



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 24. Juni 2025

2025/93. Liegenschaft Frohwiesstrasse 15, 8330 Pfäffikon, Schutzmassnahme (Schutzvertrag i.S.v. § 205 lit. d PBG)

Grundeigentümerin:



Objekt:

Liegenschaft Frohwiesstrasse 15, 8330 Pfäffikon
Grundstück Kat.-Nr. 5804
Gebäude Vers.-Nr. 1094

Massgebende Unterlagen: Gutachten der Vestigia GmbH vom 6. September 2023

Anlass: Provokationsbegehren vom 21. Februar 2023

1. Ausgangslage

Das Objekt Frohwiesstrasse 15 in Pfäffikon figuriert im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten der Gemeinde Pfäffikon unter der Inv.-Nr. H37.

Wegen beabsichtigter Baumassnahmen richtete die Eigentümerin der Liegenschaft Frohwiesstrasse 15, Pfäffikon, ein Provokationsbegehren an die Gemeinde. Mit der Beurteilung allfälliger Denkmaleigenschaften wurde die Vestigia GmbH beauftragt.

Das Gutachten vom 6. September 2023 kommt zum Schluss, dass der Liegenschaft Frohwiesstrasse 15 aufgrund seines hohen siedlungshistorischen, räumlichen und ortsbildprägenden Werts und als repräsentativer, städtisch anmutender spätklassizistischer Wohnhausbau mit Kleinhandwerkerunternehmen über architektonische, baukünstlerische und sozialhistorische Bedeutung verfügt. Daher kommt ihm gemäss Gutachten eindeutig der Status eines Schutzobjekts zu. Ausserdem besitzt das Gebäude einen hohen Situationswert und Eigenwert.

Gemeinde und Grundeigentümer sind daher übereingekommen, die Liegenschaft per verwaltungsrechtlichem Vertrag gemäss § 205 lit. d Planungs- und Baugesetz (PBG) unter Schutz zu stellen sei.

Als Grundlage für den Schutzzumfang dient das Gutachten der Vestigia GmbH vom 6. September 2023 sowie die Einschätzungen zur Schutzwürdigkeit seitens der Gemeinde, welche ihren Niederschlag und Konkretisierungen im Schutzkatalog unter Ziff. 3 des Vertrags finden.



2. Denkmalpflegerische und rechtliche Erwägungen/Schutzumfang/Veränderungsspielräume

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

Somit ist die Liegenschaft Frohwiesstrasse 15, Pfäffikon, im unten ausgeführten Umfang als Schutzobjekt im Sinne des § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren. Wie auch von der Eigentümer-schaft gewünscht, schlägt die Baubehörde dem Gemeinderat den Abschluss eines verwaltungs-rechtlichen Vertrags (Schutzvertrag) vor.

Der Schutzzumfang ist wie folgt zu definieren:

- 2.1 Situierung, Volumen, Geschossigkeit, Firsthöhe und Firstrichtung.
- 2.2 Gebäudeäusseres in der Substanz: Aussenmauern, Lage und Grösse der Fenster- und Tür-öffnungen inkl. Rahmung und Verdachung, die historische Haustür in Holz mit sprossiertem Oberlicht.
- 2.3 Die Dachform insgesamt samt Erscheinung der Dachrandabschlüsse und hölzernen Unter-sichten. Auf der nordwestlichen Dachfläche sind Anpassungen möglich.
- 2.4 Im Gebäudeinnern: Primarkonstruktion mit Geschossdecken in Lage und Substanz, Position der Erschliessungsstruktur im Erdgeschoss, Füllungstüren samt profilierten Rahmen im 1. OG sowie der bauzeitliche Dachstuhl.
- 2.5 Vom Erhalt ausgeschlossen sind die rückseitige Balkonanlage, die drei Garagen sowie die neueren Ausbauten – vor allem die im Ladengeschoss.

Im Gebäudeinnern sind folgende historische Elemente in einem sehr guten Zustand und deren Erhalt ist anzustreben:

- 2.6 Der historische Bodenplattenbelag im Eingangsbereich Erdgeschoss.
- 2.7 Im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss in den beiden noch intakten Zimmern die profilier-ten Fenstergewände, die Wandverkleidungen mit den Holzfüllungen, sowie die Fischgrat-Parkettböden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der vorliegende verwaltungsrechtliche Vertrag (Schutzvertrag) wird genehmigt.
2. Die Abteilung Bau und Umwelt wird beauftragt und ermächtigt, diese vertragliche Unter-schutzstellung nach deren Unterzeichnung zu publizieren und innert Monatsfrist nach Rechtskraft des Vertrags 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. 5804, Gebäude Vers.-Nr. 1094, einzutragen:

«Kommunales Schutzobjekt:

Am Gebäude Vers.-Nr. 1094 (Schutzobjekt) dürfen bauliche Änderungen nur nach Mass-gabe 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]
 - Vestigia GmbH (kristina.kroeger@vestigia.ch)
 - Lösungen im Baurecht GmbH (mail@claudinemerz.ch)
 - Fachgremium ODK
 - Bereichsleiter Bau und Umwelt
 - Bausekretärin

 - Archiv N1.02.2
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum:

