



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

## Protokollauszug Gemeinderat vom 6. September 2022

**2022/116. Einzelinitiative "Neugestaltung und Überbauung des Sophie Guyer-Areals" der FDP.Die Liberalen, vertreten durch Co-Präsident Viktor Knecht, Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 14. November 2022**

---

### Antrag

1. Die Einzelinitiative der FDP.Die Liberalen, vertreten durch Co-Präsident Viktor Knecht vom 9. Mai/6. Juli 2022 „Neugestaltung und Überbauung des Sophie Guyer-Areals“ wird abgelehnt.

### Bericht

#### Die Vorlage in Kürze

##### Inhalt der Initiative

Am 9. Mai/6. Juli 2022 hat die FDP.Die Liberalen, vertreten durch Co-Präsident Viktor Knecht, dem Gemeinderat eine Initiative eingereicht. Darin wird der Gemeinderat aufgefordert, die Neugestaltung und Überbauung der Sophie Guyer-Wiese bis 31. Dezember 2023 mit einer Machbarkeitsstudie zu prüfen. Inhaltlich soll eine gemischte Bebauung des Areals angestrebt werden. Eine Fläche von 25-33% soll frei bleiben und parkähnlich ausgestaltet sein. Sie soll interimistisch den Bewohnern des Alterszentrums und der gesamten Bevölkerung als Begegnungsort dienen. Auf der übrigen Fläche soll Wohnraum für ältere Menschen und Familien entstehen. Gewerberäume können möglich sein. Wünschbar wäre eine unterirdische Parkieranlage für Autos und Fahrräder als Ersatz der aktuell oberirdischen Parkierung am Bahnhof Nord. Dabei ist sich die FDP bewusst, dass aufgrund der heutigen Zweckbindung Sophie Guyer unter Umständen nicht alle Ideen weiterverfolgt werden können. Die Initiative wird wie folgt begründet.

Die Sophie Guyer Wiese ist seit über 100 Jahren landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde strebt im Rahmen ihres Raumentwicklungskonzepts eine Verdichtung der Bauten im Zentrum 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 Bushof, 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.

##### Zweck der Zuwendung Sophie Guyer-Zimmermann schränkt Nutzungsmöglichkeiten ein

Sophie Guyer-Zimmermann hat der Gemeinde vor über 100 Jahren ihr Vermögen hinterlassen. Es besteht zum Teil aus dem unbebauten Areal nördlich des Bahnhofs. Das Sondervermögen muss die Gemeinde bestimmungsgemäss verwenden und verwalten. Auf Antrag des Gemeinderates hat der Regierungsrat des Kantons Zürich 1999 die Zweckbestimmung des Vermächtnisses angepasst. Im Grundsatz gilt folgendes.

*„Meine sämtlichen Liegenschaften vermache ich der Politischen Gemeinde Pfäffikon mit der Bestimmung, betagten Menschen Wohnraum sowie ein Umfeld zur Verfügung zu stellen, die den zeitgemässen Grundsätzen der Lebensgestaltung älterer Menschen entsprechen. Der Bestand*



*des Grundstücks soll dabei im Wesentlichen erhalten bleiben. Die Nutzung der unüberbauten Grundstücksteile sowie die Errichtung weiterer Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern dies im öffentlichen Interesse liegt und den Bedürfnissen und Anliegen der Betagten dient.“*

Der volle Wortlaut ist unten festgehalten. Alle Nutzungen auf der Sophie Guyer-Wiese sind nach diesen Grundsätzen zu beurteilen. Eine Zwischennutzung des Grundstücks oder Teilen davon als Freifläche bzw. als Treffpunkt für alle Bevölkerungskreise ist möglich. Wenn der Bedarf an Wohn- und Pflegeplätzen für alte Menschen in Pfäffikon steigt, muss die Freifläche dem Bedarf entsprechend zurück gebaut werden. Sollen Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen und/oder Infrastrukturanlagen für die Öffentlichkeit gebaut werden, bestehen heute Vorbehalte zum Ausmass dieser Nutzungen, zur Form der Abgeltung des benötigten Landes, zur Bestandesdauer dieser Anlagen oder zu deren Trägerschaft. Es braucht vertiefte rechtliche Abklärungen. Die Nutzungen müssen immer auch im öffentlichen Interesse liegen und die Stimmberechtigten müssen zustimmen.

#### Stellungnahme und Antrag des Gemeinderates zur Initiative

Die „Sophie Guyer-Wiese“ umfasst eine Fläche von zirka 17'000 m<sup>2</sup>. Sie liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung. In diesen Zonen befinden sich Grundstücke, welche die Gemeinde für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt.

Bauland wird in unserer Gemeinde immer knapper. Aus raumplanerischer Sicht müssen Grundstücke in Bauzonen deshalb gut genutzt d.h. sinnvoll verdichtet werden. Das ist einer der Gründe, weshalb der Gemeinderat im letzten Jahr ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) über die ganze Gemeinde erarbeitet hat. Im Schlussbericht zum REK ist festgehalten, dass aus gesellschaftlicher Sicht die Realisierung von neuem Wohnraum gerade in der heutigen Zeit sehr wichtig ist, weil das knapper werdende Angebot zu immer höheren Miet- und Kaufpreisen führt. Die Sophie-Guyer-Wiese liegt sehr zentral, in unmittelbarer Nähe zum Bahn- und Bushof. Demzufolge ist eine geeignete bauliche Nutzung, die mit der Zweckbestimmung vereinbar ist, anzustreben. Der REK-Bericht schlägt zudem vor, in diesem Gebiet einen neuen Frei- und Erholungsraum zu schaffen.

Die Initiative beauftragt den Gemeinderat, die Neugestaltung und Überbauung des Areals zu prüfen und bis 31. Dezember 2023 eine Machbarkeitsstudie mit Umsetzungsplanung auszuarbeiten. Die Nutzungsvorschläge sind oben erwähnt. Aus raumplanerischer Sicht sind diese an dieser besonderen Lage im Ortszentrum grundsätzlich erwünscht. Allerdings tangieren die Nutzungen auch die Zweckbestimmung des Grundstücks. Es ist heute ungewiss, ob und wie weit diese mit der vorgegebenen Zweckbestimmung zu vereinbaren sind. Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) hat der Gemeinderat gezielt eine breit abgestützte Planungsgrundlage geschaffen, mit der er in Zukunft die Entwicklung von Pfäffikon in einem ganzheitlichen Kontext betrachten und steuern will. Deshalb möchte er die künftige Nutzung und bauliche Ausgestaltung des Sophie Guyer-Areals auf der Basis des REK-Berichtes bearbeiten. Es bedarf dazu aus seiner Sicht keiner weiteren Vorgaben. Die Zweckbestimmung des Sophie Guyer-Areals schränkt den Gestaltungsspielraum schon genug ein.

Neuere Prognosen gehen davon aus, dass der Raum- und Pflegebedarf für ältere Menschen aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge in den kommenden zwei Jahrzehnten nochmals stark ansteigen wird. Von einer vorschnellen Verplanung dieser Fläche für Bauten, die am Kern der Zweckbestimmung vorbei gehen, ist aus heutiger Sicht abzusehen. Es besteht keine Eile. Allerdings mahnen der zunehmend urbane Charakter der Gemeinde und ihre Funktion als regionaler Knotenpunkt jedoch zu einer aktiveren, gezielteren Nutzung der Fläche an dieser Lage. Diese Anliegen inklusiv einer Freifläche als Begegnungsort für alle Generationen wurden deutlich geäußert im Zusammenhang mit der Erarbeitung des REK insbesondere am Workshop zu den Freiräumen.

Bis zur Umsetzung von Projekten wird es Jahre dauern. Deshalb sind Zwischennutzungen grundsätzlich möglich und zu prüfen. Der Bedeutung des Geländes als Verkehrsweg innerhalb der

Gemeinde ist ebenfalls Rechnung zu tragen, denn es liegt im Zentrum der Institutionen der Ältesten (Alters- und Pflegeheime) und der Jüngsten (Kindergärten und Schulhäuser). Beides Gruppen, die zu Fuss unterwegs sind. In jedem Fall ist es für Räume von dieser Bedeutung wichtig, bei der Entwicklung von Projekten die Bevölkerung mit einzubeziehen.

Für den Gemeinderat ist das Bedürfnis nach einer vielfältigen Nutzung des Sophie Guyer-Areals ausgewiesen. Aufgrund der besonderen Lage des Areals, den vielfältigen Nutzungsansprüchen und den Vorgaben zur Zweckbestimmung des Grundstücks steht ein komplexer und aufwändiger Prozess bevor. Eine besondere Herausforderung wird auch sein, eine politisch tragfähige Lösung zu finden. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat die Initiative zur Ablehnung und bittet um Zustimmung zu seinem Gegenvorschlag.

**Der Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission steht noch aus.**

## 1. Inhalt der Initiative

Mit Schreiben vom 9. Mai und 6. Juli 2022 richtet die FDP. Die Liberalen, vertreten durch Co-Präsident Viktor Knecht, Mattenstrasse 5, 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**

### Text:

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 Initiatorin 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, unmittelbarer angrenzend an Bahn- und Busbahnhof, ist zeitgemäss und sinnvoll. Die Initiatorin 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.“

## **2. Initiative vom Gemeinderat für zulässig erklärt**

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.

Die Vorprüfung der Initiative ergab formalrechtliche Probleme in Bezug auf die Zweckbestimmung des Sophie Guyer-Areals. Die Gemeinderatskanzlei empfahl dem Initiator, den Initiativtext offener zu formulieren. Mit Eingabe vom 6. Juli 2022 wurde obige Version nachgereicht, worauf der Gemeinderat am 12. Juli 2022 die Initiative für zulässig erklären konnte.

## **3. Zweck der Zuwendung Sophie Guyer-Zimmermann schränkt Nutzungsmöglichkeiten ein**

Die der Gemeinde von Sophie Guyer hinterlassenen Vermögenswerte bilden, soweit sie nicht der Stiftung Alterszentrum Sophie Guyer übertragen sind, ein Sondervermögen der Gemeinde. Die Mittel sind in einer Sonderrechnung zu verwalten und bestimmungsgemäss zu verwenden. Gemäss § 91 Abs. 3 Gemeindegesetz (GG) kann die Zweckbindung geändert werden, wenn sie unzeitgemäss oder unwirksam geworden ist.

Gemäss dieser Zweckbestimmung hat die Gemeinde Pfäffikon im Verlauf der Zeit das Alterszentrum in Etappen gebaut und erweitert. Vor etwa 50 Jahren sind zudem Alterswohnungen an der Sophie Guyer-Strasse entstanden, die im Baurecht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12975 durch die Genossenschaft Alterssiedlung realisiert wurden. Der Gemeinderat musste jeweils sicherstellen, dass die ursprüngliche Zweckbestimmung berücksichtigt ist. Im Zuge des Altersleitbildes von 1993 beabsichtigte der Gemeinderat, die Zweckbestimmung den veränderten Bedürfnissen anzupassen. Auf Antrag des Gemeinderates hat der Regierungsrat des Kantons Zürich mit Beschluss vom 16. Juni 1999 (RRB-Nr. 1130/1999) die Zweckbestimmung des Vermächtnisses wie folgt angepasst.

*„Meine sämtlichen Liegenschaften vermache ich der Politischen Gemeinde Pfäffikon mit der Bestimmung, betagten Menschen Wohnraum sowie ein Umfeld zur Verfügung zu stellen, die den zeitgemässen Grundsätzen der Lebensgestaltung älterer Menschen entsprechen. Der Bestand des Grundstücks soll dabei im Wesentlichen erhalten bleiben. Die Nutzung der unüberbauten Grundstücksteile sowie die Errichtung weiterer Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern dies im öffentlichen Interesse liegt und den Bedürfnissen und Anliegen der Betagten dient.*

*Die Veräusserung unüberbauter Grundstücksteile ist im Austausch mit angemessenen Grundstücken im Rahmen des im ersten Absatz festgelegten Zwecks zulässig. Ohne Austausch können Teile des gesamten Areals mit Bewilligung des Regierungsrates veräussert werden, wenn der Verkaufserlös für den Um-/Ausbau bzw. die Erneuerung des Alterszentrums oder die Schaffung weiteren Wohnraums für Betagte an einem anderen Standort in der Gemeinde verwendet wird.*

*Allfällige Erträge aus Baurechtszinsen sind insbesondere für spezielle Projekte zu Gunsten betagter Menschen sowie für Menschen, die in wirtschaftlich einfachen Verhältnissen leben (Ergänzungsleistungen, Gemeindegzuschüsse, Fürsorgeleistungen) und für den baulichen Unterhalt und den Betrieb des Alterszentrums (einschliesslich Wohnraum für Betagte) zu verwenden.“*

Diese Zweckbestimmung ist nach wie vor realisierbar. Deshalb steht eine erneute Zweckänderung heute nicht zur Diskussion. Alle Nutzungsänderungen auf der Sophie Guyer-Wiese sind nach der obigen Zweckbestimmung zu beurteilen. Der Gemeinderat hat bei der Vorprüfung der beiden Initiativen ein Rechtsgutachten erstellen lassen zur Frage, welche der vorgeschlagenen Nutzungen sich mit der Zweckbestimmung des Sophie Guyer-Areals vereinbaren lassen. Dazu lässt sich heute festhalten.

Eine Nutzung des Grundstücks oder Teile davon als Freifläche bzw. als Treffpunkt für alle Bevölkerungskreise ist möglich. Es wäre eine Zwischennutzung wie heute mit der Verpachtung an einen Landwirtschaftsbetrieb. Falls die Freifläche später um genutzt werden müsste, weil der Bedarf an Wohn- und Pflegeplätzen für alte Menschen in Pfäffikon steigt, wäre die Freifläche zurück zu bauen. Der Bau von Wohnraum für alte Menschen ist möglich. Sollen Wohnraum für verschiedene Bevölkerungsgruppen und/oder Infrastrukturanlagen für die Öffentlichkeit gebaut werden, bestehen heute Vorbehalte zum Ausmass dieser Nutzungen, zur Form der Abgeltung des benötigten Landes, zur Bestandesdauer dieser Anlagen oder zu deren Trägerschaft. Der Gutachter empfiehlt, diese Fragen im Rahmen von konkreteren Planungen detailliert zu klären. Grundsätzlich gilt, die Nutzungen müssen immer auch im öffentlichen Interesse liegen und es muss die Zustimmung der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung oder an der Urne eingeholt werden.

#### **4. Stellungnahme und Antrag des Gemeinderates zur Initiative**

##### Raumplanerische Überlegungen

Bei der „Sophie Guyer-Wiese“ handelt es sich um einen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 12975 mit einer Fläche von zirka 17'000 m<sup>2</sup>. Sie liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung. Im Südwesten ist das Grundstück mit einer Verkehrsbaulinie zu Gunsten der Zelglistrasse und im Nordosten mit einer solchen zu Gunsten der Bachtelstrasse belegt. In Zonen für öffentliche Bauten befinden sich Grundstücke, welche ihre Eigentümer für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigen (§ 60 Abs. 1 PBG). Die Erfüllung öffentlicher Aufgaben umfasst Bauten und Anlagen, die im weitesten Sinn Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrzunehmen helfen. In erster Linie wären dies öffentliche Verwaltungsgebäude, Spitäler, Schulhäuser, Alters- und Pflegeheime, aber auch Bauten und Anlagen der Ver- und Entsorgung. In der Regel sind Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Besitz von Bund, Kanton oder Gemeinden.

Bauland wird in unserer Gemeinde und auch in der Region immer knapper. Neue Einzonungen sind heute praktisch unmöglich. Aus raumplanerischer Sicht müssen Grundstücke in Bauzonen deshalb gut genutzt d.h. sinnvoll verdichtet werden. Das ist einer der Gründe, weshalb der Gemeinderat im letzten Jahr ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) über die ganze Gemeinde erarbeitet hat. Im Schlussbericht zum REK ist denn auch festgehalten, dass aus gesellschaftlicher Sicht die Realisierung von neuem Wohnraum gerade in der heutigen Zeit sehr wichtig ist, weil das knapper werdende Angebot zu immer höheren Miet- und Kaufpreisen führt.

Die Sophie-Guyer-Wiese liegt sehr zentral, in unmittelbarer Nähe zum Bahn- und Bushof. Auch die zahlreichen Einkaufsgeschäfte im Zentrum von Pfäffikon sind gut erreichbar. Demzufolge ist eine geeignete Wohnnutzung, idealerweise auch mit kleinem Gewerbeanteil und einem Freiraum-

und Begegnungskonzept anzustreben. Dies unter Einhaltung der Zweckbestimmungen des Legats Sophie Guyer-Zimmermann.

Die Initiative beauftragt den Gemeinderat, die Neugestaltung und Überbauung des Areals zu prüfen und bis 31. Dezember 2023 eine Machbarkeitsstudie mit Umsetzungsplanung auszuarbeiten. Machbarkeitsstudie und Umsetzungsplanung sind der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Als Nutzungen schlägt die FDP vor:

- Gemischte Bebauung des Areals
- Fläche von 25-33% der Gesamtfläche frei halten und als Zwischennutzung in einen parkähnlichen Zustand überführen
- Realisierung von Bauten und Anlagen als Wohnraum für ältere Menschen und Familien, Gewerberäume können möglich sein, Bebauung durch eine Baugenossenschaft im Bau-recht prüfen
- Wünschbar wären eine unterirdische Parkierungsanlage für Autos und Velos als Ersatz der aktuell oberirdischen Parkierung am Bahnhof Nord

Aus raumplanerischer Sicht sind die vorgeschlagenen Nutzungen wie oben erwähnt an dieser besonderen Lage im Ortszentrum grundsätzlich erwünscht. Allerdings tangieren die Nutzungen auch die Zweckbestimmung des Grundstücks. Es ist heute offen, ob diese mit der vorgegebenen Zweckbestimmung zu vereinbaren sind und wenn ja, in welchem Ausmass und mit welchen Auflagen. Diese Fragen müssen im Planungsprozess grundsätzlich geklärt werden. Aufgrund deren Komplexität braucht es dazu aber deutlich mehr Zeit als die Initiative vorgibt.

Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) hat der Gemeinderat gezielt eine breit abgestützte Planungsgrundlage geschaffen, mit denen er in Zukunft die Entwicklung von Pfäffikon in einem ganzheitlichen Kontext betrachten und steuern will. Deshalb möchte er die künftige Nutzung und bauliche Ausgestaltung des Sophie Guyer-Areals auf der Basis des REK-Berichtes bearbeiten. Es bedarf dazu aus seiner Sicht keiner weiteren Vorgaben. Die Zweckbestimmung des Sophie Guyer-Areals schränkt den Gestaltungsspielraum schon genug ein.

#### Gesellschaftspolitische Überlegungen

Neuere Prognosen gehen davon aus, dass der Raum- und Pflegebedarf für ältere Menschen aufgrund der geburtenstarken Jahrgänge in den kommenden zwei Jahrzehnten nochmals stark ansteigen wird. Das Vermächtnis von Sophie-Guyer ist deshalb gerade heute von hoher Bedeutung. Von einer vorschnellen Verplanung dieser Fläche für Bauten, die am Kern der Zweckbestimmung vorbei gehen, ist aus heutiger Sicht abzusehen. Betrachtet man den gesamten Zeithorizont von über einem Jahrhundert seit Bestehen des Vermächtnisses, besteht auch keine Eile. Allerdings drängen der zunehmend urbane Charakter der Gemeinde Pfäffikon und ihre Funktion als regionaler Knotenpunkt für den öffentlichen Verkehr jedoch zu einer aktiveren, gezielteren Nutzung der Fläche an dieser Lage. Dieses Anliegen wurde deutlich geäussert im Zusammenhang mit der Erarbeitung des REK insbesondere am Workshop zu den Freiräumen.

Bezahlbarer Wohnraum für Ältere, allenfalls in Form von Generationenhäusern, welche die Begegnung der Generationen aktiv fördern, ist zu begrüssen, da dieser Wohnungsmarkt in Pfäffikon zunehmend austrocknet. Im Weiteren besteht ein Bedarf für zentrale, kostengünstige Versammlungsräume für Aktivitäten des erfreulich vielfältigen und intensiven zivilgesellschaftlichen Engagements. Die freigehaltene Fläche und allfällige neue Überbauungen sollten barrierefreie Begegnungsorte sein, in denen generationenübergreifend gelebt und gewohnt wird. Die Machbarkeitsstudie könnte diesen Aspekten Rechnung tragen.

Bis zur Umsetzung von Projekten wird es Jahre dauern. Deshalb wären Zwischennutzungen – wie heute die landwirtschaftliche Verpachtung - zu prüfen, zum Beispiel für Gemeinschaftsgärten, Aktivitäten der Schulen, Zusammenarbeit mit dem Naturschutzzentrum, Aktivitäten des Familienvereines, oder ein Nachbarschaftstreffpunkt mit provisorischem Charakter wie Bänke oder einfache Spielgräte. Selbstredend gilt es dabei immer, auch den Anliegen älterer Menschen Rechnung zu tragen.

Der Bedeutung des Geländes als Verkehrsweg innerhalb der Gemeinde ist Rechnung zu tragen, denn es liegt im Zentrum der Institutionen der Ältesten (Alters- und Pflegeheime) und der Jüngsten (Kindergärten und Schulhäuser). Beides Gruppen, die zu Fuss unterwegs sind. In jeden Fall ist es für Räume von dieser Bedeutung wichtig, bei der Entwicklung von Projekten die Bevölkerung mit einzubeziehen.

## **5. Schlussbemerkungen und Empfehlung**

Für den Gemeinderat ist das Bedürfnis nach einer vielfältigen Nutzung des Sophie Guyer-Areals ausgewiesen. In der weiteren Planung will er sich an die Vorgaben des Räumlichen Entwicklungskonzeptes orientieren. Der Gemeinderat bevorzugt einen offenen Planungsprozess unter Einbezug der interessierten Öffentlichkeit. Aufgrund der besonderen Lage des Sophie Guyer-Areals, den vielfältigen Nutzungsansprüchen und den einschränkenden Vorschriften zur Zweckbestimmung des Grundstücks steht ein komplexer und aufwändiger Prozess bevor. Eine besondere Herausforderung wird auch sein, eine politisch tragfähige Lösung zu finden. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat die Initiative zur Ablehnung und bittet um Zustimmung zu seinem Gegenvorschlag.

### **Behördlicher Referent:**

Lukas Weiss, Ressortvorsteher Gesellschaft

### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Der Gemeindeversammlung vom 14. November 2022 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission wird eingeladen, den Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden. Der Abschied ist der Gemeinderatskanzlei bis am 19. Oktober 2022 einzureichen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - FDP.Die Liberalen Pfäffikon, Viktor Knecht, Co-Präsident, Mattenstrasse 5, 8330 Pfäffikon
  - Gemeinderatsmitglieder (7)
  - Bereichsleiter Bau und Umwelt
  - Bereichsleiterin Gesellschaft
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, mit Beilagen gemäss Verzeichnis

- Archiv G2.03.3
- Beschluss ist: öffentlich

## **Gemeinderat Pfäffikon ZH**

Marco Hirzel  
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma  
Gemeindeschreiber

Versanddatum: