



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 2. September 2025

2025/130. Schutzvertrag i.S.v. § 205 lit. d PBG betr. Liegenschaft Schalchenstrasse 4, 8330 Pfäffikon

Grundeigentümer:

[REDACTED]

Objekt:

Liegenschaft Schalchenstrasse 4, 8330 Pfäffikon (Hermatswil)
Grundstück Kat.-Nr. 11244
Gebäude Vers.-Nr. 31

Massgebende Unterlagen:

Gutachten der Firma Denkmalaktiv vom April 2025

Anlass:

Provokationsbegehren vom 23. April 2024

1. Ausgangslage

Das Objekt Schalchenstrasse 4 in Pfäffikon (Hermatswil) figuriert im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten der Gemeinde Pfäffikon unter der Inv.-Nr. B20.

Wegen beabsichtigter Baumassnahmen richteten die Eigentümer der Liegenschaft Schalchenstrasse 4 ein Provokationsbegehren an die Gemeinde. Mit der Beurteilung allfälliger Denkmaleigenschaften wurde die Firma Denkmalaktiv beauftragt.

Das entsprechende Gutachten vom April 2025 bescheinigt der Liegenschaft Schalchenstrasse 4 die Schutzwürdigkeit als einem wichtigen siedlungs- und baugeschichtlichen sowie ortsbaulichen Zeugen des späten 17./18. Jahrhunderts. Für die Ökonomiebauten besteht eine wichtige Zeugenschaft hinsichtlich der Hofstatterweiterung. Somit sind die hohen Anforderungen der Schutzkriterien des § 203 Abs. 1 lit. c Planungs- und Baugesetz (PBG) erfüllt.

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

Als Grundlage für den Schutzzumfang dient das Gutachten der Firma Denkmalaktiv vom April 2025 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/Schutzzumfang/Veränderungsspielräume

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



Somit ist die Liegenschaft Schalchenstrasse 4, Pfäffikon, 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 der unterschiedlichen Gebäudeteile.
- 2.2 Im Erscheinungsbild die Fassaden von Wohnhaus und Schopf(an)bauten mit der typischen Differenzierung nach ursprünglichen Nuteinheiten (Wohnhaus, Ökonomie) mit den charakteristischen Wandöffnungsformaten und Materialien (Wechsel von verschindelten, geschlossen wirkenden, mit Holzbrettern verschalten oder verputzten Fassadenflächen), der Gliederung durch Fenster, Türen und Tore sowie den speziellen Baudetails im Ausführungszustand der Zeitspanne Bauzeit bis Ende 19. Jahrhundert.
- 2.3 Substanziell die Wohnhausfassaden, insbesondere die Hauptfassade Südwest mit allen prägenden Baudetails (Kettenfenster samt leichter Verdachung, Gewänden, Schindelung, Bügen etc.).
- 2.4 Erhalt des Erscheinungsbildes der ruhig wirkenden geschlossenen Dachflächen von Wohnhaus und Ökonomiebauten (Mittelbau und dem 1854 erbauten, nordöstlichem Schopf) mit Tonziegeleindeckung, Bügen, Dachuntersichten sowie filigranen Dachabschlüssen an Ort und Traufe.
- 2.5 Substanziell die bauzeitlichen vertikalen und horizontalen Tragstrukturen samt jenen der Umbauten im 19. Jahrhundert. Dazu zählen u.a.:
 - o das Ständerbohlengerüst des Kernbaus im Wohnhaus mitsamt Bohlenwänden (innen und aussen), Dachwerk und Büge
 - o die Ständergerüste / Riegelwände der Ökonomiebauten, nebst allfälligen historischen Ausfachungen
 - o in Wohnhaus und dem 1854 erbauten, nordöstlichem Schopf allfällige Riegel- und Mauerwerkswände, inkl. Keller
 - o die Geschossdecken in Wohnhaus und dem 1854 erbauten, nordöstlichem Schopf
 - o die Dachwerke von Wohnhaus und dem 1854 erbauten, nordöstlichem Schopf
- 2.6 Im Wohnhaus substanziell die grundsätzlich zweiraumtiefe Grundrissdisposition mit den Aussen- und Innenwänden des Kernbaus sowie die Feuerwand inkl. der Klappen.
- 2.7 Bauzeitliche sowie nachbauzeitliche Raumausstattungs-elemente (bis Ende 19. Jahrhundert):
 - o Elemente des 17./18. Jahrhunderts, wie beispielsweise der in der Ständerbohlenwand sitzende abgefaste Türsturz oder die breiten Dielen der Deckenverkleidung in der Obergeschosskammer
 - o die Kachelofenanlage in der Stube, aus unterschiedlichen Zeitstellungen bestehend aus Ofenkörper samt Sockel, Kaust nebst Sockel und Ofenwand
 - o der Holzsparherd der Küche
 - o die historischen Türen, inkl. Beschlägen, datierend bis Ende 1930er Jahre

Die Veränderungsspielräume sind im verwaltungsrechtlichen Vertrag (Schutzvertrag) aufgeführt.

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 zulasten des Grundstücks Kat-Nr. 11244, Gebäude Vers.-Nr. 31, einzutragen:

«Kommunales Schutzobjekt:
Am Gebäude Vers.-Nr. 31 (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]
 - Denkmalaktiv (arias@denkmalaktiv.ch)
 - Fachgremium ODK
 - Bausekretärin

 - Archiv N1.02.2
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Stefan Gubler
1. Vizepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum:

