Konstruktion des Anbaus von 1902: Die Mauerwerke, die Aussenwände, die Sandsteingewände und die gusseisernen Säulen sind in der Substanz zu erhalten.

4. Gebäudeinneres:

Der Hauptzugang vom nordseitigen Platzraum ist zu erhalten. Das nordseitige Treppenhaus und der Quergang Erdgeschoss im Hauptgebäude sind in der Anordnung zu erhalten (ohne nachbauzeitliche, nordseitige Erweiterung um eine Raumschicht von 1929 und der 1960er Jahre). Die Grundrissstruktur Obergeschoss ist zu erhalten. Der Tafelparkett in der Stube sowie Nebenstube Obergeschoss sind in der Substanz zu erhalten. Die historischen Wand- und Deckenverkleidungen aus 2. Hälfte des 19. Jh./1. Hälfte des 20. Jh., sind in der Substanz zu erhalten. Die historischen Türblätter aus 2. Hälfte des 19. Jh. und 1. Hälfte des 20. Jh. inkl. Rahmen sind - soweit möglich - in der Substanz zu erhalten.

5. Umgebung:

Der vor der Südfassade angeordnete Garten inkl. Eisenzaun ist beizubehalten.

6. Spielräume für Veränderungen:

Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, es sind Dachflächenfenster und Dachaufbauten gemäss den Kernzonenbestimmungen und unter Berücksichtigung der Dachkonstruktion denkbar. Die Installation einer Solaranlage ist denkbar. Zudem sind Änderungen zulässig, die durch den zeitgemässen Brandschutz erforderlich werden.

EHEMALIGES GEMEINDEHAUS, EFFRETIKONERSTRASSE 51

7. Gebäudeäusseres:

Die allseitigen Fassaden des Gebäudes (1908/09 und 1941), die optisch vom Obergeschoss abgesetzte Sockelzone, die bestehende Fenstereinteilung, die Fensterflügel mit sprossiertem Oblicht sowie die Anordnung des Gemeindewappens Illnau an Ostfassade des Kernbaus sind zu erhalten.

Die Konstruktion:

Die Mauerwerke Untergeschoss bis Dachgeschoss (Aussen- und Binnenwände) von 1908/09 und 1941, die Ständerbaukonstruktionen inkl. Ausfachungen Dachgeschoss und die Deckenkonstruktionen von Untergeschoss bis Dachgeschoss; die Kunststeingewände Fenster und offener Windfang Ost sind in der Substanz zu erhalten. Auch das Dachwerk des Kernbaus 1908/09 und der Erweiterung 1941 inkl. Flugsparrendreiecke, Aufschieblinge, Balkenköpfe und Büge mit dekorativ gesägten Köpfen ist in der Substanz zu erhalten. Fensterläden mit flächiger Füllung im oberen Bereich sind im Erscheinungsbild zu erhalten. Das Treppengeländer der ostseitigen Freitreppe ist in der Substanz zu erhalten.



BESCHLUSS

VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2024-2117

BESCHLUSS-NR. 2025-175

8. Gebäudeinneres:

Die zweiraumtiefe Grundrissdisposition Untergeschoss bis Obergeschoss mit mittigem Erschliessungskorridor zwischen den Raumschichten, die Anordnung des Treppenhauses in der nördlichen Erweiterung von 1941 sind in der Anordnung zu erhalten. Die Eingangstür sowie alle Details im vorgebauten, offenen Windfang an der Ostfassade sind in der Substanz zu erhalten. Die Heizwand im Zimmer Südwest Obergeschoss mit Reliefkacheln ist in der Substanz zu erhalten.

9. Umgebung:

Der Eisenzaun inkl. Tor zum Garten ist beizubehalten.

10. Spielräume für Veränderungen:

Das Dachgeschoss kann ausgebaut werden, es sind Dachflächenfenster und Dachaufbauten gemäss den Kernzonenbestimmungen und unter Berücksichtigung der Dachkonstruktion denkbar. Die Installation einer Solaranlage ist denkbar.

11. ABBRUCHVERBOT UND UNTERHALTSGEBOT

Die Schutzobjekte dürfen nicht abgebrochen und sie dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten beeinträchtigt werden. Diese Schutzobjekte sind 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 den Schutzobjekten adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden.

Behutsame Anpassungsmöglichkeiten der Gebäudehülle und des Inneren an die zeitgemässen Ansprüche von Wohnkomfort und -hygiene sowie die Anforderungen des Bandschutzes und an die barrierefreie Nutzung des Gebäudes sind 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.

12. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG, BAUGESETZGEBUNG, SCHUTZOBJEKTE IM SINNE VON § 203 ABS. 1 LIT. C PBG (GEBÄUDE VERS.-NRN. 29601293 und 29601297 SAMT TEILEN DER UMGEBUNG)

zugunsten Stadt Illnau-Effretikon

zulasten Kat.-Nr. IE6877, Liegenschaft GB BI IE6623

Die Gebäude Assek.-Nrn. 1293 und 1297 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE6877 sowie Teile der Umgebung sind, im Rahmen des aufgeführten Schutzzumfangs, Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

13. Die Abteilung Hochbau wird mit der Publikation des Entscheids und der Weiterbearbeitung des Geschäftes beauftragt.



BESCHLUSS

VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2024-2117

BESCHLUSS-NR. 2025-175

14. 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
15. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Büro für Baugeschichte, 8212 Neuhausen am Rheinfall
 - b. Notariat Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau (im Original, nach Eintritt der Rechtskraft)
 - c. Baubehörde
 - d. Bereich Immobilien
 - e. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.08.2025