



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

## Protokollauszug Gemeinderat vom 6. September 2022

### **2022/117. Initiativen der Grünen, vertreten durch Präsident Pirmin Knecht „Generationenpark Sophie Guyer“ und der FDP.Die Liberalen, vertreten durch Co-Präsident Viktor Knecht „Neugestaltung und Überbauung des Sophie Guyer-Areals“, Gegenvorschlag des Gemeinderates, Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 14. November 2022**

Der Gemeinderat unterbreitet den Initiativen der Grünen, vertreten durch Präsident Pirmin Knecht vom 3. Mai 2022 „Generationenpark Sophie Guyer“ und der FDP.Die Liberalen, vertreten durch Co-Präsident Viktor Knecht vom 9. Mai/8. Juli 2022 „Neugestaltung und Überbauung des Sophie Guyer-Areals“, folgenden Gegenvorschlag.

#### **Antrag**

1. Der Gemeinderat wird beauftragt, unter Einbezug der Bevölkerung eine Projektstudie zu erarbeiten, die aufzeigt, ob und unter welchen Bedingungen gemäss geltendem Planungs- und Baurecht und insbesondere unter Berücksichtigung der Zweckbestimmung Sophie Guyer-Zimmermann folgende Nutzungen auf der Sophie Guyer-Wiese realisiert werden können.
2. In der Planung orientiert sich der Gemeinderat am Schlussbericht zum Räumlichen Entwicklungskonzept REK vom 9. Dezember 2021. Als Nutzungen stehen im Raum: Errichtung einer Freifläche als Begegnungsort für alle Bevölkerungsschichten, Bau von Wohnraum, Bau von Infrastrukturanlagen zu Gunsten des angrenzenden Bahn- und Bushofs Pfäffikon.
3. Die Projektstudie samt Bericht ist der Gemeindeversammlung bis 30. September 2024 zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

#### **Bericht**

##### **Die Vorlage in Kürze**

###### Ausgangslage / planungsrechtliche Grundlagen

Die „Sophie Guyer-Wiese“ liegt mitten im Dorf und hat eine Fläche von 19'114 m<sup>2</sup>. Sie liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss Bau- und Zonenordnung. Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) vom 9. Dezember 2021 sieht im Bereich des Sophie Guyer-Areals Bedarf für einen neuen Frei- und Begegnungsraum. Im unmittelbar angrenzenden Bahn- und Bushofareal besteht zudem ein erheblicher Entwicklungsbedarf.

###### 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 Vermächnisses 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.

#### Weshalb ein Gegenvorschlag des Gemeinderates?

Der Gemeinderat begrüsst es, dass die beiden Initiative auf die Erkenntnisse des Prozesses zur Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) abstützen und die Diskussion über künftige Nutzungen auf der Sophie Guyer-Wiese anstossen. Der Gemeinderat ist in den letzten Jahrzehnten immer wieder mit Fragen zur Zweckbestimmung des Sophie Guyer-Areals konfrontiert worden. Dazu kommt, dass sich die gesellschaftlichen Vorstellungen über das Leben und die Wohnformen von alten Menschen in den vergangenen Jahrzehnten immer auch gewandelt haben.

Vor diesem Hintergrund macht es aus Sicht des Gemeinderates Sinn, wenn er einen Planungsauftrag erhält, der in der Bevölkerung breit abgestützt ist und in Bezug auf die Ergebnisse breit gefächert ist. Bei dieser Ausgangslage dürfte die konzeptionelle Entwicklungsphase mehr Zeit beanspruchen. Ausserdem findet der Gemeinderat, dass der REK-Schlussbericht als Leitlinie für den Planungsprozess ausreicht. Durch die Bestimmungen der Zuwendung Sophie Guyer-Zimmermann ist der Prozess ohnehin schon sehr komplex. Der Gemeinderat schätzt die Ausgaben des Planungsprozesses auf zirka Fr. 90'000.00.

#### Alle Erkenntnisse aus dem REK berücksichtigen

Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass bei der Entwicklung des Sophie Guyer-Areals alle Erkenntnisse aus dem REK mitberücksichtigt werden. Die Lage der Fläche im nördlichen Teil des Dorfzentrums, unmittelbar angrenzend an den Bahn- und Bushof verlangt nach einer ganzheitlichen Betrachtungsweise. Gemäss REK-Schlussbericht soll im Zentrum Wachstum möglich sein, weil dort die Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr am besten ist. Es werden eine qualitative Verdichtung und eine publikumsorientierte Nutzungsvielfalt angestrebt. Es braucht aber auch Frei- und Erholungsräume für die Bevölkerung, unter anderem im Bereich der Sophie Guyer-Wiese. Dieser Zielkonflikt ist nicht einfach zu lösen und wird Kompromisse abverlangen.

#### Zusammenfassung und Empfehlung

Der Gemeinderat findet es noch zu früh, heute Vorentscheidungen zur künftigen Nutzweise des Sophie Guyer-Areals zu beschliessen. Er möchte auf der Basis des Schlussberichtes zum Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) die Planung zusammen mit der interessierten Bevölkerung konkretisieren. Das braucht zwar mehr Zeit, erhöht aber die Chance, dass am Schluss eine tragfähige Lösung zu Stande kommt. Die Nutzungsbestimmungen zum Sophie Guyer-Areal verkomplizieren die Ausgangslage erheblich, was für den Gemeinderat ein wichtiger Grund für das vorgeschlagene Vorgehen ist. Deshalb empfiehlt er die beiden Initiativen zur Ablehnung und bittet um Zustimmung zu seinem Gegenvorschlag.

Die Empfehlung der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission steht noch aus.

## **Ausgangslage / planungsrechtliche Grundlagen**

Bei der sogenannten „Sophie Guyer-Wiese“ handelt es sich um das Grundstück Kat.-Nr. 12975 mit einer Fläche von 19'114 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.

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) vom 9. Dezember 2021 sieht im Bereich des Sophie Guyer-Areals Bedarf für einen neuen Frei- und Begegnungsraum. Im unmittelbar angrenzenden Bahn- und Bushofareal besteht zudem ein erheblicher Entwicklungsbedarf.

Die Gemeinde ist durch ein Vermächtnis von Sophie Guyer-Zimmermann aus dem Jahre 1906 in den Besitz des Grundstücks gelangt. Zum Vermächtnis gehören auch das nordwestlich angrenzende Grundstück mit dem ehemaligen Wohnhaus von Sophie Guyer, worauf sich heute das Alterszentrum befindet. Diese Liegenschaft ist im Besitz der Stiftung Alterszentrum Sophie Guyer.

### **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 Nut-

zungen 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 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.

### **Weshalb ein Gegenvorschlag des Gemeinderates?**

Der Gemeinderat begrüsst es, dass die beiden Initiative auf die Erkenntnisse des Prozesses zur Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) abstützen und die Diskussion über künftige Nutzungen auf der Sophie Guyer-Wiese anstossen. Die heutige landwirtschaftliche Nutzung an dieser prominenten Lage ist eigentlich unerwünscht. Der Prozess zum REK hat gezeigt, dass viele Ideen zur Nutzung der Sophie Guyer-Wiese bestehen. Veränderungen sind wohl nur möglich, wenn sie im Dialog mit der Bevölkerung entwickelt werden und Projekte resultieren, die breit abgestützt sind.

Der Gemeinderat ist in den letzten Jahrzehnten immer wieder mit Fragen zur Zweckbestimmung des Sophie Guyer-Areals konfrontiert worden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Nutzungen, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang zur Zweckbestimmung stehen, nur nach vertieften rechtlichen Abklärungen und mit sichernden Nebenbestimmungen erlaubt werden können. Der Anteil dieser Nutzungen muss immer auch ein untergeordneter sein. Vorübergehende Nutzungen sind einfacher möglich. Dazu kommt, dass sich die gesellschaftlichen Vorstellungen über das Leben und die Wohnformen von alten Menschen in den vergangenen Jahrzehnten immer auch gewandelt haben.

Vor diesem Hintergrund macht es aus Sicht des Gemeinderates Sinn, wenn er einen Planungsauftrag erhält, der in der Bevölkerung breit abgestützt ist und in Bezug auf die Planungsergebnisse breit gefächert ist. Ausserdem will der Gemeinderat die Bevölkerung in geeigneter Weise in den Planungsprozess miteinbeziehen. Bei der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) hat er damit gute Erfahrungen gemacht. Bei dieser Ausgangslage dürfte diese konzeptionelle Entwicklungsphase mehr Zeit beanspruchen. Ausserdem findet der Gemeinderat, dass der REK-Schlussbericht als Leitlinie für den Planungsprozess ausreicht und es keinen weiteren Vorgaben gemäss den beiden Initiativen Bedarf. Durch die Bestimmungen der Zuwendung Sophie Guyer-Zimmermann ist der Prozess ohnehin schon sehr komplex.

### **Alle Erkenntnisse aus dem REK berücksichtigen**

Für den Gemeinderat ist es wichtig, dass bei der Entwicklung des Sophie Guyer-Areals alle Erkenntnisse aus dem REK mitberücksichtigt werden. Die Lage der Fläche im nördlichen Teil des Dorfzentrums, unmittelbar angrenzend an den Bahn- und Bushof verlangt nach einer ganzheitlichen Betrachtungsweise. Gemäss REK-Schlussbericht sind u.a. folgende Zielsetzungen zu beachten:

- Im Kapitel 3.2 „Wohnen und Arbeiten“ ist formuliert, dass sich das Zentrum von Pfäffikon qualitativ, mit einer hohen Dichte und mit einer publikumsorientierten Nutzungsvielfalt entwi-

- ckeln soll. Bauvorschriften sind zukunftsgerichtet und ermöglichen eine hohe Nutzungsflexibilität (d.h. Spielraum beim Legat ermitteln und ausschöpfen)
- Die Sophie Guyer-Wiese liegt im Perimeter „Qualitative bauliche Verdichtung“ (S. 9)
  - Im Zentrum soll auch Wachstum möglich sein, weil dort die Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr am besten ist.
  - Unter Punkt 3.3 ist die Thematik Freiraum und Erholung aufgeführt. Im Bereich der Sophie Guyer-Wiese besteht gemäss Plan Bedarf für einen neuen Frei- und Begegnungsraum (S. 14)
  - Neue Frei- und Begegnungsräume werden geschaffen und dürfen sich entsprechend den wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung entwickeln.

### **Was kostet die Erarbeitung der Projektstudie samt Mitwirkungsprozess?**

Der Gemeinderat rechnet mit folgenden Ausgaben:

Planerleistungen	60'000.00
Einsatz einer „Echo-Gruppe“ (ca. 20 Personen)	5'000.00
Moderation von ca. 2 öffentlichen Mitwirkungsanlässen	10'000.00
Rechtsberatung	10'000.00
Spesen, Diverses	5'000.00
<b>Total</b>	<b>Fr. 90'000.00</b>

Diese Ausgaben liegen unter Fr. 250'000.00 und können vom Gemeinderat gemäss Gemeindeordnung Art. 29 in eigener Kompetenz bewilligt werden.

### **Behandlung der beiden Initiativen und des Gegenvorschlags an der Gemeindeversammlung**

Die beiden Initiativen und der Gegenvorschlag des Gemeinderates werden in einem einzigen Geschäft behandelt. Die drei Teilvorlagen werden nacheinander diskutiert und bereinigt. Danach folgt das Abstimmungsprozedere, in dem die drei Teilvorlagen einander gegenüber gestellt werden. Es gibt zwei Abstimmungsrunden, wobei jede stimmberechtigte Person pro Runde eine Stimme hat. Nach zwei Runden resultiert eine obsiegende Variante. Diese geht in die Schlussabstimmung.

### **Zusammenfassung und Empfehlung**

Die Initiativen der beiden Ortsparteien werden vom Gemeinderat begrüsst und verdankt. Er findet es aber noch zu früh, heute Vorentscheidungen in der künftigen Nutzweise zu beschliessen, so wie es die Initiativen anregen. Der Gemeinderat möchte auf der Basis des Schlussberichtes zum räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) die Planung im Raum Sophie Guyer-Areal - Bahn- und Bushof zusammen mit der interessierten Bevölkerung konkretisieren. Das braucht zwar mehr Zeit, erhöht aber die Chance, dass am Schluss eine tragfähige Lösung zu Stande kommt. Die Nutzungsbestimmungen zum Sophie Guyer-Areal verkomplizieren die Ausgangslage erheblich, was für den Gemeinderat ein wichtiger Grund für das vorgeschlagene Vorgehen ist. Deshalb empfiehlt er die beiden Initiativen zur Ablehnung und bittet um Zustimmung zu seinem Gegenvorschlag.

## **Behördlicher Referent**

Marco Hirzel, Gemeindepräsident

### **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. Der Leiter Liegenschaften wird beauftragt, den bestehenden Pachtvertrag für die landwirtschaftliche Nutzung des Sophie Guyer-Areals vorsorglich zu kündigen.
  4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - Grüne Partei Pfäffikon, Pirmin Knecht, Präsident, Am Landsberg 25, 8330 Pfäffikon
    - 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: