



Flugbild Simon Vogt 2012, © Kantonsarchäologie Zürich

Am Ufer des gleichnamigen Sees gelegener Bezirkshauptort mit dicht bebautem Geschäfts- und Verwaltungszentrum sowie altem Kern mit Kleinbauern- und Fischerhäusern bei der Kirche. Prägende zentrumsnahe Industriebauten sowie vielfältige Wohnquartiere.



Siegfriedkarte 1881



Landeskarte 2007

Verstädtertes Dorf



XX	Lagequalitäten
XX/	Räumliche Qualitäten
XX/	Architekturhistorische Qualitäten



1 Im Kehr



2



3



Plangrundlage: Übersichtsplan Kanton Zürich UP5, Reproduktionsbewilligung: Amt für Raumentwicklung

Fotostandorte 1 : 10 000
Aufnahmen 2012: 1-40



4



5 Ehem. Pfarrhaus, 17. Jh.

Pfäffikon

Gemeinde Pfäffikon, Bezirk Pfäffikon, Kanton Zürich



6 Gasthof «Zum Hecht», um 1800



7 Seestrasse



8 Ehem. Villa Hanhart, 1851, Brunnen, 1846/1921



9 Gasthof «Krone», A. 19. Jh.



10 Ehem. Postgebäude, 1912



11 Ehem. Bezirksgebäude, 1855



12 Hochstrasse



13



14

Pfäffikon

Gemeinde Pfäffikon, Bezirk Pfäffikon, Kanton Zürich



15 Bahnhofsquartier



16 Stationsgebäude, 1876/1944



17



18 Fabrikareal Huber+Suhner AG



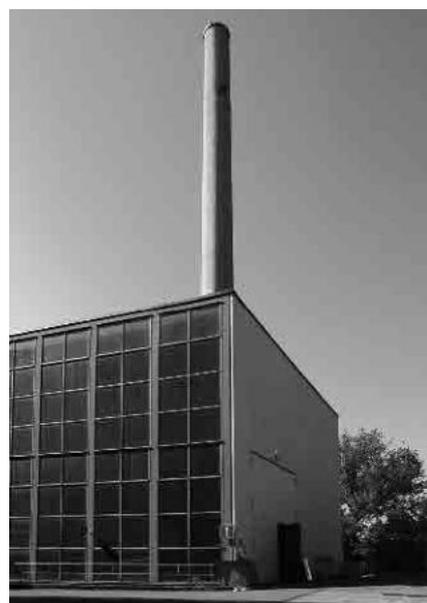
19



20



21



22 Kesselhaus



23



24 Ehem. Zwirnerei Nüssli, 1769/1818



25 Bussenhausen, ehem. Walzenmühle Egli, E. 19. Jh.



26



27



28 Hörnlistrasse



29



30 Steinacker



31



32 Wohnsiedlung Russiker-/Tollhammerstrasse, 1950er-Jahre



33 Kath. Kirchenzentrum, 1963



34 Obermattstrasse



35 Schulhaus Obermatt, 1895/1915



36 Schulhaus Pfaffenberg, 1971



37 Guyerhaus, um 1800



38 Bachtelstrasse



39 Ruine Irgenhausen, um 370



40

Plangrundlage: Übersichtsplan Kanton Zürich ÜP5, Reproduktionsbewilligung: Amt für Raumentwicklung



— Gebiet, Baugruppe (G, B)

- - - Umgebung (U-Zo, U-Ri)

Einzelelemente (E), Hinweise und Störfaktoren s. Faltplan 1: 5000



**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	1	Alter Ortskern, zentraler Kirchbezirk mit Gasthof, Strassenbebauung an der Usterstrasse, 18./19. Jh., zum See leicht abfallender Gassenraum Im Kehr, gefasst von Flarzhäusern, 17./18. Jh., und zwei- bis dreigeschossigen Wohnhäusern mit steilen Satteldächern, 18./19. Jh.	AB	×	×	×	A			1,2,4-7, 40
	1.0.1	Im Kehr, eindrücklich geschlossen wirkender Gassenraum, v. a. gefasst von zweigeschossigen Flarzhäusern, eingezäunte Vorgärten						o		1,2
E	1.0.2	Ref. Kirche, spätgotisches Langhaus mit eingezogenem Chor und seitlichem Turm, 1484-88, neugotischer Turmaufbau mit Spitzhelm, 1890, in z. T. ummauertem Kirchhof				×	A	o		1,7,40
	1.0.3	Ehem. Pfarrhaus, heute Kirchgemeindehaus, dreigeschossiger Massivbau, 17. Jh., leicht versetzt niedrigerer Saalanbau, 1977, beide mit steilen Satteldächern						o		5
	1.0.4	Gasthof «Zum Hecht», stattlicher Massivbau mit Mansarddach, um 1800, zusammengebaut mit leicht niedrigerem Hausteil mit Satteldach, 18. Jh., seitlich baumbestandene Gartenwirtschaft						o		6
	1.0.5	Ehem. Baumwollspinnerei, 1817, heute Gemeindebibliothek und Chronikstube						o		
E	1.0.6	Ehem. Doppelbauernhaus, grossvolumiger, verputzter Fachwerkbau mit steilem Krüppelwalmdach, 1599				×	A			4
G	2	Altes Verwaltungs- und Geschäftszentrum, eng gefasster dreiarmer Strassenraum, klassiz. Häuser nach Brand von 1838, an Kempptal-/Hochstrasse v. a. 1870er-Jahre, einige Ersatzbauten	AB	×	/	×	A			7-13
	2.0.1	Allee und Doppelbrunnen in Stein mit zwei fast quadratischen Wasserbecken in Strassenmitte, 1846/1921						o		7-9
	2.0.2	Ladenzentrum Dorfmarkt, anpasslerische Ersatzneubauten, 1982						o		
	2.0.3	Gasthof «Krone», stattlicher, verputzter Bau mit Quergiebel in markanter Eckposition, heutige Gestalt v. a. A. 19. Jh., Verzierungen E. 19. Jh.						o		9
E	2.0.4	Ehem. Villa Hanhart, klassiz. Massivbau mit schwach geneigtem Walmdach, 1851, seit 1919 Gemeindehaus				×	A			8
	2.0.5	Erweiterungsbau der Gemeindeverwaltung mit Satteldach, 1978, Platz mit mächtiger Platane und Skulptur						o		
	2.0.6	Ehem. Bezirksgebäude, mächtiges Satteldachgebäude mit Rundbogenportal, rückseitig Gefängnisstrakt, 1855						o		11
	2.0.7	Ehem. Postgebäude, lebhaft gestalteter Jugendstilbau, 1912						o		10
	2.0.8	Dr. Brunner-Haus, traufständiges ehem. Bauernhaus mit Garten, 1839, heute Kinderkrippe						o		
	2.0.9	Zwei traufständige Massivbauten, um 1900, seit 1980 Stiftung zur Palme, Ergänzungsbauten						o		
G	3	Bahnhofsquartier, stattliche Geschäfts-, ehem. Gast- und Wohnhäuser, regelmässig gereiht v. a. auf der dem Bahnhof gegenüberliegenden Strassenseite, ab 1870er-Jahre, einige Geschäftshäuser, E. 20. Jh.	BC	/	×	×	B			15-17
E	3.0.1	Stationsgebäude mit angebautem Güterschuppen, 1876/1944				×	A			16
	3.0.2	Zwei mächtige Laubbäume auf dem Bahnhofplatz						o		16
	3.0.3	Markante Gebäudefronten an der Bahnhofstrasse, u. a. ehem. Gasthof «Bahnhof», 1896, und ehem. Leih- und Sparkasse, 1922						o		15,17
	3.0.4	Postgebäude, aufdringliches Wohn-/Geschäftshaus, 1982						o		
G	4	Industriebereich, v. a. Fabrikareal der Huber+Suhrer AG, den Rand des Ortskerns stark prägende Bauten, ab 1890er-Jahre und 20. Jh., z. T. abgebrochen, Neuüberbauung geplant	C	/	×	×	C			18,19, 21-23
E	4.0.1	Fabrikgebäude, Parallelgiebelbau in Sichtbackstein, E. 19. Jh.				×	A			23

Pfäffikon

Gemeinde Pfäffikon, Bezirk Pfäffikon, Kanton Zürich

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
	4.0.2	Kesselhaus, grosser, nordseitig verglaster Kubus, 2. V. 20. Jh., Hochkamin, 1961						o		22
	4.0.3	Zweigeschossiges Fabrikgebäude mit drei Parallelgiebeln, 1893						o		21
	4.0.4	Lang gestrecktes, zweigeschossiges Fabrikgebäude und Hochkamin aus Sichtbackstein, um 1900						o		19
	4.0.5	Neuquartier basierend auf Gestaltungsplan, anstelle von Fabrikbauten aus der 1. H. 20. Jh.						o		
G	5	Strassenbebauung an der Hochstrasse in Fortsetzung des alten Verwaltungs- und Geschäftszentrums, z. T. herrschaftliche Wohnhäuser, v. a. E. 19. Jh.	BC	/	/	/	C			14
	5.0.1	Traufständiges Bürgerhaus mit Sonnenuhr, 1824, setzt die durch Kreisel getrennte alte Strassenbebauung fort						o		
	5.0.2	Reihe von noch jungen Laubbäumen längs des Erweiterungsbaus der Stiftung Palme						o		
E	5.0.3	Klassiz. Bürgerhaus, dreigeschossiger Baukubus mit Walmdach, 1845, in parkähnlichem Garten				×	A	o		14
	5.0.4	Zwei ähnliche Giebelhäuser als Auftakt zur Strassenbebauung, E. 19. Jh.						o		
G	6	Kleinparzelliertes Wohnquartier am Hang, v. a. Einfamilienhäuser, an hangparallelen Strassen regelmässig gereiht, 2. H. 20. Jh., am Hangfuss drei Villen, um 1930	B	/	/	/	B			38
	6.0.1	Ehem. Kino Rex, 1946, seit 1984 Kulturzentrum						o		
	6.0.2	Wohnblock, sprengt die feingliedrige regelmässige Bebauung, A. 21. Jh.						o		
G	7	Bussenhausen, ehem. Mühleweiler am Hang mit Gewerbebauten und ehem. Kosthaus, am Hangfuss und an der Hangkante v. a. Flarzhäuser, 18./19. Jh.	B	/	/	×	B			25–29
	7.0.1	Kleine Grünanlage, Säulenbrunnen mit polygonalem Becken, renoviert 1988						o		25
	7.0.2	Ehem. Walzenmühle Egli, 1878/1886/1898, grosser Fabrikbau mit Satteldach, Umbau zu Wohnfabrik, E. 20. Jh.						o		25
	7.0.3	Verengung des Strassenraums durch Schmalseite eines Reihenflarzes, Scheune und Wohnhaus, 18./19. Jh.						o		28
	7.0.4	Mehrfamilienhaus mit Giebeldach und auffälligen Balkonen, um 2000						o		
B	7.1	Im Stock, ehem. Mühlegasse, Ensemble aus traufständigen Satteldachbauten der ehem. Mühle an der den Hang ansteigenden Strasse, Verwaltungsbau und Villa an Hangkante, v. a. E. 19./A. 20. Jh.	AB	/	×	×	A			27
	7.1.1	Fabrikantenvilla, verputzter Bau mit steilem Giebeldach, 1923, erhöht über Park mit altem Baumbestand						o		27
G	8	Steinacker, durchgrünte Wohnquartiere in leichter Hanglage, charakteristische Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen der 1940er- bis 1960er-Jahre	B	/	×	×	B			30–32
B	0.1	Regelmässig gereichte, einheitlich ausgerichtete Wohnhäuser meist mit Giebeldächern in Gärten, E. 19./A. 20. Jh.	AB	/	/	/	B			20

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
B	0.2	Obermattstrasse, gemischte Bebauung aus Gewerbe- und Wohnhäusern, markanter historisierender Eckbau zur Kempttalstrasse, E. 19. Jh./A. 20. Jh.	BC	/	/	/	C			34
	0.2.1	Kette von schlichten Einfamilienhäusern, 1950er-Jahre						o		
U-Ri	I	Uferlandschaft, Parkanlage mit z. T. altem Baumbestand, Quaimauer und Bootsstege, naturnah gestaltete Uferpartien ausserhalb des Orts in Naturschutzgebiet übergehend	a			×	a			3, 39, 40
	0.0.1	Hafen- und Quaianlage in Zentrumsnähe mit z. T. stattlichen Laubbäumen						o		3, 40
	0.0.2	Kantonale Fischzuchtanlage, Verwaltungs- und Ökonomiegebäude sowie Seerestaurant mit Terrasse, 1982						o		
	0.0.3	Renaturierter Dorfbach mit Teich in naturnah gestalteter Grünfläche (Ruderalfläche), angelegt 2005–07						o		
	0.0.4	Bootshaus, A. 20. Jh.						o		
	0.0.5	Reihe von geschützten Pappeln						o		
	0.0.6	Freibad Baumen, eröffnet 1959						o		
	0.0.7	Römische Ruinen Irgenhausen, Überreste des Castells Cambiodunum, um 370						o		39
U-Zo	II	Wohn-, Geschäfts- und Gewerbequartiere in der Ebene, v. a. ab 4. V. 20. Jh., sowie Schulanlage, E. 19./A. 20. Jh.	b			×	b			24, 35
E	0.0.8	Giebelständiger Gewerbebau mit Mansarddach, Stammhaus der ehem. Zwirnerei Nüssli, 1769/1818, mächtiger Laubbaum auf Vorplatz				×	A			24
	0.0.9	Areal der ehem. Pferdehaarspinnerei, Fabrikgebäude ab 1871, Erweiterungsbauten, 20. Jh.						o		
	0.0.10	Reihe von Wohnhäusern an der Friedhofstrasse, A. 20. Jh.						o		
E	0.0.11	Schulareal Obermatt, Altes Primarschulhaus, mächtiger Bau mit Mittelrisalit und klassiz. Säulenvordach, 1895/1915, purifiziert 1970, Schulhaus mit Turnhalle im Heimatstil, 1915				×	A	o		35
	0.0.12	Ehem. Bauernhaus, 19. Jh., Überbleibsel der alten Strassenbebauung						o		
U-Zo	III	Wohnquartiere in der Ebene, Mehrfamilienhäuser und v. a. in Seenähe villenartige Einfamilienhäuser, E. 20. /A. 21. Jh.	b			×	b			
U-Zo	IV	Offenes Bahnareal, mit Gleisanlagen, grossen Asphaltflächen und Busbahnhof	b			×	b			
E	0.0.13	Siloturm der ehem. Mühle Balchenstahl in Hittnau, 1935				×	A			
	0.0.14	Bahnlinie Effretikon–Wetzikon, eröffnet 1876						o		
	0.0.15	Eingeschossiger ehem. Fabrikbau mit hoher Fensterfront, 2. V. 20. Jh.						o		
U-Zo	V	Sophie-Guyerstrasse, Mehrfamilienhäuser am Hangfuss, E. 20. Jh.	b			/	b			
U-Zo	VI	Zelgli, Wiesenhang mit Altersheim oberhalb des Bahnhofs	ab			×	a			37
	0.0.16	Voluminöse Erweiterungsbauten des Altersheims, 1984/2010						o		37
E	0.0.17	Guyerhaus, ehem. Fabrikantenvilla, um 1800, erstes Altersheim der Gemeinde, eröffnet 1912				×	A			37
U-Zo	VII	Wohnquartiere in der Ebene und am Hang, v. a. Mehrfamilienhäuser, ab 1960er-Jahre	b			/	b			33

**G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone,
U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement**

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
	0.0.18	Kath. Kirchenzentrum St. Benignus mit frei stehendem Glockenturm, 1963, in kleiner Grünanlage						o		33
	0.0.19	Primarschulhaus Steinacker, 1977/80						o		
	0.0.20	Werkhof der Gemeinde, E. 20. Jh.						o		
U-Ri	VIII	Weierwis, Wiesenhang und Weiherlandschaft auf Geländeterrasse mit Zeugen der Industriegeschichte sowie letzter unverbauter Ortsrand des ehemaligen Weilers Bussenhausen	a			×	a			29
	0.0.21	Villa mit Nebengebäude in fantastischer Aussichtslage, um 1930						o		
	0.0.22	Mühleweiher und Kanal, seit alters her Wasserspeicher für den Betrieb der Mühlen						o		29
	0.0.23	Ehem. Fabrikgebäude und Wohnhaus einer Spinnerei/Zwirnerei, 1838/1874, seit 1929 Haushaltschule Lindenbaum, Erweiterungsbauten ab 1970er-Jahre						o		
	0.0.24	Spinnereiweiher, sog. Chrebsweiher, Wasserspeicher für die ehem. Spinnerei/Zwirnerei						o		
U-Zo	IX	Wohnquartiere am Hang und auf Geländeterrasse, v. a. Einfamilienhäuser, ab 1970er-Jahre, dazwischen öffentliche Bauten und Anlagen	b			×	b			36
	0.0.25	Areal des Bezirksgebäudes, Anlage von nüchternen Flachdachgebäuden, 1979/1996						o		
	0.0.26	Bildungszentrum der Gärtner, Schulgebäude und Treibhäuser, 2010						o		
	0.0.27	Oberstufenschulanlage Pfaffberg, Sichtbeton, 1971						o		36
	0.0.28	Reihe von Wohnhäusern an der Hangkante, um 1930						o		
	0.0.29	Pflegezentrum GerAtrium, Altbau ursprünglich Krankenasyl, 1902, seitliche Anbauten, 1924/1934, Erweiterungsbauten, E. 20. und A. 21. Jh.						o		
U-Zo	X	Wohnquartiere Irgenhausen am leicht ansteigenden Hang, Ein- und Mehrfamilienhäuser, 2. H. 20./A. 21. Jh.	b			/	b			
	0.0.30	Sekundarschulhaus Mettlen, 1951, Singsaal und Turnhalle, 1957, Ergänzung 1985, Primarschulhaus Mettlen, 1960, Turnhalle, 2008						o		
	0.0.31	Bahnwärterhäuschen und Schopf, E. 19. Jh.						o		
	0.0.32	Ortskern von Irgenhausen (Verstädtertes Dorf von lokaler Bedeutung, nicht Bestandteil des Bundesinventars)						o		
	0.0.33	Ortskern von Oberwil (Weiler von lokaler Bedeutung, nicht Bestandteil des Bundesinventars)						o		
	0.0.34	Industriekomplex Bräcker, ab 1937, Verwaltung in ehem. Spinnerei Sonntental, 1912						o		
	0.0.35	Villa Nüssli, 1910, leicht erhöht in grosszügiger Gartenanlage						o		
	0.0.36	Friedhof mit tempelartigem Portalgebäude, 1926						o		

Siedlungsentwicklung

Geschichte und historisches Wachstum

Zahlreiche Funde bezeugen in der durch Gletscher sanft modellierten Landschaft rund um den Pfäffikersee eine frühe Siedlungstätigkeit. Am Seeufer konnten Reste der neolithischen Siedlung Pfäffikon-Burg aus dem 31. Jahrhundert v. Chr. nachgewiesen werden, ebenso Ufersiedlungen in Irgenhausen und eine bronzezeitliche Landsiedlung mit Grab im Bereich Steinacker/Hotzenweid. Im heutigen Gemeindebann finden sich auch Gräber aus der Hallstatt- und Latènezeit. Durch die gut zugängliche Gegend am Rand des Oberländer Hügelgebiets führte die Römerstrasse Oberwinterthur–Kempraten. Das Wehrkastell Irgenhausen aus diokletianischer oder konstantinischer Zeit, dessen restaurierte Mauerreste auf der leichten Erhöhung südlich des heutigen Orts noch sichtbar sind, ist ein eindrückliches römisches Zeugnis. Grabfunde aus dem 7. und 8. Jahrhundert belegen die Gegenwart alemannischer Siedler in der Region.

811 erschien Faffinchovee, der «Hof des Pfaffen», erstmals in einer Urkunde im Zusammenhang mit den in der Benignuskirche bezeugten Landschenkungen an das Kloster St. Gallen. Im 10. Jahrhundert schenkte der deutsche König Otto I. die Kirche am Nordostufer des Sees und weitere Besitztümer, darunter drei Bauerngüter, dem Kloster Disentis. Im ausgehenden 13. Jahrhundert gehörten Pfäffikon und der westliche Teil der heutigen Gemeinde zur Herrschaft Kyburg der Grafen von Habsburg. Irgenhausen und Auslikon östlich des Dorfs Pfäffikon waren hingegen Teil der Herrschaft Greifensee. In Pfäffikon soll eine Wasserburg gestanden haben. Sie war im 14. Jahrhundert im Besitz der Herren von Breitenlandenbergr, einem Zweig der aus dem Tösstal stammenden Landenberger. Von der Feste wurden bei Grabungen nur noch ganz wenige Mauerreste und ein Fundamentrost gefunden. 1424 erwarb die Stadt Zürich die Herrschaft Kyburg. Pfäffikon war nun bis zum Untergang der alten Ordnung Zürcher Untertanenland. In der Helvetik 1798–1803 gehörte die Munizipalität, die neu geschaffene politische Gemeinde Pfäffikon, zum Distrikt Fehraltorf, bis 1815 zum Bezirk Uster und darauf zum Oberamt Kyburg. Anlässlich der politischen Neuordnung von 1831 wurde Pfäffikon Hauptort des gleichnamigen Bezirks.

Von den Vorgängerbauten der heutigen Kirche, der vermutlich aus dem 7. Jahrhundert stammenden Benignuskirche und der romanischen Martinskirche aus dem 12. Jahrhundert, konnten aufgrund von Sondierungen im Jahr 1947 die ungefähren Umrisse nachvollzogen werden. Als kurz vor der Reformation in der Zürcher Landschaft ein regelrechtes Kirchenbaufieber herrschte, wurde 1484–88 unter Einbezug des romanischen Turms der noch heute zum grössten Teil bestehende spätgotischer Neubau erstellt. 1890 erhielt der relativ niedrige seitliche Käsbsenturm einen neugotischen Turmaufbau mit hohem Spitzhelm.

Marktort, wirtschaftliches Zentrum

Pfäffikon war bereits Ende des 14. Jahrhunderts Marktort, von dem aus die Zürcher Oberländer Viehwirtschaft mit Salz versorgt wurde. Bis Ende des 16. Jahrhunderts fanden jährlich zunächst zwei, dann drei Jahrmärkte statt. Der Handel mit Salz, Fischen, Leinen, Getreide und auch Eisenwaren brachte einigen Familien Wohlstand. Im regionalen Marktort gab es auch zahlreiche Handwerker und Gewerbetreibende, doch lebten die meisten Leute mehr schlecht als recht von Ackerbau und Viehzucht sowie einige vom Fischfang. Bereits im 17. Jahrhundert kam die textile Heimarbeit auf. Im 18. Jahrhundert ermöglichte diese Nebentätigkeit mehr als der Hälfte der Bevölkerung ein Zusatzeinkommen. 1787 zählte man im heutigen Gemeindegebiet 157 Webstühle und insgesamt 1017 Baumwollspinner. Hinzu kamen sogenannte Fabrikanten, welche die in Heimarbeit produzierte Ware vermarkteten. Verdienst brachte ab 1715 auch der Abbau von Torf zu Heizzwecken, der im Schilf- und Sumpfgürtel rund um den See gestochen wurde. Im ehemaligen Weiler Bussenhausen stand bereits im 15. Jahrhundert am Dorfbach eine Mühle, für deren Betrieb – zur Verstärkung und Regulierung der Wasserkraft – ein Weiher angelegt und mittels eines Kanals Wasser aus der Luppmen abgezweigt worden war.

An diesen Dorfbach, der am Pfaffberg entspringt und im Bereich der ehemaligen Burg in den Pfäffikersee fliesst, kamen dann auch die ersten Fabriken zu stehen. Zwischen 1815 und 1821 nahmen im heutigen Gemeindegebiet fünf Baumwollspinnereien und eine Färberei mehr oder weniger erfolgreich ihren Betrieb auf, eine davon im Weiler Oberwil südlich des Dorfs Pfäffi-

kon. Mit dem Aufkommen der maschinellen Produktion verloren die meisten Heimarbeiter ihre Verdienstmöglichkeiten, so dass 1832 auch verarmte Baumwollspinner aus Pfäffikon am sogenannten Maschinensturm von Uster teilnahmen.

Klare Bebauungsstruktur

Das alte Dorf entwickelte sich im Lauf der Jahrhunderte in der Nähe von Kirche und Burg entlang einer Strasse, die von der Anlegestelle am See ausging und nördlich nach Bussenhausen wegfürte. Bei der Kirche durchquerte die von Uster herkommende und Richtung Oberland verlaufende Strasse diese Nord-Süd-Achse, parallel dazu, etwas weiter im Norden, war die frühere Landstrasse Winterthur–Rapperswil. Die Bebauung bestand im 17. und 18. Jahrhundert mehrheitlich aus schlichten Flarzhäusern, wie sie im alten Kern, beispielsweise im Kehr, noch erhalten sind. In der verheerenden Brandkatastrophe vom 12. Februar 1839 gingen an der Seestrasse, in der nördlichen Fortsetzung des Kehrs, zahlreiche Flarzhäuser in Flammen auf. An ihrer Stelle entstanden an diesem Strassenstück regelmässig gereihte, klassizistisch-städtische Bürgerhäuser. Die Bautätigkeit setzte sich auch an der erst 1835/36 ausgebauten Kantonsstrasse fort, auch hier mit bürgerlicher Prägung. Ein besonders repräsentatives Beispiel eines herrschaftlichen Wohn-/Geschäftshauses ist die Villa Hanhart von 1851, das spätere Gemeindehaus. Einen städtischen Habitus besitzt ausserdem das Bezirks- und Gerichtsgebäude mit Gefängnis, das 1855 vom Wirt der benachbarten «Krone» auf privater Basis erstellt wurde. Durch die 1876 eröffnete Bahnlinie wurde die Verstädterungstendenz weiter verstärkt. Der Bahnhof kam auf freiem Feld an den Hangfuss zwischen dem Dorf und Bussenhausen zu liegen. Dies war der Beginn für die Anlage eines regelmässig bebauten Quartiers zwischen Bahnlinie und bestehendem Ortszentrum.

Die Bebauungsstruktur mit der fast Süd–Nord verlaufenden und nach Bussenhausen sich fortsetzenden Hauptachse sowie den beiden Querachsen ist auf der Siegfriedkarte von 1881 klar zu erkennen. Nördlich der Kirche fallen zudem die in einem Bogen gereihten Häuser am Dorfbach auf. Im orthogonal ausgerichtetem Bahnquartier sind erst wenige Gebäude erstellt. Die praktisch parallel zur Kantonsstrasse angelegte

Bahnlinie trennt die dicht bebauten Strassenarme von der lockeren Bebauung in Bussenhausen. Diese wickelt sich in einem grossen Bogen ab und verläuft längs der Höhenlinien vor dem Mühleweiher durch. Das Dorf Irgenhausen und der Weiler Oberwil liegen noch völlig abgesetzt südöstlich von Pfäffikon.

Bezirkshauptort und regionales Zentrum

Im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Pfäffikon unter anderem auch dank des Anschlusses ans übergeordnete Bahnnetz zum aufstrebenden Gewerbe- und Fabrikort. Die meisten Fabrikbetriebe gingen aus den ersten Standorten am Dorfbach hervor. Das prominenteste Beispiel ist die Huber+Suhner AG. 1880 richtete Hans Rudolf Huber in den Gebäuden der Spinnerei Hanhart eine Baumwollzwirnerie ein, doch schon 1885 stellte der Betrieb auf die Umwicklung von Kupferdrähten um. Aus Platzgründen wurde die Produktion 1896 in Neubauten östlich des Ortskerns verlegt, wo sich die erfolgreiche Firma, die im 20. Jahrhundert zur grössten Arbeitgeberin in Pfäffikon anwuchs, ausbreiten konnte. Aus der alten Mühle Bussenhausen entwickelte sich die sogenannte «Mehlfabrik». Das fabrikartige Mühlegebäude aus dem späten 19. Jahrhundert war zu seiner Zeit die modernste Landmühle im Kanton Zürich. 1945 wurde nochmals in neue Technik investiert, als die «Mehlfabrik» weltweit als erste grössere Mühle auf pneumatische Förderung umstellte. 1990 wurde der Betrieb schliesslich still gelegt und das alte Mühlegebäude zur «Wohnfabrik» umgebaut.

Im ausgehenden 19. und frühen 20. Jahrhundert erforderte das Wachstum des Bezirkshauptorts neue Infrastruktureinrichtungen. 1895 wurde das Schulhaus Obermatt ausserhalb des Zentrums errichtet, ein für die Zeit typisches Zürcher Normschulhaus in klassizistischer Monumentalarchitektur. Schon 1915 musste die Obermatt um ein Schulhaus mit Turnhalle, diesmal im Heimatstil, erweitert werden. 1951 folgten das Oberstufenschulhaus Mettlen, in den 1960er-Jahren die Primarschulhäuser am gleichen Standort.

Im sozialen Bereich eröffnete 1902 ein Krankenasyl, das später als Bezirksspital genutzt und 1924 und 1934 mit Anbauten und Erweiterungen versehen wurde. Heute dient es – erneut umgebaut und mit neuen

Trakten ergänzt – als Pflegezentrum «GeriAtrium». Des Weiteren wurde 1912 im ehemaligen Wohnhaus von Sophie Guyer an der Lindenstrasse ein Altersheim eingerichtet. Auch dieser Altbau erhielt Ende des 20. und Anfang des 21. Jahrhunderts voluminöse Erweiterungsbauten.

Am See befand sich unterhalb des Kehrs seit 1897 die Badanstalt. Das Seeufer sollte jedoch nicht nur den Badenden, sondern auch der breiten Bevölkerung als Naherholungsraum dienen. Das erste Projekt für einen Seequai von 1906 sah eine Anlage von 215 Metern Länge vor, realisiert wurden davon lediglich 23 Meter. Erst nach der Eröffnung des Freibads Baumen südlich des Ortskerns im Jahr 1959 und dem Abbruch der schwimmenden Badanstalt in Holzkonstruktion wurde das Seeufer weiter zur Promenade ausgebaut.

Grosses Wachstum nach dem Zweiten Weltkrieg

In der ersten Phase der Industrialisierung wohnten die Arbeiter weiterhin in Flarzhäusern. Ein erstes Kosthaus wurde 1895 bei der Mühle in Bussenhausen gebaut. Die Firma Huber erstellte zwischen 1913 und 1920 beim Bahnhof nördlich der Gleise, am Ort des heutigen Busbahnhofs, vier Kosthäuser. Nach dem Zweiten Weltkrieg herrschte auch in Pfäffikon Wohnungsnot. Deshalb entstand eine erste genossenschaftliche Arbeitersiedlung in Irgenhausen, es handelt sich um eingeschossige Häuschen mit einem Schopf und etwas Umschwung für den Garten. In Pfäffikon wurde im Steinacker nach 1947 eine ähnliche Siedlung mit 20 Einfamilienhäusern errichtet. In ihrer Nachbarschaft kamen ab 1952 die ersten Mehrfamilienhäuser zu stehen. Ein regelrechter Bauboom herrschte um 1960, in dessen Folge 1963 auch das katholische Kirchenzentrum im Schäracker gebaut wurde, ebenso weitere Schulhäuser. Wohnquartiere breiteten sich an den Sonnenhängen oberhalb Pfäffikons aus, doch war die Bautätigkeit auch in den ebenen Lagen in Seenähe stark. Wegen der Auslagerung der Produktion der Huber+Suhner AG wurde ein Teil des Fabrikareals im Spickel zwischen Tumbelen- und Pilatusstrasse für neue Nutzungen frei: Anstelle von 2012 abgebrochenen Industriebauten ist hier ein neues, zentrumsnahes Wohnquartier im Bau. In den grossen Industriezonen Witzberg und Schanz, an der Uster- und an der Kemptalstrasse, entstanden neue Arbeitsplätze.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde verdoppelte sich zwischen 1950 und 2000 von 4784 auf 9592 Personen, Ende 2011 wohnten 10 780 Personen im Gemeindegebiet.

Der heutige Ort

Räumlicher Zusammenhang der Ortsteile

Pfäffikon erstreckt sich am Nordostende des gleichnamigen Sees über drei Geländestufen: die Ebene am Seeufer, die Hanglagen und die teilweise von Wald gesäumte breite Geländeterrasse. Auf der untersten Stufe in einem fast ebenen, ganz leicht zum See abfallenden Gelände zwischen der Seeuferanlage (I) und der Bahnlinie liegen der alte Ortskern (1) und seine Erweiterungen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts (2, 3), der Industriebereich mit dem Fabrikareal der Huber+Suhner AG (4) und ausgedehnte, ausufernde Wohnquartiere (II) des ausgehenden 20. Jahrhunderts. Vom See her betrachtet ragen hinter den Bäumen der Seeparkanlage (I) der Kirchturm und der Hochkamin der Fabrik über die Giebedächer des alten Ortskerns hinaus. Das schmale Altbauband ertrinkt in einem Meer von Häusern des ausgehenden 20. Jahrhunderts, das sich beidseitig des Ortskerns ausdehnt. Der ehemalige Weiler Bussenhausen mit seinen z. T. noch älteren, bäuerlichen Bauten (7) zieht sich nördlich der Bahnlinie den Hang hinauf. Die unterschiedlich steilen, sonnigen Hänge westlich und östlich von Bussenhausen sind mit Wohnhäusern des 20. Jahrhunderts überbaut. Auf der obersten Geländestufe liegen, umgeben von Wiesen und Gehölzen, der Mühle- und der Spinnereiweiher sowie die zur Haushaltschule Lindenbaum umgenutzte ehemalige Spinnerei und Zwirnerei (0.0.23). Der Geländekante folgen heute vorwiegend Wohnhäuser, während die Geländeterrasse zu einem grossen Teil mit öffentlichen Bauten überbaut ist (IX).

Die dicht gereihten ehemaligen Fischer- und Kleinbauernhäuser im ältesten Ortsteil (1) nahe des Sees gehen auf das 17. und 18. Jahrhundert zurück, an der Usterstrasse findet sich auch ein grosses ehemaliges Doppelbauernhaus aus dem Ende des 16. Jahrhunderts. Die Kirche aus dem ausgehenden 15. Jahrhundert steht anstelle eines romanischen Vorgängerbaus. Im dreiarmligen Geschäftszentrum (2) an der See-, Kempt-

tal- und Hochstrasse überwiegen die Häuser des 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Parallel zu seinem von Nordwest nach Südost verlaufenden Hauptarm dehnt sich das Bahnquartier (3) aus mit einer regelmässigen Reihung von Geschäftshäusern aus der Zeit nach dem Bahnbau gegenüber dem Stationsgebäude. Ebenfalls in der Ebene schliessen die ältesten Fabrikbauten (4) in Sichtbackstein, überragt vom Betonhochkamin, östlich an den alten Ortskern an.

Alter Ortskern

Die reformierte Pfarrkirche bezeichnet im architekturhistorisch wertvollsten Ortsteil (1) durch ihre Lage an der Kreuzung von Uster-, See-, Tumbelenstrasse und des zum See leicht abfallenden Strassenstücks Im Kehr den Bebauungsschwerpunkt. Sie gehört zu den bedeutendsten spätgotischen Kirchenbauten der Zürcher Landschaft. Das dreiaxiale Langhaus mit Satteldach steht längs zur Usterstrasse am Rande des ehemaligen Friedhofs. Der polygonale Chor, durch getreppte Strebebögen vertikal gegliedert, ist zur Strasse gerichtet. Der südseitige Chorflankenturm mit hohem Spitzhelm ist allseitig weit sichtbar. Besonders markant schiebt er sich vom See her gesehen in die Flucht der Häuser vor und bildet den nördlichen Abschluss des Strassenraums Im Kehr. Dieser zieht sich, gefasst von den zusammengebauten oder dicht nebeneinandergereihten Häusern von Kleinbauern, Fischern und Heimarbeitern in leichter Krümmung bis zum See. Dort begrenzen ihn die mächtigen Bäume der Parkanlage, zwischen denen die Wasserfläche durchschimmert. Auf der Westseite des Kehrs ducken sich niedrige, verputzte Flurhäuser mit Tätschdächern, die teilweise auf das 17. und 18. Jahrhundert zurückgehen. Sie verschwinden fast hinter den üppig bepflanzten Vorgärten. Anstelle von mit Steinen beschwerten Schindeln sind sie heute mit Ziegeln eingedeckt – wie die jüngeren Häuser in der östlichen Reihe aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit steilen Satteldächern und Sandsteingesimsen, deren Traufen auf fast gleicher Höhe verlaufen. Den Niveauunterschied der zum See hin schwach geneigten Strasse gleichen die unteren Häuser mit einem zusätzlichen Geschoss aus.

Die wegen des verkehrsfreundlichen Ausbaus etwas öd wirkende zentrale Strassenverzweigung wird östlich der Kirche vom ehemaligen Pfarrhaus (1.0.3) und nörd-

lich vom stattlichen Gasthof «Zum Hecht» (1.0.4) gefasst. Dem spitzgiebligen und weiss verputzten alten Pfarrhaus ist ein etwas niedrigerer Saaltrakt mit gleicher Dachneigung angefügt. Das Gebäude, heute als Kirchgemeindehaus genutzt, ist der südliche Kopfbau einer Reihe von Wohn-/Geschäftshäusern und Gasthöfen auf der östlichen Seite der Seestrasse, die den Übergang zum nördlich gelegenen alten Verwaltungs- und Geschäftszentrum anzeigen. Der Gasthof «Zum Hecht» befindet sich der Kirche direkt gegenüber, er wendet ihr seine zweiteilige Trauffront zu. Der westliche Hausteil ist zwar nur zweigeschossig, doch mit dem hohen Mansarddach wirkt das Gasthaus, das auf eine Taverne aus dem 15. Jahrhundert zurückgeht, sehr imposant. Seitlich ist eine Gartenwirtschaft vorgelagert, deren Bäume eine stark strassenraumprägende Funktion haben. Hinter dem Gasthof, am heute eingedolten Dorfbach, findet sich einer der frühen Fabrikbauten, eine ehemalige Baumwollspinnerei (1.0.5). In diesem hinteren Bereich «im Platz», weg von der Hauptstrasse, reihen sich an einer gebogenen Strasse schlichte Häuser mit ihren Trauffronten in einem Viertelkreis.

Nach Westen beschliesst ein mit seiner Giebelfront in den Strassenraum vorspringendes grosses Bauernhaus den alten Ortskern (1.0.6). Mit dem dendrochronologisch nachgewiesenen Jahrgang 1599 handelt es sich um das älteste Bauernhaus von Pfäffikon. Das voluminöse, steile Krüppelwalmdach deutet auf den Wohlstand des Erbauers hin, im Gegensatz zu den bescheidenen Tätschdachhäusern der Fischer und Kleinbauern im Kehr. Auf der gegenüberliegenden südlichen Strassenseite reihen sich die schlichten und unterschiedlich grossen Wohn- und Gewerbehäuser teilweise dicht an der Fahrbahn und verdecken die Sicht auf die Uferpromenade und den See.

Uferbereich

Das Seeufer ist in Pfäffikon unterschiedlich ausgestaltet (I). Wo der alte Ortskern nahe ans Ufer vorstösst, erstreckt sich auf beiden Seiten eine mit Mauern gestützte Quaianlage mit Bootssteg und Steintreppe sowie zum Teil mächtigen Laubbäumen. Bis vor wenigen Jahren befand sich westlich vom unteren Ende des Kehrs noch die Holzwarenfabrik Bietenholz. Sie wurde unterdessen abgebrochen, auf dem direkt an die alten

Häuser anstossenden Brachland ist eine Neubebauung geplant. Im westlichen Teil des freien Areals, im Anschluss an die Friedhofmauer, stand die verschwundene Burg Pfäffikon. Der offene Dorfbach (0.0.3) fliesst durch Ruderalflächen mäandrierend dem See zu, westwärts schliesst das teilweise naturnah gestaltete Gelände der ehemaligen Fischzuchtanlage an (0.0.2) mit Verwaltungs- und Ökonomiegebäude sowie dem Seerestaurant mit grosser Gartenterrasse. Ein Fussweg rund um den See verläuft in Ufernähe, weiter westlich führt er durch eine geschützte Riedlandschaft.

Das unterste Haus auf der östlichen Seite des Kehrs beherbergt das Heimatmuseum. Der Baumbestand ist in diesem Bereich mit dem Spielplatz am dichtesten. Nach Südosten verengt sich die Seeuferanlage, villenähnliche Einfamilienhäuser mit ihren vorgelagerten Gärten stossen fast an den Seeuferweg vor. Nach Tennisplätzen folgen die nicht öffentlich zugänglichen Gelände einer hinter Bäumen versteckten Villa und das Strandbad Baumen (0.0.6). Auf der Höhe des Strandbads öffnet sich die freie Landschaft und ermöglicht den Blick auf die Mauern des leicht erhöht liegenden spätrömischen Kastells (0.0.7).

Altes Verwaltungs- und Geschäftszentrum

Die Seestrasse ist die nördliche Fortsetzung des Kehrs und stösst praktisch rechtwinklig auf die Kantonsstrasse, die nach Nordwesten Kempptalstrasse und nach Südosten Hochstrasse heisst. Die drei Strassenarme des alten Verwaltungs- und Geschäftszentrums (2) sind eng begrenzt von Wohn-/Geschäftshäusern. Bei der Strassenverzweigung, am nördlichen Ende der Seestrasse, teilt der markante Dorfbrunnen – mit hoher Säule zwischen zwei fast quadratischen Wasserbecken – die von kleinkronigen Bäumen begleiteten Fahrbahnen (2.0.1). Den kleinstädtischen Charakter des Gebiets vermitteln ganz besonders die einander ähnlichen, klassizistisch geprägten Häuser mit Quergiebel an der Seestrasse. Sie wurden alle kurz nach dem verheerenden Brand von 1838 errichtet. Ein besonders gepflegtes Beispiel ist das Haus «Myrte». Das traufständige Haus ist mit Rustikasockel, Ecklisenen, Fenstereinfassungen aus Sandstein sowie zentralem Balkon mit Schmiedeeisengeländer aufwändig gestaltet. Ein grösserer, eher negativer Eingriff in die

Gestalt der Seestrasse sind die Geschäftshäuser des Dorfmärts (2.0.2). Obwohl sich die Fassadenflucht und die Dachneigung der Ersatzbauten den Altbauten anpassen, unterbrechen sie deren Abfolge.

Der Eckbau zur Hochstrasse ist der Gasthof «Krone», der wie der Gasthof «Hecht» auf ein altes Tavernenrecht zurückgeht. Bei dem stattlichen Gebäude mit breitem Quergiebel verraten Gestaltungselemente des Schweizer Holzstils sowie Fassadenmalereien die Umbauten des späten 19. Jahrhunderts. Der Gasthof bildet mit der gegenüberliegenden klassizistischen Villa Hanhart (2.0.4) den markanten Auftakt zur Hochstrasse. Im mächtigen Walmdachbau mit vorspringender Eingangspartie ist Gemeindeverwaltung untergebracht. Das Gemeindehaus fasst seitlich mit dem zurückgesetzten Erweiterungstrakt einen kleinen Platz mit mächtiger Platane (2.0.5). Im nach Südosten führenden Strassenzug reihen sich auf der gleichen Seite vorwiegend traufständige, zweigeschossige und schlichte Häuser des 19. Jahrhunderts. Die gegenüberliegende Seite der Hochstrasse ist hingegen durch unterschiedliche Bauten mit wechselnden Firstrichtungen geprägt. Besonders markant sind das ehemalige Bezirksgebäude mit mächtiger Trauffront und Rundportal (2.0.6) sowie das alte Postgebäude, ein mit Giebeln, Fensterrundungen und -einfassungen lebhaft gegliederter Jugendstilbau (2.0.7). Dazwischen richten bescheidene Häuser ihre Giebelfronten zur Strasse. Die Zentrumsbebauung beenden kurz nach der Abzweigung der Bahnhofstrasse zwei traufständige, durch einen niedrigen Flachdachtrakt miteinander verbundene Massivbauten (2.0.9) der Stiftung zur Palme und das gegenüberliegende Dr. Brunner-Haus (2.0.8), ein klassizistisch geprägtes ehemaliges Bauernhaus, das heute eine Kinderkrippe beherbergt.

Im nordwestlichen Strassenarm des alten Geschäftszentrums reihen sich an der Kempptalstrasse schlichte und vorwiegend traufständige Häuser mit Läden im Erdgeschoss. Der enge, wegen der leichten Krümmung der Strasse stellenweise äusserst geschlossen wirkende Strassenraum endet bei der breit ausgebauten Abzweigung der Tunnelstrasse und den neuen Überbauungen. Einzig der stattliche Manufakturbau (0.0.8), das Stammhaus der Zwirnerei Nüssli, deutet noch die alte Entwicklungsachse nach Nordwesten an. Das

Gebäude mit dem für frühe Fabrikbauten charakteristischen hohen Mansarddach wird von einer prächtigen Linde flankiert.

Bahnhofsquartier

Das zwischen dem Verwaltungs- und Geschäftszentrum im Süden und den Gleisen im Norden gelegene Bahnhofsquartier (3) ist von der Kempttal-/Hochstrasse durch schmale Stichstrassen erschlossen. Mit repräsentativen Wohn- und Geschäftsbauten und dem ehemaligen Gasthof «Bahnhof» hatte es sich Ende des 19. und frühen 20. Jahrhunderts bis zur Verlagerung in die neuerstellten Einkaufszentren Dorfmarkt (2.0.2) und Frohwies zeitweise als neues Zentrum etabliert. Die traufständigen Häuser (3.0.3) bilden im Bereich des Bahnhofplatzes ein fast geschlossenes Gegenüber des von zwei mächtigen Laubbäumen (3.0.2) fast verdeckten zweigeschossigen, verputzten Stationsgebäudes mit Mittelrisalit und Kreuzfirst (3.0.1). Ein roter Sichtbackstein-Kubus mit Mansardwalmdach und durch grauen Stein abgesetztem Erdgeschoss, der ehemalige Gasthof «Bahnhof», ist das markanteste Gebäude der Häuserreihe. Es überragt die klassizistisch geprägten, zweigeschossigen Wohnhäuser und das Bankgebäude. Der Heimatstilbau mit hohem Walmdach und halbrundem Treppenturm ist mit der neuen Post, einem durch seine Form und Gestaltung aufdringlich wirkenden Geschäftshaus (3.0.4), zusammengebaut. Das historische Bahnhofsquartier endet kurz nach der Frohwiesstrasse und geht in das Geschäftszentrum des ausgehenden 20. Jahrhunderts über. Diesen nordwestlichen Teil des Quartiers prägen zum Teil herrschaftliche Bauten, so drei Villen unterschiedlichen Stils, die aus der Zeit um 1900 stammen und in von Eisenstaketenzäunen gefassten Gärten liegen. Direkt am Bahnübergang steht der ehemalige Gasthof «Rössli» leicht schief zu den Häusern an der geraden Bahnhofstrasse.

Mit dem auf der einen Schmalseite angebauten Güterschuppen in Holzkonstruktion und dem eingeschossigen Nebengebäude auf der anderen Seite schliesst das Stationsgebäude die Gleisanlagen (IV) zum Bahnhofplatz ab. Der hohe Siloturm der ehemaligen Mühle Balchenstahl (0.0.13) in der südöstlichen Fortsetzung des Platzes wirkt trotz der Distanz als optische Begrenzung.

Zentrumsnahe Industrie

Charakteristisch für Pfäffikon ist die Nähe von Industrie und altem Ortskern (1), versinnbildlicht durch die neben dem Kirchturm stehenden Hochkamine. Das Fabrikareal der Huber+Suhner AG (4) grenzt direkt an die Gärten hinter den Häusern Im Kehr und an der Seestrasse sowie zum See hin an die Uferanlage (I). Von der Seestrasse gelangt man beim Pfarrhaus nach Osten unmittelbar in den schluchtartigen Strassenraum, der von hohen Industrie- und Verwaltungsbauten aus verschiedenen Epochen gefasst wird. Den Anfang bilden nordseitig noch relativ niedrige Bauten, das Flachdachgebäude der Feuerwehr und ein zweigeschossiges, heute verputztes Gebäude mit drei Parallelgiebeln (4.0.3). Es ist eines der ältesten Fabrikgebäude des Areals und ähnelt vom Bautyp her der Fabrik in Sichtbackstein (4.0.1), die die Front zur Parkanlage bildet und ihre Parallelgiebel dem alten Ortskern zuwendet. Der zweischiffige Bau steht unter kommunalem Schutz und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der südöstliche Teil des Areals ist im Umbruch begriffen (4.0.5). An Stelle von ehemaligen Produktions- und Lagerbauten soll ein «charmantes, für Pfäffikon neues und urbanes Wohnquartier» entstehen, wofür ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet wurde. Von den Gebäuden südlich der Tumbelenstrasse soll einzig das Verwaltungsgebäude weiter von Huber+Suhner genutzt werden. Bereits vorgesehen ist die Umnutzung des Kesselhauses mit hohen Fensterfassaden (4.0.2) für einen Gemeindesaal.

Ein weiteres gewerblich-industriell geprägtes Quartier liegt nordwestlich des alten Geschäftszentrums an der Obermattstrasse zwischen Kempttalstrasse und Bahnlinie. Von diesem ist es durch Einkaufszentren des ausgehenden 20. Jahrhunderts abgesetzt. Auf den stattlichen Mansarddachbau der ehemaligen Zwirnerei Nüssli (0.0.8) folgen an der Kempttalstrasse und an der rechtwinklig abzweigenden Obermattstrasse noch einige ältere Wohn-/Gewerbebauten (0.2) aus dem Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Der Eckbau mit Mansardwalmdach und Eckrisalit an der Kempttalstrasse ist mit historisierenden Elementen aufwändiger gestaltet als die beidseits der Obermattstrasse gereihten schlichten Häuser mit Satteldach

und die Einfamilienhauskette aus den 1950er-Jahren. Kurz vor dem Bahnübergang steht die frühere Spinnerei Sonnental von der Strasse zurückgesetzt. Das Heimatstilgebäude ist der Kopfbau einer grösseren Industrieanlage der Firma Bräcker (0.0.34).

Weitere Baugruppen in der Ebene

Südöstlich des alten Geschäftszentrums setzt sich die historische Strassenbebauung an der Hochstrasse, unterbrochen durch ein lang gestrecktes Flachdachgebäude der Stiftung zur Palme, einseitig mit regelmässig gereihten Wohn- und Geschäftshäusern fort (5). Es sind zum Teil Villen, vorwiegend aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Die markanteste, ein klassizistischer Kubus mit Walmdach in parkähnlichem Garten, kennzeichnet die Abzweigung der Hittnauerstrasse (5.0.3). An der Tumbelenstrasse südlich dieser Strassenbebauung hat sich in der Nähe des Fabrikareals inmitten von kürzlich erstellten Mehrfamilienhaussiedlungen ein kleines Wohnquartier aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert erhalten (0.1). Die zweigeschossigen Satteldachhäuser in Gärten reihen sich in regelmässigen Abständen an der geraden Strasse, ihre Giebelfronten einheitlich nach Süden gerichtet. Auf der südlichen Strassenseite folgen einige Sichtbacksteinhäuser mit Kreuzfirst in grossen Gärten.

Bebauung am Hang

Am nordwestlichen Rand des Bahnhofsquartiers überquert die Frohwiesstrasse, die Fortsetzung der Seestrasse, beim ehemaligen Gasthof «Rössli» die Bahnlinie (0.0.14) und führt am Hangfuss als Russikerstrasse in einer lang gezogenen Doppelkurve durch den ehemaligen Weiler Bussenhausen (7). Im unteren Teil des Gebiets finden sich wie weiter oben an der Hangkante von Norden nach Süden orientierte Flarze. Zwischen die ursprünglich bäuerlich geprägten Bereiche schieben sich im Stock ehemals zur Mühle gehörende Häuser und ein Reihenflarz (7.1).

Wegen des Grünstreifens an der Bahnlinie, der für eine in den 1980er-Jahren geplante Umfahrungsstrasse freigehalten wurde, ist der untere, südliche Bebauungsrand gut sichtbar. Zwei ältere Gebäude flankieren am Hangfuss torartig die Strasse: linkerhand der ehemalige Gasthof «Neueck», rechterhand der dreigeschossige Kopfbau einer Flarzreihe an der nach Osten abzweigenden

Lindenstrasse. Der kurze Strassenzug wird von Flarzreihen gefasst und vom voluminösen Komplex des Altersheims begrenzt. Insbesondere die Hausteile der nördlichen Strassenseite sind stark verändert. Die Strassenverzweigung ist als kleine Grünanlage mit Brunnen gestaltet (7.0.1), die alten Bäume des zur Fabrikantenvilla der Mühle gehörenden Parks bilden als grüne Wand ihren Hintergrund (7.1.1). Westlich davon erhebt sich die hohe Giebelfront der ehemaligen Mühlefabrik (7.0.2). Die heutige Wohnnutzung ist an den vorgehängten Balkonen zu erkennen, ansonsten ist mit den regelmässig befensterten Fassaden der industrielle Charakter erhalten geblieben. Die ausgebaute Strasse und eine hohe Stützmauer trennen den hohen Fabrikbau vom einstigen Mühleensemble (7.1), das sich auf der mittleren Geländestufe den Hang hinauf ausbreitet. Es besteht aus dem Verwalterhaus und der Fabrikantenvilla an der Hangkante und der ehemaligen Ökonomie, die ihre Giebelfront in zweifarbigem Sichtbackstein der alten Mühlefabrik zuwendet. Mit dem Kosthaus und dem dazu parallelen Flarz in der Falllinie des Hangs ergeben sich zwei ansteigende, geschlossen wirkende Gassenräume.

Oberhalb des Mühleensembles bilden im nach Osten der Hangkante folgenden Bebauungsarm die ehemals bäuerlichen Bauten durch die versetzte Stellung auf einen kurzen Abschnitt eine räumliche Enge (7.0.3). Nach einem Mehrfamilienhaus mit grossen Balkonen (7.0.4) setzt sich die Altbebauung auf der oberen Strassenseite mit einer Reihe von traufständigen Bauernhäusern einseitig fort. An der gegenüberliegenden unteren Strassenseite befinden sich neuere Wohnblöcke.

Der Hang direkt oberhalb des Bahnareals ist teilweise noch unverbaut (VI). Im Anschluss an den ehemaligen Weiler Bussenhausen verdecken vom Bahnhof her gesehen Altersheimneubauten (0.0.16) die alte Villa Guyer (0.0.17). Prominenter in Erscheinung tritt der Mansarddachbau von Südosten, wo er über den Wieshang schon von Weitem sichtbar ist. Gefasst ist die Wiese von Wohnquartieren, im Nordosten vorwiegend von Einfamilienhäusern. Die kleinparzellierten Wohnquartiere an hangparallelen Strassen überziehen fast den ganzen Hang bis nach Irgenhausen. Die ältesten Häuser aus der Zeit um 1930 finden sich unterhalb des Pflegezentrums GerAtrium (0.0.29) im Bändler und im

Widenwiesquartier sowie an der Spitalstrasse (6). Deren südöstlichen Auftakt bilden am Hangfuss bei der Abzweigung von der Hittnauerstrasse drei Villen entlang der Bahnlinie und das Kinogebäude (6.0.1). Die Strasse führte ursprünglich direkt auf die Mittelachse des alten Spitalgebäudes zu, das erhöht an der Geländekante steht. Indessen wurde der Wieshang unterhalb des heutigen Pflegezentrums mit Wohnhäusern überbaut. Am Hangfuss reihen sich längs der Sophie-Guyerstrasse einige Mehrfamilienhäuser (V).

Am sanft ansteigenden Hang nordwestlich von Bussenhausen breiten sich unterschiedliche Wohnsiedlungen der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts aus. Die ältesten liegen oben am Hang (8), so auch im sogenannten Servelatquartier die kurz nach dem Zweiten Weltkrieg erstellten Arbeiterhäuser im Steinacker. Die zweigeschossigen Doppelhäuser mit grossen Gärten situieren sich um eine gebogene Erschliessungsstrasse. Auf beiden Seiten der Russikerstrasse staffeln sich an der leichten Hanglage die frühesten Mehrfamilienhaussiedlungen, hier sieht man vorwiegend die für die 1950er-Jahre charakteristischen dreigeschossigen Doppelhäuser mit Satteldächern oder weit vorkragenden niedrigen Walmdächern. Zwischen den Häusern liegen grosszügige Rasenflächen. Inmitten der Mehrfamilienhaussiedlungen aus den 1960er- und frühen 1970er-Jahren in den unteren Lagen, zur Bahnlinie durch einen Grünstreifen abgetrennt (VII), finden sich öffentliche Bauten in kleinen Grünanlagen: das katholische Kirchenzentrum St. Benignus im Schäracker mit dem markanten Zeltdach und frei stehendem Glockenturm (0.0.18) sowie auf dem Nachbargrundstück die Primarschule Steinacker (0.0.19), wo die orthogonal angeordneten, unterschiedlich hohen Gebäudetrakte einen geschlossenen Pausenplatz umfassen.

Weitere Umgebungen

Die Ebene westlich der Kernbereiche ist baulich und nutzungsmässig sehr heterogen (II). An dessen Rand steht an der Obermattstrasse das Alte Primarschulhaus (0.0.11). Von der Seestrasse im Ortszentrum führt die schmale Schulstrasse vorbei an der früheren Pferdehaarspinnerei (0.0.9) direkt auf die Mittelachse des mächtigen Gebäudes zu. Mit Mittelrisalit und klassizistischem Säulenvordach wirkt das Schulhaus immer noch erhaben, auch wenn es im Laufe der mehr

als 100 Jahre seit seiner Erstellung verändert und purifiziert worden ist. Das zweite Schulhaus mit Turnhalle im Heimatstil begrenzt das Schulareal nach Westen. In Sichtbezug zu den Schulhäusern liegt leicht erhöht die Villa Nüssli in einem parkartigen Garten (0.0.35). Weiter westlich erstreckt sich auf dem nur wenig ausgeprägten Hügelrücken das von einer niedrigen Mauer gefasste Friedhofareal (0.0.36), wo sich, ausgehend von einem tempelartigen Portalgebäude, die Gräberreihen am sanft nach Süden geneigten Hang staffeln.

Die Weiherlandschaft und der unverbaute Wiesengang auf der obersten Geländestufe sind als Hintergrund des Orts äusserst wichtig. Insbesondere sind die beiden von Wiesen und Gehölzen umgebenen Weiher (0.0.22, 0.0.24) Zeugen der frühen Industrialisierung, wie auch die ehemaligen Spinnerei- und Zwirnegebäude (0.0.23). Den östlichen Teil der von Wald gesäumten Geländeterrasse nehmen öffentliche oder halböffentliche Bauten und Anlagen ein. Einen Schwerpunkt bildet das Bezirksgebäude (0.0.25).

Bewertung

Qualifikation des Verstädterten Dorfs im regionalen Vergleich

XX	Lagequalitäten
----	----------------

Gewisse Lagequalitäten aufgrund der Situation am Pfäffikersee, wo dem alten Ortskern auf dem flachen Ufer nur die Quaianlage vorgelagert ist, die auf beiden Seiten in eine Riedlandschaft übergeht. Vom See her gesehen eindruckliche Ortsansicht mit den neben dem Kirchturm aus der Dachlandschaft herausragenden charakteristischen Hochkaminen. Gute Fernsicht von vielen Standorten innerhalb des Orts, v. a. auch von den Wohnquartieren, die hinter dem Ortszentrum den Hang hinauf ansteigen.

XX/	Räumliche Qualitäten
-----	----------------------

Bemerkenswerte räumliche Qualitäten dank des geschlossenen Ortskerns mit seinen klar begrenzten Strassenräumen, insbesondere im Kehr mit den beidseitigen Flarzeihen und den gepflegten Vorgärten, in

der T-förmigen Strassenbebauung mit stattlichen Bürgerhäusern und Gasthöfen sowie auch im dicht bebauten Fabrikareal. Räumliche Qualitäten auch im Bahnquartier durch die frontbildende Reihe von traufständigen Gasthöfen und Geschäftshäusern gegenüber dem Stationsgebäude sowie im Mühlequartier und in den bäuerlichen Baugruppen an der Linden- und an der Hörnlistrasse wegen der Staffelung der Altbauten.

 Architekturhistorische Qualitäten

Hohe architekturhistorische Qualitäten wegen der ablesbaren Siedlungsentwicklung, ausgehend vom alten Kern mit dem Kirchenbezirk und den zum Seeufer hinunterführenden Kleinbauern- und Fischerhäusern, über das dichte, klassizistisch geprägte Geschäfts- und Verwaltungszentrum entlang der im 19. Jahrhundert ausgebauten Staatsstrasse und über die den Ort beherrschenden Gewerbe- und Industriebauten bis zum Bahnquartier und zu den Wohnquartieren des 20. Jahrhunderts. Beachtliche architekturhistorische Qualitäten auch dank des römischen Kastells sowie der wertvollen Einzelbauten, darunter die spätgotische Kirche, das heutige Gemeindehaus, das alte Bezirksgebäude, die Schulhäuser aus verschiedenen Epochen sowie die Fabrikbauten und Fabrikantenvillen aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert.

2. Fassung 04.2012/zwe

Digitale Fotos (2012)
Fotografin: Monika Zweifel

Koordinaten des Ortsbilds
701.393/246.951

Auftraggeber
Bundesamt für Kultur BAK
Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege

Auftragnehmer
inventare.ch GmbH

ISOS
Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung