

GEMEINDE **PFÄFFIKON ZH**
DIE PERLE AM PFÄFFIKERSEE



Einladung zur
Gemeindeversammlung
vom 22. März 2010

Montag, 22. März 2010, 20.00 Uhr
in der reformierten Kirche Pfäffikon ZH

TRAKTANDEN

Seite

Anträge des Gemeinderates betreffend:

1. Zustimmung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 5
2. Festsetzung der Behördenentschädigungen für die Amtsdauer 2010 - 2014 9
3. Genehmigung der Abrechnung über den Bau der Frei-/Ruderalfläche samt Teilöffnung und Anpassung des Dorfbaches im Bereich Bietenholzareal/ Seequai und Bewilligung eines Nachtragskredites von Fr. 3'957.10 12

Zu allen Geschäften sind schriftliche Anträge und Berichte abgefasst worden.

Die Akten zu den einzelnen Geschäften und das Stimmregister liegen ab 8. März 2010 in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

Gemeinderat Pfäffikon ZH
und die antragstellenden Behörden

Pfäffikon, 20. Februar 2010

Geschäft Nr. 1

Zustimmung zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Antrag

1. Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird zugestimmt. Massgebend sind der Zonenplan, die revidierte Bau- und Zonenordnung vom 19. Januar 2010, sowie der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV vom 19. Januar 2010.
2. Der Bericht zu den Einwendungen wird genehmigt.
3. Die Genehmigung der revidierten Bau- und Zonenordnung durch die kantonale Baudirektion bleibt vorbehalten.
4. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Bauausschuss beauftragt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Die Gemeinde Pfäffikon hat in den letzten Jahren ein starkes Wachstum erfahren. Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahr 2001. Obschon sich die BZO gut bewährt hat, sollte sie in einigen Punkten modernisiert und neuen Anforderungen angepasst werden.

Die Hauptanliegen dieser Modernisierung sind:

- Vereinfachungen um für Bauwillige und Behörden die Anwendung zu erleichtern
- Erfahrungen aus dem Vollzug in die BZO einbringen
- Moderate Verdichtungen erleichtern

Im Weiteren fordern einzelne Anträge aus der Bevölkerung die punktuelle Prüfung von Um- und Einzonungen.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, der Revision der Bau- und Zonenordnung zuzustimmen.

1. Veranlassung, Ausgangslage

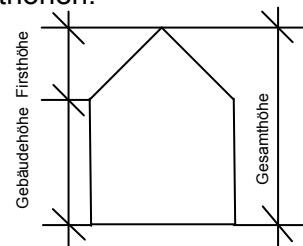
Die Gemeinde Pfäffikon hat in den letzten Jahren ein starkes Wachstum erfahren. Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung stammt aus dem Jahr 2001. Obschon sich die BZO gut bewährt hat, sollte sie in einigen Punkten modernisiert und neuen Anforderungen angepasst werden. Mit Beschluss vom 10. März 2009 hat der Gemeinderat das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG beauftragt, die BZO der Gemeinde Pfäffikon zu überarbeiten und dem heutigen Stand anzupassen.

Im Sinne einer Modernisierung und Vereinfachung der Bau- und Zonenordnung werden folgende punktuelle Anpassungen vorgenommen:

- Im Sinne einer Vereinfachung werden die Kernzonen KII und KIII aufgehoben. Die entsprechenden Gebiete werden anderen zweckmässigen Zonen zugeordnet. Die Kernzone I wird inskünftig nur noch Kernzone genannt.
- Die unter Art. 7 aufgeführten Reklamebestimmungen für die Kernzonen sind sehr detailliert und eher streng ausgelegt. Diese Bestimmungen sind nicht mehr zeitgemäss und praktikabel. Die Reklamebestimmungen werden daher radikal vereinfacht.

- In der Zentrumszone sowie in den Wohnzonen wird auf die Festlegung von Geschosshöhen verzichtet.
- Neben der Gebäudehöhe wird neu auch die Gesamthöhe eines Gebäudes aufgeführt. Die heute mögliche Gesamthöhe setzt sich aus der jeweiligen zonenkonformen Gebäudehöhe und der Firsthöhe zusammen. Neu gelten folgende Gesamthöhen:

– Zentrumszone	18 m
– Wohnzonen W1.25, W1.45 und W1.6	12.5 m
– Wohnzone W2.1	13 m
– Wohnzone W 2.6	18 m



- Zur Vereinfachung der Vorschriften und um eine Verdichtung zu erleichtern, wird in der Zentrumszone auf die Festlegung der Gebäudelänge verzichtet. Auf die Vergrößerung des Abstandes von langen Gebäuden (Mehrlängenzuschlag) wird sowohl in der Zentrumszone als auch in den Wohnzonen verzichtet.
- Für Besondere Gebäude gemäss § 273 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und für Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1 m überragen, gilt bisher eine zusätzliche Baumassenziffer von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Zur Vereinfachung wird die Baumassenziffer für Haupt- und Besondere Gebäude zusammengefasst. Die Baumassenziffern erhöhen sich daher um $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$.
- Durch den Verzicht auf die Regelung der Geschosse, unterscheiden sich die Zonenbezeichnungen nur noch durch die Baumassenziffer.

Die Wohnzonen werden neu wie folgt bezeichnet:

W2/1.25	neu W1.45
W2/1.4	neu W1.6
W2/1.9	neu W2.1
W3/2.4	neu W2.6

Die unter Art. 27 separat aufgeführte Reduktion der Baumassenziffer von $1.25 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $1.05 \text{ m}^3/\text{m}^2$ für das Gebiet „Stogelen“ wird als unübersichtlich erachtet. Es wird daher eine neue Wohnzone W1.25 eingeführt, welche das Gebiet innerhalb der Schutzverordnung Pfäffikersee sowie das Bergquartier betrifft. Diese Zonierung erscheint dem Gemeinderat als zweckmässig. Dies ist hinsichtlich der heutigen Bebauung auch möglich, ohne zahlreiche widerrechtliche Gebäude zu generieren.

- Um ideale Immissionen wie Bordellbetriebe oder Betriebe zur Sterbebegleitung in den Wohnzonen zu verhindern, wird ein Wohnanteil von 66% vorgeschrieben. Gemäss aktueller Gerichtspraxis sind in einer Zone, die primär der Wohnnutzung dient, solche Betriebe nicht zulässig.
- In der Industrie- und Gewerbezone soll neu die langjährige Praxis zur Zahl und Grösse der Wohnungen in der Bauordnung festgehalten werden, demnach sind pro Gebäude standortgebundene Wohnräume zulässig, deren Geschossfläche höchstens 20 % der gesamten Betriebsfläche jedoch maximal 250 m² betragen darf.
- Für den Grenzabstand von Besonderen Gebäuden wird eine bedeutsame Vereinfachung vorgeschlagen. In der Kernzone I und in der Weilerkernzone gilt neu ein allseitiger Grenzabstand von 2.5 m, in den übrigen Bauzonen allseitig ein Grenzabstand von 3.5 m. Mit Näher- oder Grenzbaurechten können Nachbarn Abweichungen vereinbaren.
- Art. 45 Abs. 3 der heute gültigen Bau- und Zonenordnung schreibt bei Mehrfamilienhäusern zweckdienliche Flächen und Einrichtungen für die Kompostierung vor. Mit Rücksicht auf die Grünabfuhr ist diese Vorschrift wenig zeitgemäss und wird gestrichen.

- Der Zentrumsbereich von Pfäffikon im Bereich Bahnhof-, Hoch-, Tunnel- und Turmstrasse soll sich künftig stärker und unabhängiger von der jeweiligen Zone entwickeln können. Dies soll mit einer Erweiterung der Zentrumszone, sowie dem Erlass von Sonderbauvorschriften gefördert werden. Über dieses Gebiet soll ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet werden, welches festhält für welche Zentrumsbereiche eine Zentrumszone auszuscheiden und eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG festzulegen sei. Die daraus resultierende Anpassung der Bau- und Zonenordnung wird zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

2. Umsetzung im Zonenplan

Aufgrund einzelner Anträge aus der Bevölkerung, aber auch im Hinblick auf die Zweckmässigkeit und Ausdehnung gewisser Zonen wurden punktuell Um- und Einzonungen geprüft.

Die Bauzonen der Gemeinde Pfäffikon umfassen 266 ha (Stand 2007). Davon waren bis ins Jahr 2007 noch 40 ha unüberbaut. In den letzten Jahren wurde jedoch ein beträchtlicher Anteil überbaut. Die Anzahl Einwohner liegt bei 10'374 Personen (Stand 2009). Aus Sicht der Bevölkerungsentwicklung sind Neueinzonungen nicht zwingend nötig. Es gibt noch genügend Baulandreserven um das Bevölkerungswachstum der kommenden Jahre aufzufangen. Zudem widersprechen Neueinzonungen dem Grundsatz der inneren Verdichtung.

Wie bereits erwähnt sollen die Kernzonen II und III im Rahmen der Teilrevision aufgehoben werden und der Kernzone oder einer geeigneten Wohnzone, gegebenenfalls mit Zulässigkeit für mässig störende Betriebe zugeordnet werden.

Das südöstliche Gebäude der Stiftung Palme an der Hochstrasse, sowie die Parzelle Kat.-Nr. 12307 werden heute von der Kernzone I und der Wohnzone W3/2.4 unterteilt. Neu wird das gesamte Gebäude der Stiftung Palme, sowie die ganze Parzelle Kat.-Nr. 12307 der Wohnzone W2/2.4 (neu W2.6) zugeteilt.

3. Gesuche

Aufgrund einzelner Anträge aus der Bevölkerung, aber auch im Hinblick auf die Zweckmässigkeit und Ausdehnung gewisser Zonen werden punktuell Um- und Einzonungen vorgeschlagen. Die Begehren werden jedoch gemäss Erläuterungsbericht grösstenteils aus raumplanerischen Gründen abgelehnt.

4. Resultat der öffentlichen Auflage und Anhörung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung lag zwischen dem 21. August 2009 und dem 21. Oktober 2009 öffentlich auf. Innert dieser Frist sind 29 Schreiben, in welchen mehrere Einwendungen formuliert sind.

Massgebend über die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung der Einwendungen ist der separate Bericht zu den Einwendungen. Der "Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV" wurde nicht verteilt. Er kann jedoch bei der Gemeinderatskanzlei eingesehen werden.

5. Resultat der Vorprüfung

Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage fand die Vorprüfung durch das Kantonale Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich statt. Der Vorprüfungsbericht vom 3. Dezember 2009 nimmt im positiven Sinn Stellung zur Revision der Bau- und Zonenordnung. Es wird jedoch vorgeschlagen, als Grundlage für die Nutzungsplanung ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erarbeiten, das festhält für welche Zentrumsbereiche eine Zentrumszone auszuscheiden und eine Gestaltungsplanpflicht im Sinne von § 48 Abs. 3 PBG festzulegen sei.

Im regionalen Richtplan ist der Dorfkern als wirtschaftlich und kulturelles Zentrum bezeichnet. Die angrenzenden zentral gelegenen und durch die S-Bahn erschlossenen Entwicklungsgebiete im Bereich Tunnel-, Turm-, Bahnhof- und Hochstrasse werden als Gebiet mit hoher Dichte bezeichnet. Die heutige bauliche Situation wird dieser Zielsetzung nur zum Teil gerecht. Der Gemeinderat verzichtet daher im Rahmen der aktuellen Revision auf die Einführung von Sonderbauvorschriften für das Zentrumsgebiet. Er möchte, dass in den kommenden Jahren das Zentrum von Pfäffikon aufgewertet wird. Ziel ist eine nutzungsmässige, städtebauliche und auch erschliessungstechnische Verbesserung.

Deshalb wird für das Zentrumsgebiet ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieser Prozess benötigt jedoch eine gewisse Zeit. Die daraus resultierende Anpassung der Bau- und Zonenordnung wird zu einem späteren Zeitpunkt der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Referent

Gemeinderat Stefan Krebs, Bauvorstand

Geschäft Nr. 2

Festsetzung der Behördenentschädigungen für die Amtsdauer 2010 - 2014

Antrag

1. Die Entschädigungen der Behörden der Gemeinde Pfäffikon werden für die Amtsdauer 2010 - 2014 gemäss Übersicht im Anhang festgesetzt.
2. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeinderat beauftragt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Die Ansätze der Behördenentschädigungen sind alle vier Jahre vor Ablauf der laufenden Amtsdauer zu überprüfen und anzupassen. Die Ansätze wurden seit dem Jahr 2002 nur der Teuerung angepasst.

Es wurde bei allen Behörden eine Vernehmlassung über die Höhe der Pauschalen und die Entschädigungsansätze durchgeführt. Zusätzlich haben die Mitglieder des Gemeinderates und der Schulpflege ihren zeitlichen Aufwand über eine gewisse Zeitspanne ermittelt. Auch wurde ein Vergleich mit anderen Gemeinden durchgeführt.

Die Vernehmlassung zeigt, dass die zeitliche Belastung der Behördenmitglieder zunimmt. Die Anforderungen an die einzelnen Behördenvertreter sind nach wie vor hoch. Der Gemeinderat legt Wert darauf, dass die Behördenentschädigungen auch in Zukunft entsprechend den Anforderungen gerecht sind und in einer Bandbreite liegen, die den Verhältnissen anderer Zürcherischer Gemeinden entsprechen. Nur so ist es möglich, auch in Zukunft genügend ausgewiesene Personen zu finden, die bereit sind, ein Behördenamt zu übernehmen.

Die bisherigen und die neuen Ansätze sind im Anhang ersichtlich. Die Mehrkosten für die Pauschalen betragen Fr. 1'401.00. Sie fallen so tief aus, weil die Mitgliederzahl der Schulpflege von 11 auf 9 reduziert wird.

1. Ausgangslage

Gemäss Artikel 21 der Verordnung über die Behördenentschädigungen vom 24. September 2001 gelten die Entschädigungsansätze jeweils für eine Amtsdauer. Sie sind jeweils vor den Erneuerungswahlen durch die Gemeindeversammlung zu überprüfen und allenfalls anzupassen. Die Pauschal-Entschädigungen werden während der Amtsdauer der Teuerung angepasst. Es gelten die Bedingungen für das Gemeinde- und Staatspersonal.

2. Erfahrungen aus der Amtsdauer

2.1 Grundsätzliches

Der Gemeinderat hat in den letzten Monaten bei allen Behörden eine Vernehmlassung über die Höhe der Pauschalen und Entschädigungsansätze durchgeführt. Zusätzlich haben die Mitglieder des Gemeinderates und der Schulpflege ihren zeitlichen Aufwand über mehrere Wochen erfasst. Auf Wunsch der Rechnungsprüfungskommission wurde ein Vergleich mit Gemeinden mit ähnlichen Verhältnissen durchgeführt.

Generell zeigt die Vernehmlassung, dass die zeitliche Belastung tendenziell zunimmt. Die Anforderungen an die einzelnen Behördenvertreter sind nach wie vor hoch.

2.2 Zeitaufwand der einzelnen Ämter

Die zeitliche Belastung hat in den letzten vier Jahren zugenommen. Wurde sie für die laufende Amtsdauer für ein Mitglied des Gemeinderates oder der Schulpflege auf 500 bis 600 Stunden pro Jahr geschätzt, liegen sie gemäss den Auswertungen in diesem Jahr bei zirka 670 Stunden für ein Mitglied des Gemeinderates und etwa 615 Stunden für ein Mitglied der Schulpflege. Beim Gemeindepräsidium liegt die Belastung bei rund 1350 Stunden, beim Schulpräsidium bei 1250 Stunden pro Jahr.

Bei der Schulpflege dürfte durch die Reduktion der Anzahl Mitglieder die zeitliche Belastung leicht steigen. Für die Zukunft ist von folgender zeitlicher Belastung auszugehen.

Gemeinderatsmitglied	600 - 700 Stunden/Jahr
Gemeindepräsident	1300 - 1400 Stunden/Jahr
Schulpflegemitglied	600 - 700 Stunden/Jahr
Schulpräsident	1200 - 1300 Stunden/Jahr

Die zeitliche Belastung für die Kommissionsmitglieder ist mit 100 - 200 Stunden pro Jahr vergleichsweise stabil. Einzig bei der Werkkommission nimmt sie durch die rechtliche Verselbständigung zu. Neue Aufgabenfelder ergeben sich in Finanz- und Personalfragen sowie in der Übernahme der Abfallbewirtschaftung.

3. Moderate Anpassungen

Aufgrund der zusätzlichen zeitlichen Belastung aber auch aufgrund des Vergleichs mit anderen Gemeinden entsteht bei den Ansätzen Handlungsbedarf. Neu erhält auch die Werkkommission eine Pauschale zur freien Verfügung. Der Gemeinderat legt Wert darauf, dass die Behördenentschädigungen auch in Zukunft entsprechend den Anforderungen gerecht sind und in einer Bandbreite liegen, die den Verhältnissen anderer Zürcherischer Gemeinden entsprechen. Nur so ist es möglich, auch in Zukunft genügend ausgewiesene Personen zu finden, die bereit sind, ein Behördenamt zu übernehmen. In der heutigen Zeit ist es auch kaum mehr möglich, ein Mandat im Gemeinderat oder in der Schulpflege zu übernehmen, ohne das Arbeitspensum beim Arbeitgeber zu reduzieren. Behördenvertreter müssen zeitlich flexibel und zum Teil auch tagsüber verfügbar sein.

Die bisherigen und die neuen Ansätze sind im Anhang ersichtlich. Die Mehrkosten für die Pauschalen betragen Fr. 1'401.00. Sie fallen so tief aus, weil die Mitgliederzahl der Schulpflege von 11 auf 9 reduziert wird.

4. Schlussbemerkungen und Antrag

Das System der Behördenentschädigungen hat sich bewährt. Der Gemeinderat erachtet die Erhöhungen als angemessen. Der Gemeinderat bittet um Zustimmung zur Vorlage.

Referent

Gemeindepräsident Hans Heinrich Rath

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt Ablehnung der Vorlage und Beibehaltung der bisherigen Ansätze mit Ausnahme der Sozialbehörde.

Anhang zur Verordnung über die Behördenentschädigungen

	<u>bisher</u>	<u>neu</u>
Gemeinderat (Pauschalentschädigung)		
Präsidium	Fr. 51'650.00	Fr. 51'650.00
Vizepräsidium	Fr. 23'671.00	Fr. 25'000.00
Übrige Mitglieder	Fr. 21'518.00	Fr. 23'000.00
Pauschale zur freien Verfügung, maximal pro Jahr	Fr. 20'000.00	Fr. 20'000.00
Schulpflege (Pauschalentschädigung)		
Präsidium	Fr. 48'414.00	Fr. 48'414.00
Vizepräsidium	Fr. 23'671.00	Fr. 25'000.00
Mitglieder	Fr. 21'518.00	Fr. 23'000.00
Pauschale zur freien Verfügung, maximal pro Jahr	Fr. 20'000.00	Fr. 20'000.00
Sozialbehörde (Grundpauschale) + SG		
Mitglieder (ohne Präsidium)	Fr. 2'601.00	Fr. 3'000.00
Werkkommission (Grundpauschale) + SG		
Mitglieder (ohne Präsident)	Fr. 2'154.00	Fr. 3'000.00
Pauschale zur freien Verfügung, maximal pro Jahr	Fr. 0.00	Fr. 10'000.00
Rechnungsprüfungskommission (Grundpauschale) + SG		
Präsidium	Fr. 5'379.00	Fr. 6'000.00
Aktuarat	Fr. 4'308.00	Fr. 4'500.00
übrige Mitglieder	Fr. 2'154.00	Fr. 3'000.00
Friedensrichteramt (Art. 12)		
Gemeindepauschale	Fr. 16'138.00	Fr. 16'138.00
Tag- und Sitzungsgelder (Art. 14)		
Ganzer Tag	Fr. 229.00	Fr. 240.00
Halber Tag	Fr. 114.50	Fr. 120.00
Sitzung mehr als 2 Stunden	Fr. 65.00	Fr. 0.00
Sitzung weniger als 2 Stunden	Fr. 32.50	Fr. 0.00
Sitzung (max. 4 Stunden, max. Fr. 120.00)		Fr.30.00/Std.
Protokollentschädigung (für nebenamtliche Aktuale Art. 15)		
Protokollentschädigung (Sitzungsdauer über 2 Stunden)	Fr. 129.00	Fr. 160.00
Protokollentschädigung (Sitzungsdauer bis 2 Stunden)	Fr. 64.50	Fr. 80.00
Wahlbüro (Art. 10) / Übrige Entschädigungen (Art. 16)		
Richtstundensatz (LR 05 KL 2/6 ES 3 mit 4 Wo Ferienanteil, Jugendliche altersgemäss entsprechend tiefer)	Fr. 26.25	Fr. 26.25

SG = Sitzungsgelder

Teuerungszulagen

Alle Ansätze wurden gemäss den Regelungen für das Staatspersonal der Teuerung angepasst (Art. 20).

GRB 1. Dezember 2009

GVB 22. März 2010

Pfäffikon, 1. Dezember 2009

Geschäft Nr. 3

Genehmigung der Abrechnung über den Bau der Frei-/Ruderalfläche samt Teilöffnung und Anpassung des Dorfbaches im Bereich Bietenholzareal/Seequai und Bewilligung eines Nachtragskredites von Fr. 3'957.10

Antrag

1. Die Abrechnung über den Bau der Frei-/Ruderalfläche samt Teilöffnung und Anpassung des Dorfbaches im Bereich Bietenholzareal/Seequai wird genehmigt. Dem bewilligten Kredit von Fr. 379'000.-- stehen Baukosten von Fr. 382'957.10 gegenüber. Für die Mehrkosten von Fr. 3'957.10 wird ein Nachtragskredit bewilligt.

Bericht

Die Vorlage in Kürze

Mit der Kreditabrechnung für den Bau der Frei-/Ruderalfläche ist die Umgestaltung des Bietenholzareals und Teilen des Seequais abgeschlossen. Der Start dieses bedeutenden Prozesses geht auf zwei Einzelinitiativen im Jahr 2002 zurück. Sie verlangten die Freihaltung des Fabrikareals Bietenholz und eine naturnahe Gestaltung des neu zu schaffenden Freiraums. Im Jahre 2004 genehmigte die Gemeindeversammlung einen Gestaltungsplan und an der Urne wurde ein Kredit von 4,5 Millionen Franken für den Kauf des Bietenholzareals samt Umgestaltungsmassnahmen bewilligt. Die nicht für die Freifläche benötigten Liegenschaften und Grundstücke konnten Ende 2006 wieder veräussert werden. Nach Abzug der Verkaufserlöse und Staatsbeiträge kostete die Neugestaltung des Bietenholzareals die Gemeinde netto rund Fr. 470'000.--.

1. Ausgangslage

Am 23. September 2002 stimmte die Gemeindeversammlung zwei Einzelinitiativen zu. Ein Vorstoss verlangte die weitgehende Freihaltung des Fabrikareals Bietenholz, die Verbreiterung des Seequais sowie eine naturnahe Gestaltung des zu schaffenden, öffentlichen Freiraums. Die zweite Initiative schlug vor, über das gleiche Gebiet einen öffentlichen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Am 20. September 2004 setzte die Gemeindeversammlung den öffentlichen Gestaltungsplan Seequai fest. Ausserdem wurde eine Kreditvorlage für den Erwerb des Bietenholzareals, den Abbruch des Fabrikgebäudes sowie die Einrichtung eines naturnah gestalteten, öffentlichen Erholungsraums vorberaten. Die Urnenabstimmung vom 28. November 2004 bewilligte den dazu erforderlichen Bruttokredit von Fr. 4'555'000.--.

2. Umsetzungsphase, Bau- und Einrichtungsarbeiten

Der Gemeinderat machte sich anschliessend an die Umsetzung der gefassten Beschlüsse. Er beauftragte die Arbeitsgruppe Seequai, den gesamten Prozess zu steuern und den Verkauf der Altliegenschaften sowie des überbaubaren Fabrikgeländes vorzunehmen. Weiter setzte er die Arbeitsgruppe Frei-/Ruderalfläche ein. Sie erhielt den Auftrag, die Ruderalfläche gemäss den Vorgaben des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 20. September 2004 zu planen. Weiter sollte die Arbeitsgruppe ein Gestaltungskonzept für die verschiedenen Gebietsabschnitte des Seequais vom ehemaligen Fischzuchtgelände bis hin zu den Tennisplätzen erarbeiten.

Am 13. Dezember 2005 genehmigte der Gemeinderat den Schlussbericht der Arbeitsgruppe und verabschiedete den Ausführungskredit von Fr. 379'000.-- für den Bau der Frei-/Ruderalfläche samt Teilöffnung und Anpassung des Dorfbaches zuhanden der Gemeindeversammlung. Diese stimmte der Vorlage am 27. März 2006 zu. Für die Realisierungsphase wurde die Arbeitsgruppe Frei-/Ruderalfläche auf folgende Personen reduziert.

- Stefan Krebs, Bauvorstand (Vorsitz)
- Dr. Andreas Fritzsche, Vertreter Initiantengruppe
- Marietta Fritz, Vertreterin Pro Pfäffikersee/Natur- und Vogelschutzverein
- Silvia Ganther, Vertreterin Natur- und Denkmalschutzkommission
- Reto Wild, Planer
- Walter Schärer, Bausekretär

Mit der Ausführungsplanung und Bauleitung wurde das Büro Suter von Känel Wild AG, Zürich, beauftragt. Die Bauarbeiten führte die Firma WSB Arbeitsgemeinschaft Wasser- und Strassenbau, Rafz, aus. Nach der Projektgenehmigungsphase begannen die Bauarbeiten im Sommer 2007. Sie verliefen ohne nennenswerte Schwierigkeiten und konnten im Juni 2008 abgeschlossen werden.

3. Staatsbeiträge

Im Rahmen der Gesamtvorlage hatte die Baudirektion Kanton Zürich am 20. Juni 2004 dem Gemeinderat einen Staatsbeitrag von Fr. 412'200.-- an die gesamten Aufwendungen für den Landkauf und den Bau der Frei-/Ruderalfläche zugesichert. Mit der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung sicherte das kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft an die baulichen Massnahmen zur Aufwertung des Dorfbaches einen pauschalen Staatsbeitrag von Fr. 23'500.-- zu.

4. Kostenabrechnung

Das Büro Suter von Känel Wild AG hat am 2. Juli 2008 die Schlussabrechnung erstellt. Sie umfasst den Bau der Frei-/Ruderalfläche, die Teilöffnung des Dorfbaches und die Neugestaltung und Aufwertung von Seequai und ehemaligem Fischzuchtgelände. Der Abrechnungsteil Frei-/Ruderalfläche und Seequai präsentiert sich wie folgt:

Bruttokredit gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 27. März 2006	Fr. 379'000.00
Bruttobaukosten	Fr. 382'957.10
Mehrkosten	<u>Fr. 3'957.10</u>

In der gesamten Bauabrechnung sind auch die Sanierungs- und Aufwertungsmassnahmen entlang dem Seequai sowie dem Gelände der ehemaligen Fischzuchtanlage mit Ausbaggerung und Revitalisierung der bestehenden alten Fischweiher verbunden. Für diese Arbeiten hatte der Bauausschuss am 19. März 2007 einen Kredit von Fr. 152'000.-- als gebundene Ausgabe bewilligt. Die Mehrkosten von rund Fr. 4'000.-- liegen in wenigen, unvorhergesehenen Arbeiten begründet. So wurden standortgerechter Kiessand und Bollensteine eingebaut sowie ein Tatzelwurm aus Baustämmen erstellt. Die Mauer zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 3398 musste neu gebaut werden und auf Begehren der Fischereiverwaltung war im Dorfbach eine zusätzliche Schwelle einzubauen. Die Mehrkosten sind ausgewiesen und ausreichend begründet.

5. Gesamt-Kosten-Übersicht

Nachdem alle Abrechnungen vorlagen, konnte der im Jahre 2004 von der Kantonalen Baudirektion zugesicherte Staatsbeitrag von Fr. 412'200.-- für die gesamten Aufwendungen zum Bietenholzareal (Landkauf und Bau Ruderalfläche) abgerechnet werden. Mit Verfügung vom 16. April 2009 kürzte die Baudirektion des Kantons Zürich den Staatsbeitrag auf Fr. 87'526.--. Als Begründung führte sie an, dass die Gemeinde mit der Veräusserung des nicht benötigten Baulandes und der überbauten Grundstücke im Jahre 2006 wesentlich höhere Erträge erzielte. Der Gemeinderat stellt fest, dass die massive Reduktion des Staatsbeitrages zu Recht erfolgt ist.

Heute kann den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Gesamtkostenübersicht und die der Gemeinde verbleibende Netto-Belastung wie folgt präsentiert werden.

Kostenarten	Bewilligte Kredite bzw. Prognose in Fr.	Abrechnung in Fr.
Kauf Grundstück	3'825'000.00	3'825'000.00
Rückbau Fabrikgebäude	250'000.00	279'303.15
Herstellung Westfassade	100'000.00	in Rückbau enthalten
evtl. Beseitigung Altlasten	50'000.00	in Rückbau enthalten
evtl. Rettungsgrabungen	50'000.00	0.00
prov. Erstellung Freifläche	30'000.00	0.00
Planungsaufwand	200'000.00	177'269.00
Aufwendungen Verkauf nicht benötigte Grundstücke	50'000.00	170'080.00
Subtotal	4'555'000.00	4'451'652.10
Bau Ruderalfläche	379'000.00	382'957.10
Total Aufwendungen	4'934'000.00	4'834'609.20
<i>abzüglich</i>		
Erlös aus Verkauf nicht benötigter Grundstücke	2'560'000.00	4'252'000.00
Beitragszusicherung AWEL an Ausbau Dorfbach	23'500.00	23'500.00
Beitragszusicherung Baudirektion aus Natur- und Heimatschutzfonds	412'200.00	87'526.00
Nettoaufwand Gemeinde	1'938'300.00	471'583.20

6. Schlussbemerkungen / Antrag

Die Kostenabrechnung über den gesamten Prozess der Umgestaltung des Bietenholzareals samt Seequai fällt sehr positiv aus. Dies hängt vor allem mit dem deutlich höheren Erlös aus dem Verkauf der nicht benötigten Grundstücke zusammen. Die realisierte Ruderalfläche entwickelt sich gut.

Die Kreditabrechnung zur Ruderalfläche ist richtig und vollständig erstellt worden. Sie ist zu genehmigen.

Referent

Gemeinderat Stefan Krebs, Bauvorstand

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt Zustimmung.

P.P.
8330 Pfäffikon ZH

GEMEINDEVERWALTUNG
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon ZH
Tel. 044 952 52 52 / Fax 044 952 52 00
gemeinde@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch