



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 8. September 2026

2026/150. Liegenschaft Hochstrasse 100, 8330 Pfäffikon, Schutzmassnahmen (Schutzvertrag i.S.v. § 205 lit. d PBG)

Grundeigentümerin:	[REDACTED]
Objekt:	Liegenschaft Hochstrasse 100, 8330 Pfäffikon Grundstück Kat.-Nr. 10690 Gebäude Vers.-Nr. 688
Massgebende Unterlage:	Gutachten der Vestigia GmbH vom 18. März 2026
Anlass:	Provokationsbegehren vom 5. Juni 2025

1. Ausgangslage

Das Objekt Hochstrasse 100 in Pfäffikon figuriert im kommunalen Inventar schutzwürdiger Bauten der Gemeinde Pfäffikon unter der Inv.-Nr. B42.

Am 5. Juni 2025 richtete die Eigentümerschaft der Liegenschaft Hochstrasse 100, Pfäffikon, ein Provokationsbegehren an die Gemeinde. Mit der Beurteilung allfälliger Denkmaleigenschaften wurde die Vestigia GmbH beauftragt.

Das Gutachten vom 18. März 2026 kommt zum Schluss, dass die Liegenschaft Hochstrasse 100 aufgrund seiner hohen bauhistorischen, bautypologischen und siedlungshistorischen Bedeutung und seines wichtigen strassenraum- und ortsbildprägenden Werts über einen sehr hohen Eigen- wie auch Situationswert verfügt. Daher kommt ihm gemäss Gutachten der Status eines Schutzobjekts zu.

Gemeinde und Grundeigentümer sind daher übereingekommen, die Liegenschaft per verwaltungsrechtlichem Vertrag gemäss § 205 lit. d Planungs- und Baugesetz (PBG) unter Schutz zu stellen.

Als Grundlage für den Schutzzumfang dient das Gutachten der Vestigia GmbH vom 18. März 2026 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 Hochstrasse 100, Pfäffikon, im unten ausgeführten Umfang als Schutzobjekt im Sinne des § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren. Wie auch von der Eigentümer-

schaft gewünscht, schlägt die Baubehörde dem Gemeinderat den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags (Schutzvertrag) vor.

Der Schutzzumfang ist wie folgt zu definieren:

Gebäudeäusseres

- 2.1 Fassaden des Kernbaus mit der Lage und Grösse der historischen Fenster- und Türöffnungen in Struktur und Substanz; Zusätzliche Fensteröffnungen sind an der Nordostfassade bei sehr guter Gestaltung und Einordnung möglich.
- 2.2 Fassaden der südlichen Anbaute im massiven Sockel samt Fenster- und Türöffnungen in Struktur und Substanz und der Holzverbreterung in ihrer Materialisierung und geschlossenen Wirkung; Die nördliche Anbaute in Form, Aussenmasse und Erscheinung; Zusätzliche Fensteröffnungen sind bei sehr guter Gestaltung und Einordnung möglich.
- 2.3 Die Form des Satteldachs des Kernbaus in seiner geschlossenen Wirkung in Struktur und mit der Pfettenkonstruktion samt Dachbalkenspruch in Struktur und Substanz;
- 2.4 Die Form der Pultdächer der Anbauten.

Gebäudeinneres (ohne nördliche Anbaute)

- 2.5 Die historische Bohlenständer- und Riegelkonstruktion in Struktur und Substanz;
- 2.6 Die historische Trag- und Stützkonstruktion in Struktur und Substanz;
- 2.7 Die historischen Balkendecken in Substanz;
- 2.8 Das historische Dachwerk des Kernbaus in Struktur und Substanz;
- 2.9 Die Kaminwände zwischen Küche und Stube samt historischer Einfeuerung und den Kachelöfen – der Ofen von 1922 sowie die Ofenbank samt Sockel von 1877 soweit mit Brandschutzvorschriften vereinbar.

Aussenraum

- 2.10 Der bestehende Freiraum südwestlich des Gebäudes ist zu erhalten.

Für weitere Details (wie Veränderungsspielräume) wird auf das Fachgutachten und den Schutzvertrag verwiesen.

Wie auch von der Eigentümerschaft intendiert, schlägt die Baubehörde dem Gemeinderat den Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages (Schutzvertrag) vor.

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 Vertrags die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zur Anmerkung im Grundbuch anzumerken.

3. Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Unterschutzstellung ist folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 10690, Gebäude Vers.-Nr. 688, einzutragen:
«Kommunales Schutzobjekt:
Am Gebäude Vers.-Nr. 688 (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]
- Vestigia GmbH (kristina.kroeger@vestigia.ch)
- Lösungen im Baurecht GmbH (mail@claudinemerz.ch)
- Fachgremium ODK
- Bausekretärin

- Archiv N1.02.2
- Beschluss ist: teilweise öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: