

Umbau/Neubau MFH Isler
Froh Wiesstrasse 15 8330 Pfäffikon

Bericht zum denkmalpflegerischen Schutzkonzept

BG.Nr. 2025-0075

Grundlage:

Verwaltungsrechtlicher Vertrag betreffend Denkmalschutz, Pfäffikon, 24. Juni 2025

Schutzobjekt:

Wohn- und Geschäftshaus Froh Wiesstrasse 15, Pfäffikon, Gebäude Vers.Nr. 1094,
Grundstück Kat.Nr. 5804

Lage / Situation:

Die Froh Wiesstrasse 15 befindet sich an zentraler Lage im historischen Kerngebiet von Pfäffikon.

Projektbeschreibung:

Das Projekt sieht vor, das Wohn- und Gewerbehaus unter Berücksichtigung der historischen, geschützten Bausubstanz umfassend zu sanieren und zu modernisieren und eine zeitgemässe Weiternutzung zu ermöglichen.

Dabei wird im Erdgeschoss die Gewerbefläche in eine Wohnung umgenutzt, die Maisonette-Wohnung im Ober- und Dachgeschoss wird in 2 Geschosswohnungen unterteilt.

Damit es zu keinem Konflikt mit der schützenswerten Bausubstanz kommt, wird die Erschliessung der Wohnungen in den daneben geplanten Neubau verlagert. Dadurch können Brandschutz, Behindertengängigkeit und andere baupolizeiliche Vorgaben uneingeschränkt erfüllt werden, ohne tiefgreifend in das bestehende Gebäude eingreifen zu müssen.

Der bauliche Anschluss an den Neubau erfolgt auf der „Rückseite“ des Hauses und ist auf ein Minimum konzentriert.

Im Dachgeschoss wird dazu auch ein neuer Quergiebel analog der Strassenseite ergänzt. Die übrigen Fassaden bleiben unverändert erhalten und werden saniert, eine allfällige Fassadendämmung erfolgt von Innen.

Im Innern werden die Gebäudestruktur wie die Holzbalkendecken und Ständerwände erhalten und noch vorhandene ursprüngliche Ausstattungselemente wo nötig wieder in Stand gestellt.

Die Haustechnikzentralen werden im benachbarten Neubau platziert. Darum kann der Einbau der neuen haustechnischen Installationen auf die Verteilung reduziert werden und erfolgt gebündelt und konzentriert, um eine unnötige Störung des Bestandes zu vermeiden.

Zum architektonischen Ausdruck:

Die neuen Ein- und Anbauten sollen bewusst modern und zeitgemäss ausgebildet werden, so dass sie mit der historischen, sanierten alten Bausubstanz in einen anregenden, spannenden Dialog treten können.

Die Schutzmassnahmen im Einzelnen:

Basierend auf der Aufstellung Art. 3 „Schutzumfang“ des verwaltungsrechtlichen Vertrags:

Pos. *Schutzvertrag und geplante Massnahmen*

1. Schutzvertrag:

Situierung, Volumen Geschossigkeit, Firsthöhe und Firstrichtung sind zu erhalten.

Massnahmen, Bemerkungen:

Es finden keine Veränderungen statt, ausser der untergeordneten Anpassung des Volumens infolge des neuen Quergiebels auf der Nordwestseite.

2. Schutzvertrag:

Zu erhalten ist am Gebäudeäusseren in Substanz:

Aussenmauern, Lage und Grösse der Fenster- und Türöffnungen inkl. Rahmung und Verdachung, die historische Haustüre in Holz mit sprossiertem Oberlicht.

Massnahmen, Bemerkungen:

Auf der Strassenseite und den beiden Giebelfassaden finden keine Veränderungen statt, die Bausubstanz wird fachgerecht saniert. Auf der Rückseite wird im Unter, Erd- und Obergeschoss ein Fenster an gleicher Stelle durch eine Eingangstüre ersetzt und im Erd- und Obergeschoss bei einem Fenster die Brüstung zu Gunsten eines Balkonausgangs entfernt. Die historische Eingangstüre wird erhalten und fachgerecht saniert

3. Schutzvertrag:

Zu erhalten ist die Dachform insgesamt samt Erscheinung der Dachrandabschlüsse und hölzernen Untersichten. Auf der nordwestlichen Dachfläche sind Anpassungen möglich.

Massnahmen, Bemerkungen:

Sowohl die Dachform wie auch die Erscheinung der Dachrandabschlüsse und Untersichten bleibt erhalten und wird wo nötig wieder instand gestellt. Auf der nordwestlichen Dachfläche wird ein neuer, zweiter, gut auf die bestehende Holzkonstruktion abgestimmter Quergiebel ergänzt.

4. Schutzvertrag:

Zu erhalten sind im Gebäudeinneren:

Die Primärkonstruktion mit Geschossdecken in Lage und Substanz. Die Position der Erschliessungsstruktur im Erdgeschoss. Die Füllungstüren samt profilierten Rahmen im Obergeschoss sowie der bauzeitliche Dachstuhl.

Massnahmen, Bemerkungen:

Die Primärkonstruktion mit Geschossdecken wie auch die Lage der Erschliessungsstruktur im Erd- und Untergeschoss bleibt in Lage und Substanz erhalten, Das Gleiche gilt, mit Ausnahme des neuen Quergiebels, auch für den bauzeitlichen Dachstuhl.

Innenausbau:

Die gestemmten Türen mit den profilierten Holzfuttern, die Feldtäfer-Wand- und Fensterleibungsverkleidungen wie auch die Fischgart-Parkettböden im Ober- und Dachgeschoss bleiben erhalten und werden wo notwendig fachgerecht restauriert. Das Gleiche gilt für den Bodenplattenbelag im Eingangsbereich des Erdgeschosses.

Pos. *Schutzvertrag und geplante Massnahmen*

5. Schutzvertrag:

Vom Erhalt ausgeschlossen sind die rückseitige Balkonanlage, die drei Garagen sowie die neueren Ausbauten, vor allem im Ladengeschoss.

Massnahmen, Bemerkungen:

Keine Bemerkungen.

6. Schutzvertrag:

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

- Im Erdgeschoss Der historische Bodenplattenbelag im Eingangsbereich.*
- Im Ober- und Dachgeschoss in den beiden noch intakten Zimmern die profilierten Fenstergewände, Wandverkleidungen mit Holzfüllungen sowie die Fischgrat-Parkettböden.*

Massnahmen, Bemerkungen:

Siehe Position 4.

Effretikon, den 26. August 2026