



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

Protokoll Gemeinderat vom 20. November 2018

Privater Gestaltungsplan Zentrum; Verabschiedung zur Mitwirkung und Vorprüfung

1. Ausgangslage

Die Grundeigentümer im Geviert Bank-/Bahnhof-/Gerichtshaus-/Hochstrasse haben dem Planungsbüro asa AG den Auftrag für die Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplans (GP) erteilt. Der Planungssperimeter wird durch die Bank-, Bahnhof-, Gerichtshaus und Hochstrasse begrenzt und umfasst eine Arealfläche von 5'187 m².

Das Planungsgebiet ist Teil eines Entwicklungsgevierts, welches nach den gültigen Sonderbauvorschriften (SBV) der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) auf der Basis eines Gestaltungsplans überbaut werden darf. Mit dem GP sollen die Anforderungen der Sonderbauvorschriften nach Art. 49c BZO umgesetzt werden.

Die Grundeigentümer stellen den Antrag, den vorliegenden Entwurf des GP „Zentrum“ vom 12. November 2018 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung einzureichen und zur Mitwirkung aufzulegen.

2. Ausführung

Der Entwurf des privaten GP vom 12. November 2018 beinhaltet folgende Unterlagen:

- GP-Situationsplan
- GP-Vorschriften
- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Der Perimeter ist zweckmässig und entspricht weitgehend der Gebietsabgrenzung in der BZO. Der Nicht-Einbezug des Grundstücks Kat.-Nr. 11300 ist nachvollziehbar und verständlich dokumentiert.

Im Zuge der GP-Erarbeitung wurden die inventarisierten Objekte im Perimeter begutachtet. Die Liegenschaft Hochstrasse 15, Vers.-Nr. 1169 ist rechtskräftig aus dem Inventar entlassen worden. Die beiden Objekte Spar- und Leihkasse (Vers.-Nr. 1196) und das „Schlössli“ (Vers.-Nr. 1172) sind geschützt. Die Schutzverträge liegen vor und sind rechtskräftig.

Die ISOS-Gebiete 2 und 3 wurde durch das Büro Denkmalaktiv begutachtet. Die bauhistorischen Struktur- & Ortsbildanalysen zu den ISOS-Gebieten liegen, datiert mit März und April 2017, vor. Diese Gutachten bildeten Grundlage bei der GP-Erarbeitung. Die Interpretation der Gutachten wurde an der Sitzung vom 26. September 2018 mit der Natur- und Denkmalschutzkommission (NDK) besprochen.

Mit dem GP sollen die Anforderungen zur Anwendung der SBV nach Art. 49c BZO erfüllt werden, damit die Umsetzung des Leitbilds „Zentrum“ vom 28. Mai 2013 umgesetzt werden kann. Konkret sind dies:

- Den Zentrumsbereich von Pfäffikon mit attraktiven Nutzungen zu stärken.
- Bauten von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität zu fördern.
- Eine hohe Aufenthaltsqualität im Aussenraum zu gewährleisten.
- Die Zentrumsüberbauungen flächensparend zu erschliessen.

Der Entwurf des GP zeigt eine plausible und angemessene Entwicklung des Gevierts auf. Er erfüllt die Anforderungen nach Art. 49d BZO und beansprucht ausschliesslich Erleichterungen im Rahmen von Art. 49e BZO. Insbesondere folgende Themen sind widerspruchsfrei geregelt:

- Die ISOS-Gutachten sowie die Objekt-Schutzentscheide sind berücksichtigt.
- Die maximale Dichte gemäss SBV wird eingehalten.
- Die maximalen Gebäude- und Gesamthöhen gemäss SBV werden unterschritten.
- Öffentliche und zusammenhängende Freiräume werden gesichert.
- Ein einheitliches Gestaltungskonzept für die Aussenräume wird verlangt.
- Die Erstellung einer gemeinschaftlichen Parkierungsanlage ist Pflicht.
- Die Eigentumsverhältnisse sind berücksichtigt.
- Eine gute Durchwegung des Gevierts ist gewährleistet.

Die Voraussetzungen zur Beanspruchung der SBV gemäss gültiger BZO sind erfüllt. Mit dem privaten GP werden rechtmässig, zweckmässig und angemessen die Voraussetzungen für die Entwicklung von Bauprojekten geschaffen.

Der private GP Zentrum ermöglicht im Planungsgebiet eine angemessene bauliche Entwicklung mit hoher ortsbaulicher Qualität. Die massgeschneiderten Regeln zur Bebauungs- und Freiraumstruktur sichern den Erhalt der wichtigen Elemente und lassen eine massvolle Verdichtung im Bahnhofquartier zu. Zwischen dem Wunsch nach höherer baulicher Nutzung und den Anliegen des Denkmal- und Ortsbildschutzes wird ein ausgewogener Kompromiss gefunden.

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden berücksichtigt. Der GP definiert Leitplanken und lässt einen angemessenen Spielraum zur Entwicklung von Bauprojekten. Er macht Gebrauch von den in der BZO vorgesehenen SBV und setzt das Leitbild Zentrum im Planungssperimeter adäquat um. Der GP ist damit angemessen, zweck- und rechtmässig.

3. Weiteres Vorgehen

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans wird gestützt auf § 87a PBG zur Vorprüfung dem ARE eingereicht. Die Stellungnahme darf per Ende Februar 2019 erwartet werden.

Gleichzeitig ist die öffentliche Auflage während 60 Tagen als Mitwirkung durchzuführen. Mit einer Auflage von Ende November 2018 bis Ende Januar 2019 wird eine Mitwirkungsfrist von 60 Tagen erreicht.

Auf der Grundlage der Mitwirkungsergebnisse und des Vorprüfungsberichtes wird der private Gestaltungsplan zu bereinigen sein. Die bereinigte Fassung ist dann durch die Grundeigentümer festzusetzen und dem Gemeinderat Pfäffikon zur Genehmigung vorzulegen. Würde der Rahmen der Sonderbauvorschriften gemäss gültiger BZO gesprengt, wäre die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung zu beantragen.

Der festgesetzte Gestaltungsplan ist nach § 89 PBG vom ARE des Kantons Zürich genehmigen zu lassen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans Zentrum der asa AG vom 12. November 2018 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
 2. Der private Gestaltungsplan Zentrum wird gestützt auf § 7 PBG zur Mitwirkung verabschiedet. Das Bauamt wird beauftragt, die öffentliche Auflage des privaten Gestaltungsplans von Ende November 2018 bis Ende Januar 2019 durchzuführen bzw. amtlich zu publizieren.
 3. Der private Gestaltungsplan Zentrum ist durch das Bauamt beim Amt für Raumordnung des Kantons Zürich zur Vorprüfung gemäss § 87a PBG einzureichen.
 4. Die Nachbargemeinden (Fehraltorf, Russikon, Wildberg, Bauma, Hittnau, Bäretswil, Wetzikon, Seegräben, Uster) sowie die RZO werden mittels separatem Einladungsschreiben mit Hinweis auf die Website der Gemeinde Pfäffikon ZH informiert.
 5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Grundeigentümer des Gestaltungsplans, eingeschrieben
 - Paul Hefti, Nestel 1730, 9642 Ebnat-Kappel
 - Clientis Zürcher Regionalbank, Bahnhofstrasse 3, 8620 Wetzikon
 - Carmine Bucci, Bahnhofstrasse 14, 8330 Pfäffikon ZH
 - Noël Kurzen, Bahnhofstrasse 2, 8488 Turbenthal
 - Werner Scagnetti, Usterstrasse 49, 8330 Pfäffikon ZH
 - Peter Süssli, Bahnhofstrasse 14, 8330 Pfäffikon ZH
 - Post Immobilien Manag. & Services AG, Region Ost, Pfingstweidstrasse 60b, 8080 Zürich
 - Gemeinde Pfäffikon ZH, Liegenschaftenverwaltung, Hochstrasse 65, 8330 Pfäffikon ZH
 - asa AG, Spinnereistrasse 29, 8640 Rapperswil-Jona
 - Bauvorstand
 - Bausekretärin
 - Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung ARE, Thomas Gasser, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
- Archiv B1.03.3
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: