



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

## Protokollauszug Gemeinderat vom 22. August 2023

### **2023/134. Liegenschaft Bahnhofstrasse 18, 8330 Pfäffikon: Verwaltungsrechtlicher Vertrag (Schutzvertrag), § 205 lit. d PBG**

---

<b>Grundeigentümer:</b>	Ghaden Gyalzur, Feldblumen Immobilien AG, Neue Jonastrasse 66, 8640 Rapperswil
<b>Objekte:</b>	Liegenschaft Bahnhofstrasse 18, 8330 Pfäffikon Grundstück Kat.-Nr. 8741 Gebäude Vers.-Nr. 1162 und 1163
<b>Massgebende Unterlagen:</b>	Gutachten Vestigia GmbH vom 6. April 2021 (im Auftrag der Gemeinde Pfäffikon)
<b>Anlass:</b>	Provokationsbegehren vom 5. Oktober 2021, Einverständnis vom 13. Juli 2023 zum Abschluss eines Schutzvertrages gemäss § 205 lit. d PBG

#### **1. Ausgangslage**

Das Objekt Bahnhofstrasse 18 in Pfäffikon figuriert im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten der Gemeinde Pfäffikon unter der Inv.-Nr. W5.

Wegen beabsichtigter Baumassnahmen richtete die Eigentümerschaft am 5. Oktober 2021 ein Provokationsbegehren an die Gemeinde. Mit der Beurteilung allfälliger Denkmaleigenschaften wurde die Firma Vestigia GmbH, Zürich, beauftragt.

Das entsprechende Gutachten vom April 2021 kommt zum Schluss, dass es sich bei der Liegenschaft Bahnhofstrasse 18 um einen wichtigen Zeugen gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt.

Die Vertragsparteien kommen nun überein, die Liegenschaft per verwaltungsrechtlichem Vertrag gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz zu stellen.

Als Grundlage für den Schutzzumfang dient das erwähnte Gutachten der Firma Vestigia GmbH sowie die Einschätzungen zur Schutzwürdigkeit seitens der Gemeinde, welche ihren Niederschlag und Konkretisierungen im Schutzkatalog unter Ziffer 3 dieses Vertrages finden.

#### **2. Denkmalpflegerische und rechtliche Erwägungen/Schutzzumfang/Veränderungsspielräume**

Die Baubehörde resp. der Gemeinderat Pfäffikon schliessen sich den in den Fachgutachten gewonnenen Erkenntnissen und Empfehlungen an.



Somit ist die Liegenschaft im unten ausgeführten Umfang als Schutzobjekt im Sinne des § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren.

Wie auch von der Eigentümerschaft intendiert, schlägt die Baubehörde dem Gemeinderat den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages (Schutzvertrag) vor.

Der Schutzzumfang wird wie folgt definiert:

#### Ehemaliges Hotelgebäude, Vers.-Nr. 1163

- Situierung, Volumen, Geschossigkeit, Firsthöhe unter Vorbehalt der Reduktion auf die Höhe OK 1. Dachgeschoss (urspr. Dachzinne).
- Wahrung des Erscheinungsbildes mit dem grautönigen rustizierten Sockelgeschoss, den Backsteinfassaden der Obergeschosse und dem flachen Walmdach (u.a. Materialien in ihrer natürlichen Farbigkeit).
- Substanzieller Erhalt der Fassaden mit ihren gliedernden Elementen durch Fenster sowie Türen, Gesimse und den baukünstlerisch wertvollen Schmuckelementen wie Rustizierungen, Verdachungen, Sohlbänken, strassenseitiger Balkon und Geländer u.ä.
- Substanzieller Erhalt des Walmdachs (1. Dachgeschoss), des baukünstlerisch aufwendig gestalteten Dachgesims, der feinen Dachrandabschlüsse in ihren Proportionen, u.a.m.
- Substanzieller Erhalt der bauzeitlichen vertikalen und horizontalen Tragstrukturen, inkl. Dachstuhl (1. Dachgeschoss) in situ und ihrer bautechnischen Funktion.
- Substanzielle Wahrung der Raumdisposition und Position der Erschliessungszone.

#### Freiraumgestaltung

Um die Wirkung des historischen Gebäudes strassenseitig aufzuwerten, wird die Wiederherstellung eines Vorgartens nach historischem Vorbild empfohlen.

#### Saalbau, Vers.-Nr. 1162

Kein substanzieller Erhalt erforderlich.

Ein allfälliger Ersatzbau hat sich in Höhe und Gestaltung dem Hauptgebäude als deutlich erkennbare Nebenbaute unterzuordnen. Bei einem Ersatzneubau sind die Strassen- und Grenzabstände gemäss BZO einzuhalten.

Für weitere Details (wie Veränderungsspielräume) wird auf das Fachgutachten verwiesen.

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

1. Der vorliegende verwaltungsrechtliche Vertrag (Schutzvertrag) wird genehmigt
2. Die Abteilung Bau und Umwelt wird beauftragt und ermächtigt, diese vertragliche Unterschutzstellung nach deren Unterzeichnung zu publizieren und innert Monatsfrist nach Rechtskraft des Vertrages die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden.

3. Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Unterschutzstellung ist folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 4753, Vers.-Nr. 321 einzutragen:

«Kommunales Schutzobjekt:

Am Gebäude Vers.-Nr. 1163 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8741, Bahnhofstrasse 18 in 8330 Pfäffikon dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung durch den entsprechenden verwaltungsrechtlichen Vertrag vorgenommen werden.»

4. 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.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Feldblumen Immobilien AG, Neue Jonastrasse 66, 8640 Rapperswil, unter Beilage des verwaltungsrechtlichen Vertrages (zweifach), eingeschrieben
  - Vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 Zürich
  - Fachgremium ODK
  - Bauvorstand
  - Bausekretärin
- Archiv N1.02.2  
- Beschluss ist: öffentlich

## **Gemeinderat Pfäffikon ZH**

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma  
Gemeindeschreiber

Versanddatum: