



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 12. Juli 2022

2022/95. Einzelinitiative "Neugestaltung und Überbauung des Sophie Guyer-Areals" der FDP. Die Liberalen, vertreten durch Co-Präsident Viktor Knecht, Vorprüfung

1. Inhalt der Initiative

Mit Schreiben vom 9. Mai 2022 richtet die FDP. Die Liberalen, vertreten durch Co-Präsident, Viktor Knecht, [REDACTED] 8330 Pfäffikon, gestützt auf Art. 5 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) und § 146 Abs. 1 Gesetz über die politischen Rechte (GPR) folgende Initiative an den Gemeinderat.

Initiativtext:

„Allgemein anregende Initiative der FDP Pfäffikon ZH, vertreten durch Viktor Knecht, Mattenstrasse 5, 8330 Pfäffikon, zur Neugestaltung und Überbauung des Sophie Guyer-Areals (Parzelle 12975) in Pfäffikon ZH

(Initiative gestützt auf Art. 5 Abs. 3 der Gemeindeverordnung (GO) und § 146 Abs. 1 Gesetz über die politischen Rechte (GPR))

Die Initiantin hat zur Kenntnis genommen, dass die Parzelle 12975 in der Zone für öffentliche Bauten befindet und dass diese den Zweckbestimmungen des Legats von Sophie Guyer unterliegt.

Der Gemeinderat wird beauftragt, die Neugestaltung und Überbauung der Parzelle 12975 bis 31.12.2023 mit einer Machbarkeitsstudie zu prüfen. Diese Machbarkeitsstudie muss auch eine Umsetzungsplanung enthalten. Machbarkeitsstudie und Umsetzungsplanung sind der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Das Ziel der Machbarkeitsstudie ist planungsrechtliche Sicherheit.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollen allgemein die Nutzung der Parzelle und insbesondere die nachfolgenden Eckpunkte einer Neugestaltung überprüft werden:

- Eine Bebauung durch einen Baurechtsnehmer (in erster Priorität durch eine Baugenossenschaft für gemeinnützigen Wohnbau oder in zweiter Priorität durch einen Investor) soll realisiert werden. Angedacht sind 2 Baufelder und optimalerweise 1 Baurechtsnehmer
- Auf den Baufeldern soll ein Mix von Wohnungen für ältere Menschen und Familien entstehen. Ein Gewerbeanteil ist möglich, muss sich aber gut vermarkten lassen und im Gesamten gut einfügen
 - Die Bauten sollen zudem enthalten
 - Eine unterirdische Parkieranlage als Ersatz der aktuell oberirdischen Parkierung am Bahnhof Nord
 - Eine unterirdische Velostation als Ersatz der bestehenden Veloabstellplätze am Bahnhof
 - Oberirdische P+K-Parkplätze
- Eine Fläche von ca. 25 – 33% der Gesamtfläche soll von der Bebauung freigehalten und in einem parkähnlichen Zustand erstellt werden. Die freigehaltene Zone soll interimistisch für die Bewohner des Alterszentrums Sophie Guyer und für die gesamte Bevölkerung Pfäffikon zu-



gänglich sein und als Begegnungsort dienen. Sie dient als Reserve für die Nutzung durch spätere Generationen sowie zum Beispiel einer Erweiterung des Alterszentrums Sophie Guyer

- Ein Verkauf der Parzelle oder Teile davon ist auszuschliessen
- Der Baurechtszins sowie allfällige weitere Erlöse aus der Neugestaltung soll nach dem Zweck des Legats Sophie Guyer verwendet werden.
- Bei der Umsetzungsplanung ist die Öffentlichkeit in geeigneter Weise miteinzubeziehen. Workshops und Informationsveranstaltungen sind dabei ein gutes Mittel, um mit der Bevölkerung in den Dialog zu treten.“

2. Formale gesetzliche Grundlagen zu Initiativen

2.1 Grundsätzliches

Gemäss § 146 Abs. 1 Gesetz über die politischen Rechte (GPR) können Einzelinitiativen von einem oder mehreren Stimmberechtigten eingereicht werden. Es muss sich um einen Gegenstand handeln, der der Abstimmung in der Gemeindeversammlung oder an der Urne untersteht (§ 147 Abs. 1 GPR). Zu Form und Gültigkeit einer Initiative sind Art. 25 und Art. 28 Kantonsverfassung (KV) sowie § 120 Abs. 2 bzw. § 121 Abs. 2 GPR zu beachten. Gemäss Art. 25 Abs. 1 KV kann eine Initiative als allgemeine Anregung oder als ausgearbeiteter Entwurf eingereicht werden. Gemäss Art. 28 KV ist eine Initiative gültig, wenn sie: a) die Einheit der Materie wahrt; b) nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst; c) nicht offensichtlich undurchführbar ist.

Gemäss § 120 Abs. 2 GPR kann eine Initiative in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs gehalten werden. Dann muss sie einen in allen Teilen konkret formulierten Beschlussentwurf in seiner endgültigen, vollziehbaren Form enthalten. Die gestellten Anträge müssen gemäss § 121 Abs. 2 GRP einen hinreichenden inneren Zusammenhang aufweisen.

GRP § 120 Abs. 3 bietet die Möglichkeit, eine Initiative in der Form der allgemeinen Anregung zu halten ohne den Konkretisierungsgrad gemäss Abs. 2 zu erreichen.

2.2 Verfahrensablauf/Zeitplan

Gemäss § 150 Abs. 3 GRP prüft der Gemeinderat innert drei Monaten nach der Einreichung die Gültigkeit der Initiative. Ist sie gültig, wird sie der nächstmöglichen Gemeindeversammlung unterbreitet. Dies wäre die Gemeindeversammlung vom 14. November 2022.

Fällt der Entscheid über eine Einzelinitiative an der Urne, muss diese spätestens innert 6 Monaten nach dem Beschluss über die Gültigkeit unterbreitet werden.

3. Beurteilung der Zulässigkeit der Initiative durch den Gemeinderat

Die Initiative ist in der Form der allgemeinen Anregung gehalten. Die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung ist gegeben, weil davon auszugehen ist, dass für die Umsetzung des Anliegens Planungs- und Kreditvorlagen nötig sind, die in den Zuständigkeitsbereich der Gemeindeversammlung und/oder der Urne fallen. Dazu kommt, dass das Sophie Guyer-Areal eine letztwillige Zuwendung mit besonderer Zweckbestimmung nach § 91 GG ist und die Umsetzung der Initiative diese Zweckbestimmung wesentlich tangiert.

Die vorliegende Initiative wirft diverse Fragen auf. Zu klären ist zunächst, was alles Teil des Initiativbegehrens bildet. Der fett hervorgehobene Abschnitt, mit welchem eine Machbarkeitsstudie und eine Umsetzungsplanung verlangt werden, gehört zweifellos dazu. Näher betrachtet werden müssen die sogenannten „Eckpunkte“. Die Initiative macht klare Vorgaben, wie das Areal künftig genutzt werden soll. Ein grosser Teil der Sophie Guyer-Wiese soll mit Wohnungen und allenfalls Gewerbe überbaut werden. Der Rest soll als Landreserve bewahrt werden, wobei eine vorübergehende Nutzung als Park vorgeschlagen wird. Diese Eckpunkte bilden Bestandteil der Initiative sind nicht als Begründung gedacht. Somit sind sie für die Beurteilung der formellen und materiellen Gültigkeit von Bedeutung.

Gemäss § 150 Abs. 1 GPR muss die Initiative eine kurze Begründung enthalten. Eine solche fehlt. Dem Initianten ist vor der Beschlussfassung über die Gültigkeit, Gelegenheit zu geben, diesen formalen Mangel zu beheben.

Die materielle Prüfung hat zudem gezeigt, dass die in der Initiative formulierten Eckpunkte nicht mit der geltenden Zweckbindung des Sophie Guyer-Areals vereinbar sind. Gemäss der Zweckbindung sind die Nutzung der unüberbauten Grundstücksteile sowie die Errichtung weiterer Bauten und Anlagen zulässig, sofern dies im öffentlichen Interesse liegt und den Bedürfnissen und Anliegen der Betagten dient. Eine Änderung der Zweckbindung ist nur möglich, wenn diese unzeitgemäss oder unwirksam geworden ist. Diese Voraussetzungen sind heute nicht erfüllt. Das Alterszentrum Sophie Guyer verfügt zwar im Moment über genügend Wohnraum für alte Menschen. Wie sich die Situation entwickeln wird, lässt sich im Moment nicht abschätzen.

Die Initiative verlangt Bauten und Anlagen, die nicht nur den Bedürfnissen und Anliegen betagter Menschen dienen. Sie will einen Verkauf des Grundstücks oder Teilen davon ausdrücklich ausschliessen. Gemäss Zweckbindung ist ein Landverkauf aber möglich, wenn damit quasi eine Ersatzbeschaffung mit zweckgebundener Nutzung angestrebt werden soll.

Diese Rechtsauslegung ist das Resultat eines Gutachtens von Rechtsanwalt Dr. Markus Rüssli, Umbricht Rechtsanwälte, Zürich, vom 20. Juni 2022. Der Gemeindeschreiber hat darauf mit dem Rechtsberater Kontakt aufgenommen und die Frage diskutiert, ob der Initiativtext korrigiert werden könnte, sodass diese als zulässig erklärt werden könnte. Rechtsanwalt Dr. Rüssli hält dazu fest, dass die Nutzung des Areals in den Eckpunkten zu absolut definiert ist. Würden die Stimmberechtigten der Initiative zustimmen, dürften sie erwarten, dass der Gemeinderat den Auftrag entsprechend umsetzt. Da dies zum vornherein so nicht möglich ist, darf der Initiativtext nicht derart bindend ausformuliert sein.

Der Initiant wäre einzuladen, nebst der Begründung zur Initiative eine Erklärung abzugeben, dass es sich bei den sogenannten Eckpunkten „nur“ um Nutzungsideen handelt. Der Gemeinderat soll im Rahmen der Machbarkeitsstudie aufzeigen, ob und wie sich diese Ideen mit der Zweckbindung vereinbaren und somit verwirklichen lassen. Die Nutzungsideen wären somit nicht absolut bindend. Die Zweckbindung des Sophie Guyer-Areals aus dem Jahre 1995 hat vorzugehen.

4. Initiant ergänzt Initiativtext

Der Gemeindeschreiber konnte den Initianten am 6. Juli 2022 mündlich über das Vorprüfungsergebnis informieren. Viktor Knecht hat sich bereit erklärt, eine kurze Begründung zur Initiative und eine Deklaration zur Verbindlichkeit der als Eckpunkte formulierten Aufträge an den Gemeinderat zur allfälligen Umsetzung der Initiative nachzureichen. Mit Schreiben vom 8. Juli 2022 sind die verlangten Präzisierungen bei der Gemeinderatskanzlei eingetroffen.

Der Initiativtext lautet neu wie folgt:

„Allgemein anregende Initiative der FDP Pfäffikon ZH, vertreten durch Viktor Knecht, Mattenstrasse 5, 8330 Pfäffikon, zur Neugestaltung und Überbauung des Sophie Guyer-Areals (Parzelle 12975) in Pfäffikon ZH

Initiativtext:

Der Gemeinderat wird beauftragt, die Neugestaltung und Überbauung der Parzelle 12975 bis 31. Dezember 2023 mit einer Machbarkeitsstudie zu prüfen. Diese Machbarkeitsstudie muss auch eine Umsetzungsplanung enthalten. Machbarkeitsstudie und Umsetzungsplanung sind der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Das Ziel der Machbarkeitsstudie ist planungsrechtliche Sicherheit.

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie sollen allgemein die Nutzung der Parzelle geprüft und definiert werden. Dabei ist der heutigen Zweckbindung Sophie Guyer Rechnung zu tragen. Die Initiantin ist sich bewusst, dass unter Umständen deshalb nicht alle Ideen weiterverfolgt werden können. Die nachfolgenden Nutzungsideen sollen nach Möglichkeit einfließen.

- Es soll eine gemischte Bebauung des Areals angestrebt werden. Eine Fläche in der Grössenordnung von 25-33% der Gesamtfläche soll von der Bebauung freigehalten und in einem parkähnlichen Zustand erstellt werden. Die freigehaltene Zone soll interimistisch den Bewohnern des Alterszentrums und der gesamten Bevölkerung als Begegnungsort dienen.
- Es sollen auf der übrigen Fläche Bauten und Anlagen als Wohnraum für ältere Menschen und Familien entstehen. Gewerberäume können möglich sein. Geprüft werden soll insbesondere auch die Bebauung durch eine Baugenossenschaft im Baurecht.
- Wünschbar wären weiter eine unterirdische Parkierungsanlage als Ersatz der aktuell oberirdischen Parkierung am Bahnhof Nord und eine unterirdische Velostation als Ersatz der bestehenden Veloabstellplätze am Bahnhof.
- Die Öffentlichkeit ist in entsprechender Weise in den Planungsprozess einzubeziehen.

Begründung:

Die Sophie Guyer Wiese ist seit über 100 Jahren weitgehend landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde Pfäffikon strebt im Rahmen ihres Raumentwicklungskonzepts eine Verdichtung der Bauten im Zentrum der Gemeinde an. Damit soll verhindert werden, dass sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde weiter ausdehnt. Eine massvolle Überbauung auf einer bisher weitgehend unbebauten Parzelle an verkehrstechnisch bester Lage, unmittelbar angrenzend an Bahn- und Busbahnhof, ist zeitgemäss und sinnvoll. Die Initiantin wünscht sich zudem die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum an zentraler Lage. Einer allfälligen späteren Erweiterung des Alterszentrums Sophie Guyer würde mit der teilweisen Freihaltung der Parzelle Rechnung getragen. Eine spätere Bebauung der freigehaltenen Fläche durch das Alterszentrum Sophie Guyer könnte zudem durch eine Veräusserung oder Herauslösung der bebauten Flächen aus dem Sondervermögen finanziert werden, was mit den Zweckbestimmungen des Vermächtnisses von Sophie Guyer vereinbar wäre. Mit einer massvollen Überbauung würden neue Erträge generiert, welche gemäss den Zweckbestimmungen des Vermächtnisses von Sophie Guyer verwendet werden können.“

5. Gültigkeit ist nun gegeben

Der Gemeinderat stellt nach der Prüfung der Zusatzklärung des Initianten mit dem angepassten Initiativtext vom 8. Juli 2022 fest, dass die Einzelinitiative der FDP. Die Liberalen, vertreten durch Co-Präsident Viktor Knecht, Mattenstrasse 5, 8330 Pfäffikon, nach Prüfung der formellen und materiellen Inhalte als gültig erklärt werden kann. Sie ist in der Form der allgemeinen Anregung gehalten. Das Begehren verpflichtet den Gemeinderat, in einer Machbarkeitsstudie aufzuzeigen, ob und unter welchen Bedingungen eine Neugestaltung bzw. Neunutzung des Sophie Guyer-Areals möglich ist und gleichzeitig der zweckgebundenen Zuwendung „Sophie Guyer“ gemäss RRB Nr. 1130 vom 16. Januar 1999 Rechnung getragen werden kann. Die Machbarkeitsstudie soll am 31. Dezember 2023 vorliegen.

6. Weiteres Vorgehen

Seitens des Gemeinderates nehmen die Ressorts Bau und Umwelt, Finanzen und Liegenschaften sowie Gesellschaft zur Initiative Stellung. Der Gemeindeschreiber ist zu beauftragen, die Koordination unter den Beteiligten sowie den zeitlich korrekten Ablauf des Geschäfts sicher zu stellen. Antrag und Bericht müssen bis am 31. August 2022 erarbeitet sein.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeinderat erklärt die „Allgemein anregende Initiative der FDP Pfäffikon ZH zur Neugestaltung und Überbauung des Sophie Guyer-Areals (Parzelle 12975 in Pfäffikon ZH“ vom 9. Mai 2022 gestützt auf Art. 28 KV und § 150 GPR für gültig.
2. Die Ressorts Bau und Umwelt, Finanzen und Liegenschaften sowie Gesellschaft werden beauftragt, bis 31. August 2022 inhaltlich zur Initiative Stellung zu nehmen und zusammen mit dem Gemeindeschreiber Antrag und Bericht zu verfassen.
3. Der Gemeindeschreiber übernimmt die Koordination unter den Ressorts und überwacht den Zeitplan.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert einer Frist von 5 Tagen von der Zustellung an gerechnet, beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnliststrasse 71, 8330 Pfäffikon, schriftlich Stimmrechtsrekurs erhoben werden. Die in zweifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Initianten, FDP.Die Liberalen, Co-Präsident Viktor Knecht, [REDACTED]
8330 Pfäffikon, 2fach, eingeschrieben
 - Ressortvorstand Bau und Umwelt
 - Ressortvorstand Finanzen und Liegenschaften
 - Ressortvorstand Gesellschaft
 - Gemeindepräsident
 - Gemeindeschreiber
 - Bausekretärin
 - Leiter Bauamt
 - Leiter Liegenschaften
 - Bereichsleiterin Gesellschaft
 - Archiv G2.03.3 /
 - Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: