



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 18. Mai 2021

2021/66. Privater Gestaltungsplan Zentrum, Festsetzung

1. Ausgangslage

Das zwischen der Gerichtshaus-, Bahnhof-, Bank- und Hochstrasse liegende Areal mit einer Fläche von 5'187 m² ist Teil eines Entwicklungsgevierts, welches nach den gültigen Sonderbauvorschriften (SBV) der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) auf der Basis eines Gestaltungsplanes überbaut werden darf. Der Gestaltungsplan hat den Zweck, diese Anforderungen zur Anwendung der Sonderbauvorschriften (SBV) nach Art. 49c BZO zu erfüllen.

Der Gestaltungsplan-Entwurf wurde vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20. November 2018 zur Mitwirkung und Vorprüfung verabschiedet. Die Mitwirkung erfolgte vom 30. November 2018 bis 30. Januar 2019 mit öffentlicher Auflage. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat die Gestaltungsplan-Entwürfe dreimal vorgeprüft und mit den Berichten vom 28. Mai 2019, 11. Februar 2020 und 30. März 2021 dokumentiert.

Die nun vorliegende Fassung vom 14. April 2021 ist von den Grundeigentümern festgesetzt worden. Weil sich der Gestaltungsplan Zentrum-Pfäffikon nach den in der BZO festgelegten Sonderbauvorschriften richtet, kann ihn der Gemeinderat in eigener Kompetenz festsetzen. Eine Zustimmung durch die Gemeindeversammlung ist gemäss § 86 PBG nicht erforderlich.

2. Ausführung

Die Schlussfassung des privaten Gestaltungsplans (GP), datiert mit 14. April 2021, besteht aus den folgenden Unterlagen:

- GP-Situationsplan Mst. 1:500
- GP-Vorschriften
- Erläuterungsbericht Art. 47 RPV mit Anhängen 1 bis 4
- Beilagen 1-5 (ISOS-Gutachten / Schutzverträge)

Der Perimeter ist zweckmässig und entspricht weitgehend der Gebietsabgrenzung gemäss 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 ehemalige Restaurant Schlössli Vers.-Nr. 1172 wurden ganz oder teilweise unter Schutz gestellt. Die Schutzverträge liegen vor und sind rechtskräftig. Der GP berücksichtigt diese Schutzobjekte adäquat.

Für die ISOS-Gebiete 2 und 3 wurden durch das Büro *Denkmalaktiv* Gebietsanalysen durchgeführt und die Ergebnisse auf den Gestaltungsplan angewendet. Die bauhistorischen Struktur- und Ortsbildanalysen zu den ISOS-Gebieten liegen datiert mit März und April 2017 vor. Diese Gutachten bildeten die Grundlage bei der GP-Erarbeitung. Die Interpretation der Gutachten wurde an

den Sitzungen vom 26. September 2018, 4. Dezember 2019 und am 26. Oktober 2020 mit der Natur- und Denkmalschutzkommission (heute Ortsbild- und Denkmalschutzkommission) besprochen.

Der GP hat den Zweck, die Anforderungen zur Anwendung der SBV nach Art. 49c BZO zu erfüllen und somit die Umsetzung des Leitbilds „Zentrum“ vom 28. Mai 2013 zu ermöglichen. 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.

Die bereinigte Fassung des GP zeigt eine plausible und angemessene Entwicklung des Gevierts auf. Der GP 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 Zugänglichkeit des Gevierts ist gewährleistet.

Der Gemeinderat hat am 5. Mai 2020 die Zustimmung zur GP-Fassung vom 12. Mai 2020 in Aussicht gestellt. Zwischenzeitlich hat die Bank Avera den Filiale-Standort nochmals überprüft und es wurde ein Baubereich B2 im Gestaltungsplan ergänzt. Diesem wurde von der Orts- und Denkmalschutzkommission an der Sitzung vom 26. Oktober 2020 zugestimmt. Zur GP-Fassung vom 7. Dezember 2020 hat die Baudirektion in einer 3. Vorprüfung mit Bericht vom 30. März 2021 Stellung genommen. Der GP, insbesondere dessen Erläuterungsbericht, wurde gemäss diesen letzten Vorprüfungshinweisen ergänzt und präzisiert.

Dem Gestaltungsplan haben Ende April 2021 die Eigentümer mit Unterschrift zugestimmt, die über 85 % der GP-Perimeterfläche verfügen. Notwendig sind mindestens 67 %. Ausser der Stockwerkeigentümerin Post Immobilien AG haben alle beteiligten Grundeigentümer zugestimmt. Die Zustimmung der Eigentümer zum Gestaltungsplan ist somit gemäss § 85 Abs. 2 PBG rechtsgültig.

Gesamthaft wird festgehalten, dass der Private Gestaltungsplan Zentrum eine angemessene bauliche Entwicklung mit hoher ortsbaulicher Qualität im einbezogenen Gebiet ermöglicht. 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 unter Beachtung der Eigentumsverhältnisse ein ausgewogener Kompromiss gefunden.

Der Gestaltungsplan definiert Leitplanken und lässt einen angemessenen Spielraum zur Entwicklung von Bauprojekten offen. Er erfüllt die Voraussetzungen zur Beanspruchung der SBV gemäss gültiger BZO. Das Leitbild „Zentrum“ im Planungssperimeter wird adäquat umgesetzt. Der GP ist damit angemessen, zweck- und rechtmässig.

3. Weiteres Vorgehen

Mit der Erklärung des Gemeinderats als „allgemeinverbindlich“ ist der Gestaltungsplan gemäss § 89 PBG der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen.

Der Genehmigungsentscheid der Baudirektion und die Planfestsetzung sind durch die Gemeinde gemäss § 5 PBG gleichzeitig mit Rechtsmitteleröffnung (30-tägige Rekursfrist an das Baurekursgericht) zu publizieren.

Den Grundeigentümern steht ebenfalls der Rechtsweg offen. Allfällige Rechtsmittel können jedoch erst nach der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. mit der amtlichen Publikation ergriffen werden.

Sofern keine Rekurse erhoben werden bzw. allfällige Rekursverfahren abgeschlossen sind, hat die Gemeinde das Inkrafttreten zu publizieren.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der private Gestaltungsplan Zentrum, datiert mit 14. April 2021, wird als „allgemeinverbindlich“ erklärt und festgesetzt.
2. Das Bauamt wird beauftragt, den privaten Gestaltungsplan Zentrum der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.
3. Das Bauamt wird beauftragt, nach der Genehmigung durch die Baudirektion die erforderlichen amtlichen Publikationen mit Rechtsmittelbelehrung vorzunehmen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, geringfügige materielle und formelle Änderungen am Gestaltungsplan vorzunehmen, wenn diese der Klärung dienen oder solche von der Baudirektion im Genehmigungsverfahren verlangt werden.
5. **Rechtsmittel:** Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der amtlichen Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind ebenfalls soweit möglich beizulegen oder genau zu bezeichnen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Bauvorstand
 - Bausekretärin
 - e10-planning, Roland Iten, Loren-Allee 18, 8610 Uster
 - Grundeigentümer des Gestaltungsplans



- Archiv B1.03.3 / G8.07
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: