

Gemeinde Pfäffikon
Abt. Bau und Umwelt
z.H. Frau B. Ruggiero
Hochstrasse 1

8330 Pfäffikon

Effretikon, 25. August 2026

Objekt:

Umbau / Neubau Mehrfamilienhaus
Froh Wiesstrasse 15 8330 Pfäffikon

Aktenergänzung / Erläuterungen

Ges.Nr. 2025-0075

Sehr geehrte Damen und Herrn,

Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21.08.2025 bezüglich noch unklarer bzw. fehlender Unterlagen erlauben wir uns folgende Rückmeldung:

Massgebendes gewachsenes Terrain

(gem. Merkblatt der Gemeinde zum massgebenden Terrain gemäss § 5 ABV):

Archivakten:

In den vorhandenen Archivakten (Anbau 1970, Umbau 1982) sind keine detaillierten Angaben zum Terrain ersichtlich. Auch der eingeschossige Garagenbau von 1955, welcher jetzt wieder zugunsten des Neubaus abgebrochen wird, wurde auf das bestehende Terrain gesetzt.

Alte topografische Karten:

Sowohl in der Wildkarte (1850) wie auch der Siegfriedkarte (1880) ist das betroffene Gebiet um die bereits bestehende Froh Wiesstrasse als eben ausgewiesen (s. Beilage).

Festlegung des massgebenden Terrains:

Die Bauparzelle befindet sich in einem weitgehend ebenen Gelände, an dem, soweit aus alten Akten ersichtlich, keine massgebenden Veränderungen vorgenommen worden sind. Da das Grundstück nahezu kein Gefälle aufweist, wird auf einen Höhenlinienplan verzichtet.

Als Basis für die Bestimmung des massgebenden Terrains wird eine ebene Fläche zwischen den aufgenommenen, bestehenden Knoten entlang der Grundstücksgrenzen definiert (siehe nachfolgende Planbeilage: schwarz vermerkte Knoten).

Die Terrainhöhe der beiden fehlende Eckpunkte des Neubaus wurde interpoliert (grün vermerkte Knoten).

Aus den Terrainhöhen der 4 Eckpunkte wiederum wurde die mittlere massgebende Terrainhöhe des Neubaus für die Berechnung der Baumasse ermittelt und gerundet:

546.17⁵ → 546.20 m.ü.M.

Nachweis zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung:

Die grundsätzliche Umgebungsgestaltung, die Bepflanzung und die Oberflächenmaterialien sind im eingereichten Umgebungsplan Pl.Nr. 92406/100 ersichtlich.

Nachweis der Kinderspiel- und Ruhefläche gemäss Art. 47 BZO:

Durch die bestehenden grundbuchamtlichen Dienstbarkeiten zu Gunsten von Wegrechten einerseits und einer Abfallsammelstelle mit den notwendigen Zugangs- und Bedienungsflächen ist ein erheblicher Teil der Freifläche belegt. Dadurch ist eine Einrichtung einer Kinderspiel- und Ruhefläche gemäss Art. 47 BZO nicht möglich.

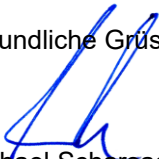
Aus diesem Grund, und auch wegen der zentralen Lage mitten im Zentrum, wurde in der Planung bewusst auf neue Familienwohnungen verzichtet, stattdessen sind Kleinwohnungen vorgesehen.

Gegebenenfalls, im Falle einer Verschiebung der Altglas-Sammelstelle, wäre die Bauherrschaft bereit, im Kontext mit der Umgestaltung der Frohwiesstrasse in eine Fussgängerzone einen Landstreifen an der Ecke Frohwies- und Turmstrasse (mit dem geschützten Baum) für die Ausgestaltung eines kleinen, öffentlichen Platzes mit Sitzgelegenheiten und einem Brunnen zu Verfügung zu stellen.

Wir danken für die zeitnahe Prüfung der Unterlagen und bitten im Namen der Bauherrschaft um baldmöglichste Publikation des Bauvorhabens.

Für allfällige Fragen stehen wir selbstverständlich gerne zu Verfügung.

Freundliche Grüsse



Michael Scharsach
Scharsach Architekten AG

Beilage:

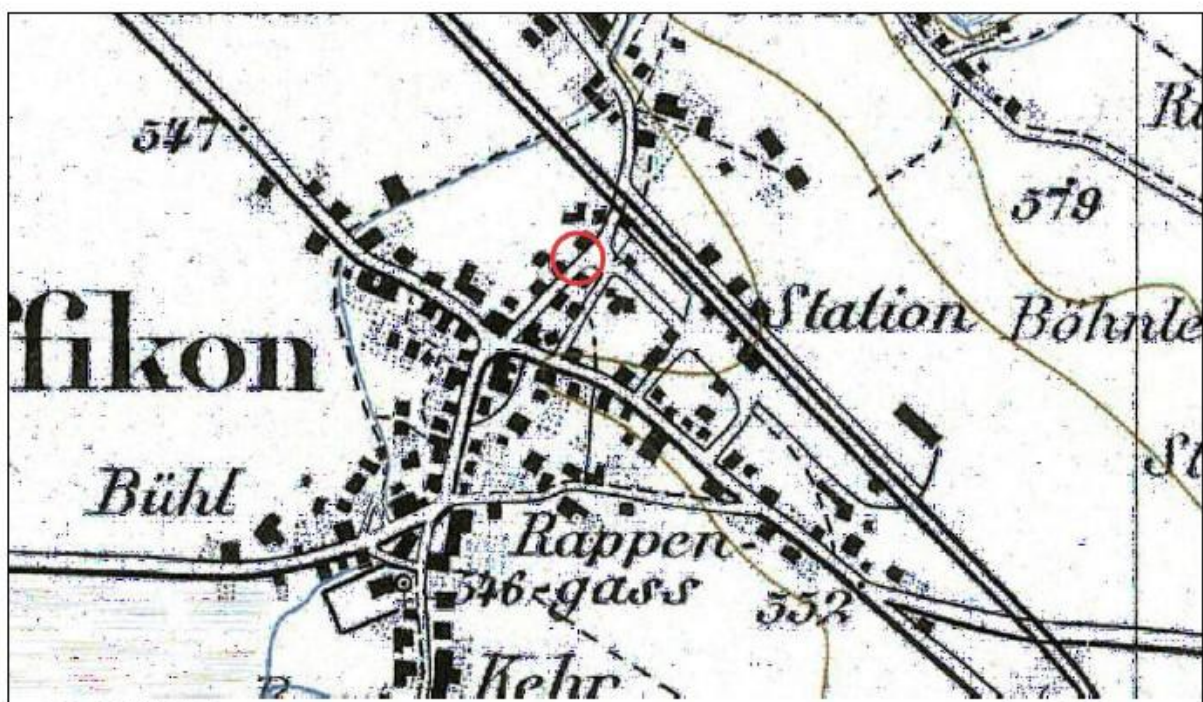
Alte topografische Karten
Terrain-Koten-Plan Pl.Nr. 92408/150

Austauschpläne:	Grundrisse	Pl.Nr. 92401/100	dat. 10.06.2026
	Schnitte	Pl.Nr. 92403/100	dat. 10.06.2026
	Fassaden	Pl.Nr. 92404/100	dat. 10.06.2026
	Umgebung	Pl.Nr. 92406/100	dat. 10.06.2026

Alte topografische Karten



Ausschnitt Wildkarte von 1850 | ZHGIS 31.08.2023



Ausschnitt Siegfriedkarte von 1880 | ZHGIS 31.08.2023