



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 22. August 2023

2023/133. Liegenschaft Obermattstrasse 54, 8330 Pfäffikon; Schutzverfügung

1. Vorgeschichte

Für das ehemalige Primarschulhaus, welches heute als Kindergarten genutzt wird, stehen Renovationen an. In diesem Zusammenhang liess die Liegenschaftenverwaltung 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. Erstes Rekursverfahren

Gegen den Beschluss des Gemeinderates vom 25. August 2020 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.

Entsprechend dem Entscheid des Baurekursgerichts des Kantons Zürich vom 21. April 2021 stellte der Gemeinderat mit Beschluss vom 17. Mai 2023 die Liegenschaft Obermattstrasse 54 unter Schutz.

3. Zweites Rekursverfahren

Gegen den Unterschutzstellungsentscheid vom 17. Mai 2023 erhob der Zürcher Heimatschutz rechtzeitig Rekurs. Nach dem Schriftwechsel führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichts am 21. Juni 2023 einen Augenschein durch.

Im Anschluss an diesen Augenschein gab der Präsident der 3. Abteilung des Baurekursgerichts eine vorläufige Beurteilung der Rekurschancen ab. Er empfahl dem Gemeinderat den Unterschutzstellungsentscheid vom 17. Mai 2023 in folgenden Punkten zu präzisieren:

Aussen

- Bei einem Fensterersatz sind Holzfenster mit schlanken Rahmen, mittiger Schlagleiste und Kämpfern in der heutigen Teilung auszuführen.

Innen

- Erhaltung der Decken- und Wandbeläge, vereinzelt Wand- und Fassadendurchbrüche zu allfälligen Anbauten sind zulässig.

4. Beurteilung dieser Empfehlungen

Der Gemeinderat sieht diese Empfehlungen als sinnvoll an und ist bereit, den Unterschutzstellungsentscheid vom 17. Mai 2023 wie folgt zu ändern bzw. zu ergänzen. Der Unterschutzstellungsentscheid wird aus Gründen der Übersichtlichkeit hier wiederholt. Die Änderungen gegenüber dem Unterschutzstellungsentscheid vom 17. Mai 2023 werden in Kursivschrift dargestellt.

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, mittiger Schlagleiste und Kämpfern in der heutigen Teilung auszuführen.*
- Substanzielle Bewahrung der Fassaden mit Fenstergewänden, Holzjalousieläden und figuralen Ladenrückhaltern als auch des schlichten Bauschmucks, wie Würfelfriese, kassettierte Dachuntersichten, Aussentreppenanlage mit Pultdachüberdeckung sowie *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. *Decken- und Wandbekleidungen sind zu erhalten. Vereinzelt Wand- und Fassadendurchbrüche zu allfälligen Anbauten sind zulässig.* Das Schulzimmer im Hochparterre und im 1. Obergeschoss sind in ihrer 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 haben auf diesen Baumbestand Rücksicht zu nehmen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Liegenschaft Obermattstrasse 54, 8330 Pfäffikon, Kat.-Nr. 6150, Vers.-Nr. 1071, ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG von kommunaler Bedeutung. Sie wird gemäss § 205 c PBG unter Schutz gestellt. Der Unterschutzstellungsentscheid wird in 2 Punkten im Sinne der Erwägungen ergänzt.
2. Der Schutzzumfang basiert im Wesentlichen auf dem Entscheid des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 21. April 2021 sowie auf den Sachverhaltsfeststellungen und Schutzempfehlungen des bauhistorischen Gutachtens zum ehemaligen Primarschulhaus Obermattstrasse 54 vom 26. November 2019.
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. Wo besonders gekennzeichnet, beschränken sich die Schutzmassnahmen auf die Bewahrung des Erscheinungsbildes. Ein Fensterersatz ist unter Wiederaufnahme oder Wiederherstellung des historischen Erscheinungsbildes (Holzfenster mit schlanken Rahmen, mittiger Teilung mit Schlagleiste sowie Kämpfer) zulässig u.ä. 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 2023 bzw.?? 2023, 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.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

- Bereichsleiter Liegenschaften
- Zürcher Heimatschutz, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich
- Grundbuchamt Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon unter Hinweis auf Disp. Ziff. 5. dieses Beschlusses und unter Beilage der Rechtskraftbescheinigung
- Fachgremium ODK
- Ressortvorsteher Bau und Umwelt
- Bausekretärin

- Archiv N1.02.2
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: