



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

Protokoll Gemeinderat vom 12. März 2019

Liegenschaft Schalchenstrasse 15, Hermatswil; Verwaltungsrechtlicher Vertrag (Schutzvertrag)

- Grundeigentümer:** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- Objekt:** Liegenschaft Schalchenstrasse 15
8330 Pfäffikon
Kat.-Nr. 3839
Vers.-Nr. 44
- Massgebende Unterlagen:** Gutachten über die Schutzwürdigkeit der [REDACTED],
Zürich vom März 2018 (im Auftrag der Gemeinde Pfäffikon)
- Anlass:** Schriftliches Provokationsbegehren, Eingang 8. Januar 2018

1. Ausgangslage

Der Eigentümer hat beim Bauamt Pfäffikon ein Baugesuch eingereicht, das vorerst sistiert wurde. Geplant ist der Einbau von drei Wohnungen, Fassadenänderung, die Dachsanierung, den Einbau von fünf Dachflächenfenstern und einer Luftwärmepumpe, die Anpassung der Zugangswege und Balkone sowie die Erstellung von Parkplätzen.

Die Gemeinde Pfäffikon veranlasste deshalb eine Schutzabklärung nach den Kriterien des § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Der Auftrag wurde an [REDACTED] vergeben. Der Gutachter ist seit vielen Jahren im Bereich Denkmal- und Ortsbildschutz tätig.

Beim Gebäude handelt es sich um den südwestlichen Teil eines mehrteiligen Flarzes, der im Inventar der schutzwürdigen Bauten von Pfäffikon verzeichnet ist (Inventar Nr. B61, Vers.-Nrn. 44, 45, 2591).

Hermatswil ist im ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz) als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingetragen. Das Gebäude liegt im ISOS-Gebiet 1 mit Erhaltungsziel A (erhalten der Substanz). Zudem ist Hermatswil im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung des Kantons Zürich als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Im Kernzonenplan der Gemeinde Pfäffikon (Detailplan Hermatswil) ist das Haus als „rot bezeichneter Bau“ vermerkt.

Das von der Gemeinde beauftragte Fachgutachten von [REDACTED] vom März 2018 wurde in der Folgezeit mit dem Eigentümer und seiner Ehefrau besprochen. Es wurde Einigkeit darüber erzielt, dass das Objekt per verwaltungsrechtlichem Vertrag gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz gestellt werden soll.

2. Denkmalpflegerische Erwägungen

Das Gutachten von [REDACTED] vom März 2018 kommt zu folgenden Sachverhaltsfeststellungen und Empfehlungen, die hier auszugsweise wiedergegeben werden:

Das Haus ist Bestandteil einer mehrteiligen Flarzzeile, die aus dem 17. oder 18. Jahrhundert stammen dürfte. 1836 wurde die südwestliche Wohneinheit, das heutige Wohnhaus Schalchenstrasse 15, umgebaut und erweitert. Das heutige Erscheinungsbild geht im Wesentlichen auf diesen Umbau zurück.

Durch diesen Umbau konnten zusätzliche Räume geschaffen werden, so auch ein Werkstatt-raum im neuen Sockelgeschoss. Ebenfalls aus dem 19. Jahrhundert stammen die Balkone auf der Rückseite.

Das Gebäude zeigt demnach, wie sich im Verlaufe des 19. Jahrhunderts die typische Nutzung als Wohnhaus für Heimarbeiter zu einem Wohnhaus zu einem Handwerker-Wohnhaus gewandelt hat. Durch das Aufkommen der Fabrikindustrie verloren die Handspinner und -weber ihre Arbeit. Die Umnutzung und Erweiterung des Hauses ist deshalb typisch für diese Epoche. Das Haus ist demnach ein wichtiger Zeuge für einen Flarz, der sich im 19. Jahrhundert den wirtschaftlichen Veränderungen in pragmatischer und zeitgemässer Art angepasst hat. Das Wohnhaus bot nebst vergrössertem Raumangebot mit vorteilhafter Ausrichtung der Schlafräume nach Südwesten und durch die teilweise Erhöhung der Geschossdecken auch mehr Wohnkomfort. Diese Überformung eines älteren Bestandes ist beim Haus Schalchenstrasse 15 gut nachvollziehbar.

Hermatswil ist insbesondere wegen seiner Lage- und räumlichen Qualitäten als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft. Zur hohen Lagequalität trägt gemäss ISOS auch die allseitig freie Sicht auf die weitgehend intakte Dachlandschaft, zur hohen räumlichen Qualität die Zwischenbereiche aus Hofplätzen mit Naturbelägen, Nutz- und Ziergärten bei.

Die Flarzzeile mit dem Gebäude Schalchenstrasse 15 ist unverzichtbarer Bestandteil dieses Ortsbildes.

Dank des hohen Eigen- und Ensemblewerts rechtfertigt sich die Einstufung als Schutzobjekt gemäss PBG § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Demnach sind Schutzobjekte „(...) Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen und baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen“.

Für die weiteren Details wird auf das Fachgutachten verwiesen.

3. Rechtliche Erwägungen/Schutzumfang

Die Baubehörde resp. der Gemeinderat Pfäffikon schliesst sich den im Gutachten gewonnenen Erkenntnissen und Empfehlungen des Gutachters an.

Demnach ist das Wohnhaus an der Schalchenstrasse 15 als Schutzobjekt nach den Kriterien des § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren.

Vereinbarungsgemäss schliessen die Gemeinde Pfäffikon und der Eigentümer nachfolgenden verwaltungsrechtlichen Vertrag (Schutzvertrag) ab.

Der Schutzzumfang für die Liegenschaft Schalchenstrasse 15, 8330 Pfäffikon, Kat.-Nr. 3839, Vers.-Nr. 44 ist nachfolgend ersichtlich:

- Situierung, Gebäudevolumen inkl. First – ohne Schweinestallanbau – mit den geschlossenen Dachflächen. Einzelne Dachflächenfenster sind in Absprache mit der Bewilligungsbehörde möglich. Bei einer Neueindeckung sind wie auf der Vorderseite Flachziegel (Biberschwanz resp. Biberschwanzfalzziegel) zu verwenden. Isolationen (Dach, Fassaden) sind von innen vorzunehmen.
- Die drei Fassaden und Brandmauer inkl. Bohlenwände und historische Gefachfüllungen der Riegelwände. Die Anordnung der Fenster und Türen, die Haustüre, die Gewände sowie die Schlagläden. Bei einem Fensterersatz sind das Erscheinungsbild wie beim Holzfenster, die Rahmenbreiten, die Sprossenteilung, ihre Masse und Profilierung beizubehalten und aussenliegende Sprossen sowie Zwischenglassprossen zu verwenden. Bei Veränderungen der Eternitverkleidungen ist Holz (Schindeln oder Leistenschirm) zu verwenden.
- Die zwei historischen Zimmertüren inkl. historischer Beschläge im Erdgeschoss. Die Stubentüre im Erdgeschoss kann in Absprache mit der Gemeinde Pfäffikon durch eine neue Türe ersetzt werden, sofern sie in ihrem Erscheinungsbild mit dem Charakter des Stubentäfers korrespondiert.
- Der Dachstuhl inkl. Sparren und Dachuntersichten. Die Vordachkonstruktionen auf der Vorder- und Rückseite.
- Die Kellerräume mit ihren Umfassungswänden und historischen Deckenbalken.
- Erhalt der Laube in ihrem Erscheinungsbild. Bei baulichen Anpassungen sind die Balustraden mit den ornamentierten Staketen von 1836 im Original zu übernehmen.
- Die innere Tragstruktur mit den tragenden Wänden inkl. Bohlenwände und historische Gefachfüllungen der Riegelwände, Feuerwand inkl. Klappen und Decken.
- Die Täferverkleidungen von Wand und Decke in der Stube.
- Der Einbauschränk in der Stube (nur Möbel, ohne Uhrwerk).

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der vorliegende verwaltungsrechtliche Vertrag vom 12. März 2019 wird genehmigt.
2. Das Bauamt 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 zu Lasten des Grundstücks Schalchenstrasse 15 in 8330 Pfäffikon, Kat.-Nr. 3839, Vers.-Nr. 44 einzutragen:

„Kommunales Schutzobjekt:

Am Gebäude Kat.-Nr. 3839, Vers.-Nr. 44, Schalchenstrasse 15 in 8330 Pfäffikon, dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung durch den entsprechenden verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 12. März 2019 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], unter Beilage des verwaltungsrechtlichen Vertrages und mit Antwortcouvert, fünffach, eingeschrieben
 - [REDACTED]
 - Bauvorstand
 - Bausekretärin

 - Archiv N1.02.2
 - Beschluss ist: teilweise öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: