



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 14. Mai 2024

2024/57. Entlassung aus dem Inventar - Liegenschaft Vers.-Nr. 0994, Grundstück Kat.-Nr. 5263, Kempptalstrasse 25, 8330 Pfäffikon

Grundeigentümer: Erbgemeinschaft [REDACTED], bestehend aus:
1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

Vertreten durch: [REDACTED]

Objekt: Kempptalstrasse 25, 8330 Pfäffikon
Kat.-Nr. 5263
Inventarobjekt Nr. H40

Massgebende Unterlagen: Gutachten vom Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist, vom 11. August 2023

Anlass: Provokationsbegehren vom 18. April 2023
Beurteilung der Schutzwürdigkeit

1. Ausgangslage

Mit Begehren vom 24. April 2023 hat die Vertretung der Grundeigentümerschaft um Durchführung eines Provokationsverfahrens gebeten.

Das Doppelhaus Kempptalstrasse 23/25 ist in der Kernzone situiert und als rotes Gebäude gekennzeichnet, welches aufgrund seiner ortsbildprägenden Wirkung in seiner Eigenart, Situierung, Firstrichtung und im Volumen zu wahren ist.

Ferner liegt das Gebäude innerhalb des Perimeters des Kantonalen Ortsbildinventars KOBI und dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

- Im KOBI wird der Strassenraum der Kempptalstrasse als ausgeprägter Strassenraum beschrieben, wovon das Doppelhaus ein strassenwandbildendes Element ist. Im Umfeld stehen gemäss KOBI besonders prägende Bauten.
- Für das ISOS-Gebiet 2, in dem das Doppelhaus steht, ist das Erhaltungsziel A vorgegeben, welches u.a. von einem Abbruchverbot und Strukturerehalt ausgeht.

Das Doppelhaus figuriert im kommunalen Inventar unter der Nummer H40.

In der Umgebung des Doppelhauses sind im Wesentlichen auch kommunale Schutz- und Inventarobjekte situiert, deren Wirkungsweise im Sinne des Umgebungsschutzes nicht beeinträchtigt werden darf.

Die Einstufungen des Doppelhauses resp. seines Umfeldes in den diversen Inventaren geben erste deutliche Hinweise auf einen allenfalls wichtigen Situationswert des Gebäudes.

Mit der Schutzabklärung wurde das Büro für Baugeschichte, Tobias Sigrist beauftragt. Das Gutachten liegt datiert vom 11. August 2023 heute vor.

2. Denkmalpflegerische Erwägungen

Das Fachgutachten kommt zu folgenden Sachverhaltsvorstellungen und Empfehlungen, die hier auszugsweise wiedergegeben werden:

Siedlungsgeschichte

Das Gebäude wurde mutmasslich Ende des 18. Jh. als Vielzweckdoppelbauernhaus mit zwei Wohnteilen erstellt.

Es ist ein Vertreter von mindestens zwei Siedlungsphasen:

- Es bezeugt die Bebauungsphase des 17./18. Jh. im Siedlungskern von Pfäffikon noch in Anordnung und Struktur.
- Die Umnutzung zum reinen Wohnhaus dokumentiert zudem die sich intensivierende Industrialisierung Pfäffikons im 19. Jh. und damit die schrittweise Aufgabe der Landwirtschaft im Siedlungskern.

Baugeschichte

Bereits zwischen 1854-1859 wurde die ehemalige Ökonomie dem Wohnraum zugeschlagen und unterkellert. 1882 erfolgte die Erneuerung der Fassaden. 1917 entstand der westliche eingeschossige Anbau, welcher im 2. Viertel des 20. Jh. eine Aufstockung erhielt. Nach dem Brand von 1968 wurde beim gesamten Gebäude das Dach erneuert. In den 1990er Jahren folgte in mehreren Etappen ein tiefgreifender Umbau mit Schaffung von zwei Geschosswohnungen, Kellererweiterung, DG-Ausbau sowie westseitig Bau einer Aussentreppe ins OG. 2005 Badeinbau im DG sowie Errichtung der strassenseitigen Schleppgaube.

Eigenwert

Das ehemalige Vielzweckdoppelbauernhaus und heutige Doppelwohnhaus Kempptalstrasse 23/25 bezeugt grundsätzlich in Anordnung und Struktur die im 19. Jh. eintretende Umstellung von Landwirtschaft zur mechanischen Industrie im Dorfkern von Pfäffikon.

Der Hausteil Nr. 25 ist durch die Umbauten des 20. Jh. überprägt: Die Konstruktion wurde weitgehend ersetzt, die Raumgliederung wurde stark verändert und die historische Ausstattung ging verloren. Damit kommt ihm kein denkmalpflegerischer Eigenwert mehr zu.

Situationswert

Das Doppelwohnhaus weist heute in dreierlei Hinsicht einen Situationswert auf. Erstens bezeugt es strukturell die für Pfäffikon typische Bebauung entlang der Kempptalstrasse mit einer dicht an die Strasse gestellten, sowohl trauf- als auch giebelständigen Bebauung. Zweitens ist es in seiner Gebäudetypologie als zum Doppelwohnhaus umgenutztes Vielzweckdoppelbauernhaus ein wichtiges Element im Ortsbild. Drittens ist dem Standort der Liegenschaft eine hohe Bedeutung zu attestieren, da der Bau zusammen mit der gegenüberliegenden ehemaligen Seidenzwirnerie Kempptalstrasse 24 den westlichen Abschluss der historischen Bebauung bildet und damit massgebliches Bauglied für den Umriss des Ortskerns von Pfäffikon ist.

3. Rechtliche Erwägungen

Die Qualifikation eines Objekts als «wichtiger Zeuge» führt nicht zwingend zur Anordnung von Schutzmassnahmen im Sinne von § 205 und § 207 PBG, sondern nur, wenn das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts höher zu gewichtigen ist als entgegenstehende öffentliche und private Interessen. In Kenntnis des Gutachtens und der Bedeutung

des potenziellen Schutzobjektes werden die weiteren öffentlichen und die privaten Interessen abgewogen.

4. Würdigung

Das gutachtliche Fazit basierend auf dem Schutzwürdigkeitsbericht ist nachvollziehbar begründet. Zusammenfassend besteht kein denkmalpflegerischer Eigenwert, jedoch ein hoher Situationswert. Die Voraussetzung zur Qualifikation als wichtiger Zeuge ist damit für den Hausteil Kempptalstrasse 25 nur bedingt, d.h. reduziert auf die ortsbildprägende Wirkung gegeben. Allerdings ist dieser Hausteil aus denkmalpflegerischer und ortsbildschützerischer Sicht auch im Zusammenhang mit dem Gesamtgebäude resp. mit dem Hausteil Kempptalstrasse 23 zu beurteilen. Da der Hausteil Kempptalstrasse 23 immerhin noch einen gewissen Eigenwert aufweist, ist zu prüfen, ob ein Volumen- inkl. Fassadenschutz zielführend ist. Da jedoch auch dem Hausteil Kempptalstrasse 23 v.a. aufgrund des Situationswerts eine gewisse Schutzeigenschaft zukommt, beschränkt sich die denkmalpflegerische Eigenschaft gesamthaft auf den ortsbildschützerischen Aspekt.

Aus Sicht der Baubehörde gewährleistet der Ortsbildschutz basierend auf den Kernzonenbestimmungen und dem Eintrag im kantonalen Ortsbildinventar einen hinreichenden Schutz des Lagewerts. Zudem bestimmt die Baubegrenzungslinie den Abstand zur Kempptalstrasse. Dadurch besteht bereits ein Schutz des Volumens, der Setzung sowie der Gliederung des Gebäudes, der für die Lagequalität der Liegenschaft Kempptalstrasse 23 als hinreichend erachtet wird.

Aufgrund seiner Lage an der viel befahrenen Kempptalstrasse und seines Grundrisses sind im Übrigen denkmalgerechte Anpassung an die modernen Wohnansprüche (u.a. Lärmschutz und wärmetechnische Sanierung) nur schwierig umsetzbar. Für ein Neubauprojekt sind die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Eingliederung in die bestehende Bebauung entlang der Kempptalstrasse - räumlich (Volumen, Setzung) und architektonisch (Ausdruck, Materialien) – jedenfalls gegeben, um insbesondere ein stimmiges Gegenüber zur Kempptalstrasse 24, 24a zu schaffen.

Aufgrund der vorgenommenen Güter- und Interessenabwägung wird empfohlen, das Inventarobjekt Nr. H40 aus dem kommunalen Inventar kunst- und kulturhistorische Objekte von 1988 zu entlassen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Gebäude Vers.-Nr. 0994 (Inventarobjekt Nr. H40) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 5263 an der Kempptalstrasse 25 in 8330 Pfäffikon wird aus dem kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte entlassen.
2. Die Abteilung Bau und Umwelt wird beauftragt und ermächtigt, die vorliegende Entlassung aus dem Inventar der schutzwürdigen Objekte zu publizieren.
3. 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.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Erbgemeinschaft [REDACTED], vertreten durch [REDACTED]
- Ressortvorsteher Bau und Umwelt
- Bausekretärin

- Archiv N1.02.2
- Beschluss ist: teilweise öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: