



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 17. Mai 2022

2022/61. Liegenschaft Obermattstrasse 54, Vers.-Nr. 1071 - Unterschutzstellung

Grundeigentümerin:	Gemeinde Pfäffikon Hochstrasse 1 8330 Pfäffikon
Objekt:	Liegenschaft Obermattstrasse 54 8330 Pfäffikon Kat.-Nr. 6150 Vers.-Nr. 1071
Massgebende Unterlagen	Liegenschaft Obermattstrasse 54, Vers.-Nr. 1071 - Unterschutzstellung- Gutachten über die Schutzwürdigkeit der Firma DENKMALaktiv vom 26. November 2019 (im Auftrag der Gemeinde Pfäffikon) - Entscheid Baurekursgericht des Kantons Zürich vom 21. April 2021
Anlass:	Provokationsbegehren vom April 2019/Beurteilung der Schutzwürdigkeit im Rahmen der Selbstbindung des Gemeinwesens, § 204 PBG

1. Vorgeschichte

Für das ehemalige Primarschulhaus, welches heute als Kindergarten genutzt wird, stehen Renovationen an. In diesem Zusammenhang liess die Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde die Schutzwürdigkeit des Gebäudes Vers.-Nr. 1071 überprüfen.

Das entsprechende Gutachten von DENKMALaktiv/ARIAS aus Winterthur vom 26. November 2019 kommt zur Empfehlung, dass es sich beim Gebäude um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt.

Der Gemeinderat teilte aber die Einschätzung der Gutachterin nicht und entliess am 25. August 2020 das Objekt Obermattstrasse 54 aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte mit der Begründung, dass die Erfüllung der öffentlichen Aufgabe, wonach genügend und zweckmässiger Schulraum zur Verfügung zu stellen sei, höher zu gewichten sei, als die Unterschutzstellung.

2. Prozessgeschichte

Gegen den Beschluss des Gemeinderates erhob der Zürcher Heimatschutz Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich.

Nach dem Schriftwechsel der Parteien und einem Augenschein vor Ort, hiess das Baurekursgericht des Kantons Zürich mit Entscheid vom 21. April 2021 den Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gut und verfügte, dass der Beschluss des Gemeinderates Pfäffikon vom 25. August 2020 aufzuheben sei. Die Akten wurden an den Gemeinderat zurückgewiesen mit der Einladung, das Gebäude Vers.-Nr. 1071, Kat.-Nr. 6150, Obermattstrasse 54, unter Schutz zu stellen und angemessene Schutzmassnahmen (§ 205 PBG) zu treffen. Der Gemeinderat hat diesen Entscheid akzeptiert.

3. Schutzzumfang/Erhaltungsziele

Der Schutzzumfang und die Erhaltungsziele werden folgend definiert:

Aussen

- Erhalt des Schulhauses in Erscheinungsbild, Kubatur, Firsthöhe, Dachneigung, 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 oder innere Zwischenglas-Sprossen zu verwenden.
- Substanzielle Bewahrung der Fassaden mit Fenstergewänden, Holzjalousieläden und figuralen Ladenrückhaltern als auch des schlichten Bauschmucks, wie Würfelriese, kassettierte Dachuntersichten, Aussentreppenanlage mit Pultdachüberdeckung sowie die ornamentierten Treppengeländer.
- Ein am Gebäudebestand orientierter Anbau ist auf der Nordseite denkbar. Der Anbau hat sich dabei dem historischen Schulhaus in Architektur, Materialisierung und Farbigkeit unterzuordnen und darf ihn gestalterisch nicht konkurrenzieren. Auf der Ostseite ist ebenfalls ein Anbau möglich. Dieser Anbau hat sich von der Ostfassade des Gebäudes Vers.-Nr. 1071 abzusetzen. Er kann aber durch einen Erschliessungsteil mit dem Gebäude Vers.-Nr. 1071 verbunden werden.
- Jüngere Umbauten auf der südöstlichen Seite (Dachaufbau vor 1932), Kellereingang (1980) sind nicht geschützt.

Gebäudeinneres

Die konstruktive Gebäudestruktur, insbesondere Konstruktion, Stahlträger, Rundstützen, Dachstuhl, ist zu erhalten. Das Schulzimmer im Hochparterre ist in seiner Ausgestaltung im Wesentlichen zu erhalten. Veränderungen an den Grundrissen im Hochparterre und im 1. Obergeschoss sind möglich, wenn sie im Einvernehmen mit der Baubehörde zurückhaltend vorgenommen und sorgfältig ausgestaltet werden. Die Grundrissgestaltung im Unter- und im Dachgeschoss ist frei veränderbar.

Umgebung

Gemäss „Baumschutz in Bauzonen“ handelt es sich bei der an der Nordostecke vom Schulhaus situierten Buche (Objekt Nr. 120) sowie dem im Osten gelegenen Baumgruppe mit einer Rosskastanie (Objekt Nr. 234), einer Sommerlinde (Objekt Nr. 235), einem Kirschbaum (Nr. 236) und einem kappadokischen Ahorn (Objekt Nr. 237) um einen besonders bezeichneten Baumbestand nach Art. 40 BZO, dessen Erhalt und Pflege sicherzustellen ist. Allfällige Neubauten habe auf diesen Baumbestand Rücksicht zu nehmen.

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 Baute ist die Ausarbeitung eines denkmalpflegerischen Konzepts und eines Detailhandbuches 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 kommunalen Denkmalpflege ein geeigneter Ersatz festzulegen.

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

5. Allgemeiner Hinweis

Die Eigentümerschaft hat Kenntnis davon, dass die Rechte und Pflichten aus diesem Beschluss auf allfällige Rechtsnachfolger übergehen und diese entsprechend zu informieren sind.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Gebäude Vers.-Nr. 1071 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6150 an der Obermattstrasse 54, 8330 Pfäffikon, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG von kommunaler Bedeutung. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden. Es gelten folgende Schutzbestimmungen im Sinne von § 205 lit. c PBG:
2. Der Schutzzumfang bezieht sich auf die Gebäudeteile gemäss Ziff. 3 der Erwägungen.

3. Weitere Schutzbestimmungen: Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Nach Vorgaben des Schutzkataloges sind die geschützten Teile in ihrer Substanz, an Ort, in ihrer bautechnischen Funktion, Materialität und Charakteristik zu erhalten. Für die Ausführung von Bauarbeiten gilt Ziffer 3 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 der Unterschutzstellung ist folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Obermattstrasse 54, Kat.-Nr. 6150, Vers.-Nr. 1071 in 8330 Pfäffikon einzutragen:

„Kommunales Schutzobjekt:

Am Gebäude Vers.-Nr. 1071 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6150, Obermattstrasse 54 in 8330 Pfäffikon, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung der Gemeinde Pfäffikon, vom Gemeinderat beschlossen am 17. Mai 2022, 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:
 - Liegenschaftenvorsteherin
 - Leiter Liegenschaften
 - Zürcher Heimatschutz, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich
 - Grundbuchamt Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon unter Hinweis auf Disp. 5. dieses Beschlusses und unter Beilage der Rechtskraftbescheinigung
 - Bauvorstand
 - Bausekretärin

 - Archiv B2.02.2
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: