



G.-Nr. R3.2014.00180  
BRGE III Nr. 0167/2015

**Entscheid vom 21. Oktober 2015**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Felix Müller, Ersatzrichterin Gabriele Kisker, Ersatz-  
richter Reinhold Schätzle, Gerichtsschreiber Roland Blaser

in Sachen      **Rekurrent**  
Zürcher Heimatschutz ZVH, Eichstrasse 29, 8045 Zürich

gegen      **Rekursgegner**  
1. Stadtrat Illnau-Effretikon, 8307 Illnau-Effretikon

**Mitbeteiligte**  
2. Politische Gemeinde Illnau-Effretikon, 8307 Illnau-Effretikon

betreffend      Stadtratsbeschluss vom 2. Oktober 2014; Entlassung des Objektes  
Assek.-Nr. 975 aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen  
Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, Kat.-Nr. 4378, Usterstrasse  
23, Illnau-Effretikon

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 2. Oktober 2014 verzichtete der Stadtrat Illnau-Effretikon auf eine Unterschutzstellung des Gebäudes Usterstrasse 23 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4378 in Unterillnau und entliess es aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte von kommunaler Bedeutung. Die Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich erfolgte am 24. Oktober 2014.

### **B.**

Dagegen rekurrierte der Zürcher Heimatschutz (ZHV) mit Eingabe vom 24. November 2014 binnen gesetzlicher Frist an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte:

- "1. Es sei der Beschluss des Rekursgegners vom 2. Oktober 2014 aufzuheben und der Rekursgegner sei einzuladen, das Wohnhaus Assek.-Nr. 975, Kat.-Nr. 4378, Usterstrasse 23, 8308 Illnau, unter Schutz zu stellen, und zwar unter Durchführung eines Augenscheins des Kollegialgerichtes;
2. eventualiter sei der Beschluss des Rekursgegners vom 2. Oktober 2014 aufzuheben und die Angelegenheit zum Neuentscheid an den Rekursgegner zurückzuweisen, und zwar unter Durchführung eines Augenscheins des Kollegialgerichtes;  
alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen und zusätzlichem Mehrwertsteuerzusatz."

### **C.**

Mit Verfügung vom 25. November 2014 wurde der Eingang des Rekurses vorgemerkt, diesem die aufschiebende Wirkung zuerkannt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

### **D.**

In seiner Rekursantwort vom 20. Januar 2015 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

### **E.**

Die rekurrentische Replik datiert vom 16. Februar 2015; die Duplik der Vorinstanz vom 6. März 2015.

## **F.**

Am 10. April 2015 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein vor Ort durch. Im Anschluss an den Augenschein wurde das Verfahren auf Antrag der Vorinstanz informell sistiert, um abzuklären, ob allenfalls eine Wiedererwägung des streitbetroffenen Beschlusses in Frage komme. In der Folge teilte diese aber dem Baurekursgericht mit, dass ein Entscheid in dieser Angelegenheit erwünscht sei.

## **G.**

Auf die Darlegungen der Parteien sowie die Ergebnisse des Augenscheins wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Der Rekurrent ist gemäss § 338b Abs. 1 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Erhebung des vorliegenden Rekurses legitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

#### **2.1.**

Das streitbetroffene Geschäfts- und Wohngebäude an der Usterstrasse 23 (auch als "alter Konsum" oder "Landi-Haus" bekannt) wurde 1928 von der Landwirtschaftlichen Genossenschaft Illnau im Zentrum von Unterillnau erstellt und befindet sich in der Kernzone. Im Erdgeschoss betrieb diese Genossenschaft und in späteren Jahren der VOLG einen Laden. Heute befindet sich dort ein Blumengeschäft. Die darüber liegenden Geschosse sind bewohnt. Das oberste Dachgeschoss wird als Estrich genutzt.

Das markante fünfgeschossige (inkl. Dachgeschosse) verputzte Gebäude, das einen guten baulichen Zustand aufweist, steht ziemlich exponiert giebelständig direkt an der Usterstrasse und grenzt an den Dorfplatz, an welchem sich u.a. auch die neue VOLG-Überbauung befindet. Mit Ausnahme

der Ladenzone im Erdgeschoss hat das repräsentative Gebäude, welches ausgeprägte Stilelemente des Expressionismus aufweist, seit seiner Erstellung kaum wesentliche Veränderungen erfahren. Das Streitobjekt sowie der 1949 erstellte Annexbau (Usterstrasse 25) stehen seit 2005 im Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon.

Im Jahre 2009 wurde das Gebäude ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Das Inventarblatt hält dazu im Sinne eines Resümees zusammengefasst fest:

"Der stattliche Bau [...] ist sorgfältig bis ins Detail gearbeitet. Besonders auffallend ist die grosse fünfgeschossige symmetrisch gegliederte Giebelfassade zur Usterstrasse mit dem erhöht gelegenen Ladeneingang und der Schaufensterzone im Erdgeschoss. Zum Dorfplatz mit Brunnen ist ein ebenfalls symmetrisch gegliederter Quergiebel gerichtet. Hier befindet sich auch ein kleiner Nebeneingang mit historischer Tür. Die rückwärtige Giebelfassade wird bestimmt durch einen auskragenden dreieckigen Erker und die reiche Durchfensterung mit den jeweils den Räumlichkeiten angepassten Fensterformaten. Die meisten Fenster sind mit Jalousieläden versehen. Die Dachuntersicht des grossen steilen Satteldachs ist auf den Traufseiten kastenartig mit Holz verschalt, auf der nordwestlichen Giebelseite ermöglicht eine Flugsparrenkonstruktion den Dachüberstand. Wichtige Zierelemente sind beispielsweise die Sägeschnittverzierung der Ortgangbretter, die geschnitzten Bügen der Flugsparrenkonstruktion und die profilierten Fenstereinfassungen mit angedeuteter Verdachung.

Als repräsentativer, architektonisch wertvoller Bau des frühen 20. Jahrhunderts, aufgrund seiner sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung und als Ortsbild und Strassenraum prägender Bau ist das Gebäude schützenswert und integral in Gestaltung, Form und Struktur sowie dem dazugehörigen Umfeld zu erhalten. Dabei sollte auch auf einen behutsamen Umgang mit dem angebauten Lager- und Bürogebäude von 1949 Wert gelegt werden."

Diese Schutzwürdigkeit im Sinne von § 203 PBG ist denn auch unbestritten und wird von der Vorinstanz nicht in Frage gestellt. Die angefochtene Inventarentlassung erfolgte vielmehr im Zusammenhang mit der geplanten Neugestaltung des Dorfplatzes.

## **2.2.**

Aufgrund der so genannten gesetzlichen Selbstbindung (§ 204 PBG) der Stadt Illnau-Effretikon, vor allem auch als Grundeigentümerin der streit betroffenen Liegenschaft, steht letzere faktisch selbst ohne formelle Verfügung bereits unter Schutz (BRKE II Nr. 0214/1982 in BEZ 1984 Nr. 18, E.

2). Gemäss § 204 Abs. 1 PBG haben nämlich u.a. Gemeinden in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Damit kann sich die Selbstbindung sogar auf Grundstücke Privater erstrecken (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 1, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 221).

### **3.1.**

Die Vorinstanz hält bezüglich der strittigen Inventarentlassung und dem Verzicht auf Schutzmassnahmen zusammengefasst fest, wohl sei der "alte Konsum" ein grundsätzlich schützenswertes Gebäude und deshalb seinerzeit zu Recht ins kommunale Inventar aufgenommen worden. Der Grad der Schutzwürdigkeit und seine Bedeutung für das Ortsbild würden jedoch rekurrentischerseits deutlich überschätzt. Die Schutzwürdigkeit eines Objekts führe, das zeige u.a. die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, nicht zwingend zu entsprechenden Schutzmassnahmen. Dies treffe nur dann zu, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu werten sei als entgegenstehende öffentliche und private Interessen. In casu treffe dies nun aber gerade nicht zu. Es bestehe ein grosser politischer Wille an der Realisierung eines attraktiven Dorfzentrums mit einem neugestalteten und vergrösserten Dorfplatz. Dies sei mit einer blossen Sanierung des streitbetroffenen Gebäudes kaum möglich; die angestrebte und auch von der in den letzten Jahren stark angestiegenen Bevölkerung gewünschte Platzvergrösserung lasse sich nur auf Kosten der Liegenschaft Usterstrasse 23 vernünftig umsetzen. Die gegenteilige Auffassung bzw. Empfehlung in der Konzeptstudie der ZHAW sei lediglich eine subjektive Gewichtung der Autoren. Für eine Inventarentlassung und gegen eine Unterschutzstellung sprächen zudem künftige Sanierungskosten sowie die eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten bei einem Fortbestand des Gebäudes. Insgesamt falle die Interessenabwägung deutlich zugunsten der Inventarentlassung aus. Schliesslich sei nicht beabsichtigt, den Abbruch zu vollziehen, bevor gesichert sei, dass die neue Dorfplatzgestaltung im Rahmen des künftigen Gestaltungsplans dereinst tatsächlich realisiert werde.

### **3.2.**

Der Rekurrent moniert dagegen zur Hauptsache, die Liegenschaft Usterstrasse 23 sei ein sehr wichtiger ortsbaulicher, sozialgeschichtlicher und

baukünstlersicher Zeuge, der zudem ausgezeichnet und authentisch erhalten sei. Zudem würde das Ortsbild im Zentrum von Illnau bei einem Abbruch erheblich beeinträchtigt. Die in den letzten Jahren erstellten Fachgutachten qualifizierten die streitbetroffene Baute allesamt als schutzwürdig. Folglich bestehe ein überwiegendes öffentliches Interesse an deren Erhalt. Der rechtsgültige Gestaltungsplan Dorfplatz Unterillnau gehe ebenfalls vom Weiterbestand dieses ehemaligen VOLG-Gebäudes aus. Es gebe keine höherwertigen und objektiven Interessen, welche für eine Inventarentlassung sprächen. Diese sei vielmehr eine willkürliche Ermessensüberschreitung der Vorinstanz, welche rechtsmittelweise zu korrigieren sei.

#### **4.1.**

Die Verfahrensakten zeigen, dass erste konkrete denkmalschützerische Abklärungen über die Schutzwürdigkeit der streitbetroffenen Liegenschaft bereits im Jahre 2003 vorgenommen wurden, damals im Zusammenhang mit "allgemeinen Planungsfragen" und einer Überbauungsstudie im Ortskern von Unterillnau, welcher im Übrigen im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgelistet ist. Bereits das Gutachten von Pierrot Hans vom 30. September 2003 empfahl die Erhaltung des "alten Konsums" in seiner originalen Bausubstanz und architektonischen Gestaltung. Ebenso ging der vom Grossen Gemeinderat am 9. März 2006 festgesetzte öffentliche Gestaltungsplan "Dorfplatz Unterillnau" von einem Erhalt des Streitobjekts (im Gestaltungsplan als Bereich K2 definiert) aus. Am 28. Mai 2009 erfolgte dann die bereits im Detail erläuterte Inventaraufnahme.

Im Rahmen des geplanten Umbaus dieser Liegenschaft (es wurde u.a. erwogen, dort eine neue Gemeindebibliothek einzurichten) sowie des Annexbaus Usterstrasse 25 erstellte das Büro DENKMALaktiv Winterthur im Auftrag der Vorinstanz am 8. Juli 2009 bzw. 28. Februar 2011 zwei weitere Gutachten. Sie attestierten dem Streitobjekt "aufgrund seiner bedeutenden ortsbaulichen Markanz, seinem sozialgeschichtlichem Wert (Repräsentant der aufstrebenden Genossenschaftsentwicklung) und als sehr wichtigem, raren als auch aussagekräftigem baukünstlerischem Dokument des Art déco resp. Expressionismus der 1920er Jahre" erneut hohen Zeugenwert im Sinne von § 203 PBG. Unter Wahrung der Gebäudecharakteristik und seines Bautyps seien, mit Ausnahme von authentisch zu erhaltenden schützenswerten Baustrukturen und Elementen, jedoch bauliche Veränderungen uneingeschränkt möglich. Ein grosses Umbaupotential liege vorab

im Bereich des Erdgeschosses. Das 1949 erstellte Annexgebäude Usterstrasse 25 könne jedoch unter Umständen abgebrochen werden.

#### **4.2.**

In einem dringlichen Postulat forderten verschiedene Gemeinderäte am 7. September 2009 eine Vergrösserung des Dorfplatzes Unterillnau (GGR-Geschäft-Nr. 119/09; Postulat Wespi und Mitunterzeichnende). In Beantwortung dieses Postulats arbeitete der Stadtrat mit Datum vom 13. Dezember 2010 zwei separate Vorlagen aus. Einerseits ging es um die von der Legislative angestrebte Vergrösserung des Dorfplatzes; andererseits um den Umbau der streitbetroffenen Liegenschaft Usterstrasse 23. Der Grosse Gemeinderat wies die Vorlagen am 23. Juni 2011 zurück mit dem Auftrag, eine ganzheitliche Lösung zu erarbeiten.

Im Sommer/Herbst 2012 erstellte die Zürcher Hochschule ZHAW, Abteilung Architektur, Gestaltung und Ingenieurwesen, in Zusammenarbeit mit dem Stadtrat eine detaillierte Konzeptstudie mit drei Varianten für die "Aufwertung des Dorfzentrums Illnau", wobei auch hier vor allem eine neue Dorfplatzgestaltung im Fokus stand. Dabei empfahlen die Verfasser die Realisierung einer der drei Varianten des Konzepts 2, welches von einem Erhalt des inventarisierten Streitobjekts, jedoch dem Abbruch der Annexbaute Usterstrasse 25. Am 4. April 2013 schlug der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat diese Variante zur Genehmigung vor. Letzteres trat auf dieses Geschäft am 30. Januar 2014 aber nicht ein, sondern wies das Geschäft mit dem Auftrag an den Stadtrat zurück, die aktuelle Nutzung der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 vorläufig beizubehalten.

Am 19. Juni 2014 beauftragte der Grosse Gemeinderat den Stadtrat im Rahmen einer dringlichen Motion namens "Attraktives Dorfzentrum Illnau" einen neuen öffentlichen Gestaltungsplan für einen erweiterten Dorfplatz unter Einbezug eines Abbruchs der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 vorzulegen. In Beantwortung einer Interpellation sprach sich der Stadtrat Illnau-Effretikon am 4. September 2014 dafür aus, vor der Weiterverfolgung der Idee eines Gestaltungsplans (der den rechtskräftigen Gestaltungsplan "Dorfplatz Unterillnau" aus dem Jahre 2006 ersetzen würde) vorab aus finanzpolitischen Gründen vorerst über das denkmalschützerische Schicksal der streitbetroffenen Liegenschaft zu entscheiden. Als Folge davon beschloss die Vorinstanz am 2. Oktober 2014 die vorliegend strittige Inventarentlassung.

## 5.1.

Massnahmen des Natur- und Heimatschutzes müssen im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 36 Abs. 2 und 3 der Bundesverfassung [BV]). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt somit im konkreten Fall eine Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen. Schutzmassnahmen sind für die betroffene Grundeigentümerschaft nur dann zumutbar, wenn sie das private Interesse an einer möglichst freien Grundstücksnutzung überwiegen (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Aufl., Zürich/St. Gallen 2010, Rz. 613 ff.; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 223). Die Qualifikation eines Gebäudes als "wichtiger Zeuge" oder "die Umgebung wesentlich mitprägendes Element" führt also nicht per se zwingend zu Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinne von §§ 205 und 207 PBG, sondern nur dann, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts stärker zu gewichten ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen (VB.2008.00481 in BEZ 2009 Nr. 23, E. 2.2).

Im Rahmen dieser Interessenabwägung vermögen finanzielle Grundeigentümerinteressen an einer möglichst gewinnbringenden Nutzung für sich allein in der Regel das öffentliche Interesse an Denkmalschutzmassnahmen grundsätzlich nicht zu überwiegen (BGE 120 Ia 270 ff., E. 6c). Die Frage der Verhältnismässigkeit darf somit nicht isoliert nur anhand der zu erwartenden finanziellen Aufwendungen beurteilt werden. Vielmehr ist im Rahmen der Interessenabwägung ebenso das Mass des öffentlichen Interesses an der Unterschutzstellung und damit der Grad der Schutzwürdigkeit zu berücksichtigen. Dabei gilt der Grundsatz, dass, je schutzwürdiger eine Baute ist, desto geringer die Rentabilitätsüberlegungen zu gewichten sind (BGr 1P.584/1995, E. 6b, in ZBI 1996 366 ff.).

Die Interessenabwägung hat ausschliesslich nach objektiven Kriterien zu erfolgen. Politisch motivierte Präferenzen von Parteien bzw. politischen Gruppierungen die, aus welchen Gründen auch immer, den Abbruch einer Liegenschaft zum Ziel haben, spielen bei dieser Interessenabwägung ebenso wenig eine Rolle wie das Engagement von lokalen Interessengruppen am Erhalt einer Liegenschaft bzw. an der Anordnung entsprechender Schutzmassnahmen.

## **5.2.**

Bei sich auf § 203 Abs. 1 lit. c PBG stützenden Schutzentscheiden kommt den kommunalen und kantonalen Denkmalpflegebehörden eine gewisse Entscheidungsfreiheit zu. Diese bezieht sich vor allem auf die Qualifikation eines Objektes als Schutzobjekt, auf den konkreten Umfang einer Schutzmassnahme, allenfalls auf die Auswahl unter mehreren in Betracht fallenden Schutzobjekten oder aber auf den Verzicht auf Schutzmassnahmen. Insoweit hat sich die Rekursinstanz bei der Entscheidüberprüfung Zurückhaltung aufzuerlegen.

Im Übrigen besteht in der Regel keine Kognitionseinschränkung. Die Frage, was unter einem Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu verstehen ist, kann die Rekursinstanz frei beantworten. Auch steht ihr in der Regel eine freie Würdigung der örtlichen Verhältnisse zu, soweit ihr diese hinreichend bekannt sind. Geht es um bautechnische Fragen, namentlich um solche der vollständigen oder partiellen Erhaltungs- und Renovationsfähigkeit von Schutzobjekten, ist das Baurekursgericht als Fachgericht in Bausachen zu deren Beantwortung nicht weniger berufen als die Denkmalpflegebehörden.

Schliesslich ist die Entscheidungsfreiheit der Denkmalpflegebehörde stets gegen den Anspruch auf wirksamen Rechtsschutz abzuwägen (Art. 77 der Kantonsverfassung [KV] und Art. 29a der Bundesverfassung [BV]; Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 64 ff.), zumal Schutzmassnahmen in der Regel einen schweren Eingriff in das Grundeigentum bilden.

## **5.3.**

Das im Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon stehende Streitobjekt untersteht, wie bereits vorgängig unter Ziffer 2.2 dargelegt, der gesetzlichen Selbstbindung von § 204 PBG, weswegen es von Amtes wegen zu schonen und zu erhalten ist. Damit ist hier im Unterschied zu Schutzobjekten im Eigentum Privater nicht zwischen dem öffentlichen Schutzinteresse und privaten Eigentümerinteressen abzuwägen, sondern zwischen gegenläufigen öffentlichen Interessen zu gewichten (VB.96.00024 vom 27. September 1996 in BEZ 1996 Nr. 23). Die soeben dargelegten Grundsätze bei der gebotenen Interessen- bzw. Güterabwägung sind aber auch hier grundsätzlich relevant (BRKE II Nr. 214/1982 vom 19. Oktober 1982 in BEZ 1984 Nr.

18; Jürg Hess, Der Denkmalschutz im zürcherischen Planungs- und Baugesetz, Zürich, 1986, S. 150 f.).

### **6.1.**

Bei der Liegenschaft Usterstrasse 23 handelt es sich, wie voranstehend bereits umfassend dargelegt, um ein qualitativ hochwertiges Denkmalschutzobjekt, das sich überdies – wie auch der Augenschein des Baurekursgerichts gezeigt hat – in einem guten baulichen bzw. bautechnischen (statischen) Zustand befindet. Der "alte Konsum" ist einerseits als das Ortsbild und das Strassenbild prägender Bau und andererseits aufgrund seines Eigenwerts in hohem Mass erhaltenswert.

### **6.2.**

Dieses gewichtige Ortsbild- und Denkmalschutzinteresse konkurriert mit dem Interesse an einer Neugestaltung des im jetzigen Zustand unbestrittenmassen wenig attraktiven Dorfplatzes Unterillnau, der – was am Augenschein festgestellt werden konnte – vor allem als Autoparkplatz sowie als Standort für zahlreiche Werbeträger dient. Der bestehende Dorfbrunnen wird dadurch beinahe erdrückt. Die Auffassung der Vorinstanz, es bestehe hier ein gestalterischer und ortsbaulicher Handlungsbedarf, ist also durchaus objektiv nachvollziehbar.

Aus dem jahrelangen Hin und Her in den kommunalen Planungsbemühungen, politischen Vorstössen jeglicher Art und Absichtserklärungen von örtlichen Interessengruppen hat sich bisher auf die Dauer jedoch keine klare ortsplannerische Stossrichtung über die künftige Dorfplatzgestaltung herauskristallisiert, was die vorgängig unter Ziffer 4.1. – 4.2. aufgeführte planerische "Leidensgeschichte" exemplarisch aufzeigt. Die Umsetzung der dringlichen Motion "Attraktives Dorfzentrum Illnau" vom 19. Juni 2014, welche vor allem auch auf den Abbruch der Gebäude Usterstrasse 23 und 25 abzielt, würde bereits wieder zur Aufhebung des erst im Jahre 2006 festgesetzten öffentlichen Gestaltungsplans "Dorfplatz Unterillnau" führen, welcher – wie erwähnt – vom Erhalt des Streitobjekts ausgeht. Dies stünde im Widerspruch zu den Grundsätzen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit.

Die im Sommer/Herbst 2012 erstellte ZHAW-Studie für die "Aufwertung des Dorfzentrums Illnau" zeigt, dass eine ortsbaulich gelungene und grosszügi-

ge Dorfplatzgestaltung selbst bei einem Fortbestand des "alten Konsums" – aber unter Abbruch der nicht schützenswerten Annexbaute Usterstrasse 25 – nicht nur möglich wäre, sondern von den Verfassern der Studie sogar als ortsbaulich beste Lösung zur Realisierung empfohlen wird (Konzept 2 mit drei verschiedenen Varianten). Im Detail wird dazu u.a. festgehalten (act. 12.25, S. 106):

"Das Konzept 2 ist ein ausgewogenes Konzept, welches sich für den Erhalt der bäuerlichen Reminiszenz in Form der Usterstrasse 23 (Landi-Haus) entscheidet und doch klare strukturelle Verbesserungen zur bestehenden Situation aufweist. So ist der Verlust der doch sehr geschlossenen Liegenschaft Usterstrasse 25 nötig, um einen Befreiungsschlag zu machen und die Nutzungsüberschneidungen auf den Plätzen zu entflechten. Durch den Abbruch der Liegenschaft Usterstrasse 25 entstehen drei Plätze: Der bestehende Platz Nord, der bestehende Platz Süd und der neue Platz bei der ehemaligen Usterstrasse 25. [...] Im Vergleich zum Konzept 1 (Erhalt beider Liegenschaften) können somit die Nutzungsüberschneidungen, bei Erhalt der Anzahl Parkplätze, klar entflochten und eine grössere Vielfalt an Aussenraumnutzungen angeboten werden. Im Vergleich zur Variante 3 bleibt das Landi-Haus erhalten. So kann die Identität des bestehenden Dorfplatzes erhalten werden."

Die vorinstanzliche Argumentation, eine gute und grosszügige ortsbauliche Lösung sei einzig bei einem Abbruch des Streitobjekts möglich, erweist sich bereits aufgrund dieser Konzeptstudie als unhaltbar.

Ohnehin ist die beabsichtigte Neugestaltung des Dorfplatzes nicht eine Frage der Quantität, sondern der Qualität. Es kann also nicht darum gehen, dort eine möglichst grosse zusammenhängende Fläche zu schaffen, sondern eine ortsbaulich passende und ausbalancierte Dorfplatzgestaltung zu realisieren. Das Baurekursgericht konnte sich anlässlich seines Augenscheins ebenfalls davon überzeugen, dass der Abbruch des streitbetroffenen Gebäudes für die Schaffung eines neuen attraktiven und grosszügigen Dorfplatzes zwar eine Option wäre, aber keineswegs mehr und schon gar nicht eine *conditio sine qua non*.

Überdies ist die Finanzierung einer umfassenden Platzneugestaltung im Rahmen des von den Motionären angestrebten öffentlichen Gestaltungsplans "Attraktives Dorfzentrum Illnau" noch völlig offen bzw. in keiner Weise gesichert. Dies gilt nicht nur bezüglich der eigentlichen Platzgestaltung, sondern ebenso hinsichtlich der Ersatzbauten für die Gebäude Usterstrasse 23 und 25, welche bekanntlich im Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon stehen. Der Verkauf dieser Liegenschaften und der Einstieg eines privaten

Investors ist damit ein realistisches künftiges Szenario. Jedenfalls steht ein Realisierungszeitpunkt einer Platzneugestaltung im Sinne der Motionäre auch aus finanzpolitischen Gründen noch in weiter Ferne.

Bei dieser Ausgangslage entfällt schliesslich auch die Möglichkeit, die Inventarentlassung – im Sinne des vorinstanzlichen Standpunktes im vorliegenden Rekursverfahren – unter der aufschiebenden Bedingung der Baufreigabe für eine die Beseitigung des Gebäudes mit beinhaltender neuer Platzgestaltung zu ergänzen.

### **6.3.**

Insgesamt fällt die Interessenabwägung klar zugunsten der Erhaltung des unbestrittenermassen schutzwürdigen Gebäudes Usterstrasse 23 aus, weshalb die strittige Inventarentlassung als nicht sachgerecht und rechtswidrig in Gutheissung des Rekurses aufzuheben ist. Eine formelle Unterschutzstellung im Sinne des rekurrentischen Hauptantrags ist aufgrund der Selbstbindung der Vorinstanz im jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht geboten. Jedenfalls solange, als das streitbetroffene Gebäude nicht verändert werden soll, sondern es nur um seinen Bestand geht, ist eine förmliche Unterschutzstellung, mit der sowohl der Schutzzumfang wie auch allfällige Veränderungsmöglichkeiten näher umschrieben würden, nicht erforderlich.

Folglich ist der Rekurs teilweise gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen.

[....]