



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 7. April 2026

2026/53. Schutzvertrag i.S.v. § 205 lit. d PBG betr. Liegenschaft Im Platz 4 und 6, 8330 Pfäffikon

Grundeigentümer: [REDACTED]

Objekt:

Liegenschaft Im Platz 4 und 6, 8330 Pfäffikon
Grundstücke Kat.-Nrn. 283 und 284
Gebäude Vers.-Nrn. 958 und 1959

Massgebende Unterlagen:

Gutachten der Firma Denkmalaktiv vom November 2021
Urteil Verwaltungsgericht vom 31. August 2023

1. Ausgangslage

Die Eigentümergemeinschaft stellte am 22. Mai 2018 ein Provokationsbegehren im Sinne von § 213 Abs. 1 PBG. Die Gemeinde Pfäffikon beauftragte die Begutachtung der o.g. Liegenschaften hinsichtlich ihres Denkmalwertes. Das entsprechende Gutachten von DENKMALaktiv & ARIAS aus Winterthur vom November/Dezember 2018 kam zur Empfehlung, dass es sich bei den Gebäuden um zwei Schutzobjekte gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG handelt.

Mit Beschluss vom 21. Mai 2019 nahm der Gemeinderat Pfäffikon Kenntnis und sanktionierte die mit Präsidialverfügung vom 30. April 2019 verfügte Unterschutzstellung der Gebäude Im Platz 4 und 6 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 284 und 283 in Pfäffikon. Mit Rekurs vom 31. Mai 2019 beantragte die Eigentümerschaft vor dem Baurekursgericht des Kantons Zürich die Aufhebung dieser Beschlüsse und eine Anpassung des Schutzzumfangs. Mit Entscheid vom 16. März 2022 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab.

Dagegen gelangte die Eigentümerschaft mit Beschwerde vom 6. Mai 2022 an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide; eventualiter sei der Schutzzumfang gemäss dem eingeholten Zweitgutachten anzupassen; sub-eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an den Gemeinderat Pfäffikon zurückzuweisen. Mit Urteil vom 31. August 2023 wurde die Beschwerde teilweise gutgeheissen. Der Entscheid des Baurekursgerichts vom 16. März 2022 sowie der Beschluss des Gemeinderats Pfäffikon vom 21. Mai 2019 wurden aufgehoben. Der Gemeinderat Pfäffikon wurde eingeladen, den Schutzzumfang im Sinne der Erwägungen festzulegen.

2. Denkmalpflegerische und rechtliche Erwägungen/Schutzzumfang/Veränderungsspielräume

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

Somit ist die Liegenschaft Im Platz 4 und 6, Pfäffikon, im unten ausgeführten Umfang als Schutzobjekt im Sinne des § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren.



Der Schutzzumfang wird wie folgt definiert:

- 2.1 Geschützt ist das Erscheinungsbild der beiden Haupthäuser an der südlichen, östlichen sowie der westlichen Fassade. Dazu gehören:
 - Die südliche, östliche und westliche Fassade in der Erscheinung des verputzten Baukörpers.
 - Die Substanz des Mauerwerks der Fassaden mit Positionen und Substanz der Fenstergehänge. Die Hauseingänge und das östliche Schaufenster sind nicht geschützt.
 - Die Erscheinung der Lamellenläden.
 - Die Erscheinung der schmalen Dachränder mit Holzuntersichten an den Giebeln und der südlichen Traufe.
 - Die (mit Ausnahme der bestehenden Lukarne und der beiden Dachflächenfenster) geschlossene und über beide Hausteile einheitliche Erscheinung der südlichen Dachfläche mit Tonziegeldeckung. Glasziegelfelder sind möglich.
 - Auf der nördlichen Dachfläche sind denkmal- und ortsbildverträgliche Dachaufbauten, Dachflächenfenster (dachbündig) und Glasziegelfelder möglich.
- 2.2 Ein an die ortsbauliche Situation angepasster An- oder Erweiterungsbau (niedriger als der Hauptbau) im nördlichen Bereich ist möglich, soweit dieser den Situationswert des Inventarobjekts nicht schmälert und keine ortsfremden baulichen Elemente umfasst.
- 2.3 Die Eigentümerschaft verpflichtet sich, die genannten Objekte und die geschützten Bauteile zu erhalten.
- 2.4 Unterhaltsarbeiten und sonstige bauliche Massnahmen an den förmlich geschützten Gebäuden und geschützten Gebäudeteilen, welche deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten, sind nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten vorzunehmen und bedürfen der Absprache mit der Gemeinde Pfäffikon.
- 2.5 Nicht geschützt sind nördliche Anbauten.

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 der Grundstücke Kat-Nrn. 283 und 284, Gebäude Vers.-Nrn. 958 und 1959, einzutragen:

«Kommunales Schutzobjekt:

An den Gebäuden Vers.-Nrn. 958 und 959 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 284 und 283 dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe des Unterschutzstellungsvertrags vorgenommen werden.»

4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Bau-
rekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in drei-
facher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begrün-
dung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel
sind ebenfalls soweit möglich beizulegen oder genau zu bezeichnen. Materielle und for-
melle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren un-
terliegende 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

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: