

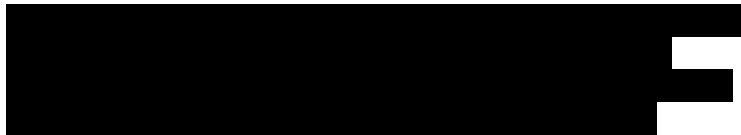


Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Protokollauszug Gemeinderat vom 7. April 2026

2026/52. Schutzvertrag i.S.v. § 205 lit. d PBG betr. Liegenschaft Hörnlistrassen 39, 8330 Pfäffikon

Grundeigentümer:



Objekt:

Liegenschaft Hörnlistrassen 39, 8330 Pfäffikon
Grundstück Kat.-Nr. 451
Gebäude Vers.-Nr. 1300

Massgebende Unterlagen: Gutachten der Firma Denkmalaktiv vom November 2021

1. Ausgangslage

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 28. März 2024 festgestellt, dass auf eine Unterschutzstellung des Vielzweckbauernhauses an der Hörnlistrassen 39 verzichtet wird. Dagegen hat der Zürcher Heimatschutz ZVH beim Baurekursgericht Rekurs erhoben. Das Baurekursgericht hat am Augenschein vom 15. Oktober 2024 ausgeführt, das Gebäude sei ein Schutzobjekt. Der Gemeinderat Pfäffikon habe deshalb zu Unrecht auf die Unterschutzstellung des Vielzweckbauernhauses an der Hörnlistrassen 39 verzichtet.

Das Grundstück Kat.-Nr. 451 befindet sich in der Kernzone. Beim Gebäude Vers.-Nr. 1300 handelt es sich um ein im Kernzonenplan rot bezeichnetes Gebäude. Die in den Detailplänen rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können gestattet oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, des Verkehrs oder des Ortsbildschutzes liegt

Die Eigentümerschaft und die Gemeinde Pfäffikon haben sich geeinigt, dass das Gebäude im nachfolgend festgehaltenen Umfang gemäss § 205 lit. d Planungs- und Baugesetz (PBG) unter Schutz gestellt wird. Mit dem Schutzvertrag soll ein von der Eigentümerschaft geplantes Bauvorhaben ermöglicht werden.

Die gutachterlichen Ausführungen, der von der Gemeinde mit der Schutzabklärung beauftragten Firma Denkmalaktiv, liegen mit Datum vom November 2021 vor. Als Grundlage für den Schutzzumfang dient das vorgängig erwähnte Gutachten sowie die Einschätzungen der Gemeinde zur Schutzwürdigkeit des Gebäudes sowie zur Verhältnismässigkeit von Schutzmassnahmen, welche ihren Niederschlag und die Konkretisierungen im Schutzkatalog dieses Vertrages finden.



2. Denkmalpflegerische und rechtliche Erwägungen/Schutzumfang/Veränderungsspielräume

Der Gemeinderat Pfäffikon schliesst sich den im Abklärungsprozess-gewonnenen Erkenntnissen an. Ebenfalls aktiv einbezogen wurde die Ortsbild- und Denkmalschutzkommission.

Somit ist die Liegenschaft Hörnlistrasse 39, Pfäffikon, im unten ausgeführten Umfang als Schutzobjekt im Sinne des § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren.

Der Schutzzumfang wird wie folgt definiert:

Wenn nicht besonders vermerkt, wird von einem Erhalt der schutzwürdigen Baustrukturelemente im Original, in situ, Materialität und in der bautechnischen Funktion ausgegangen.

2.1 Der Erhalt des hohen konstruktionsgeschichtlichen Zeugenwertes und der siedlungsgeschichtlichen Zeugenschaft. Dabei darf das Gebäude auch künftig – in der massgebenden Ansicht von Norden in Zusammenhang mit dem Mühleweiher – nicht prominenter in Erscheinung treten als bisher, um die im Landschaftsbild wichtige Übergangszone zwischen Weiher und natürlicher Umgebung nicht zu beeinträchtigen.

Äusseres des Bauernhauses mit Wohnteil, Tenn, Stall und Scheune/Heuboden

2.2.1 Bewahrung von Situierung, Volumen, Dachform, Dachneigung, Firsthöhe, Firstrichtung, und Proportionen im Erscheinungsbild.

2.2.2 Erhalt der ruhig wirkenden Dachflächen, welche sich über alle Teile des Bauernhauses erstrecken, mit Ziegeleindeckung, Dachuntersichten, filigrane Dachabschlüsse an Ort und Traufen im Erscheinungsbild. Im Falle der Neueindeckung sind primär Biberschwanzziegel zu verwenden; mit Zustimmung einer denkmalpflegerischen Fachperson ist jedoch auch eine andere Eindeckung möglich.

2.2.3 Erhalt der Südwest- und Südostfassade des Wohnteils (Kernbau) inkl. der Haustüre mit Ziergitter und Aussentreppe zum Hochparterre in der Substanz.

2.2.4 Erhalt des Erscheinungsbildes der Fassaden mit der deutlich lesbaren Differenzierung nach den ehemaligen Nutzungsbereichen Wohnhaus, Tenn, Stall (EG) und Scheune/Heuboden (OG) mit den jeweils typischen Fensteröffnungsformaten (hochrechteckige Fensterformate im Wohnteil, liegendes Fenster im Stall, Haus-/Stalltüren samt Gewänden, die hohe Tenntoröffnung sowie der Materialisierungen (Wohnhaus: heller Verputz, Stall ornamentiertes gelb/rotes Mauerwerk, Scheune Holz- bzw. Eternitverschalung).

2.3 Inneres des Wohnteils

2.3.1 In der Substanz sind das konstruktive Gefüge mit allen stützenden Konstruktionselementen, insbesondere alle Ständerbohlenwände, die Boden-, Wand- und Deckenkonstruktionen der Binnen- und Aussenwände sowie das Dachwerk zu erhalten.

2.3.2 Die zweiraumtiefe Grundrissdisposition des Kernbaus mit Raumeinteilungen, Fluren und Treppenstandorten ist beizubehalten.

2.3.3 Die historischen (Zeithorizont bis ca. 1900) wandfesten und standortgebundenen Ausstattungen, insbesondere

- die Kachelofenanlage mit Sockeln, Ofen, Kaust und Ofenwand der Stube
- die Herdanlage und Feuerungswand in der Küche mit Einfeuerung, Klappen, Sparherd und Aschekasten
- Plattenboden in Küche
- kassettierte Täferungen der Stube an Wänden und Decken
- die Schablonenmalerei im Gang
- Türen samt Futter und Beschlägen

2.4 Inneres des Ökonomieteils

In der Substanz sind das konstruktive Gefüge mit allen stützenden Konstruktionselementen, sowie die Stuhlkonstruktion und das Dachwerk zu erhalten. Die Queruntergliederung zwischen Tenn- und Stallbereich mit der Stützenreihe ist zu erhalten.

2.5 Nebengebäude

Die nordseitig unter den abgeschleppten Dächern angebauten Nebenräumen (Garage, Remise, Werkstatt) können – mit geringfügigen Änderungen des Volumens - ersetzt und umgenutzt werden. Um den Charakter der gewachsenen, informellen Erweiterung zu bewahren, sind grössere Fensterflächen erlaubt. Diese bilden die ursprünglichen Formate der Türen und Tore ab, welche aus der praktischen Nutzung des landwirtschaftlichen Betriebes entstanden sind und zeigen dadurch eine deutliche Differenz zu den kleinformatigen, rhythmisierten Lochöffnungen des Wohnteils. Die Verglasungen werden teilweise mit Holzschiebelelementen, senkrechten Lamellen oder Klapppläden zur Beschattung und Verdunkelung ausgestattet. Dadurch kann zeitweise eine geschlossene Wirkung der Holzfasade erreicht werden.

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. 451, Gebäude Vers.-Nr. 1300, einzutragen:

«Kommunales Schutzobjekt:

Am Gebäude Vers.-Nr. 1300 (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]
 - [REDACTED]
 - [REDACTED]
 - Denkmalaktiv (arias@denkmalaktiv.ch)
 - Lösungen im Baurecht GmbH, Claudine Merz, Untere Vogelsangstrasse 11, 8400 Winterthur
 - Fachgremium ODK
 - Bausekretärin

- Archiv N1.02.2
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: