



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 14. Mai 2024

2024/56. Entlassung aus dem Inventar - Liegenschaft Vers.-Nr. 0993, Grundstück Kat.-Nr. 10743, Kempptalstrasse 23, 8330 Pfäffikon

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

Vertreten durch: [REDACTED]

Objekt: Kempptalstrasse 23, 8330 Pfäffikon
Kat.-Nr. 10743, Vers.-Nr. 0993
Inventarobjekt Nr. H40

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

Anlass: Provokationsbegehren vom 24. April 2023
Beurteilung der Schutzwürdigkeit

1. Ausgangslage

Mit Begehren vom 24. April 2023 hat der Vertreter 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

Der östliche Hausteil erfuhr zwischen 1903-1908 umfassende Änderungen. Anstelle der Scheune wurde der Wohnteil um eine Raumzone erweitert. Die strassenseitige spätklassizistische Fassade, die interne Erschliessung und die Ausstattung datieren in diese Epoche. 1968 wurden nach einem Brand beide Hausteile, vor allem das Dachwerk erneuert. 1994 erfolgte der DG-Ausbau und ostseitig der eingeschossige Anbau, und das Mehrfamilienhaus Kempptalstrasse 17 wurde erstellt.

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. 23 bezeugt sowohl in seiner Gliederung wie auch in weiten Teilen in der Ausstattung die für den Hausteil prägende Bauphase 1903-1908. Insbesondere die Ausstattungselemente sind für schlichte Wohnhäuser zeittypisch gestaltet. Einen Eigenwert weist zudem das zweitverwendete Buffet von 1779 auf. Möglicherweise ist es Teil der bauzeitlichen Ausstattung und damit potenziell ein wichtiger baugeschichtlicher Zeuge des Ursprungsbaus. Damit kommt dem Hausteil Nr. 23 insgesamt ein gewisser denkmalpflegerischer Eigenwert zu. Veränderungen wie der Dachersatz von 1968 oder der Anbau der 1990er Jahre weisen keine eigenständige Bedeutung für die Architektur des 20. Jh. auf, mindern aber insbesondere den konstruktiven Denkmalwert.

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 ein gewisser denkmalpflegerischer Eigenwert, vor allem aber ein hoher Situationswert. Die Voraussetzung zur Qualifikation als wichtiger Zeuge ist damit für den Hausteil Kempptalstrasse 23 nur bedingt, d.h. reduziert auf die ortsbildprägende Wirkung sowie gewisse Elemente der Ausstattung und der Konstruktion gegeben. Allerdings ist dieser Hausteil aus denkmalpflegerischer und ortsbildschützerischer Sicht auch im Zusammenhang mit dem Gesamtgebäude resp. mit dem Hausteil Kempptalstrasse 25 zu beurteilen. Da der Hausteil Kempptalstrasse 25 immerhin einen hohen Situationswert aufweist, ist zu prüfen, ob ein Volumen- inkl. Fassadenschutz sowie eine Teilunterschützstellung von Einzelelementen zielführend ist. Da jedoch auch dem Hausteil Kempptalstrasse 25 primär aufgrund des Situationswerts ein gewisse Schutzeigenschaft zukommt, beschränkt sich die denkmalpflegerische Eigenschaft 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 25 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. 0993 (Inventarobjekt Nr. H40) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 10743 an der Kempptalstrasse 23 in 8330 Pfäffikon wird aus dem 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 Bau- rekursgericht 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]
- Ressortvorsteher Bau und Umwelt
- Bausekretärin

- Archiv N1.02.2
- Beschluss ist: teilweise öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: