



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 6. August 2024

2024/114. Liegenschaft Frohwiesstrasse 29, 8330 Pfäffikon; Verwaltungsrechtlicher Vertrag (Schutzvertrag), § 205 lit. d PBG

Grundeigentümer: [REDACTED]

Objekte: Liegenschaft Frohwiesstrasse 29, 8330 Pfäffikon (Rest. Rössli)
Grundstück Kat.-Nr. 10846
Gebäude Vers.-Nr. 1100

Massgebende Unterlagen: Gutachten Kompetenzzentrum Baudenkmal der ETH Zürich (IDB), vom 8. März 2023

Anlass: Provokationsbegehren vom 22. Oktober 2021, Einverständnis vom 7. Juli 2024 zum Abschluss eines Schutzvertrages gem. § 205 lit. d PBG

1. Ausgangslage

Das Objekt Frohwiesstrasse 29 figuriert im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten der Gemeinde Pfäffikon unter der Inv.-Nr. W7.

Wegen beabsichtigter Baumassnahmen richtete der Eigentümer der Liegenschaft Frohwiesstrasse 29, Pfäffikon, ein Provokationsbegehr an die Gemeinde. Mit der Beurteilung allfälliger Denkmaleigenschaften wurde das Kompetenzzentrum Baudenkmal der ETH Zürich (IDB) beauftragt.

Das entsprechende Gutachten vom 8. März 2023 kommt zum Schluss, dass der Liegenschaft Frohwiesstrasse 29 aufgrund seines hohen Situationswerts sowie der aus zwei Um- und Weiterbauphasen angetroffenen intakten Bausubstanz eindeutig der Status eines Schutzobjektes zu. Ausserdem besitzt das Gebäude eine hohe wirtschafts- und sozialgeschichtliche Zeugenschaft.

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

Als Grundlage für den Schutzmfang dient das Gutachten des Kompetenzzentrums Baudenkmal der ETH Zürich (IDB) vom Februar 2023 sowie die Einschätzungen zur Schutzwürdigkeit seitens der Gemeinde, welche ihren Niederschlag und Konkretisierungen im Schutzkatalog unter Ziff. 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 Frohwiesstrasse 29 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:

- 2.1 Situierung, Volumen, Geschossigkeit, Firsthöhe und Firstrichtung
- 2.2 Erscheinungsbild und Form des grossen, geschlossenen Krüppelwalmdaches mit Zwerghausgauben, Traufe sowie Dachuntersichten
- 2.3 Substanzieller Erhalt aller Umfassungswände bzw. Fassaden inkl. der Fenster- und Türgliederung mit Gewänden, insbesondere an der südlichen Traufe sowie am östlichen Giebel
- 2.4 Substanzieller und struktureller Erhalt der inneren Stockwerkseinteilung und der inneren vertikalen wie horizontalen Tragstruktur. Die noch bauzeitlich (1878/1927) erhaltene Raumdisposition im 1. Obergeschoss (Korridor, Zimmeraufteilung) ist zu erhalten, ebenso Lage und Form der Erschliessung durch das Treppenhaus.
- 2.5 Die hölzernen Doppelkastenfenster mit Sprossengliederung und Beschlägen, Holzlamellenläden (Erscheinungsbild) sowie substanziell die originalen Haustüren mit Ziergittern
- 2.6 Wirtshausausleger mit dem Rössli sowie Beschriftung auf beiden Trauffassaden
- 2.7 Die Raumstruktur des 1. Obergeschosses
- 2.8 Treppenanlage in ihrer Position; materiell kann sie erneuert werden
- 2.9 Raumausstattungselemente aus dem 19. Jahrhundert und frühen 20. Jahrhundert, wie beispielsweise die Wand- und Deckentäferungen in den strassenseitigen Zimmern 1. OG, die der Bauphase 1878 zugewiesen werden können, und die historischen Türen samt Beschlägen des 19. Jahrhunderts.

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 anzumerken.
3. Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Unterschutzstellung ist folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstücks Kat-Nr. 10846, Gebäude Vers.-Nr. 1100, einzutragen:



«Kommunales Schutzobjekt:

Am Gebäude Vers.-Nr. 1100 (Schutzobjekt) dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe des verwaltungsrechtlichen Vertrags 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:
 - [REDACTED] unter Beilage des verwaltungsrechtlichen Vertrages (zweifach), eingeschrieben
 - Stefan Holzer, Institut für Denkmalpflege und historische Bauforschung (IDB), ETH Zürich
 - Bauvorstand
 - Bausekretärin
 - Archiv N1.02.2
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Bennie Lehmann
Gemeindeschreiber-Stv.

Versanddatum:

