



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

## Gemeinderat vom 25. August 2020

### 2020/101. Liegenschaft Obermattstrasse 54, Entlassung aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorische Objekte

<b>Grundeigentümerin:</b>	Gemeinde Pfäffikon Liegenschaftsverwaltung Hochstrasse 65 8330 Pfäffikon
<b>Objekt:</b>	Liegenschaft Obermattstrasse 54 (ehem. Primarschulhaus) 8330 Pfäffikon Kat.-Nr. 6150 Vers.-Nr. 1071
<b>Massgebende Unterlagen:</b>	Bauhistorisches Gutachten der Firma DENKMALaktiv, Winterthur vom 26. November 2019 (im Auftrag der Gemeinde Pfäffikon)
<b>Anlass:</b>	Provokationsbegehren vom April 2019 / Beurteilung der Schutzwürdigkeit im Rahmen der Selbstbindung des Gemeinwesens, § 204 PBG

## 1. Ausgangslage

Für das ehemalige Primarschulhaus, welches heute als Kindergarten genutzt wird, stehen Renovationen an. Geplant ist zunächst ein Fensterersatz. In diesem Zusammenhang hat die Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 1071 überprüfen lassen.

Bei der Besprechung der Resultate des o.g. bauhistorischen Gutachtens am 24. Februar 2020 (anwesend: Rajka Frei, zuständige Gemeinderätin, André Böhlen, Leiter Liegenschaften, Roger Steiner, Bausekretär und Friederike Mehlaui Wiebking, DENKMALaktiv) wurde zudem über allfällige Nutzungsanpassungen mit Blick auf die Schulraumsituation gesprochen.

Nun ist der Gemeinderat aufgefordert, über eine formelle Unterschutzstellung auf Basis der gutachterlichen Empfehlungen und allfälliger perspektiver Schulraumbedürfnisse zu entscheiden.

## 2. Empfehlungen gemäss denkmalpflegerischem Fachgutachten

Das Fachgutachten der Firma DENKMALaktiv vom 26. November 2019 kommt zu folgenden Sachverhaltsfeststellungen und Empfehlungen, die hier auszugsweise wiedergegeben werden:

Das ehemalige Schulhaus an der Obermattstrasse 54 kann nach den Kriterien des § 203 Abs. 1 lit. c PBG als wichtiger Zeuge angesehen werden. Als Schulhaus, mit fast städtischer Prägung für eine ländliche Gemeinde, kommt ihm aus bautypologischer, sozialgeschichtlicher und siedlungsgeschichtlicher Sicht eine hohe Bedeutung zu.



Das Gebäude präsentiert sich in einem weitgehend authentischen und gepflegten Zustand. Der gute Erhaltungszustand, der ohne wesentliche Umnutzungen die gut 120 Jahre als Bautypus des ländlichen Schulhauses aus dieser Zeit überdauert hat, geniesst aufgrund seiner nahezu unveränderten Überlieferung einen Seltenheitswert. Baukünstlerisch präsentiert sich das Schulhaus als zeittypischer Vertreter, das nach den Musterplänen für Normschulhäuser des Kantons Zürich im späten 19. Jahrhundert erstellt wurde. Der Bau kann zudem auch als ein wichtiger Zeuge der wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Entwicklung Pfäffikons zum Ende des 19. Jahrhunderts bezeichnet werden, da seine Grösse mit zwei Klassenzimmern auf den Bevölkerungszuwachs und die damit einhergehende Siedlungsausdehnung verweist.

Für die weiteren Details wird auf das Gutachten der Firma DENKMALaktiv vom 26. November 2019 verwiesen.

### 3. Vorgeschlagener Schutzzumfang/Erhaltungsziele

Aussen:

- Erhalt des Schulhauses in Erscheinungsbild, Kubatur, Firsthöhe, Dachneigung, feinen Dachabschlüssen an Ort und Traufen, verputzter rechteckiger Kamin mit Hut, Fassaden mit hochformatigen Fensteröffnungen in ihrer axialen Gliederung, Jalousieläden in ihrer jeweiligen Materialisierung

*Bei einem Fensterersatz sind Holzfenster mit schlanken Rahmen und Schlagleiste sowie äussere Sprossen / innere Zwischenglas-Sprossen zu verwenden.*

- Substanzielle Bewahrung der Fassaden mit Fenstergewänden, Holzjalousieläden und figuralen Ladenrückhaltern als auch des schlichten Bauschmucks, wie Würfelfriese, kassettierte Dachuntersichten, Aussentreppenanlage mit Pultdachüberdeckung sowie die ornamentierten Treppengeländer.
- *Am Gebäudebestand orientierte, gestalterisch gut integrierte Anbauten sind auf der Nord- und Ostseite denkbar. Die Anbauten haben sich dabei dem historischen Schulhaus in Architektur, Materialisierung und Farbigkeit unterzuordnen und dürfen ihn gestalterisch nicht konkurrenzieren. Die Bau- und Raumstrukturen sowie die Bausubstanz des Schulhauses dürfen dabei nur in geringem Masse aufgegeben werden (z.B. für Durchgänge, nicht aber für Raumerweiterungen etc.)*
- Erhalt der geschlossen wirkenden Dachlandschaft mit Tonziegeleindeckung

*Bei einer Erneuerung des Dachmaterials sind Biberschwanz- oder Biberschwanzfalzziegel vorzusehen. Auf eine PV-Anlage o.ä. sollte verzichtet werden; allenfalls kann bei sehr guter Einordnung eine feingliedrige, nicht spiegelnde, geschuppte, in die Dachfläche integrierte Anlage in Betracht kommen.*

- Jüngere Umbauten auf der südöstlichen Seite (Dachaufbau vor 1932), Kellereingang (1980) sind nicht geschützt.

*Allfällige Umbauten in diesen Bereichen sind sorgfältig abzuwägen und in den Bestand mit gebührender Rücksicht zu integrieren.*

Innen:

- Substanzieller Erhalt von Konstruktion (Mauerwerk, Stahlträger, Rundstützen, Dachstuhl etc.) und bauzeitliche Raumstruktur.
- Substanzielle Bewahrung der kassettierten Feldertäferungen, inkl. zugehöriger Türen samt Beschlägen.

Umgebung:

- Gemäss „Baumschutz in Bauzonen“ handelt es sich bei dem an der Nordostecke vom Schulhaus situierten Baum sowie die im Osten gelegene Baumgruppe mit Linden, Spitzahorn, Rosskastanie, Ersatzpflanzung Buche nach Zonenplan um einen besonders bezeichneten Baumbestand (Nr. 10) nach Art. 40 BZO, dessen Erhalt und Pflege sicherzustellen ist.
- Das Freihalten des nicht überbauten Teils der Parzelle Nr. 6150 ist in Übereinstimmung mit den Zielen des Strukturerhalts der Baugruppe B 0.2 nach dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu beachten. Ein Erhalt seiner Nutzung als Grünraum (Garten, Spielplatz) ist anzustreben.

*Im Fall eines nachweisbaren zusätzlichen Raumbedarfs für Kindergarten- oder Schulzwecke, kann ein gestalterisch zurückhaltender und sich im Habitus dem historischen Haupthaus in Volumen, Architektursprache und Materialisierung unterordnender, freistehender Neu- oder Anbau in Erwägung gezogen werden.*

#### **4. Vorsorgliche Massnahmen im Zusammenhang mit späteren Renovationen/Bauarbeiten**

Allfällige Bauarbeiten haben in Absprache mit der Baubehörde/kommunale Denkmalpflege zu erfolgen.

Im Vorfeld einer Renovation des Gebäudes oder von geplanten baulichen Massnahmen am (oder im Umfeld) der schutzwürdigen Bauteile ist die Ausarbeitung eines denkmalpflegerischen Konzepts und eines Detailhandbuchs mit Beschreibung der projektierten baulichen Massnahmen in Abweichung zum Bestand in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege notwendig. Eine denkmalpflegerische Begleitung der Massnahmen in der Ausführungsphase ist sicherzustellen.

Während der gesamten Dauer von Instandstellungs- und Umbauarbeiten sind die schutzwürdigen Bauteile durch geeignete Massnahmen wirksam vor Beschädigungen zu bewahren.

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 besondere Rücksicht auf das Schutzobjekt bzw. die geschützten Teile zu nehmen. Die Baubehörde der Gemeinde ist zu informieren, wenn Bauarbeiten am Gebäude geplant sind. Dies gilt auch für bauliche Massnahmen, die baurechtlich nicht bewilligungspflichtig sind.

Erneuerungen und Renovationen sind mit Materialien und Techniken auszuführen, die der historischen Originalsubstanz gerecht werden. Sind Bauteile nicht oder nicht mehr mit vertretbarem Aufwand zu erhalten, ist in Absprache mit der Gemeinde Pfäffikon ein geeigneter Ersatz festzulegen.

Mögliche verdeckte, archäologisch oder denkmalpflegerisch relevante Befunde können den Bauablauf beeinflussen und zu einer Veränderung des Schutzzumfangs führen.

## 5. Erwägungen

Der Gemeinderat Pfäffikon nimmt vom Gutachten und den Empfehlungen Kenntnis. Dazu ist folgendes festzuhalten.

### 5.1 Schutzwürdigkeit und Selbstbindung des Gemeinwesens (§§ 203 und 204 PBG)

Nach § 203 Abs. 1 lit. c PBG sind unter anderem Gebäude, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltungswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für die Wirkung wesentlichen Umgebung schutzwürdig. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als „wichtiger Zeuge“ zu qualifizieren ist oder es seine Umgebung „wesentlich mitprägt“, kommt allfällig vorhandenen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung zu (vergleiche dazu Gerichtspraxis: VGr, 21.11.2012, VB.2012.00287, E.4.1 – 24.02.2010, VB.2009.00270, E.3 – 10.12.2008, VB.2008.00404, E.3.1.2, je mit Hinweisen). Auch bei grundsätzlich gegebener Schutzwürdigkeit eines Gebäudes kann dieses jedoch aus dem Inventar entlassen werden, wenn im Rahmen der vorzunehmenden Güterabwägung die denkmalpflegerische Bedeutung und das Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts tiefer zu gewichten sind als entgegenstehende private oder (andere) öffentlichen Interessen (vgl. RB 1992 Nr. 62; eingehend VGr, 09.07.2015, VB.2014.00603)

Die Selbstbindung des Gemeinwesen gemäss § 204 PBG ist dem Gemeinderat bekannt. Allerdings darf die Schutzmassnahme die Gemeinde nicht übermässig bei der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe behindern.

### 5.2 Würdigung des Gutachtens

Das Gutachten beschränkt sich auf die Beschreibung des heutigen Gebäudezustandes und die siedlungsgeschichtliche Bedeutung der Gebäudegruppe links und rechts des entsprechenden Abschnitts der Obermattstrasse. Das ehemalige Schulhaus wird als zeittypischer Vertreter des ländlichen Schulbaus im späten 19. Jahrhundert beschrieben. Es wurde nach leicht angepassten Musterplänen für ein sogenanntes Normalschulhaus errichtet. Besonders erwähnt wird der Umstand, dass sich das Gebäude weitgehend im ursprünglichen Zustand präsentiert.

Die Ausführungen zum architektonischen Wert des Gebäudes, dessen Situierung und Bedeutung im Quartier sind eher allgemein gehalten. Das Gebäude verfügt nach Ansicht des Gemeinderates über wenig architektonischen Gehalt und ist als schlichter, zweckorientierter Baukörper zu bezeichnen. Auch in der näheren Umgebung im Bruggwiesenquartier vermag das Gebäude keinerlei Akzente zu setzen. Es reiht sich ein in eine eher bieder wirkende Siedlungsstruktur. Es wird nicht explizit ausgeführt, was das Gebäude zum Denkmal und damit zum Schutzobjekt macht. Eine fachliche Auseinandersetzung mit der aktuell herrschenden ortsbaulichen Situation in der näheren Umgebung fehlt nahezu gänzlich. Nur weil sich eine Baute noch weitgehend in ihrem ursprünglichen Zustand präsentiert, wird sie nicht per se zum Schutzobjekt. Es wird nicht näher ausgeführt, weshalb das nach Normplänen erstellte Schulhaus Seltenheitswert geniessen soll. Vielmehr ist davon auszugehen, dass im Kanton Zürich zahlreiche gleiche oder ähnliche Gebäude erstellt worden und noch vorhanden sind.

So reduziert sich die Schutzwürdigkeit in erster Linie auf die kulturhistorische Bedeutung des ehemaligen Schulhauses. Gerade die Nutzung der Baute ist in deren Ausgestaltung aber nicht ablesbar. Der kaum gegliederte Baukörper mit einer einfachen Fassadengestaltung könnte ebenso gut als reine Wohnbaute gelten. Sucht man im Schulhausbau nach „wichtigen Zeugen der wirtschafts- und sozialgeschichtlichen Entwicklung Pfäffikons“, findet man schnell wesentlich bedeutendere und architektonisch gehaltvollere Gebäude. Als Beispiele seien die Schulanlage Obermatt, das Sekundarschulhaus Mettlen oder das ehemalige Schulhaus Hermatswil erwähnt.

In Relation zur Begründung der Schutzwürdigkeit sind die Schutzanordnungen in der äusseren Erscheinung, im Gebäudeinnern und auch zur Umgebungsgestaltung sehr umfassend und detailliert stipuliert. Im Resultat bewirken sie einen nahezu integralen Erhalt des Gebäudes, der nicht mit den entsprechenden Argumenten im Gutachten belegt wird. Mindestens sind sie für den Gemeinderat nicht nachvollziehbar. Vor diesem Hintergrund erscheinen die vorgeschlagenen Schutzmassnahmen als unverhältnismässig.

Im ISOS-Inventar ist die Häusergruppe links und rechts der Obermattstrasse im Abschnitt zwischen S-Bahn-Linie und Kempptalstrasse enthalten. Als Erhaltungsziel wird der Charakter der Gebäude sowie die Wahrung oder Herstellung des Gleichgewichts zwischen Alt- und Neubauten erwähnt. Mit einer Ausnahme sind einzelne Gebäude und insbesondere das ehemalige Schulhaus nicht speziell erwähnt. Der Eintrag im ISOS ist sehr kurz gehalten und lässt für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit des ehemaligen Schulhauses kaum Rückschlüsse zu. Wie im Gutachten erwähnt gilt das ISOS als Empfehlung im Umgang mit schutzwürdigen Ortsbildern und deren Umgebungen. Inwieweit das ISOS für die Gemeinden bindend ist, ist nicht so klar, zumal es nicht in einem ordentlichen Planungsverfahren entstanden ist. Soweit sich das Gutachten auf das ISOS bezieht, gehen die geforderten Schutzanordnungen weit über dessen Schutzziele hinaus ohne dazu eine nachvollziehbare Begründung zu liefern.

### 5.3 Interessenabwägung zwischen Schutzwürdigkeit und Erfüllung anderer öffentlicher Aufgaben

Die weitgehenden Schutzanordnungen verunmöglichen mittelfristig die Nutzung des Gebäudes für schulische Zwecke. Eine Sanierung mit Umbau und Umnutzung der Wohnung im 1. OG nach den Vorgaben der Bildungsdirektion für Schulbauten würde unverhältnismässig, wenn die Schutzanordnungen berücksichtigt werden müssten.

Die im Herbst 2019 nachgeführte Schulraumplanung zeigt, dass die Schule Pfäffikon dringend zusätzlichen Schulraum benötigt. Die bisherige Planung der Bildungsdirektion ging davon aus, dass die Schüler/innen-Zahlen im Kanton Zürich bis 2024 ansteigen. Neueste Erkenntnisse zeigen aber, dass die Gemeinden mit einem Anstieg bis ins Jahr 2034 rechnen müssen. Diese veränderte Situation stellt die Schulpflege vor eine grosse Herausforderung. Auch ältere, eher periphere Schulbauten wie das ehemalige Schulhaus an der Obermattstrasse müssen auf unbestimmte Zeit weiter betrieben werden. Nebst den anhin schon getätigten grossen Investitionen kommen noch weitere dazu. Mit der vorgeschlagenen Unterstutzstellung und insbesondere mit den Anordnungen im Gebäudeinnern wird die Aufgabe für die Schule massiv erschwert. Der Gemeinde entstünden grosse Kosten, weil Ersatzbeschaffungen geprüft und der Kindergarten an der Obermattstrasse 54 eher aufgegeben werden müsste.

In der Interessenabwägung gewichtet der Gemeinderat eine möglichst sachgerechte Nutzung des Gebäudes durch die Schule höher als einen umfassenden Schutz der bestehenden Bausubstanz, zumal die vorgeschlagenen Anordnungen durch das Gutachten nicht ohne weiteres nachvollzogen werden können. Gerade darin zeigt sich die Unverhältnismässigkeit.

Dazu kommt, dass selbst bei einer Neubebauung des Grundstücks Kat.-Nr. 6150 den Zielen des ISOS's im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rechnung getragen werden kann. Dies zeigt ein Blick auf bereits umgebaute Objekte innerhalb des ISOS-Perimeters.

### 5.4 Zusammenfassung

Der Gemeinderat teilt die Einschätzung der Gutachterin nicht. Eine ausreichende Begründung zur Schutzwürdigkeit des Objektes wird mit dem Gutachten nicht erbracht. Selbst wenn man von einem Schutz ausgehen wollte, gingen die Empfehlungen zum ungeschmäleren Erhalt des Gebäudes (v.a. im Gebäudeinnern) zu weit. In der Interessenabwägung überwiegt die öffentliche Aufgabe, dass in den nächsten 15 Jahren genügend und zweckmässiger Schulraum zur Verfü-

gung stehen muss, die Bedeutung der Liegenschaft Obermattstrasse 54 als mögliches Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG. Bei einer Unterschutzstellung wären die Räume mittelfristig nicht mehr oder nur sehr eingeschränkt für schulische Zwecke nutzbar. Der Gemeinde entstünden hohe Kosten für allenfalls notwendige Ersatzbeschaffungen. Dies erachtet der Gemeinderat als unverhältnismässig.

Somit ist die Liegenschaft aus dem Inventar der schützenswerten Objekte zu entlassen.

#### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Es wird festgestellt, dass es sich bei der Liegenschaft Obermattstrasse 54, Vers.-Nr. 1071, Kat.-Nr. 6150, um kein Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG handelt. Die Liegenschaft wird aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorische Objekte entlassen.
2. 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.
3. Das Bauamt wird beauftragt, die Entlassung amtlich zu publizieren.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Bauvorstand
  - Bausekretär
  - Liegenschaftenvorsteherin
  - Leiter Liegenschaften
  - Schulpflege, Schulverwaltung, z.K.
  - DENKMALaktiv, Obergasse 11, 8400 Winterthur, z.K.
  
  - Archiv N1.02.2
  - Beschluss ist: öffentlich

#### **Gemeinderat Pfäffikon ZH**

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma  
Gemeindeschreiber

Versanddatum: