



Präsidiales
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
praesidiales@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

2024/91. Liegenschaft Hochstrasse 51, Vers.-Nr. 1140, Hochstrasse 51 - Schutzverfügung i.S.v. § 205 lit. c PBG

Grundeigentümer:



Objekt:

Liegenschaft Hochstrasse 51, 8330 Pfäffikon
Kat.-Nr. 12311, Gebäude Vers.-Nr. 1140
Inventarobjekt Nr. H24

Massgebende Unterlagen:

Bauhistorisches Gutachten vom Kompetenzzentrum Baudenkmal der ETH Zürich, IDB, Wolfgang-Pauli-Strasse 27, 8093 Zürich

Anlass:

Provokationsbegehren vom 16. Januar 2023
Augenschein des Baurekursgericht im Verfahren G.-Nr. R3.2023.00188

1. Ausgangslage

Aufgrund von Verkaufsabsichten hat der frühere Eigentümer der Liegenschaft mit Schreiben vom 16. Januar 2023 ein Provokationsbegehren zur Abklärung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaft eingereicht. Aufgrund dessen wurde das Kompetenzzentrum Baudenkmal der EHT Zürich beauftragt, ein bauhistorisches Gutachten zu erstellen. Dieses liegt datiert vom 25. August 2023 vor.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 17. Oktober 2023 das Gebäude aus dem Inventar der potenziellen Schutzobjekte entlassen. Der Zürcher Heimatschutz ZVH hat daraufhin gegen die Inventarentlassung einen Rekurs beim Baurekursgericht eingereicht (G.-Nr. R3.2023.00188). Am Kommissionsaugenschein vom 27. Februar 2024 teilte das Gericht mündlich mit, dass das Baurekursgericht den Rekurs des ZVH aufgrund des Situationswertes des Gebäudes voraussichtlich gutheissen würde. Das Verfahren wurde daraufhin sistiert. Inzwischen wurde die Liegenschaft an den [REDACTED] verkauft.

Das Gebäude bzw. das gesamte Grundstück Kat.-Nr. 12311 befindet sich in der Wohnzone W2.6 und zudem vollumfänglich innerhalb der vom Kanton entlang der Hochstrasse und der Hittnauerstrasse im Jahre 2014 neu festgesetzten Baulinien (VD Nr. 5267/2014). Die Festsetzung der Baulinien führte zu einem Bauverbot für neue Bauten und Anlagen sowie zu einem Änderungsverbot für bestehende Objekte. Diese unterstehen der Bestandesgarantie im Sinne von § 101 PBG, solange kein entsprechendes Strassenprojekt realisiert wird.

2. Denkmalpflegerische Erwägungen

Das Fachgutachten kommt zu folgenden Sachverhaltsfeststellungen und Empfehlungen, die hier auszugsweise wiedergegeben werden.



Das Gutachten beschreibt die ortbaulich prominente Stellung des Gebäudes. Dazu wird auf die verbliebenen Häuser Hochstrasse 51 (1842), Hochstrasse 55 (1894), Hochstrasse 57 (1896) sowie das ehemalige Notariat Hochstrasse 65 (1851) verwiesen. Gemäss Gutachten kommt allen diesen Häusern sowie insbesondere dem Kopfbau Hochstrasse 51 eine erhebliche städtebauliche und siedlungsgeschichtliche Bedeutung zu.

Als Wohnhaus des Nationalrates Albert Kündig (*30. 4. 1838 Bussenhausen – †20. 8. 1908 Pfäffikon, Nationalrat 07.12.1891–20.08.1908 für den Freisinn) kann das Haus ausserdem auf eine bedeutende gesellschaftsgeschichtliche Dimension verweisen. Darüber hinaus gehenden Zeugniswert für die Wohnkultur des 19. Jahrhunderts besitzt das Haus aufgrund des weitgehenden Verlustes der inneren wandfesten und mobilen Ausstattung hingegen nicht mehr.

Gemäss dem Gutachten rechtfertigen die vorhandenen erheblichen architekturgeschichtlichen, situativen, materiellen und immateriellen Zeugniswerte jedoch *in der Summe* eindeutig eine Unterschutzstellung. Das Gutachten beurteilt zudem die Disposition der umgebenden Gartenanlage, insbesondere zur Ecke Hochstrasse/Hitnauerstrasse hin, namentlich die Einhegung mit einem geschmiedeten Eisenzaun als schutzwürdig.

3. Rechtliche Erwägungen und Beurteilung

Die gutachterlichen Ausführungen des von der Gemeinde mit der Schutzabklärung beauftragten Kompetenzzentrums Baudenkmal der ETH Zürich, IDB (Autoren: Prof. Stefan M. Holzer und Dr. Clemens Knobling) liegen vor (siehe Anhang). Das Gutachten vom 25. August 2023 bildet die fachliche Grundlage dieser Verfügung. Der Gemeinderat ist zuständig zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit und zur Festsetzung des Schutzzumfanges (§ 211 Abs. 2 PBG). Entsprechend wurden die Interessen abgewogen und die Verhältnismässigkeit der Massnahmen geprüft. Da die Delegation des Baurekursgerichts im Rahmen des Augenscheins insbesondere die ortsbildprägende Wirkung des Gebäudes hervorhob, ist primär das Erscheinungsbild mit den Aussenwänden, dem Dach und den konstruktiven Elementen Gegenstand der Schutzanordnung. Die Nebengebäude sind nicht inventarisiert und haben keinen wesentlichen Zeugniswert. Sie bilden nicht Gegenstand der Schutzanordnung.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Gebäude Vers.-Nr. 1140 (Inventarobjekt Nr. H24) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12311 an der Hochstrasse 51 in 8330 Pfäffikon ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und wird gemäss § 205 lit. c PBG unter Schutz gestellt. Das Gebäude ist ordnungsgemäss zu unterhalten und es darf nicht abgebrochen werden.

Der Beschluss des Gemeinderates vom 17. Oktober 2023 zur Entlassung des Gebäudes aus dem Inventar der potenziellen Schutzobjekte wird aufgehoben.

2. Schutzzumfang

- a) Erhalt des Kubus: Die Situierung, das Volumen, die Geschossigkeit, die Firsthöhe und Firstrichtung, die Dachneigung und die Fensteranordnung sind beizubehalten.
- b) Erhalt des Erscheinungsbildes: Der Charakter der Fassaden inkl. der Fenster-, Türgliederung sowie der Klappläden und das Erscheinungsbild des geschlossenen Satteldaches sind zu erhalten.
- c) In der Substanz zu erhalten sind sämtliche Aussenwände, die tragende Grundstruktur, die Deckenkonstruktionen sowie der Dachstuhl und die schmiedeeiserne Grundstückseinfriedung sowie das Balkongitter.

3. Veränderungsmöglichkeiten

- a) Die beiden vermauerten Fenster (EG, nördlichstes Fenster des SW-Fassade, EG, mittleres Fenster der NO-Fassade) sollten möglichst wiederhergestellt werden, um den Fassaden das durch das Gleichmass der Fenstereinteilung geschaffene ruhige und harmonische Erscheinungsbild zurückzugeben. Die Fenster und Türen können unter Bewahrung des Erscheinungsbildes ersetzt werden.
- b) Alle Änderungen, Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den schutzwürdigen Bauteilen sind in Absprache und mit Zustimmung der Gemeinde Pfäffikon bzw. der Bauverwaltung/kommunale Denkmalpflege auszuführen. Fehlende Konstruktionselemente des Dachstuhles sollten zimmermannsmässig ergänzt werden (Windverband, Kopfband).
4. Das Bauamt wird beauftragt und ermächtigt, die Unterschutzstellung zu publizieren und innert Monatsfrist nach Rechtskraft die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung wie folgt zur Anmerkung im Grundbuch anzumelden.
- „Kommunales Schutzobjekt:
Das Gebäude Vers.-Nr. 1140 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12311 an der Hochstrasse 51 in 8330 Pfäffikon ist im Rahmen des Entscheides vom 25. Juni 2024 ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Bauliche Änderungen dürfen nur unter Berücksichtigung des Unterschutzstellungsentscheides vorgenommen werden.“
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung bzw. der Publikation 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.

11. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- [REDACTED]
- Ressortvorsteher Bau und Umwelt
- Bausekretärin

- Archiv N1.02.2
- Beschluss ist: Öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: