



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Einladung zur

Gemeindeversammlung

vom 14. November 2022, 20.00 Uhr,
im Dorfsaal Chesselhuus, Pfäffikon ZH

Anträge des Gemeinderates:	Seite
Geschäft 1 Initiative SVP Pfäffikon, vertreten durch Walter Zollinger zu "Kulturgut Dorfbach und Wasserrechteschützen - Wasserkraft nutzen"	3
Geschäft 2 Beratung und Abstimmungsverfahren zu den drei Vorlagen zum Sophie Guyer-Areal (Traktandum 2) an der Gemeindeversammlung	11
Geschäft 2.1. Einzelinitiative "Generationenpark Sophie Guyer" der Grünen Partei, vertreten durch Präsident Pirmin Knecht	12
Geschäft 2.2. Einzelinitiative "Neugestaltung und Überbauung des Sophie Guyer-Areals" der FDP.Die Liberalen, vertreten durch Co-Präsident Viktor Knecht	18
Geschäft 2.3. Gegenvorschläge des Gemeinderats zu den Einzelinitiativen Grüne und FDP zur künftigen Nutzung des Sophie Guyer-Areals	25

Zu diesen Geschäften sind schriftliche Anträge und Berichte abgefasst worden.
Die Akten zu den einzelnen Geschäften liegen in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf.

Gemeinderat Pfäffikon ZH
und die antragstellenden Behörden

Pfäffikon, 21. Oktober 2022

Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon ZH
Tel. 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Geschäft 1

Initiative SVP Pfäffikon, vertreten durch Walter Zollinger zu "Kulturgut Dorfbach und Wasserrechte schützen - Wasserkraft nutzen"

Antrag

1. Die Einzelinitiative der SVP Pfäffikon, vertreten durch Walter Zollinger, Roland Buri, Fredi Fuhrer, Fritz Hofmann und Reinhard Wegelin vom 6. April 2022 „Kulturgut Dorfbach und Wasserrechte schützen – Wasserkraft nützen“ wird abgelehnt.

Bericht

Am 6. April 2022 richtet die SVP Pfäffikon, vertreten durch Walter Zollinger, Roland Buri, Fredi Fuhrer, Fritz Hofmann, Reinhard Wegelin, obige Initiative an den Gemeinderat. Sie hat zum Ziel, das ehehafte Wasserrecht für das „Kleinkraftwasserwerk Mühle Egli“ und den Dorfbach zu schützen. Zudem soll die Gemeinde das Kleinwasserkraftwerk wie bis anhin betreiben. Als Folge davon soll möglichst die ganze Anlage vom Tobelweiher, Luppmen, Krebsiweiher, Gemisbächli, Mühleweiher, Druckleitung und Dorfbach bis Pfäffikersee gemäss heutigem Bestand bestehen bleiben. Ein Gesamtprojekt soll der Gemeindeversammlung bis spätestens 31.12.2023 zur Abstimmung vorgelegt werden.

Die Initiative nimmt drei Anliegen auf: Das Öko-System des Dorfbaches und der dazugehörigen Weiheranlagen wird durch das Wasserrecht geschützt. Aufgrund des drohenden Energiemangels ist es ein Gebot der Stunde, das Kleinwasserkraftwerk weiterhin zu betreiben. Und schliesslich wird mit der Turbinenanlage Mühle Egli ein für die Region wichtiges Kulturgut erhalten. Unser Dorfbach und die Nutzung der Wasserkraft sind seit 1464 (Mühle Egli) Zeitzeugen der Entwicklung Pfäffikons. 1882 wurde die Luppmen gestaut (Tobelweiher) und in Pfäffikon eines der ersten Kraftwerke der Region in Betrieb genommen. Die Wasserkraft soll in Pfäffikon wieder stärker genutzt werden als Ergänzung zu Wärmeverbund-Systemen und Solarenergie.

Rechtliche Grundlagen zu Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Die Nutzung von Gewässern oder baulichen Massnahmen an ihnen bedürfen einer Bewilligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich. Das bestehende Wasserrecht berechtigt die Gemeinde zur Entnahme von Wasser aus der Luppmen und dem Gemisbächli zur Produktion von elektrischer Energie. Die Weiterentwicklung des Gewässerschutzrechtes führte in den letzten Jahren zu wesentlichen Beschränkungen in der Nutzung von Gewässern durch Dritte. So ist es nicht mehr möglich, Rechte zur Wasserentnahme bzw. zur Nutzung der Wasserkraft unbefristet zu erteilen. Ausserdem reduzieren die Vorschriften zur Restwassermenge in öffentlichen Fliessgewässern die Menge des zu entnehmenden Wassers deutlich. Am 5. Juni 2018 hat der Gemeinderat der Befristung des teilweise ehehaften Wasserrechtes bis 31. Dezember 2030 zugestimmt. Diesem Beschluss vorangegangen war der Entscheid der Werkkommission vom 25. April 2018, das Kleinwasserkraftwerk still zu legen, wenn grössere Investitionen anstehen. Die Abmachung war ein Kompromiss zwischen Kanton, Gemeinde und Gemeindewerken.

Stellungnahme der Werkkommission zur Initiative

Die Werkkommission hat am 9. Dezember 2020 beschlossen, das Kleinwasserkraftwerk an der Russikerstrasse wegen der hohen Sanierungskosten, der auslaufenden Konzession im Jahr 2030, der fehlenden Subventionen sowie der geringen Stromproduktion nicht mehr weiter zu betreiben. Die Werkkommission hat aufgrund der Initiative die Varianten „Weiterbetrieb der Anlage bis 2030“ und „Neukonzessionierung“ geprüft.

Variante „Weiterbetrieb“

Ein Weiterbetrieb mit der bestehenden Gerätekonfiguration wäre mit Investitionen von rund Fr. 60'000.00 theoretisch möglich (Reparatur Lager, Instandstellung Steuerung, Integration Leitsys-

tem, Anpassung Fassung Mühleweiher). Die jährlichen Ausgaben werden Fr. 19'700.00 geschätzt. Ein beauftragtes Ingenieurbüro rechnet mit Gestehungskosten von ca. 32 Rp./kWh bei einer durchschnittlichen Produktionsmenge von 62 MWh pro Jahr. Eine Hochwasserentlastung über die Druckleitung wäre mit dem Kraftwerksbetrieb nicht vereinbar. Der Mühleweiher wäre für den Hochwasserschutz nicht verwendbar. Zudem ist der Wasserzufluss aus der Luppmen rückläufig. Für die Werkkommission macht diese Variante keinen Sinn.

Variante „Neukonzessionierung“

Um den Kraftwerkstandort zu sichern, wäre eine Neukonzessionierung denkbar. Für Kleinstwasserkraftwerke vergibt der Kanton Zürich befristete Konzessionen bis 25 Jahre. Dafür benötigt es jedoch eine Neu Beurteilung der hydrologischen und ökologischen Rahmenbedingungen in Form eines Restwasser- und Umweltberichts. Die beauftragten Fachingenieure gehen davon aus, dass die in der Luppmen verbleibende Restwassermenge nicht unter 50 l/s fallen darf. Um das Restwasser vom abzuleitenden Nutzwasser abscheiden zu können, ist eine neue, fischschonende Wasserfassung erforderlich, welche die Längsvernetzung in der Luppmen nicht beeinträchtigt. Bei einer Grundentnahme müsste zusätzlich eine Fischaufstiegshilfe erstellt werden. Für einen Betrieb ohne Speicherbewirtschaftung des Mühleweiher ist eine neue Maschinengruppe mit einer möglichst breiten Wirkungsgradverteilung (z.B. Durchströmturbine oder Diagonalturbine) nötig. Durch den Turbinenersatz ist keine Speicherbewirtschaftung des Mühleweiher mehr notwendig. Der Weiher könnte dann als Retentionsvolumen im Hochwasserfall verwendet werden. Die Druckleitung kann jedoch nicht wie geplant als Entlastung gebraucht werden. Gemäss der Grobschätzung der externen Fachingenieure belaufen sich die Investitionskosten für Variante 2 auf etwa Fr. 800'000.00. Das Ingenieurbüro schätzt die Stromproduktion bei einer Ausbauwassermenge von 350 l/s, einer effizienten Wasserfassung und einer neuen Maschinengruppe auf etwa 120 MWh pro Jahr. Daraus ergeben sich Gestehungskosten von rund 42 Rp./kWh. Der jährliche Aufwand liegt bei etwa Fr. 51'200.00.

Schlussfolgerungen und Antrag der Werkkommission

Auch bei einer Neukonzessionierung wird die Stromproduktion weit unter den beim ursprünglichen Kleinwasserkraftwerk erwarteten 250 MWh pro Jahr liegen. In den letzten 8 Betriebsjahren wurden durchschnittlich 66 MWh pro Jahr produziert. Gemäss den Einschätzungen der Fachingenieure wird mit der Variante 1 der Betrieb des Kleinwasserkraftwerks mit den voraussichtlichen Rückliefervergütungen defizitär sein. Ausserdem wäre ein ausreichender Hochwasserschutz nicht gewährleistet.

Eine Neukonzessionierung gemäss der Variante 2 wird aufgrund der überschaubaren Gewässergrosse, der komplexen Ausleitungssituation und der fehlenden Wirtschaftlichkeit bei den kantonalen Behörden und Umweltverbänden auf erheblichen Widerstand stossen. Aufgrund der heute vorliegenden Fakten ist ein vernünftiger Betrieb des Kleinwasserkraftwerks nicht möglich. Zudem wäre eine Wiederinbetriebnahme mit der Instandstellung der Anlagen und den notwendigen Massnahmen zum Hochwasserschutz mit sehr hohen Kosten verbunden und würde aus betriebswirtschaftlicher Sicht keinen Sinn machen. Die Werkkommission will stattdessen weiterhin in neue Fotovoltaikanlagen oder Wärmeverbunde investieren, weil mit den eingesetzten finanziellen Mitteln eine viel grössere Wirkung erzielt werden kann. Sie empfiehlt den Teil der Initiative in ihrem Zuständigkeitsbereich zur Ablehnung.

Antrag des Gemeinderates zur Initiative

Der Gemeinderat unterstützt die Einschätzung der Werkkommission und beantragt die Initiative zur Ablehnung. Mit Verfügung vom 3. April 2019 hat das AWEL das unbefristete Wasserrecht Nr. 43 Bezirk Pfäffikon, unter Auflagen, auf den 31. Dezember 2030 befristet und gleichzeitig festgelegt, dass dieses spätestens auf diesen Zeitpunkt, ohne die Möglichkeit auf Erneuerung, zu löschen ist. Für neue Konzession gelten danach die jeweils gültigen Umwelt- und Gewässerschutzvorschriften, insbesondere die Restwassermengen. Die Gemeinde hat auch einen ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten. Im nachfolgenden, ausführlichen Bericht werden die heute geltenden Rahmenbedingungen für eine neue Konzession näher umschrieben. Dabei zeigt sich deutlich, dass sich ein Kleinwasserkraftwerk unter neuem Recht an heutiger Stelle nicht

wirtschaftlich betreiben lässt. Bei einem Verzicht wird ausserdem das Ökosystem der Luppen geschont.

Der Gemeinderat stellt sich nicht gegen die Absicht, die Weiheranlagen und die heute noch bestehenden technischen Bauwerke inklusiv Turbinenraum samt Maschinen und Installationen zu erhalten und der Öffentlichkeit in geeigneter Weise zugänglich zu machen. Zweifellos sind das Kleinwasserkraftwerk und die dazugehörigen Anlagen wichtige Zeitzeugen der Industrialisierung in Pfäffikon. Der Gemeinderat wird dazu das Gespräch mit den Gemeindewerken und Vertreter/innen der Chronikstube suchen. Er ist bereit, Bauten und Anlagen so herzurichten, dass quasi ein historischer Industrielehrpfad entstehen kann. Der damit verbundene Aufwand ist vergleichsweise gering, jedoch für das Kulturerbe der Gemeinde nachhaltiger.

Der Gemeinderat und Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission empfehlen Zustimmung der Vorlage, also Ablehnung der Einzelinitiative der SVP.

1. Initiativtext mit Begründung

Mit Schreiben vom 6. April 2022 richtet die SVP Pfäffikon, vertreten durch Walter Zollinger, Roland Buri, Fredi Fuhrer, Fritz Hofmann, Reinhard Wegelin, 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:

„Kulturgut Dorfbach und Wasserrechte schützen – Wasserkraft nützen

1. Die Gemeinde schützt und verhandelt das ehehafte Wasserrecht für das „Kleinkraftwasserwerk Mühle Egli“ und den Dorfbach neu.
2. Wenn allenfalls der Kanton das ehehafte Wasserrecht nicht mehr zulässt, soll diese Forderung in eine unbefristete Verlängerung der Konzession umgewandelt werden, so dass eine genügende Wassermenge zur Verfügung gestellt wird.
3. Das „Kleinkraftwasserwerk Mühle Egli“ soll im Rahmen einer Nutzung der Wasserkraft, von der Gemeinde wie bis anhin betrieben werden. Als Folge davon soll möglichst die ganze Anlage vom Tobelweiher, Luppen, Krebsiweiher, Gemisbächli, Mühleweiher, Druckleitung und Dorfbach bis Pfäffikersee gemäss heutigem Bestand bestehen bleiben.
4. Ein Gesamtprojekt (inkl. Nutzung Wasserkraft) soll der Gemeindeversammlung bis spätestens 31.12.2023 zur Abstimmung vorgelegt werden.

Begründung:

Die Initiative nimmt drei Anliegen auf: Das Öko-System des Dorfbaches und der dazugehörigen Weiheranlagen wird durch das Wasserrecht geschützt. Aufgrund des drohenden Energiemangels ist es ein Gebot der Stunde, das Kleinwasserkraftwerk Mühle Egli weiterhin zu betreiben. Und schliesslich wird mit der Turbinenanlage Mühle Egli ein für die Region wichtiges Kulturgut erhalten.

Unser Dorfbach und die Nutzung der Wasserkraft sind seit 1464 (Mühle Egli) Zeitzeugen der Entwicklung Pfäffikons. 1882 wurde die Luppmen gestaut (Tobelweiher) und in Pfäffikon eines der ersten Kraftwerke der Region in Betrieb genommen.

Die Wasserkraft soll in Pfäffikon wieder stärker genutzt werden als Ergänzung zu Wärmeverbund-Systemen und Solarenergie.

An der Gemeindeversammlung am 5. Dezember im Jahre 2016 wurde ein Budgetantrag für Projektierungskosten der Gemeinde, den Mühleweiher aufzuheben, klar abgelehnt. Der Mühleweiher darf nicht aufgehoben werden (siehe Technischer Bericht des Ingenieurbüros Hunziker Betatech AG vom 26. Juli 2021). Ein Rückbau des Weiheres würde nicht nur die Investitionen in die Kraftwerkanlagen von 1999 entwerten, sondern auch hohe Kosten für den Umbau des Stauweiheres in ein Biotop verursachen.“

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 Einzelinitiative der SVP Pfäffikon, vertreten durch Walter Zollinger, Roland Buri, Fredi Fuhrer, Fritz Hofmann und Reinhard Wegelin wurde nach Prüfung der formellen und materiellen Inhalte vom Gemeinderat am 17. Mai 2022 als gültig erklärt. Sie ist in der Form des ausformulierten Antrages gehalten. Das Begehren verpflichtet den Gemeinderat zu einer Reihe von Handlungen, die teilweise in seinen eigenen Zuständigkeitsbereich fallen. Die vier gestellten Anträge weisen den in § 120 Abs. 2 Gesetz über die politischen Rechte (GRP) geforderten hinreichenden inneren Zusammenhang auf. Sie sind von den zuständigen Stellen ausführbar. Die Initiative steht im Einklang mit Art. 28 der Kantonsverfassung (KV).

Der 3. Antrag der Initiative tangiert den Aufgabenbereich der Gemeindewerke, vertreten durch die Werkkommission. Die Gemeindewerke unterstehen als kommunale „Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit“ im Sinne von § 65 ff GG ebenfalls dem Initiativrecht. Der Gemeinderat übernimmt in Bezug auf die materielle Behandlung der Initiative die Koordination.

Antrag 4 schliesslich beauftragt den Gemeinderat, ein Gesamtprojekt auszuarbeiten, das voraussichtlich aufgrund der Aufgaben- und Finanzkompetenzregelungen gemäss Gemeindeordnung in den Zuständigkeitsbereich der Gemeindeversammlung fällt.

3. Rechtliche Grundlagen zu Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Öffentliche Gewässer (Fließgewässer, Seen, Weiher) stehen im Eigentum des Kantons Zürich. Die Nutzung der Gewässer oder baulichen Massnahmen an Gewässern bedürfen einer Konzession und/oder einer Bewilligung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich.

Die Gemeinde Pfäffikon ist Inhaberin des Wasserrechtes Nr. 43 Bezirk Pfäffikon. Dieses berechtigt zur Entnahme von Wasser aus der Luppmen und dem Gemisbächli zur Produktion von elektrischer Energie. Ursprünglich wurde das teilweise ehehafte Wasserrecht der C. Egli & Co. AG, Pfäffikon, mit Beschluss vom 7. Juni 1945 vom Regierungsrat des Kantons Zürich (RRB Nr. 1393/1945) für den Betrieb einer Getreidemühle verliehen.

Am 23. September 1993 hat die Gemeindeversammlung beschlossen, die Weiheranlagen, Zulaufkanäle, die Turbine im ehemaligen Mühlegebäude als Schenkung ins öffentliche Eigentum zu übernehmen. Damit verbunden waren auch die Rechte zur Benützung von Räumlichkeiten im ehemaligen Mühlegebäude an der Russikerstrasse 19 sowie der Übertrag des ehehaften Wasserrechtes und die Pflicht zum Unterhalt sämtlicher Anlagen.

Die Weiterentwicklung des Gewässerschutzrechtes führte in den letzten Jahren zu wesentlichen Beschränkungen in der Nutzung von Gewässern durch Dritte. So ist es nicht mehr möglich, Rechte zur Wasserentnahme bzw. zur Nutzung der Wasserkraft unbefristet zu erteilen. Ausserdem reduzieren die Vorschriften zur Restwassermenge in öffentlichen Fließgewässern die Menge des zu entnehmenden Wassers deutlich. Am 5. Juni 2018 hat der Gemeinderat der Befristung des teilweise ehehaften Wasserrechtes bis 31. Dezember 2030 zugestimmt. Diesem Beschluss vorangegangen war der Entscheid der Werkkommission vom 25. April 2018, das Kleinwasserkraftwerk still zu legen, wenn grössere Investitionen anstehen. Die Gründe für diesen Entscheid werden von der Werkkommission nachfolgend dargelegt. Es resultierte die Verfügung Nr. 18-0243 des AWEL vom 3. April 2019, welche letztlich einen Kompromiss zwischen Kanton, Gemeinde und Gemeindewerke beinhaltete. Das Kleinwasserkraftwerk konnte noch weiter betrieben werden und die Gemeinde erhielt Aufschub bei den Sanierungsmassnahmen.

4. Stellungnahme der Werkkommission zur Initiative

4.1 Definitive Einstellung des Kleinwasserkraftwerkbetriebs Mühle Egli

Die Werkkommission hat am 9. Dezember 2020 den Entscheid gefällt, das Kleinwasserkraftwerk an der Russikerstrasse wegen der hohen Sanierungskosten, der auslaufenden Konzession im Jahr 2030, der fehlenden Subventionen sowie der geringen Stromproduktion nicht mehr weiter zu betreiben. Das Kraftwerk musste bereits im Oktober 2019 wegen eines Lagerschadens ausser Betrieb genommen werden.

4.2 Beurteilung Wiederinbetriebnahme durch externe Fachingenieure

Die Betriebsleitung der Gemeindewerke hat bei der Hydro-Solar Water-Engineering AG Water-Engineering AG, Birsfelden, eine Beurteilung der Sachlage angefordert. Demnach gibt es nebst der Betriebsaufgabe zwei Möglichkeiten:

Variante 1: Weiterbetrieb der Anlage mit bestehendem Wasserrecht bis Ende 2030

Variante 2: Neukonzessionierung

4.2.1 Variante 1

Ein Weiterbetrieb mit der bestehenden Gerätekonfiguration wäre gemäss Hydro-Solar Water-Engineering AG bis Ende 2030 auf Basis des bestehenden Wasserrechts mit Investitionen von rund Fr. 60'000.00 theoretisch möglich (Reparatur Lager, Instandstellung Steuerung, Integration Leitsystem, Anpassung Fassung Mühleweiher). Der jährliche Aufwand beziffert Hydro-Solar Water-Engineering AG auf rund Fr. 19'700.00 (Abschreibungen, Betrieb und Unterhalt). Das Ingenieurbüro rechnet mit Gestehungskosten pro kWh von ca. 32 Rp. bei einer

durchschnittlichen Produktionsmenge von 62 MWh pro Jahr. Darin sind allerdings keine Investitionen in die zum Teil maroden Wasserwege berücksichtigt (Wasserfassung, Kanäle, Weiher, Druckleitung). Ferner hält das Ingenieurbüro fest, dass die Hochwasserentlastung über die Druckleitung und die Nutzung des Mühleweihers als Retentionsvolumen gemäss der Studie der Hunziker Betatech AG nicht mit dem Kraftwerksbetrieb zu vereinbaren ist. Dazu kommt, dass der Wasserzufluss aus dem Luppmen deutlich rückläufig ist, was unter auch mit dem Anschluss der Abwasserreinigungsanlage Hittnau an diejenige in Pfäffikon zu tun hat. Das gereinigte Wasser fliesst nicht mehr in die Luppmen. Aus diesen Gründen ist die Varianten 1 aus Sicht der Werkkommission ungeeignet.

4.2.2 Variante 2

Um den Kraftwerkstandort zu sichern, wäre gemäss Hydro-Solar Water-Engineering AG eine Neukonzessionierung denkbar. Für Kleinstwasserkraftwerke vergibt der Kanton Zürich befristete Konzessionen bis 25 Jahre. Dafür benötigt es jedoch eine Neubeurteilung der hydrologischen und ökologischen Rahmenbedingungen in Form eines Restwasser- und Umweltberichts. Die Hydro-Solar Water-Engineering AG geht davon aus, dass die in der Luppmen verbleibende Restwassermenge nicht unter 50 l/s fallen darf. Um das Restwasser vom auszuleitenden Nutzwasser abcheiden zu können, ist eine neue, fischschonende Wasserfassung erforderlich, welche die Längsvernetzung in der Luppmen nicht beeinträchtigt. Bei einer Grundentnahme müsste zusätzlich eine Fischaufstieghilfe erstellt werden. Für einen schwall-/sunkfreien Betrieb ohne Speicherbewirtschaftung des Mühleweihers ist eine neue Maschinengruppe mit einer möglichst breiten Wirkungsgradverteilung (z.B. Durchströmturbine oder Diagonalturbine) nötig. Durch den Turbinenersatz ist keine Speicherbewirtschaftung des Mühleweihers mehr notwendig. Der Weiher könnte dann als Retentionsvolumen im Hochwasserfall verwendet werden. Die Druckleitung kann jedoch nicht wie geplant als Entlastung gebraucht werden. Gemäss der Grobschätzung der Hydr-Solar belaufen sich die Investitionskosten für Variante 2 auf insgesamt rund Fr. 800'000.00. Das Ingenieurbüro schätzt die Stromproduktion bei einer Ausbauwassermenge von 350 l/s, einer effizienten Wasserfassung und einer neuen Maschinengruppe auf etwa 120 MWh pro Jahr. Daraus ergeben sich Gestehungskosten von rund 42 Rp./kWh. Der jährliche Aufwand beziffert Hydro-Solar Water-Engineering AG mit Fr. 51'200.00 (Abschreibungen, Betrieb und Unterhalt).

4.2.3 Fazit und Empfehlung

Die Stromproduktion liegt weit unter den ursprünglich erwarteten 250 MWh pro Jahr. Im Durchschnitt wurden über die letzten 8 Betriebsjahre nur 66 MWh pro Jahr produziert.

Seit Oktober 2019 ist das Kleinwasserkraftwerk wegen des Lagerschadens ausser Betrieb gesetzt. Gemäss der Hydro-Solar Water-Engineering AG wird mit der Variante 1 der Betrieb des Kleinwasserkraftwerks mit den voraussichtlichen Rückliefervergütungen defizitär sein. Es besteht zudem ein erhebliches Risiko, dass das Defizit durch zusätzliche Investitionen für die Instandstellung der Wasserwege erhöht wird. Dazu ist die Variante 1 nicht mit den Hochwasserschutzplänen von Hunziker Betatech AG vereinbar.

Eine Konzessionserneuerung gemäss der Variante 2 entspricht nicht den in der kantonalen Verfügung vom 3. April 2019 aufgeführten Vereinbarungen. Ein allfälliges Konzessionsverfahren wird aufgrund der überschaubaren Gewässergrösse, der komplexen Ausleitungssituation und der fehlenden Wirtschaftlichkeit bei den kantonalen Behörden und Umweltverbänden auf erheblichen Widerstand stossen. Aus diesen Gründen rät die Hydro-Solar Water-Engineering AG von der Aufrechterhaltung des Ausleitsystems für die Stromproduktion ab.

4.3 Gesteuerungskosten-Vergleiche

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Gesteuerungskosten des Kleinwasserkraftwerks im Vergleich der PV-Anlage Chesselhuus mit einer ähnlichen Jahresleistung.

Art der Stromproduktion	Investition in Fr.	Jahresleistung	Kosten/Kwh
Variante 1 – Weiterbetrieb bis 2030	60'000	62 MW h	32 Rp
Variante 2 – neue Anlage/Konzession	800'000	120 MWh	42 Rp
Fotovoltaikanlage Chesselhuus als Vergleich	202'000	93 MWh	12 Rp
Energiebeschaffung auf dem freien Markt für das Jahr 2023 für Pfäffikon (Durchschnitt)			10 Rp

4.4 Antrag der Werkkommission

Aufgrund der heute vorliegenden Fakten (Wasserrecht), Auflagen (Schwall/Sunk) und der geplanten Massnahmen für den Hochwasserschutz (gemäss Bericht Hunziker Betatech AG vom 26. Juli 2021) sowie der Beurteilung der Hydro-Solar Water-Engineering AG, ist ein vernünftiger Betrieb des Kleinwasserkraftwerks Mühle Egli nicht möglich. Zudem wäre eine Wiederinbetriebnahme für die Gemeindewerke und die Gemeinde (Hochwasserschutz) mit sehr hohen Kosten verbunden und würde aus betriebswirtschaftlicher Sicht keinen Sinn machen. Die Kosten für den Hochwasserschutz sind für die Werkkommission nicht abschätzbar. Aus all diesen Gründen stützt die Werkkommission ihren Entscheid vom 9. Dezember 2020, das Kleinwasserkraftwerk nicht weiter zu betreiben.

5. Stellungnahme des Gemeinderates zur Initiative

Der Forderung der Initianten, dass die Gemeinde das ehehafte Wasserrecht für das „Kleinwasserkraftwerk Mühle Egli“ und den Dorfbach neu verhandelt und schützt, kann in dieser Form aus den oben beschriebenen, rechtlichen Gründen nicht entsprochen werden.

Der Begriff „ehehafte Rechte“ stammt aus vorindustriellen Zeiten, als Wasserräder noch Mühlsteine antrieben. Früher wurden solche Vorrechte, die Wasserkraft von Flüssen und Bächen für ein Gewerbe zu nutzen, auf unbestimmte Zeit erteilt. Die am 15. August 2007 revidierte, kantonale Konzessionsverordnung zum Wasserwirtschaftsgesetz vom 2. Juni 1991 verlangt in den Übergangsbestimmungen, dass bestehende noch unbefristete wasserrechtliche Konzessionen nachträglich zu befristen sind. Mit Verfügung vom 3. April 2019 hat das AWEL das unbefristete Wasserrecht Nr. 43 Bezirk Pfäffikon, unter Auflagen, auf den 31. Dezember 2030 befristet und gleichzeitig festgelegt, dass dieses spätestens auf diesen Zeitpunkt, ohne die Möglichkeit auf Erneuerung, zu löschen ist.

Für neue Konzession gelten danach die jeweils gültigen Umwelt- und Gewässerschutzvorschriften, insbesondere die Restwassermengen. In der obigen Stellungnahme der Werkkommission werden die heute geltenden Rahmenbedingungen für eine neue Konzession umschrieben. Diese wäre in jedem Fall befristet, weil das Bundesgericht in der Vergangenheit mehrmals entschieden hat, dass alte, unbefristete Rechte „bei erster Gelegenheit“ abgelöst und den heute geltenden Vorschriften unterstellt werden müssen und zwar entschädigungslos.

Um zu verhindern, dass für die Luppmen eine bundesrechtliche Restwassersanierung ausgelöst wurde, hat das AWEL am 3. April 2019 eine Restwassermenge von 15 l/s für die Luppmen verfügt und die Gemeinde verpflichtet, die dazu erforderlichen Massnahmen innert Frist umzusetzen. Diese sind zwischenzeitlich umgesetzt, was sich aber negativ auf das zur Verfügung stehende Wasservolumen für den Kraftwerksbetrieb auswirkt.

Der Gemeinderat stellt sich jedoch nicht gegen die Absicht, die Weiheranlagen und die heute noch bestehenden technischen Bauwerke inklusiv Turbinenraum im ehemaligen Mühlegebäude samt Maschinen und Installationen zu erhalten und der Öffentlichkeit in geeigneter Weise zugänglich zu machen. Zweifellos sind das Kleinwasserkraftwerk und die dazugehörigen Anlagen wichtige Zeitzeugen der Industrialisierung in Pfäffikon. Dieses Kulturerbe gilt es, unter Berücksich-

tigung des Hochwasserschutzes zu sichern. Das Ziel lässt sich auch ohne die Initiative bzw. ohne eine neue Turbine erreichen. Auch in anderen Museen können alte technische Anlagen und Einrichtungen attraktiv ausgestellt werden, obwohl diese nicht mehr in Betrieb sind. Der Gemeinderat wird dazu das Gespräch mit den Gemeindewerken und Vertreter/innen der Chronikstube suchen. Er ist bereit, Bauten und Anlagen so herzurichten, dass quasi ein historischer Industrielehrpfad entstehen kann. Der damit verbundene Aufwand ist vergleichsweise gering, jedoch für das Kulturerbe der Gemeinde nachhaltig.

6. Schlussbemerkungen und Empfehlung

Gemeinderat und Werkkommission sind sich einig, dass aufgrund der heute vorliegenden Auflagen ein vernünftiger Betrieb des Kleinwasserkraftwerkes nicht möglich ist und auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht keinen Sinn macht. Mit den notwendigen finanziellen Mitteln, lässt sich beispielsweise mit Fotovoltaikanlagen mehr Energie zu deutlich tieferen Gestehungskosten erzeugen. Zudem wird das Ökosystem der Luppmen als Fließgewässer weniger belastet. Der Gemeinderat will sich aber für den Erhalt der Weiheranlagen einsetzen. Auch die Zuleitungen und das Kleinwasserkraftwerk sollen belassen werden. Sie sind wichtige Zeitzeugen. Die Initiative ist jedoch abzulehnen.

7. Referenten

Lukas Steudler, Ressortvorsteher Bau und Umwelt
Alex Kündig, Ressortvorsteher Werke

8. Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK beantragt Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates, also Ablehnung der Einzelinitiative der SVP.

Die RGPK erkennt, dass die Wirtschaftlichkeit eines Kleinwasserkraftwerks auf unterschiedliche Art und Weise berechnet werden kann. Jedoch kommt auch sie zum Schluss, dass selbst eine Erhöhung der Nutzungsdauer über das Jahr 2030 (Befristung des ehehaften Wasserrechts) hinaus - aufgrund höherer Investitionskosten - keine bessere Wirtschaftlichkeit bringen würde. Ebenfalls würden bei wiederholter Konzessionierung - und damit einem Betrieb über 25 Jahre hinaus - unwirtschaftliche Energiegestehungskosten resultieren. Die RGPK anerkennt das Fazit der Werkkommission, wonach ein langfristiger wirtschaftlicher Weiterbetrieb des Kleinwasserkraftwerks nicht gegeben ist.

Zusätzlich betont die RGPK den Umstand, dass eine Wiederinbetriebnahme des Kleinwasserkraftwerks für die Gemeinde mit zusätzlichen Kosten für den Hochwasserschutz verbunden wäre. Bereits heute müsste bei einem allfälligen Weiterbetrieb des Kleinkraftwerks ab dem Jahr 2030 mit hohen Zusatzkosten gerechnet werden, um die geltenden Standards für den Hochwasserschutz im Siedlungsgebiet sicherzustellen zu können.

Begrüsst wird von der RGPK, dass der Gemeinderat die Bauten und Anlagen so herzurichten beabsichtigt, dass sie als Zeitzeugen weiterbestehen können und dass sich der Gemeinderat für den Erhalt der Weiheranlagen - unter Einbezug von Hochwasserschutzmassnahmen - einsetzen will. Damit wird zwei Anliegen der Initiative Rechnung getragen.

Geschäft 2

Beratung und Abstimmungsverfahren zu den drei Vorlagen zum Sophie Guyer-Areal (Traktandum 2) an der Gemeindeversammlung

1. Einzelinitiative "Generationenpark Sophie Guyer" der Grünen Partei, vertreten durch Präsident Pirmin Knecht
2. Einzelinitiative "Neugestaltung und Überbauung des Sophie Guyer-Areals" der FDP. Die Liberalen, vertreten durch Co-Präsident Viktor Knecht
3. Gegenvorschlag des Gemeinderates zu den Einzelinitiativen Grüne und FDP zur künftigen Nutzung des Sophie Guyer-Areals

Die beiden Initiativen und der Gegenvorschlag des Gemeinderates schliessen sich gegenseitig aus. Die drei Geschäfte wurden deshalb in einem übergeordneten Traktandum „Initiativen der Pfäffiker Parteien Grüne und FDP zum Sophie Guyer-Areal, Gegenvorschlag des Gemeinderates“ zusammengefasst.

Beratung und Abstimmung über die drei Vorlagen erfolgt in mehreren Schritten

1. Beratung und allenfalls Bereinigung von Anträgen zu den drei Geschäften je separat. Nach Abschluss dieser Phase erfolgt jedoch noch nicht die Schlussabstimmung.
2. Vor der Schlussabstimmung werden die drei bereinigten Teil-Traktanden (2.1., 2.2. und 2.3.) einander in einer Abstimmung gegenübergestellt. Es ergeben sich zwei Abstimmungsdurchgänge.

Pro Durchgang hat jeder/jede Stimmberechtigte eine Stimme. Nach dem ersten Durchgang scheidet die Variante mit den wenigsten Stimmen aus.

Es werden die verbleibenden zwei Varianten in einem zweiten Durchgang einander gegenübergestellt. Jede/jeder Stimmberechtigte hat wiederum eine Stimme.

3. Über die schliesslich obsiegende Variante erfolgt die Schlussabstimmung. Damit wird entschieden, ob überhaupt dem Gemeinderat ein Auftrag erteilt wird.

Dieses Abstimmungsverfahren entspricht § 23 des kantonalen Gemeindegesetzes.

Nachfolgend die Anträge und Berichte zu den drei gleichgestellten Anträgen.

Geschäft 2.1.

Einzelinitiative "Generationenpark Sophie Guyer" der Grünen Partei, vertreten durch Präsident Pirmin Knecht

Antrag

1. Die Einzelinitiative der Partei Grüne, vertreten durch Präsident Pirmin Knecht vom 3. Mai 2022 „Generationenpark Sophie Guyer“ wird abgelehnt.

Bericht

Am 3. Mai 2022 hat die Grüne Partei, vertreten durch Präsident Pirmin Knecht, dem Gemeinderat eine Initiative eingereicht. Darin wird der Gemeinderat aufgefordert, auf der „Sophie-Guyer-Wiese“ einen Generationenpark zu realisieren. Dieser soll die Biodiversität im Siedlungsgebiet fördern und allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen, zur Begegnung, für Freizeitaktivitäten und zur Erholung. Die Bedürfnisse der älteren Menschen und die Begegnung zwischen den Generationen sollen besondere Berücksichtigung finden. Die Initiative wird wie folgt begründet.

Die bauliche Verdichtung hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass grünen Inseln zunehmend verschwunden sind. Die Sophie-Guyer-Wiese ist die letzte verbliebene grosse Grünfläche in Gemeindebesitz im Ortszentrum. Das Anliegen von Sophie Guyer vor über hundert Jahren war es, Menschen in wirtschaftlicher Hinsicht zu einem sorgenfreien Alter zu verhelfen. Heute bestehen wirksame, staatliche Instrumente zur finanziellen Absicherung. Mit dem Ausbau des Alterszentrums auf einem Teil des ursprünglichen Areals wurden auf absehbare Zeit die Voraussetzungen für einen würdigen Aufenthalt im hohen Alter geschaffen. Gleichzeitig haben die soziale Integration und der Dialog zwischen den Generationen wenig Fortschritte gemacht. Es ist deshalb sicherlich im Sinne der Stifterin, ihr Vermächtnis dafür zu nutzen. Wenn das Grundstück nicht weiter verbaut wird, bleibt es künftigen Generationen offen, den Park neuen Bedürfnissen anzupassen.

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 Bestandsdauer 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 m². 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 verlangt, auf der ganzen Sophie Guyer-Wiese einen Generationenpark einzurichten. Damit wird eine sehr attraktive Fläche an bester Lage im Zentrum auf unbestimmte Zeit einer Überbauung entzogen. Dies ist aus raumplanerischen Gründen unerwünscht. Abgesehen davon, verfügt Pfäffikon glücklicherweise heute schon über ein gutes Angebot an Frei- und Erholungsräumen. Die Sophie-Guyer-Wiese zeigt sich durch die zentrale Lage als Ort, der für alle Bevölkerungsschichten von Interesse ist und durch diese auch genutzt werden könnte. Dieses Anliegen wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung des REK insbesondere auch am Workshop zu den öffentlichen Räumen geäussert.

Die zentrale Lage des Areals legt allerdings auch eine bauliche Nutzung nahe. Deshalb gilt es aus Sicht des Gemeinderates, einen Ausgleich zu schaffen zwischen Überbaumungsmöglichkeiten und Freiräumen. Aufgrund der demografischen Bevölkerungsentwicklung zeichnet sich für die kommenden Jahrzehnte ein stark erhöhter Bedarf an Alterswohnraum und Alterspflege ab. Die Nutzung eines Parks darf die Möglichkeiten für eine künftige Nutzung für diese Zwecke nicht unverhältnismässig erschweren. Je nach Grösse eines Generationenparkes und dessen Nutzungsangebots entsteht ein mehr oder weniger hoher Betriebsaufwand mit entsprechenden Kosten.

Der Gemeinderat favorisiert ein Gleichgewicht zwischen attraktiven Frei- und Erholungsräumen, einer guten baulichen Nutzung und einer guten Integration von Bauten und Anlagen im bestehenden Quartier. Ausserdem sollen auch alle übrigen Erkenntnisse des REK-Berichts im Planungsprozess berücksichtigt werden. Eine Nutzung der ganzen Fläche als Generationenpark findet der Gemeinderat nicht notwendig, weil es in Pfäffikon noch andere attraktive Freiräume hat. Deshalb empfiehlt er die Initiative zur Ablehnung und bittet um Zustimmung zu seinem Gegenvorschlag.

Die RGPK beantragt Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates, also Ablehnung der Einzelinitiative der Grünen Partei.

1. Initiativtext mit Begründung:

Mit Schreiben vom 3. Mai 2022 richtet die Grüne Partei, vertreten durch Präsident Pirmin Knecht, Am Landsberg 25, 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:

„Einzelinitiative „Generationenpark Sophie Guyer“ (in Form einer allgemeinen Anregung nach GPR § 146 ff)

Text

Der Gemeinderat wird aufgefordert, auf dem gemeindeeigenen Grundstück (Nr. 12975), im Volksmund „Sophie-Guyer-Wiese“ genannt, einen Generationenpark zu realisieren. Dieser soll die Biodiversität im Siedlungsgebiet fördern und allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen, zur Begegnung, für Freizeitaktivitäten und zur Erholung. Die Bedürfnisse der älteren Menschen und die Begegnung zwischen den Generationen sollen besondere Berücksichtigung finden.

Begründung:

Das Ortsbild von Pfäffikon war bis in die jüngste Vergangenheit geprägt durch grüne Flächen im Siedlungsgebiet. Die Verdichtung hat dazu geführt, dass diese grünen Inseln verschwunden sind. Die Sophie-Guyer-Wiese ist die letzte verbliebene grosse Grünfläche in Gemeindebesitz im Ortszentrum.

Die Nutzung des Naturschutzgebiets rund um den Pfäffikersee für die Begegnung und Erholung stösst aufgrund der hohen Besucherzahlen an Grenzen. Es ist notwendig, im Siedlungsgebiet in Pfäffikon Alternativen zu schaffen.

Das Anliegen von Sophie Guyer vor über hundert Jahren war es, Menschen in wirtschaftlicher Hinsicht zu einem sorgenfreien Alter zu verhelfen. Dank der Entwicklung der Sozialwerke im 20. Jahrhundert bestehen heute wirksame Instrumente zur finanziellen Absicherung. Diese Entwicklung konnte Sophie Guyer nicht vorhersehen. Mit dem Ausbau des Alterszentrums auf einem Teil des ursprünglichen Areals wurden auf absehbare Zeit die Voraussetzungen für einen würdigen Aufenthalt im hohen Alter geschaffen.

Gleichzeitig haben die soziale Integration und der Dialog zwischen den Generationen wenig Fortschritte gemacht. Es ist deshalb sicherlich im Sinne der Stifterin, ihr Vermächtnis dafür zu nutzen. Wenn das Grundstück nicht weiter verbaut wird, bleibt es künftigen Generationen offen, den Park neuen Bedürfnissen anzupassen.

Die blosser Verlängerung des aktuellen Zustands ist auf die Dauer keine Lösung. Die Stifterin wünschte sich eine aktive Nutzung. Es ist an der Zeit, aus der Sophie-Guyer-Wiese eine qualitativ hochwertige Grünfläche zu machen und sie einer gesellschaftlichen Funktion zuzuführen.“

Die Initiative ist von 166 Personen unterzeichnet worden.

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. Am 12. Juli 2022 hat der Gemeinderat die Initiative für zulässig erklärt.

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. Ge-

mäss § 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 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 m². Sie liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung. Im Südwesten ist das Grundstück mit einer Verkehrs-

baulinie 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 bestens 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 verlangt, auf der ganzen Sophie Guyer-Wiese einen Generationenpark einzurichten. Damit wird eine sehr attraktive Fläche an bester Lage im Zentrum auf unbestimmte Zeit einer Überbauung entzogen. Dies ist aus raumplanerischen Gründen unerwünscht. Dabei ist klar, dass die Zweckbestimmung des Grundstücks den Spielraum für bauliche Nutzungen einschränkt. Abgesehen davon, verfügt Pfäffikon glücklicherweise heute schon über ein gutes Angebot an Frei- und Erholungsräumen. Der REK-Bericht kommt aber zum Schluss, dass im Raum Sophie Guyer-Wiese/Bahnhofareal eine attraktive, generationsübergreifende Begegnungsstätte einem Bedürfnis entspricht. Das sieht auch der Gemeinderat so. Dennoch findet er, dass ein Frei- und Erholungsraum an dieser Lage nicht eine Fläche von 19'000 m² beanspruchen muss. Für einen so grossen Generationenpark sieht er das Bedürfnis nicht ausgewiesen.

Gesellschaftspolitische Überlegungen

Die Sophie-Guyer-Wiese zeigt sich durch die zentrale Lage als Ort, der für alle Bevölkerungsschichten von Interesse ist und durch diese auch genutzt werden könnte. Dieses Anliegen wurde im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK), insbesondere auch am Workshop zu den öffentlichen Räumen geäussert. Für die Erstellung eines Generationenparks im Zentrum bietet die Sophie-Guyer-Wiese viel Platz und würde einen zusätzlichen Erholungsraum schaffen. Je nach Grösse eines Generationenparks und dessen Nutzungsangebots entsteht ein mehr oder weniger hoher Betriebsaufwand. Diesen wird wohl die Gemeinde übernehmen müssen, was rasch zu erheblichen wiederkehrenden Ausgaben führt.

Die zentrale Lage des Sophie Guyer-Areals mit bestem Anschluss an den öffentlichen Verkehr und die übrige Infrastruktur legt allerdings auch eine bauliche Nutzung nahe. Hier gilt es aus Sicht des Gemeinderates, einen Ausgleich zu schaffen zwischen Überbaumungsmöglichkeiten und Freiräumen. Abgesehen davon könnte ein Generationenpark in diesem Ausmass auch zu Nutzungskonflikten im Quartier führen.

Aufgrund der demografischen Bevölkerungsentwicklung zeichnet sich für die kommenden Jahrzehnte ein stark erhöhter Bedarf an Alterswohnraum und Alterspflege ab. Er lässt sich aber heute nicht näher abschätzen. Die Nutzung eines Parks darf die Möglichkeiten für eine künftige Nutzung für diese Zwecke nicht unverhältnismässig erschweren. Der Gemeinderat favorisiert ein Gleichgewicht zwischen attraktiven Frei- und Erholungsräumen, einer guten baulichen Nutzung und einer guten Integration von Bauten und Anlagen im bestehenden Quartier.

Der Gemeinderat will die Frage der Nutzung des Areals gemäss dem Schlussbericht zum REK zielstrebig weiterverfolgen. Er glaubt aber, dass im Planungsprozess auch alle übrigen Erkenntnisse aus dem REK berücksichtigt werden müssen. Die komplexe Ausgangslage an diesem Ort und die unterschiedlichen Interessen verlangen nach einem fundierten Meinungsbildungsprozess, bei dem alle Involvierten und Interessierten miteinbezogen werden sollten. Das braucht notgedrungen Zeit.

5. Schlussbemerkungen und Empfehlung

Für den Gemeinderat ist das Bedürfnis nach einem attraktiven Freiraum im Bereich des Sophie Guyer-Areals ausgewiesen. Er sieht auf dem Gelände auch noch andere Nutzungsmöglichkeiten. Eine Nutzung der ganzen Fläche als Generationenpark findet er nicht notwendig, weil in der Gemeinde noch andere Freiräume vorhanden sind. Vermutlich ist die Interessenlage in der Bevölkerung auch unterschiedlich. Und nicht zuletzt müssen die Nutzungen mit der Zweckbestimmung des Areals vereinbar sein. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat die Initiative zur Ablehnung und bittet um Zustimmung zu seinem Gegenvorschlag.

6. Referent

Lukas Steudler, Ressortvorsteher Bau und Umwelt

7. Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK beantragt Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates, also Ablehnung der Einzelinitiative der Grünen Partei.

Die RGPK nimmt die Absichten der beiden Einzelinitiativen zur Kenntnis. Auch der RGPK ist es ein Anliegen, dass der Prozess zur Neugestaltung des Sophie Guyer-Areals zeitnah weitergeführt wird und dass ein Projekt im Sinne des Stiftungszwecks unter Einbezug der Interessen der Pfäffiker Bevölkerung realisiert werden kann. Die RGPK ist der Ansicht, dass der Gegenvorschlag des Gemeinderates in die richtige Richtung geht.

Die Notwendigkeit einer Machbarkeitsstudie mit fixem Termin sieht die RGPK nicht. Der begonnene Mitwirkungsprozess wird mit dem Gegenvorschlag weitergeführt und die Neugestaltung des Areals kann in einer Projektstudie zusammen mit der bevorstehenden Neugestaltung des Bushofs gedacht werden, obschon es sich um zwei voneinander unabhängige Projekte handelt. Auch der Gegenvorschlag wird damit eine vertiefte Auseinandersetzung mit sich bringen. So dann sind die vom Gemeinderat erwähnten Kosten für eine Projektstudie samt Mitwirkungsprozess realistisch.

Ebenfalls ist es mit dem Gegenvorschlag möglich, dass dereinst auf Teilen des Areals ein Park entsteht. Mit einer Bebauung des Areals wird es dem Alterszentrum jedoch auch möglich sein, wichtige Einnahmen in Form von Baurechtszinsen zu Gunsten des Vermächtniszwecks zu realisieren.

Hinzuweisen bleibt, dass ein ausgearbeitetes Projekt noch einmal der Gemeindeversammlung bzw. der Stimmbevölkerung vorgelegt werden muss.

Geschäft 2.2.

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

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

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 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 Bestandsdauer 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 m². 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.

Die RGPK beantragt Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates, also Ablehnung der Einzelinitiative der FDP.Die Liberalen.

1. Initiativtext mit Begründung:

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 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 Parkieranlage 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 Bahnhof, 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.“

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 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 m². 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:

2. Gemischte Bebauung des Areals
3. Fläche von 25-33% der Gesamtfläche frei halten und als Zwischennutzung in einen parkähnlichen Zustand überführen
5. Realisierung von Bauten und Anlagen als Wohnraum für ältere Menschen und Familien, Gewerberäume können möglich sein, Bebauung durch eine Baugenossenschaft im Bau-recht prüfen
6. 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 Auf-lagen. 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 abge-stützte Planungsgrundlage geschaffen, mit denen er in Zukunft die Entwicklung von Pfäffikon in einem ganzheitlichen Kontext betrachten und steuern will. Deshalb möchte er die künftige Nut-zung und bauliche Ausgestaltung des Sophie Guyer-Areals auf der Basis des REK-Berichtes bear-beiten. 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 Bedeu-tung. Von einer vorschnellen Verplanung dieser Fläche für Bauten, die am Kern der Zweckbe-stimmung vorbei gehen, ist aus heutiger Sicht abzusehen. Betrachtet man den gesamten Zeitho-rizonts 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 Zusammen-hang mit der Erarbeitung des REK insbesondere am Workshop zu den Freiräumen.

Bezahlbarer Wohnraum für Ältere, allenfalls in Form von Generationenhäusern, welche die Be-gennung der Generationen aktiv fördern, ist zu begrüssen, da dieser Wohnungsmarkt in Pfäffikon zunehmend austrocknet. Im Weiteren besteht ein Bedarf für zentrale, kostengünstige Versamm-lungsräume für Aktivitäten des erfreulich vielfältigen und intensiven zivilgesellschaftlichen Enga-gements. Die freigehaltene Fläche und allfällige neue Überbauungen sollten barrierefreie Be-gegnungsorte sein, in denen generationenübergreifend gelebt und gewohnt wird. Die Mach-barkeitsstudie 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 Familien-vereines, oder ein Nachbarschaftstreffpunkt mit provisorischem Charakter wie Bänke oder ein-fache Spielgräte. Selbstredend gilt es dabei immer, auch den Anliegen älterer Menschen Rech-nung 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 Jüngs-ten (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.

6. Referent

Lukas Weiss, Ressortvorsteher Gesellschaft

7. Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK beantragt Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates, also Ablehnung der Einzelinitiative der FDP. Die Liberalen.

Ergänzungen siehe Geschäft 2.1..

Geschäft 2.3.

Gegenvorschlag des Gemeinderats zu den Einzelinitiativen der Grünen und der FDP zur künftigen Nutzung des Sophie Guyer-Areals

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

Ausgangslage / planungsrechtliche Grundlagen

Die „Sophie Guyer-Wiese“ liegt mitten im Dorf und hat eine Fläche von 19'114 m². 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 Söpie 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 RGPK beantragt Zustimmung zum Gegenvorschlag des Gemeinderates.

1. Initiativtext mit Begründung:

Bei der sogenannten „Sophie Guyer-Wiese“ handelt es sich um das Grundstück Kat.-Nr. 12975 mit einer Fläche von 19'114 m². 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.

2. 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 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.

3. 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 Sopie 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.

4. 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 Dorfsentrums, unmittelbar angrenzend an den Bahn- und Bushof verlangt nach einer ganzheitlichen Betrachtungsweise. Gemäss REK-Schlussbericht sind u.a. folgende Zielsetzungen zu beachten:

7. 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 entwickeln soll. Bauvorschriften sind zukunftsgerichtet und ermöglichen eine hohe Nutzungsflexibilität (d.h. Spielraum beim Legat ermitteln und ausschöpfen)
8. Die Sophie Guyer-Wiese liegt im Perimeter „Qualitative bauliche Verdichtung“ (S. 9)
9. Im Zentrum soll auch Wachstum möglich sein, weil dort die Erschliessung durch den Öffentlichen Verkehr am besten ist.
10. 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)
11. Neue Frei- und Begegnungsräume werden geschaffen und dürfen sich entsprechend den wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung entwickeln.

5. 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
Total	Fr. 90'000.00

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

6. 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.

7. 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.

8. Referent

Marco Hirzel, Gemeindepräsident

9. Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die RGPK beantragt Zustimmung zum Gegenvorschlag des Gemeinderates.

Ergänzungen siehe Geschäft 2.1..