



Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Protokoll Gemeinderat vom 27. März 2018

Liegenschaft Hochstrasse 15, 8330 Pfäffikon; Entscheid über Schutzwürdigkeit

Grundeigentümer:



Objekt:

Liegenschaft Hochstrasse 15
8330 Pfäffikon
Kat.-Nr. 5201
Vers.-Nr. 1169

Massgebende Unterlagen:

Bauhistorisches Gutachten der Firma DENKMALaktiv, Winterthur
vom Mai 2017 (im Auftrag der Gemeinde Pfäffikon)

Anlass:

Provokationsbegehren des Eigentümers,
Eingang 27. September 2016

1. Ausgangslage

Mit Verabschiedung und Genehmigung der revidierten Bau- und Zonenordnung in den Jahren 2014/2015, wurde in der Nordsüdachse der einst zusammenhängenden Kernzone ein Bereich zur Zentrumszone Z 3.5 umgezont. Der Perimeter der neugeschaffenen Zentrumszone erstreckt sich zwischen der Tunnelstrasse 5 - 8 im Westen und im Osten weit hinaus über den ehemaligen Kernzonenrand auf Höhe Hochstrasse Nr. 33/Kreisel Pilatusstrasse. Im Süden wird der Perimeter der neuen Zentrumszone mehrheitlich durch die Kernzone, im Norden durch die Bahngleise begrenzt. Diese Zentrumszone wurde wiederum in Planungsgevierte mit Sonderbauvorschriften untergliedert. Im Geviert Hoch-, Gerichtshaus-, Bahnhof- und Bankstrasse soll nunmehr der Bebauungsspielraum in Hinblick auf zu erhaltene Bausubstanz und Ortsstrukturen ausgelotet werden.

Das Wohn- und Geschäftshaus Hochstrasse 15 liegt im „Alten Verwaltungs- und Geschäftszentrum“, welches im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) figuriert und für das die Erhaltungsempfehlung eines substantiellen und strukturellen Erhalts von Objekten, Bebauungs- und Freiraumstruktur vorgesehen ist. Nach dem „Leitbild der Teilrevision Nutzungsplanung Zentrum / Erläuternder Bericht“, sollen die Eigentümer von Bauten der einzelnen Gevierte in den Planungsprozess zur Weiterentwicklung dieses Gebiets mit einbezogen werden.

Weil das Wohn- und Geschäftshaus Hochstrasse 15 zudem im kommunalen Inventar der Gemeinde Pfäffikon figuriert, soll vor Inangriffnahme der Planungsarbeiten eine Abklärung der Schutzwürdigkeit nach den Kriterien des § 213 Abs. 1 lit. c PBG erfolgen.

Zu diesem Zwecke richtete der Eigentümer mit Eingang vom 27. September 2016 ein Provokationsbegehren an die Gemeinde. Die definitive Abklärung der Schutzwürdigkeit muss i.d.R. innert Jahresfrist erfolgen und hat eine Unterschutzstellung oder eine Inventarentlassung zur Folge. Diese Frist wurde ordnungsgemäss verlängert.

Das von der Gemeinde beauftragte Fachgutachten der Firma DENKMALaktiv vom Mai 2017 wurde am 26. Oktober 2017 mit der Eigentümerschaft besprochen.

2. Denkmalpflegerische Erwägungen

Das Fachgutachten der Firma DENKMALaktiv vom Mai 2017 kommt zu folgenden Sachverhaltsfeststellungen und Empfehlungen, die hier auszugsweise wiedergegeben werden:

Das Wohn- und Geschäftshaus Hochstrasse 15 zählt zum frühen Baubestand der Hochstrasse, wurde aber erst am Ende dieser ersten Siedlungsetappe 1831 erbaut. Da es jedoch keinerlei Bezug zur zweiten Siedlungsetappe – der Entwicklung zum aufstrebenden Verwaltungs- und Geschäftszentrum – hat, kommt ihm aufgrund der späten Erstellung in der Etappe der frühen Siedlungsentwicklung daher keine hohe siedlungsgeschichtliche Bedeutung zu.

Zwar ist das Gebäude ein Eckhaus, tritt aber aufgrund der verzahnten Anordnung der Hochstrassengebäude hinter die meisten Gebäudefluchten zurück. In Hinblick der daraus resultierenden bescheidenen Wirkung des Wohn- und Geschäftshauses im Strassenraum und wegen seiner stark veränderten äusseren Wirkung, erfüllt das Gebäude nicht die hohen Schutzanforderungen bezüglich des Ortsbildes entsprechend § 203 Abs. 1 lit. c PBG.

Aus den ursprünglich zwei separaten, aneinander gebauten Wohnhäusern mit eigenen Fassaden erwuchs ein zusammengefügtes grossvolumiges Wohn- und Geschäftshaus. Durch die sukzessiv erfolgte Zusammenlegung der beiden Gebäude – und vor allem der Negierung des besonderen Charakters der einst unterschiedlich gestalteten Aussenfronten – wurde beiden Gebäuden ihr individueller Ausdruck und ihre Identität unwiederbringlich genommen. Tiefgreifende Veränderungen waren im Speziellen die Entfernung der anmutigen Aussentreppe des westlichen Hausteils zugunsten der Einfügung einer gebäudeübergreifenden modern, undifferenziert und gleichartig konzipierten Ladenfront von bescheidener Qualität. Hinzu kommt die visuelle Aneinanderbindung der Dachflächen mittels in gleicher Formensprache gestalteter Lukarnen, wobei die grössere Mittellukarne gar im Schnittpunkt beider Gebäude sitzt. Diese nicht mehr reversible ‚Zerstückelung‘ des Baukörpers in ein historisches und modernes ‚Outfit‘ führte zu einer massiven Entwertung der einst repräsentativen Häuser.

Obgleich im Obergeschoss die ursprüngliche Struktur von einst zwei eigenständigen, nahezu gleich grossen Gebäuden noch erkennbar ist, haben – aufgrund der Untergliederung der Räume in 15 Einzelzimmer – die noch erhaltenen bauzeitlichen Ausstattungen indes an Qualität und Komplettheit stark gelitten. Ein Grossteil des Interieurs wurde durch purifizierende Modernisierungen aufgegeben. Auch die ursprünglichen Raumnutzungen wie Stuben und Küchenplatzierungen sind nicht mehr erfahrbar.

Durch diverse, in mehreren Etappen erfolgten Umbauten wurde der Hofraum nahezu vollständig überbaut.

Diese baulichen Massnahmen bewirkten, dass dem Wohn- & Geschäftshaus kein wichtiger baukünstlerischer Zeugenwert mehr zugesprochen werden kann.

In der Gesamtbewertung kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

„Obgleich das Wohn- und Geschäftshaus Hochstrasse 15 im national bedeutsamen ISOS Perimeter des ‚Alten Verwaltungs- und Geschäftszentrums‘ Gebiet 2 situiert ist und stilistisch ein integratives harmonisierendes Element eines Ensembles bildet, vermag es nach Auffassung der Gutachterin in der Gesamtbetrachtung nicht die hohen Schutzkriterien des § 203 Abs. 1 lit. c des PBG als siedlungsgeschichtlich, ortsbaulich und baukünstlerisch wichtiger Zeuge zu erfüllen.“

Für die weiteren Details wird auf das Fachgutachten verwiesen.

3. Rechtliche Erwägungen

Die Baubehörde schliesst sich den im Gutachten gewonnen Erkenntnissen und der Empfehlung der Gutachterin an. Demnach ist das Wohn- und Geschäftshaus Hochstrasse 15 nicht als Schutzobjekt nach den Kriterien des § 213 Abs. 1 lit. c PBG zu werten und kann aus dem Inventar schutzwürdiger Objekte der Gemeinde Pfäffikon entlassen werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Wohn- und Geschäftshaus Hochstrasse 15 in 8330 Pfäffikon, Kat.-Nr. 5201/Vers.-Nr. 1169, ist nicht schutzwürdig nach den Kriterien des § 213 Abs. 1 lit. c PBG und wird deshalb aus dem Inventar schutzwürdiger Objekte entlassen.
2. Das Bauamt wird beauftragt und ermächtigt, den vorliegenden Beschluss zu publizieren und innert Monatsfrist nach Rechtskraft des Beschlusses die Inventarentlassung zu veranlassen.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Bau- rekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in drei- facher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begrün- dung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind ebenfalls soweit möglich beizulegen oder genau zu bezeichnen. Materielle und formel- le Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterlie- gende Partei zu tragen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - [REDACTED]
 - DENKMALaktiv, Obergasse 11, 8400 Winterthur
 - Bauvorstand
 - Bausekretärin
 - Archiv N1.02.2
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: