



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

Protokoll Gemeinderat vom 22. Mai 2018

Liegenschaft Hochstrasse 7, 8330 Pfäffikon; Entscheid über Schutzwürdigkeit

Grundeigentümerin:	Gemeinde Pfäffikon Hochstrasse 1 8330 Pfäffikon
Objekt:	Liegenschaft Hochstrasse 7 8330 Pfäffikon Kat.-Nr. 9088 Vers.-Nrn. 1172 und 1173
Massgebende Unterlagen:	1. Bauhistorisches Gutachten der Firma DENKMALaktiv, Winterthur vom Oktober 2017 (im Auftrag der Gemeinde Pfäffikon) 2. Bauzustandgutachten der Firma Bauphysik + Statik, H. Schwarz, Pfäffikon vom März 2018 (im Auftrag der Gemeinde Pfäffikon)
Anlass:	Provokationsbegehren vom 19. 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 7 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 Freiraumstrukturen 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 7 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 die Eigentümerin am 19. September 2016 ein Provokationsbegehren an die Baubehörde der Gemeinde. Da das Objekt im Eigentum der Gemeinde steht, sind allenfalls Aspekte der Selbstbindung nach § 204 Abs. 1 PBG zu berücksichtigen.

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 Oktober 2017 wurde am 22. Januar 2018 mit den zuständigen Stellen der Gemeinde Pfäffikon besprochen.

2. Denkmalpflegerische Erwägungen

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

Entsprechend der Erhaltungsziele A des ISOS sollte grundsätzlich von einem Erhalt eines Gebäudes ausgegangen werden. Das Wohn- und Wirtshaus Hochstrasse 7 tritt markant aus den Gebäudefluchten hervor und stösst unmittelbar gegen die Hochstrasse. Dadurch hat es für den Strassenraum – vor allem wegen der Freistellung seiner drei prägnanten prominent in Erscheinung tretenden Fassaden – eine sehr wichtige ortsbauliche Funktion. Das Gebäude tritt räumlich derart eindrücklich in Erscheinung, dass seine Bedeutung für den Strassenraum als hochrangig gelten darf. Aus diesem Grund war es vor der BZO Revision als ortsbaulich bedeutendes ‚rotes Gebäude‘ in der Kernzone gekennzeichnet.

Auch für die Bebauungs- und Freiraumstruktur kommt dem Gebäude eine hohe Bedeutung zu. Neben der ortsbaulichen Markanz, weist es aufgrund seiner frühen Entstehung im ‚Alten Verwaltungs- und Geschäftsviertel‘, seiner ensemblebildenden Stilistik, seines zeitweilig funktional zugeordneten Kellergebäudes als auch des strassensäumenden Grünraums – der mit dem korrespondierenden Freiraum des Gemeindehauses eine Platzerweiterung zeigt – eine sehr ortsbildprägende Qualität auf. Zudem widerspiegelt der bis dato erhaltene Gartenraum die charakteristische Durchmischung von städtisch und ländlich geprägten Freiraumstrukturen, wie sie zu Beginn der Siedlungserweiterung im frühen 19. Jh für das ‚Alte Verwaltungs- und Geschäftsviertel‘ typisch waren.

Zusammen mit den ensemblebildenden Gebäuden, ist das Wohn- und Wirtshaus ein stilistisch integratives Element des Strassenraumes. Zudem repräsentiert es die kleinstädtisch-klassizistische Stilistik des ‚Alten Verwaltungs- und Geschäftszentrums‘ durch den ortsbaulich prägnanten Auftritt beispielhaft.

Das 1826 erstellte Wohn- und Wirtshaus Hochstrasse 7 (Assek. Nr. 1172) präsentiert sich in charakteristisch nüchterner Gestaltung des klassizistisch-biedermeierlichen Formenvokabulars, das vor allem durch seine ausgewogenen Proportionen wirkt. Der dreigeschossige, streng symmetrische Baukörper steht mit seiner Giebelfront unmittelbar an der Strasse und gibt dem gesamten Strassenraum sein Gepräge. Zu dem wichtigen baukünstlerischen Wert des Äusseren, kommen die überlieferten Innenausstattungen, die vor allem noch in der Gaststube den Zeitgeist des 19. Jh repräsentieren.

Das zur Baugruppe gehörende zweigeschossige Kellergebäude/Schopf (Assek. Nr. 1173) wurde als Teil des Ensembles Hochstrasse 7 in die bauhistorische Schutzabklärung miteinbezogen, findet aber im Inventar Nr. VIII/201 selbst keine explizite Erwähnung. Es war nur zeitweilig mit der Bau- und Nutzungsgeschichte des Hauptgebäudes verknüpft. Im ursprünglichen Teil des heutigen Konglomerats von sekundären Anbauten (die störend wirken), ist das Kellergebäude ein typischer Kleinbau, der mit seiner Situierung und Volumetrie die Baustruktur dieser Gebäudegruppe im 19. Jh augenfällig bezeugt.

Für die Siedlungs- und Baustruktur des ‚Alten Verwaltungs- und Geschäftsviertels‘ ist vor allem der die Strasse säumende Grünraum vor dem südwestlich angeordneten Kellergebäude/Schopf (Assek. Nr. 1173) von grosser Bedeutung. Im Zusammenspiel mit dem Grünraum der westlich gelegenen Parzelle (Kat. Nr. 9089) korrespondiert diese Situation mit dem Freiraum vor dem Gemeindehaus (Kat. Nr. 8962), wodurch unter Einbezug des Mündungsbereichs der Gerichtshausstrasse eine platzartige Erweiterung entsteht.

Basierend auf den Schutzkriterien des Planungs- und Baugesetzes, kann das ehemalige Wohn- und Wirtshaus Hochstrasse 7 sowohl als Einzelobjekt wie auch als Element im Ensemble des ‚Alten Verwaltungs- und Geschäftsviertels‘ Pfäffikons – neben seinen bemerkenswerten ortsbaulichen oder ortsbildlichen Qualitäten – als auch aufgrund seiner wichtigen siedlungsgeschichtlichen Zeugenschaft und seiner hohen baukünstlerischen sowie sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung als kommunal schützenswerter Bau eingestuft werden.

3. Rechtliche Erwägungen

Die Baubehörde schliesst sich den im Gutachten gewonnen Erkenntnissen und der Empfehlung der Gutachterin im Wesentlichen an.

Allerdings sieht die Behörde davon ab, eine Unterschutzstellung für das zweigeschossige Kellergebäude (Assek. Nr. 1173) auszusprechen. Wie im Gutachten von DENKMALaktiv angeregt, hat die Gemeinde für diesen Gebäudeteil ein Bauzustandsgutachten in Auftrag gegeben, um den augenscheinlichen Pilzbefall und die Holzfäulnis im Dachstuhl näher untersuchen zu lassen. Mit diesem Gutachten der Firma Bauphysik + Statik, H. Schwarz, vom März 2018 ist davon auszugehen, dass für die langfristige Beseitigung des ausgeprägten Pilzbefalls, der Holzfäulnis und auch des übrigen, erheblichen Renovationsbedarfs ganz erhebliche finanzielle Mittel bereitgestellt werden müssten. Daher stellte sich die Frage, ob ein solch hoher Aufwand für die fachgerechte Sanierung noch in einem vernünftigen Verhältnis zur Schutzwürdigkeit dieses Gebäudeteils steht.

Die Baubehörde stimmt mit der Gutachterin DENKMALaktiv überein, dass der Denkmalwert des Kellergebäudes als eher niedrig einzustufen ist. Zwar wäre der Erhalt wünschenswert, doch ein Ersatzbau, der im Charakter als untergeordnetes Gebäude erkennbar wäre und der mit seiner Stellung und Volumetrie angemessen Rücksicht auf die ortsbauliche Situation von Haupt- und Nebengebäude als auch die wichtigen Frei- und Grünräume nähme, durchaus vorstellbar ist. Angesichts dieser Sachlage ist die Baubehörde der Ansicht, dass das Kellergebäude (Assek. Nr. 1173) nicht unter Schutz zu stellen ist.

4. Schutzzumfang

Zur langfristigen Sicherung des schutzwürdigen Bank- und Wohngebäudes wird aufgrund der nahezu vollständigen Authentizität von einem integralen Erhalt sämtlicher bauzeitlicher Strukturen und Bauelemente des Äusseren und Inneren ausgegangen. Dabei ist es wichtig zwischen authentischer Bewahrung □ von einzelnen Baustrukturen und Bauelementen oder der Beibehaltung von charakteristischen architektonischen Ausdrucksweisen +, d.h. der nicht zwingend originalen Bewahrung, zu differenzieren.

Dazu gehören insbesondere:

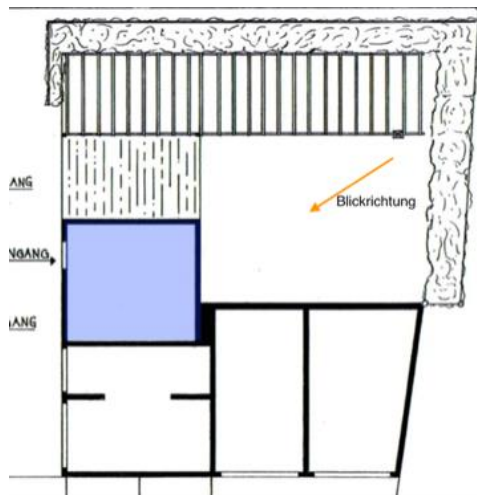
Schutz- grad	Geschützte Strukturen & Bauelemente	Bemerkungen & Veränderungsspielräume
☐	Substanzerhalt der Trag- und Raumstruktur (Umfassungsmauern und Innenwände, samt historischem Stakenwickelwerk)	Unter Wahrung der Raumcharakteristik sind weitere Wandöffnungen von ca. 1 m möglich. Auf eine etwaige Täferfelderung oder andere geschützte Elemente ist dabei Rücksicht zu nehmen
☐	Die Treppenanlage	
☐	Gaststube, EG mit historischem Wand- und Decken-Täfer, Einbauschränk, Kachelofen	Wanddurchbrüche s.o.
☐	Die Täferungen und Parkettböden der Wohnung im 2. OG Hauptgebäude	Wanddurchbrüche s.o.
Fakul- tativ	Räucherammer und Eisentür	Ein Erhalt ist sehr wünschenswert
☐	Strassenseitiges Dachwerk (Dachwerk A – Sparrendach mit doppelt liegendem Stuhl)	

Flachdachanbau

Mit Hauptgebäude unter gleicher Assek. Nr. 1172

Schutz- grad	Geschützte Strukturen & Bauelemente	Bemerkungen & Veränderungsspielräume
Fakul- tativ	Der Flachdachanbau ist nicht schutz- würdig	Ein Erhalt wäre aber wünschenswert

Kellergebäude (Assek. Nr. 1173)



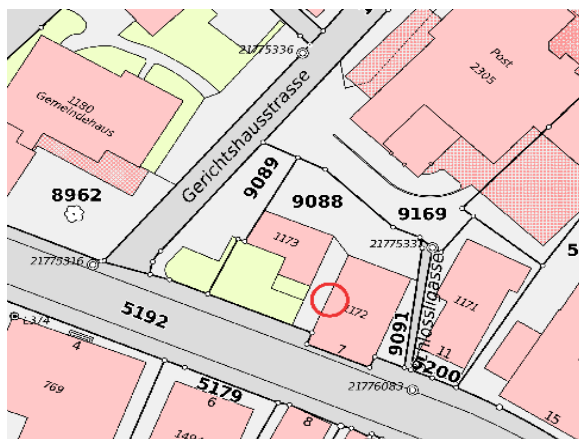
Assek. Nr. 1173 Kellergebäude & Nebengebäude / Anbauten



Kellergebäude / Ursprungsbau (Bj. 1830)

Schutz- grad	Geschützte Strukturen & Bauelemente	Bemerkungen & Veränderungsspielräume
Fakul- tativ	Der ehem. Schopf mit Keller von 1830 wird aufgrund seines niedrigeren Zeugenwerts und seines schlechten Erhaltungszustandes nicht unter Schutz gestellt	Im Fall eines Abbruchs des Kellergebäudes ist ein Ersatzbau vorzunehmen, der im Charakter als untergeordnetes Gebäude erkennbar sein muss und in Positionierung sowie Volumen angemessen Rücksicht auf die ortsbauliche Situation von Haupt- und Nebengebäude als auch die wichtigen südwestlichen Frei- und Grünräume zu nehmen hat. Eine Verlängerung des Baukörpers nach Westen und Norden ist möglich.
Ab- bruch	Da die zahlreichen Anbauten von architektonisch und ortsbildlich minderer Qualität sind, wäre ein Abbruch erstrebenswert	

Umschwung



Situation

- Geschützter Freiraum auf Parzelle 9088

N

Schutz- grad	Geschützte Strukturen und Baulemente	Bemerkungen & Veränderungsspielräume
-----------------	---	---

- + Erhalt des südwestlichen Freiraums vor dem ehem. Schopf mit Keller (Assek. Nr. 1173)

5. Bauarbeiten

Erneuerungen und Renovationen sind mit Materialien und Techniken auszuführen, die der historischen Originalsubstanz gerecht werden. Die Bauarbeiten haben in Absprache mit der Baubehörde Pfäffikon zu erfolgen.

Sind Bauteile nicht oder nicht mehr mit vertretbarem Aufwand zu erhalten, ist in Absprache mit der Baubehörde ein geeigneter Ersatz festzulegen. Treten bei der Ausführung von Bauarbeiten im Inneren oder am Äusseren der Baute derzeit nicht sichtbare, schutzwürdige Teile hervor, ist die Baubehörde zu informieren, damit allenfalls eine Erweiterung des Schutzzumfanges geprüft werden kann.

Bei baulichen Massnahmen an nicht geschützten Teilen im Inneren oder am Äusseren, inklusive Detailgestaltung, Anpassungen an zeitgemässe Bedürfnisse (z.B. energetische Massnahmen), Material- und Farbwahl, ist im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt bzw. die geschützten Teile zu nehmen. Die Baubehörde ist zu informieren, wenn Bauarbeiten am Gebäude geplant sind. Dies gilt auch für Bauarbeiten, die baurechtlich nicht bewilligungspflichtig sind.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Liegenschaft Hochstrasse 7 in 8330 Pfäffikon; Kat.-Nr. 9088, Vers.-Nr. 1172 ist ein kommunales Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Es wird samt Umschwung gemäss § 205 lit. c PBG unter Schutz gestellt. Das Kellergebäude Vers.-Nr. 1173 wird nicht unter Schutz gestellt. Da das Gebäude nicht als Einzelbau im Inventar Nr. VIII/201 Erwähnung findet, bedarf es keiner Inventarentlassung.
2. Der Schutzzumfang ist unter Ziffer 4 dieses Dokuments auf Grundlage des Bauhistorischen Gutachtens DENKMALaktiv vom Oktober 2017 definiert.

3. Weitere Schutzbestimmungen: Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Nach Vorgaben des Schutzkatalogs sind die geschützten Teile in ihrer Substanz und an Ort zu erhalten. Für die Ausführung von Bauarbeiten gilt Ziffer 5 der Erwägungen. Die Unterschutzstellung entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten.
4. Das Bauamt wird beauftragt und ermächtigt, die vorliegende Unterschutzstellung zu publizieren und innert Monatsfrist nach Rechtskraft des Beschlusses die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden.
5. Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Unterschutzstellung ist folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstücks Hochstrasse 7 in 8330 Pfäffikon, Kat.-Nr. 9088, Vers.-Nr. 1172 einzutragen:

„Kommunales Schutzobjekt“:

An dem Gebäude Kat.-Nr. 9088, Vers.-Nr. 1172, Hochstrasse 7 in 8330 Pfäffikon, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung durch die Gemeinde Pfäffikon, vom Gemeinderat beschlossen am 22. Mai 2018, vorgenommen werden.“

6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind ebenfalls soweit möglich beizulegen oder genau zu bezeichnen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Gemeinde Pfäffikon, Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon, zweifach
 - DENKMALaktiv, Obergasse 11, 8400 Winterthur
 - Bauvorstand
 - Bausekretärin
 - Archiv N1.02.2
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: