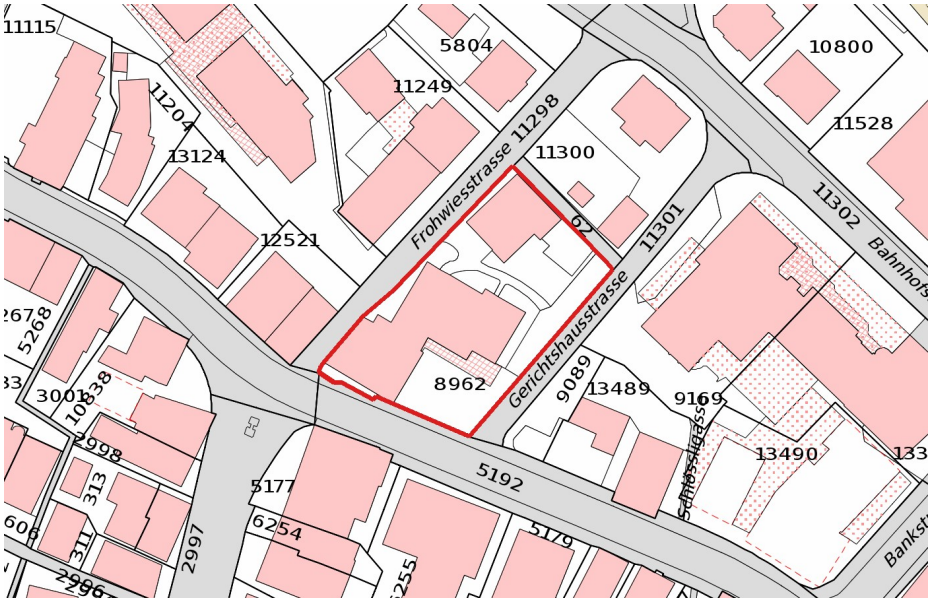
Projektdossier – Beispiel

Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon ZH

Grundstück Nr. 8962 (1 750 m²) · E-GRID CH127785558310 · Gemeindehaus EGID 210185067 (Vers.-Nr. 1180) · Wohnhaus Frohwiesstrasse 6/8 EGID 87986 (Vers.-Nr. 1181)

Erstellt am 14.11.2026 für ein Beispiel: öffentliches Gebäude, kein Kundenauftrag · Zweck: Kauf oder Projekt



Plan der amtlichen Vermessung (geo.admin.ch). Rot: das Grundstück 8962 zwischen Hochstrasse, Frohwiesstrasse und Gerichtshausstrasse.

Inhalt

Diese Datei – Projektdossier	**10 Seiten**
Das Wichtigste auf einer Seite	S. 2
Die Analyse im Detail	S. 3
Was das Grundstück erlaubt, beziffert	S. 4
Der Plan des Grundstücks	S. 5
Die gezeichneten Varianten	S. 6
Der Schnitt und die DXF-Datei	S. 7
Die Fragen vor einem Entscheid	S. 8
Die versandbereiten Briefe	S. 9
Separate Datei – Anhänge	**25 Seiten**
A. Die Gebäude und ihre Nummern (Gebäude- und Wohnungsregister)	S. 2
B. Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, gelesen	S. 9
C. Das Umfeld: geplante Bauten, Baugesuche, Lärm, Antennen, Solar	S. 13
D. Auszug aus dem Kernzonenplan «Detailplan Dorf Pfäffikon» mit Legende	S. 17
E. Der amtliche ÖREB-Auszug des Kantons Zürich, unverändert	S. 18
Separate Datei – DXF-Plan in Landeskoordinaten (LV95), für die Architektin oder den Architekten	

Erstellt von Yannick Schweizer – egrid.ch, Avenue de Chillon 78, 1820 Territet. Privater, unabhängiger Dienst ohne amtlichen Auftrag.

Das Wichtigste auf einer Seite

Ein zweiter Neubau hat hier keinen Platz: das Grundstück ist ringsum von Strassen umgeben, und mit 6 m Strassenabstand und 7 m Gebäudeabstand bleiben rund 40 m². Das Potenzial liegt im Ersatz des Wohnhauses Frohwiesstrasse 6/8 – und dort entscheidet der Strassenabstand: 80, 150 oder 240 m² Grundfläche.

Stand	Thema	Befund	Zu tun
Prüfen	**Strassenabstand**	Keine Baulinien: 6 m zu allen Strassen (§ 265 PBG). Die Gemeinde kann ihn in der Kernzone unterschreiten lassen, wenn das Ortsbild gewinnt (Art. 9 Abs. 6 BZO).	Vor jedem Projekt bei der Gemeinde klären. **Entscheidender Punkt.**
Prüfen	**Schutzobjekt**	Das Gemeindehaus ist **kommunales Schutzobjekt Nr. 3** (Baugesuchs-Publikation vom 08.05.2026); die Schutzanordnung geht den Zonenregeln vor.	Schutzanordnung bei der Gemeinde verlangen.
In Ordnung	**Kernzone, 3 Geschosse**	3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse, Fassadenhöhe traufseitig 10,50 m, keine Ausnützungsziffer (Art. 8 Abs. 3 und 4 BZO).	Grundlage für den Ersatzneubau, S. 6.
Prüfen	**Freiraum**	Der Kernzonenplan zeichnet südlich des Gemeindehauses einen Freiraum ohne Bauten ein (Art. 9 Abs. 1 BZO), nicht im ÖREB-Auszug.	Bei der Gemeinde bestätigen lassen.
Prüfen	**Lärm in der Nacht**	Strassenlärm 63,6 dB am Tag, 55,6 dB in der Nacht: Nachtgrenzwert der ES III (55 dB) knapp überschritten.	Bei Wohnungen: Schlafräume auf die ruhige Seite.
Prüfen	**Heizung**	Laut Register Ölheizung.	Beim Ersatz gilt im Kanton Zürich grundsätzlich: erneuerbar.
In Ordnung	**Kataster**	Keine belasteten Standorte, Baulinien, Gewässerraum, Wald oder Grundwasserschutzzonen.	Nichts zu tun.
Nicht publiziert	**Archäologie**	Die archäologischen Zonen des Kantons sind nicht frei abrufbar.	Bei der Gemeinde fragen.

Die Analyse im Detail

Das Grundstück und die Gebäude

Das Grundstück 8962 misst laut amtlichem Auszug 1 750 m² und liegt ganz in der Kernzone, im Gebiet mit 3 zulässigen Vollgeschossen. Es ist auf allen Seiten von Strassen umgeben: Hochstrasse, Frohwiesstrasse und Gerichtshausstrasse. Darauf stehen das **Gemeindehaus** (Vers.-Nr. 1180, 1851, 563 m² Grundfläche laut amtlicher Vermessung) und das Wohnhaus **Frohwiesstrasse 6/8** (Vers.-Nr. 1181, 1860, 189 m², 3 Wohnungen). Die beiden Gebäude stehen 6,8 m auseinander, das Wohnhaus 0,5 m von der Strasse: beides weniger, als ein Neubau einhalten müsste. Bestehende Bauten dürfen aber bleiben und umgebaut werden (§ 357 PBG).

Was die Kernzone erlaubt

Neubauten dürfen hier 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse haben, bei einer traufseitigen Fassadenhöhe von höchstens 10,50 m (Art. 8 Abs. 4 BZO). Eine Ausnützungsziffer gibt es nicht: die Grösse ergibt sich aus den Abständen. Grundabstand 3,50 m, Gebäudeabstand die Summe der Grenzabstände, also 7 m (§ 271 PBG), Gebäudelänge bis 50 m. Dazu Tonziegel, Satteldach mit gleicher Neigung, Dachaufbauten höchstens ein Viertel der Fassadenlänge (Art. 4 und 11 BZO). Ein Abbruch wird nur bewilligt, wenn der Ersatzbau gesichert ist (Art. 6 Abs. 1).

Die Strassen

Der ÖREB-Auszug zeigt keine Baulinien. Dann gilt zu Strassen ein Abstand von 6 m (§ 265 PBG), gemessen ab dem ganzen Strassengebiet mit Trottoir (§ 267). In der Kernzone kann die Gemeinde diesen Abstand unterschreiten lassen, wenn es das Ortsbild aufwertet und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist (Art. 9 Abs. 6 BZO). Für dieses Grundstück ist das die wichtigste Frage.

Der Schutz

Das Gemeindehaus ist **kommunales Schutzobjekt Nr. 3**; das steht nicht im ÖREB-Auszug, sondern in einer Baugesuchs-Publikation vom 08.05.2026. Die Schutzanordnung legt fest, was erhalten werden muss. Ohne sie lässt sich nicht sagen, ob und wie das Dach ausgebaut werden darf. Südlich des Gemeindehauses zeichnet der Kernzonenplan einen **Freiraum** ein, in dem keine Bauten zulässig sind (Art. 9 Abs. 1).

Was wir gelesen haben: den amtlichen ÖREB-Auszug des Kantons Zürich (14.11.2026); die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon (Stand 05.06.2025); den Kernzonenplan «Detailplan Dorf Pfäffikon»; das Planungs- und Baugesetz (§§ 265, 267, 270, 271, 273, 357); die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung (maps.zh.ch); das Gebäude- und Wohnungsregister (15.08.2026); sonBASE, Mobilfunkanlagen, Solarkataster.

Was das Grundstück erlaubt, beziffert

Keine Ausnützungsziffer: was begrenzt, sind die Abstände – 6 m zu den Strassen, 7 m zwischen den Gebäuden – und der Schutz des Gemeindehauses.

Regel	Für das Grundstück 8962	Artikel
Zone	Kernzone, Kernzonenplan «Detailplan Dorf Pfäffikon», Gebiet mit 3 Vollgeschossen	ÖREB-Auszug
Ausnützung	Keine Ziffer: die Grösse ergibt sich aus Abständen und Höhen	Art. 8 BZO
Geschosse	3 Vollgeschosse + 2 Dachgeschosse; das 2. DG nur so weit Belichtung möglich	Art. 8 Abs. 4-5
Fassadenhöhe	Traufseitig höchstens 10,50 m	Art. 8 Abs. 4
Grenzabstand	Mindestens 3,50 m	Art. 8 Abs. 3; § 270 PBG
Gebäudeabstand	7 m (Summe der Grenzabstände); Klein- und Anbauten 3,5 m	§§ 271, 273 PBG
Strassenabstand	**6 m** ohne Baulinien; Unterschreitung zulässig, wenn das Ortsbild gewinnt	§ 265 PBG; Art. 9 Abs. 6
Baubegrenzung	Hauptgebäude im Dorf auf die Linien des Detailplans stellen	Art. 9 Abs. 3
Freiraum	Keine Bauten in den bezeichneten Gebieten	Art. 9 Abs. 1
Länge	Gebäudelänge und geschlossene Bauweise bis 50 m	Art. 8 Abs. 3; 9 Abs. 2
Dach	Satteldach gleich geneigt, Tonziegel; Aufbauten ≤ ¼ der Fassadenlänge	Art. 4, 11
Abbruch	Nur mit gesichertem Ersatzbau	Art. 6 Abs. 1
Bestand	Bestehende Bauten dürfen umgebaut und erweitert werden	§ 357 PBG

Die Rechnung

Grundstück	1 750 m²
Gebäude heute (563 + 189 m²)	752 m²
Fläche mit 6 m Strassenabstand	≈ 849 m²
Davon frei mit 7 m Abstand zu beiden Gebäuden	**≈ 40 m² (zwei Reste)**

Flächen berechnet auf der Geometrie der amtlichen Vermessung; massgebend ist die Fläche im Grundbuch.

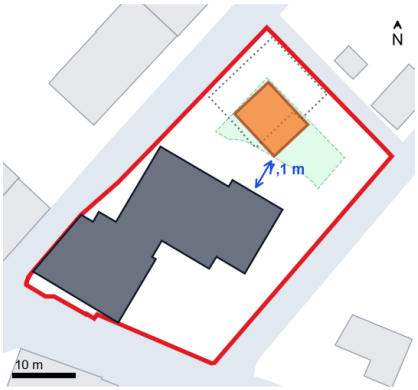
Der Plan des Grundstücks



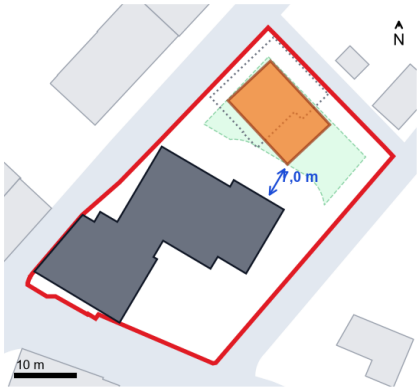
Hellgrün ist alles, was 6 m von den Strassen entfernt liegt; dunkelgrün, was zusätzlich 7 m von beiden Gebäuden entfernt bleibt: zwei Reste von zusammen rund 40 m². Das Wohnhaus steht 0,5 m von der Strasse und 6,8 m vom Gemeindehaus – zulässig als Bestand (§ 357 PBG), nicht als Neubau.

Die gezeichneten Varianten

B1. 6 m zur Strasse: 10 × 8 m



B2. 3,5 m zur Strasse: 15 × 10 m



B3. Heutige Flucht: 20 × 12 m



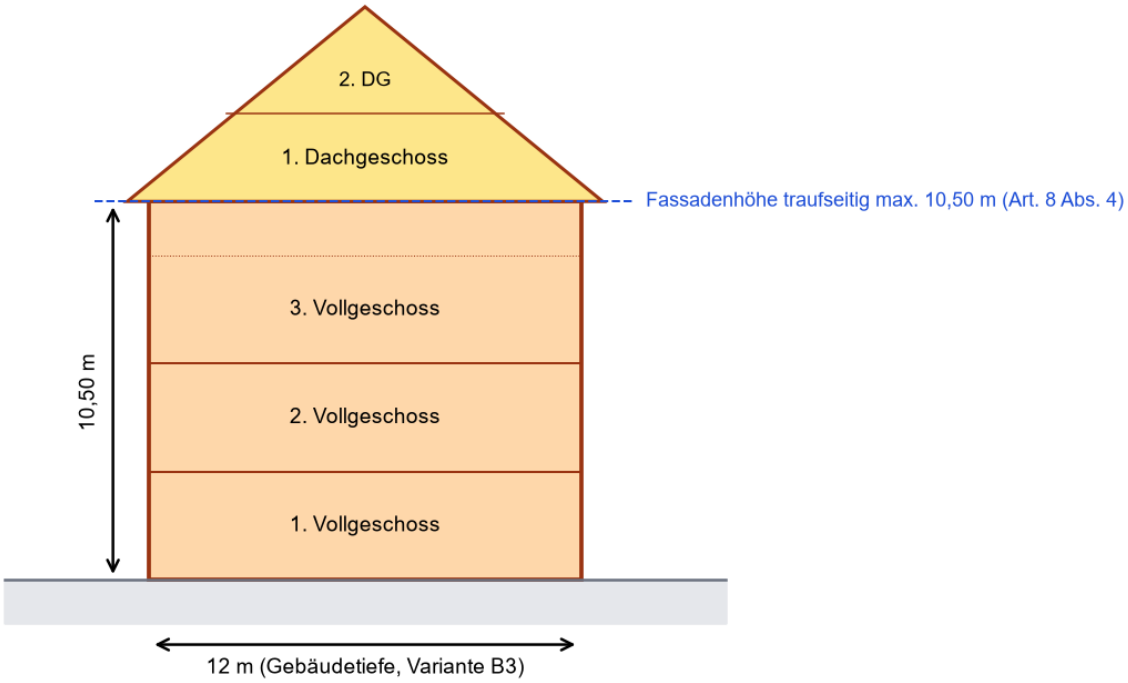
Ersatzneubau · Heutiges Wohnhaus · Gemeindehaus (bleibt) · Mögliche Fläche

Variante	Grundfläche	Geschossfläche	Entscheidend
A. Dachgeschosse	—	2 DG zulässig	Wohnhaus: nach Plänen; Gemeindehaus nur, soweit die Schutzanordnung es erlaubt.
B1. Ersatz, 6 m zur Strasse	10 × 8 = 80 m²	≈ 240 m² + DG	Geprüft: 7,1 m zum Gemeindehaus. Kleiner als heute (189 m²).
B2. Ersatz, 3,5 m zur Strasse	15 × 10 = 150 m²	≈ 450 m² + DG	Nur mit Unterschreitung nach Art. 9 Abs. 6; 7,0 m zum Gemeindehaus.
B3. Ersatz in heutiger Flucht	20 × 12 = 240 m²	≈ 720 m² + DG	Nur mit Unterschreitung bis 0,7 m; 7,1 m zum Gemeindehaus.
C. Zweiter Neubau	—	nicht möglich	Nur ≈ 40 m² frei, in zwei Restflächen.

Die Varianten B1 bis B3 sind dasselbe Projekt bei drei möglichen Antworten der Gemeinde: ohne Unterschreitung würde ein Ersatzbau kleiner als das heutige Haus. A lässt sich mit B kombinieren.

Der Schnitt und die DXF-Datei

Querschnitt Ersatzneubau (Schema) · Terrain praktisch eben: 546,3 bis 547,0 m ü. M.



Bei 12 m Tiefe passen drei Vollgeschosse von je rund 3 m unter die Fassadenhöhe von 10,50 m; darüber zwei Dachgeschosse in einem Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung. Das zweite Dachgeschoss darf nur so weit genutzt werden, wie Giebelfenster und Dachfenster es belichten (Art. 8 Abs. 5).

Die DXF-Datei (exemple-plan-egrid-de.dxf) enthält Grundstück, Gebäude, Abstände und jede Variante auf einem eigenen Layer, in Landeskoordinaten LV95: sie öffnet sich in AutoCAD, ArchiCAD, Vectorworks oder jeder CAD-Software, als Arbeitsgrundlage für die Architektin oder den Architekten.

Annahmen: Gebäude- und Strassengrenzen aus der amtlichen Vermessung ZH; Bruttogeschossflächen grob (Grundfläche × 3 Vollgeschosse); ob der Detailplan Baubegrenzungslinien für das Grundstück festlegt, ist im Scan nicht eindeutig lesbar und wird zur Frage an die Gemeinde.

> Dieses Dossier ist eine **Vorabklärung**, also eine **Schätzung** aus den publizierten Vorschriften und den Registern. Es ist weder ein Architektenprojekt noch ein Vorentscheid noch eine amtliche Auskunft: massgebend sind Gemeinde, Geometer und Grundbuchamt.

Die Fragen vor einem Entscheid

An die Gemeinde Pfäffikon (Bau und Umwelt)

- ☐ Würde die Gemeinde beim Ersatz des Wohnhauses Frohwiesstrasse 6/8 eine Unterschreitung des Strassenabstands nach Art. 9 Abs. 6 BZO zulassen, und bis zu welcher Flucht?
- ☐ Bezeichnet der Detailplan für das Grundstück Baubegrenzungslinien (Art. 9 Abs. 3 BZO)?
- ☐ Ist das Wohnhaus Frohwiesstrasse 6/8 (Vers.-Nr. 1181) geschützt oder inventarisiert, oder nur das Gemeindehaus (Schutzobjekt Nr. 3)? Was umfasst dessen Schutzanordnung?
- ☐ Liegt der Freiraum mit der schutzwürdigen Anlage (Art. 9 Abs. 1 BZO) auf dem Grundstück 8962?
- ☐ Liegt das Grundstück in einer archäologischen Zone der Kantonsarchäologie?

Vor einem Kauf oder einem Projekt

- ☐ Einen aktuellen Grundbuchauszug: Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte und Anmerkungen (auch eine Anmerkung der Unterschutzstellung).
- ☐ Die Pläne beider Gebäude (Schnitte, Dachgeschosse): sie zeigen, ob die Dachgeschosse schon ausgebaut sind.
- ☐ Heizung: Alter der Ölkessel, Tankrevision, Verbrauch.
- ☐ Die Bauvorhaben in der Nachbarschaft: Hochstrasse 11 (13 Wohnungen im Bau), Frohwiesstrasse 15 (Neubau publiziert).

Die Briefe. Die folgenden Seiten fassen diese Fragen in versandbereite Briefe: Absender ergänzen, datieren, unterschreiben.

Tragweite des Dossiers

Dieses Dossier stellt öffentliche Daten und Dokumente zum angegebenen Datum zusammen und kommentiert sie. Es ist weder ein amtlicher Auszug noch ein Rechtsgutachten noch eine Expertise. Der amtliche ÖREB-Auszug ist beim Kanton gratis erhältlich; er liegt unverändert in den Anhängen und ist mit Grundbuch und Gemeinde allein massgebend. Sie bezahlen unsere Arbeit: die Quellen zusammentragen, lesen und sagen, was sie für Ihr Vorhaben bedeuten.

Brief an die Gemeinde, versandbereit

[Vorname Name]
[Adresse]
[PLZ Ort]
[Telefon · E-Mail]

Gemeinde Pfäffikon
Bau und Umwelt
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon

[Ort], [Datum]

Grundstück Kat.-Nr. 8962, Hochstrasse 1 – Auskunft vor einem Projekt

Sehr geehrte Damen und Herren

[Als Eigentümer/in … / Als Kaufinteressent/in] des Grundstücks Kat.-Nr. 8962 (E-GRID CH127785558310), Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon, bitte ich Sie um folgende Auskünfte:

1. Würden Sie beim Ersatz des Wohnhauses Frohwiesstrasse 6/8 (Vers.-Nr. 1181) eine Unterschreitung des Strassenabstands nach Art. 9 Abs. 6 BZO zulassen, und bis zu welcher Flucht?

2. Legt der Kernzonenplan «Detailplan Dorf Pfäffikon» für dieses Grundstück Baubegrenzungslinien nach Art. 9 Abs. 3 BZO fest?

3. Ist das Gebäude Vers.-Nr. 1181 geschützt oder inventarisiert? Für das Gemeindehaus (Schutzobjekt Nr. 3) bitte ich um eine Kopie der Schutzanordnung.

4. Liegt der im Kernzonenplan bezeichnete Freiraum (Art. 9 Abs. 1 BZO) auf dem Grundstück 8962?

Für Ihre Antwort danke ich Ihnen im Voraus.

Freundliche Grüsse

[Unterschrift]
[Vorname Name]

Brief an das Grundbuchamt, versandbereit

[Vorname Name]
[Adresse]
[PLZ Ort]
[Telefon · E-Mail]

Notariat, Grundbuchamt und Konkursamt
Pfäffikon
Postfach
8330 Pfäffikon ZH

[Ort], [Datum]

Grundstück Kat.-Nr. 8962, Pfäffikon – Bestellung eines Grundbuchauszugs

Sehr geehrte Damen und Herren

[Als Eigentümer/in … / Als Kaufinteressent/in] bitte ich Sie um einen vollständigen, aktuellen Grundbuchauszug für das Grundstück Kat.-Nr. 8962 in Pfäffikon (E-GRID CH127785558310, Hochstrasse 1), mit Eigentum, Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechten, Vormerkungen und Anmerkungen.

Zum Nachweis meines Interesses lege ich [eine Kopie des Kaufvertragsentwurfs / die schriftliche Zustimmung der Eigentümerin] bei. Für allfällige Gebühren senden Sie mir bitte eine Rechnung.

Freundliche Grüsse

[Unterschrift]
[Vorname Name]