



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 28. Mai 2024

2024/69. Vielzweckbauernhaus Hörnlistrasse 39, Vers.-Nr. 1300, Entscheid über Schutzwürdigkeit, Entscheid über Schutzwürdigkeit

Grundeigentümer:



Objekt:

Hörnlistrasse 39, 8330 Pfäffikon
Kat.-Nr. 451, Vers.-Nr. 1300

Massgebende Unterlagen:

Bauhistorisches Gutachten Denkmalaktiv vom November 2021
(im Auftrag der Gemeinde Pfäffikon)

Anlass:

Provokationsbegehren vom 15. Januar 2021/Bauabsichten

1. Ausgangslage

Die Liegenschaft Hörnlistrasse 39 figuriert nicht im Inventar schützenswerter Objekte der Gemeinde Pfäffikon. Der Eigentümer beabsichtigt, einen Ersatzneubau zu erstellen, und wandte sich dafür an die Abteilung Bau und Umwelt. Auf Aufforderung der Abteilung Bau und Umwelt hin reichte der Eigentümer am 15. Januar 2021 ein Provokationsbegehren ein. In der Folge wurde ein entsprechendes Verfahren eingeleitet und die Firma Denkmalaktiv mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt.

Das bauhistorische Gutachten der Firma Denkmalaktiv vom November 2021 liegt vor. Das vermutlich 1812/1818 erstellte, ehemalige Vielzweckbauernhaus Hörnlistrasse 39 wurde darin bezogen auf den Situationswert und den Eigenwert als schutzwürdig beurteilt bzw. zur Unterschutzstellung empfohlen. Daraufhin fanden mehrere Gespräche mit dem Eigentümer statt, die zu keiner Einigung führten.

Gemäss Kernzonenplan Bussenhausen ist das Gebäude (ohne eingeschossigen Anbau an der Südostfassade) als roter Bau bezeichnet, was bedeutet, dass es gemäss Art. 8 Abs. 1 BZO nur unter Beibehaltung der Lage, der Grundfläche, der wesentlichen Fassadenelemente, des gesamten Gebäudeprofils und des Daches umgebaut oder ersetzt werden kann.

2. Denkmalpflegerische Erwägungen

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

Obwohl die Hörnlistrasse durch Neubauten und Ersatzbauten des ausgehenden 20. und beginnenden 21. Jahrhunderts bereits stark überformt ist, ist im Nahbereich des Bauernhauses Hörnlistrasse 39 und des unmittelbar benachbarten Objektes Hörnlistrasse 43 die Situation



des ehemaligen Weilers «Hörnli» an der Nordseite der Strasse noch gut ablesbar. Dies gilt insbesondere auch für die den Ortsrand prägende Ansicht von Norden (Vogelsang) her, in der die beiden Häuser zusammen mit dem Mühleweiher noch ein stimmiges Bild ergeben. Dem Haus Hörnlistrasse 39 kommt mit seinem Erscheinungsbild eine Schlüsselrolle zu – und somit im Gesamtzusammenhang *eine gewisse ortsbauliche Bedeutung*.

Der Typus Vielzweckbauernhof mit mittigem Tenn zwischen dem südostseitigen, zweiraumtiefen Wohnteil und der nordwestlichen Ökonomie ist ein typischer Vertreter dieser im 18. und 19. Jahrhundert im Zürcher Unter- und Oberland weit verbreiteten kleinbäuerlichen Wohnhausform. Auch das Konzept des inneren Hausgerüstes mit stehenden Stuhlkonstruktionen im Ökonomieteil, liegendem Stuhl über dem Wohnteil und einem über beide Abschnitte durchlaufenden Rechteckrähm ist überaus charakteristisch für die erste Hälfte des 19. Jahrhunderts. Allein schon aus konstruktionsgeschichtlicher Sicht ist dem Bauwerk daher ein erheblicher Zeugniswert für die Übergangszeit vom 18. zum 19. Jahrhundert zuzumessen. Die baufeste Innenausstattung widerspiegelt in sehr anschaulicher Weise die Wohn- und Lebensform des 19. Jahrhunderts. Im heutigen Zustand wird das Haus noch weitgehend durch die verschiedenen Bauetappen des 19. Jahrhunderts geprägt, die in derart unverfälschter Form in Pfäffikon heute nur noch selten anzutreffen sind.

Das Gutachten von Denkmalaktiv vom November 2021 und die darin enthaltene fachliche Beurteilung bildet die fachliche Grundlage dieses Beschlusses.

3. Rechtliche Erwägungen und Beurteilung

Die Zuständigkeit zur gesamten Beurteilung der Verhältnisse liegt beim Gemeinderat (§ 211 Abs. 2 PBG). Die Zeugenschaft allein genügt nicht; für eine Unterschutzstellung ist es erforderlich, dass es sich um einen wichtigen Zeugen handelt. Bei der Interessenabwägung ist denn auch die Qualität des wichtigen Zeugen zu berücksichtigen. Die Qualifikation eines Objekts als «wichtiger Zeuge» führt indessen 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. Einschränkungen von Grundrechten müssen verhältnismässig sein. Das Verhältnismässigkeitsprinzip im engeren Sinn verlangt, dass eine Schutzmassnahme durch ein das private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse gerechtfertigt ist. So muss das gewählte Mittel sowohl geeignet als auch notwendig sein, um das angestrebte Ziel zu erreichen. Im Zweifel ist demnach die mildere Massnahme zu wählen.

Ortsbild

Im Gutachten wird auf Seite 9 Folgendes ausgeführt: «Dem Haus Hörnlistrasse 39 kommt mit seinem Erscheinungsbild eine Schlüsselrolle zu – und somit im Gesamtzusammenhang eine gewisse ortsbauliche Bedeutung. Als Eckgebäude konzipiert, übernimmt das ehemalige Bauernhaus Nr. 39 zusammen mit der einstigen Hofstatt Nr. 43/Weidstrasse 2 zugleich eine Torfunktion zur nordöstlich abzweigenden Weidstrasse mit Markierung des einstigen Dorfabchlusses».

Die ortsbauliche Situation wird mit der Bezeichnung als eine «gewisse» ortsbauliche Bedeutung im Gutachten bereits stark abgemildert. Bezogen auf die im Gutachten mit Hinweis auf die ISOS explizit erwähnte Nordansicht ist lediglich der Kubus mit der ausladenden Dachfläche von Bedeutung. Diese Elemente sind bereits aufgrund der Kernzonenvorschriften beizubehalten. Die im Gutachten nebenbei erwähnte ehemalige Torfunktion zur Weidstrasse ist aufgrund der Ausrichtung der beiden Bauten und der lokalen Bedeutung der Weidstrasse als ortsbildprägendes Element heute nicht mehr erkennbar.

Zeugenschaft

Im Gutachten wird das Gebäude als letzter verbleibender Zeuge eines im frühen 19. Jahrhunderts errichteten Mittertennhauses im Weiler «Hörnli» beschrieben. Allein schon aus kon-



struktionsgeschichtlicher Sicht sei dem Bauwerk ein erheblicher Zeugniswert für die Übergangszeit vom 18. zum 19. Jahrhundert zuzumessen. Zudem widerspiegle die baufeste Innenausstattung in sehr anschaulicher Weise die Wohn- und Lebensform des 19. Jahrhunderts. Im heutigen Zustand werde das Haus noch weitgehend durch die verschiedenen Bauetappen des 19. Jahrhunderts geprägt, die in derart unverfälschter Form in Pfäffikon heute nur noch selten anzutreffen seien. Bezogen auf die wichtige Zeugenschaft wurden im Gutachten mit Ausnahme der Anordnung des mittigen Trens zwischen dem südostseitigen, zweiraumtiefen Wohnteil und der nordwestlichen Ökonomie keine äusserlich sichtbaren ehemaligen Bauteile erwähnt.

Fazit

Mit den geltenden Kernzonenbestimmungen werden bezogen auf die Aussenhülle die Erhaltungsziele gemäss Gutachten bereits umfassend geschützt. Gestützt auf die obenstehenden Überlegungen zur ortsbildprägenden Wirkung und der siedlungsgeschichtlichen, konstruktionsgeschichtlichen und baukünstlerischen Zeugenschaft des Gebäudes sowie der vorgenommenen Güter- und Interessenabwägung (insbesondere auch die Unverhältnismässigkeit des Erhalts der Innenausstattungs-elemente etc.) beantragt die Baubehörde, das Gebäude Hörnlistrasse 39 nicht unter Schutz zu stellen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das nicht im Inventar der potenziellen Schutzobjekte aufgeführte Gebäude Vers.-Nr. 1300 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 451 an der Hörnlistrasse 39 in 8330 Pfäffikon wird nicht unter Schutz gestellt.
2. Die Abteilung Bau und Umwelt wird beauftragt, diesen Beschluss 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 drei-facher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begrün-dung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind ebenfalls soweit möglich beizulegen oder genau zu bezeichnen. Materielle und formel-le Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterlie-gende Partei zu tragen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - [REDACTED]
 - Ressortvorsteher Bau und Umwelt
 - Fachgremium ODK
 - Bausekretärin
 - Archiv N1.02.2
 - Beschluss ist: teilweise öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: