



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 19. März 2024

2024/38. Schutzvertrag Liegenschaft Rappengasse 6/8, Pfäffikon

Grundeigentümer: [REDACTED]

Objekte: Liegenschaft Rappengasse 6/8, 8330 Pfäffikon
Grundstück Kat.-Nr. 7119
Gebäude Vers.-Nr. 802

Massgebende Unterlagen:

- Gutachten des Kompetenzzentrums Baudenkmal der ETH Zürich (IDB), 2023
- Raumbuch mit Fotodokumentation der ETH Zürich (IDB), 2023
- Dendrochronologische Baualtersbestimmung vom März 2023

Anlass: Provokationsbegehren vom 16. Dezember 2021, Einverständnis vom 14. März 2023 zum Abschluss eines Schutzvertrages gem. § 205 lit. d PBG

1. Ausgangslage

Das Gebäude Rappengasse 6/8 liegt im Bereich des ISOS-Gebiets 1 der Gemeinde Pfäffikon. Es figuriert weder im kommunalen noch kantonalen Inventar schutzwürdiger Bauten.

Während der Umbau- und Renovierungsarbeiten kamen Ständer und Bohlenwände zum Vorschein und es stellte sich die Frage nach einer allfälligen Schutzwürdigkeit des äusserlich eher unscheinbaren Gebäudes. Die gutachterlichen Ausführungen des von der Gemeinde mit der Schutzabklärung beauftragten Kompetenzzentrums Baudenkmal der ETH Zürich / IDB – liegen vor (siehe Anhang).

Das Gutachten der ETH Zürich / IDB und die darin enthaltenen Schutzempfehlungen bilden die fachliche Grundlage dieses Schutzvertrages. Zusätzliche Anhaltspunkte bieten eine dendrochronologische Baualtersbestimmung vom März 2023 sowie ein von den Gutachtenverfassern gefertigtes Raumbuch mit Fotodokumentation (siehe Anhang).

Das Gutachten kommt zum Schluss, dass es sich beim Kerngebäude um das «älteste bisher nachgewiesene Wohnhaus im Bestand Pfäffikons» handelt. Es verfügt über einen «herausragenden materiellen Zeugniswert und sollte auch für die Zukunft bewahrt werden».

Die Vertragsparteien kommen überein, die Liegenschaft per verwaltungsrechtlichem Vertrag gemäss § 205 lit. d PBG unter Schutz zu stellen.



2. Denkmalpflegerische und rechtliche Erwägungen/Schutzumfang/Veränderungsspielräume

Die Baubehörde resp. der Gemeinderat Pfäffikon schliessen sich den in den Fachgutachten gewonnenen Erkenntnissen und Empfehlungen an.

Somit ist die Liegenschaft Rappengasse 6/8 im unten ausgeführten Umfang als Schutzobjekt im Sinne des § 203 Abs. 1 lit. c PBG zu qualifizieren.

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

Der Schutzumfang wird wie folgt definiert:

- Situierung, Volumen, Geschossigkeit, Firsthöhe und Firstrichtung, Dachneigung.
- Erscheinungsbild des geschlossenen Satteldaches.
- Der Charakter der Fassaden inkl. der Fenster- und Türgliederung muss erhalten bleiben. Insbesondere ist die Ostfassade des zentralen Gebäudebereiches mit den Reihenfenstern im Erdgeschoss und den Doppelfenstern im Obergeschoss im Erscheinungsbild zu bewahren, da in diesem Fassadenabschnitt die Geschichte des Baus exemplarisch noch ablesbar ist. Die Wandkonstruktion dieses Bereiches der Ostfassade ist – wie das restliche Ständerbohlengerüst – integral substanziell zu erhalten, während die Fenster und Fensterrahmen bei Beibehaltung der Grösse, Anordnung und Materialisierung durch neue ersetzt werden können.
- Substanziell zu bewahren ist der Kernbau von 1552/1709 mit allen noch vorhandenen konstruktiven Elementen, insbesondere den Wandschwellen, dem 3×3-Stützenraster der Fassaden- und Firstständer, den Wandrähmen und Pfetten, den Wandfüllungen durch liegende Bohlen und den Resten des Wandtäfers in der südlichen Stube. Materiell zu bewahren ist auch die Dacherhöhung in Riegel- und Backsteinbauweise, einschliesslich der Gefachfüllungen durch brandgeschädigte Backsteine.
- Der bäuerliche Garten vor der Ostseite des Doppelanwesens Rappengasse 6/8/10 ist zu erhalten bzw. möglichst im Perimeter bis an die Rappengasse heranzuführen.

Für weitere Details (wie Veränderungsspielräume) wird auf die Fachgutachten verwiesen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der vorliegende verwaltungsrechtliche Vertrag (Schutzvertrag) wird genehmigt.
2. Die Abteilung Bau und Umwelt wird beauftragt und ermächtigt, die vertragliche Unterschutzstellung nach deren Unterzeichnung zu publizieren und innert Monatsfrist nach Rechtskraft der Schutzmassnahme 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 Kat.-Nr. 7119, Vers.-Nr. 802 einzutragen:

„Kommunales Schutzobjekt:

Am Gebäude Vers.-Nr. 802 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7119, Rappengasse 6/8 in 8330 Pfäffikon dürfen bauliche Änderungen nur nach Massgabe der Unterschutzstellung durch den entsprechenden verwaltungsrechtlichen Vertrag 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 (zweifach), eingeschrieben
- Stefan Holzer, Institut für Denkmalpflege und historische Bauforschung (IDB), ETH Zürich
- Bauvorstand
- Bausekretärin

- Archiv N1.02.2
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: