



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 7. Februar 2023

2023/28. Privater Gestaltungsplan Stiftung zur Palme; Areal Hochstrasse, Verabschiedung für Vorprüfung und Mitwirkung

1. Ausgangslage

Die Stiftung Palme ist seit Jahrzehnten mit Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsplätzen für Menschen mit Beeinträchtigungen in Pfäffikon verwurzelt. Zur Erweiterung bzw. Verbesserung des Angebots auf dem Areal Hochstrasse hat sich die Stiftung mit verschiedenen Entwicklungsoptionen auseinandergesetzt und in den Jahren 2021/2022 ein Konkurrenzverfahren für die nächste Entwicklungsetappe durchgeführt.

Die Eigentümerin hat auf der Basis des Siegerprojekts des Teams kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH und Baumanagement Wild durch die Ingesa AG einen Gestaltungsplan (GP) erarbeiten lassen. Der Gestaltungsplan-Entwurf vom 23. Januar 2023 ist mit der Bitte um Vorprüfung und Mitwirkung der Baubehörde Pfäffikon eingereicht worden. Er besteht aus folgenden Dokumenten:

- GP-Vorschriften, Ingesa
- GP-Situationsplan 1:500, Ingesa
- Planungsbericht nach § 47 RPV, Ingesa
- Situationsplan Gestaltung (Richtprojekt), kathrinsimmen Architekten
- Grundrisse Richtprojekt, kathrinsimmen Architekten
- Querschnitte Richtprojekt, kathrinsimmen Architekten
- Ansichten Richtprojekt, kathrinsimmen Architekten

Der Gemeinderat hatte sich im Vorfeld an der Sitzung vom 8. Dezember 2022 zur Entwicklungsabsicht und zum geplanten Vorgehen geäußert. Auf einzelne Punkte wird vorliegend nochmals eingegangen.

2. Prüfung / Ausführungen / Erwägungen

2.1. Absicht

Die Bauherrschaft beabsichtigt, gestützt auf die in der Nutzungsplanung verankerten Sonderbauvorschriften (SBV) einen privaten Gestaltungsplan (GP) zu erarbeiten. Dazu ist über das Grundstück Kat.-Nr. 13398 ein Gestaltungsplan erarbeitet worden. Der Gestaltungsplan soll als Grundlage dienen, damit das Richtprojekt mit Gebäuden, die eine Gesamthöhe von 16.80 m aufweisen, bewilligungsfähig sind. Das Vorgehen über den privaten Gestaltungsplan wird als richtig und zielführend beurteilt.

2.2. Perimeter

Der Gestaltungsplan-Perimeter umfasst eine Fläche von 7502 m². Die südlich benachbarten Grundstücke Kat.-Nrn. 5131 und 5232 sind ohne unmittelbaren Zusammenhang mit dem Areal der Stiftung zur Palme und können gesondert entwickelt werden. Gleiches gilt für die nordwestlichen Grundstücke Kat.-Nrn. 11881 bis 11883, welche sich durch die kleinteilige Parzellarstruktur



und einem inventarisierten Gebäude (Vers.-Nr. 1155) auszeichnen.

Auf der Basis von § 81 PBG besteht kein Zwang, den Gestaltungsplan-Perimeter grösser festzulegen, als dies geplant ist. Dies verdeutlicht auch Art. 49e BZO, welcher das Dichtemass in Abhängigkeit des Flächenanteils im jeweiligen Geviert festlegt. Den benachbarten Grundeigentümern steht es folglich frei, in einem späteren Zeitpunkt einen Gestaltungsplan mit oder ohne Sonderbauvorschriften zu erarbeiten oder die Grundstücke nach Regelbauweise weiterzuentwickeln.

Die benachbarten Grundeigentümer sind über die Arealentwicklung informiert worden. Sie sind an einem Einbezug in den Gestaltungsplan nicht interessiert. Der Gemeinderat empfiehlt der Bauherrschaft, die Nachbarschaft über das demnächst zur Realisierung vorgesehene Bauprojekt des Baufelds A sowie die Gestaltungsplan-Inhalte zu informieren. Damit können Missverständnisse vermieden und allfälligen Einwendungen bzw. Rekursverfahren vorgebeugt werden.

Der GP-Perimeter wird als recht- und zweckmässig beurteilt.

2.3. Beanspruchung von Sonderbauvorschriften (SBV)

Die Grundeigentümerin hat den Gestaltungsplan unter Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften erarbeitet. Voraussetzung ist somit, dass die Erfüllung der SBV-Anforderungen nach Art. 49e BZO mit dem Gestaltungsplan nachgewiesen und das Mass der SBV-Erleichterungen gesichert ist. Konkret bedeutet dies:

- Bebauung und Gestaltung der Aussenräume nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen, welche auf das vom Gemeinderat festgelegte Leitbild Zentrum abgestimmt sind
- differenzierte Gebäudetypologien und Neubauten mit Rücksicht auf bestehende räumliche Identitäten
- Aufwertung halböffentlicher Höfe
- Erdgeschoss mit einer Mindesthöhe von 4 m
- zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung

Es wird festgestellt, dass die Anforderungen für die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften mit den Gestaltungsplan-Vorlagen erfüllt werden. Vorbehalten bleiben die Aufwertung der Höhe / Freiräume (vgl. dazu Kap. 3.8).

2.4. Baubereiche

Die Lage von Gebäuden wird im Gestaltungsplan-Situationsplan mit Baubereichen definiert, deren Vorgaben in Art. 5 GPV definiert werden. Diesbezüglich werden die Verfasser gebeten, folgende Korrekturen bei der Bereinigung zu berücksichtigen:

- Art. 5 Abs. 1: ganz streichen. Der Satz ist unnötig und irreführend.
- Art. 5 Abs. 2: 2. Satz streichen bzw. ändern auf: «Hauptgebäude der Baubereiche A und B haben einen Gebäudeabstand von mindestens 3.50 m einzuhalten.
- Art. 5 Abs. 3 ändern: «Im Baubereich B dürfen oberirdische Gebäude ohne Rücksicht auf Grenzabstandsbestimmungen innerhalb der Baubereichsumgrenzung erstellt werden. Die Gestaltung hat besondere Rücksicht auf das angrenzende Inventarobjekt H27 zu nehmen.»
- Art. 5 Abs. 5 Der Bereich D ist gesondert und nicht als solchen zu bezeichnen, da es sich ja gerade nicht um einen Baubereich handelt. Es ist zusammen mit dem Art. 8 Abs. 4 ein Artikel «Freiraum» einzuführen. Kleinbauten und unterirdische Bauten werden mit Art. 5 Abs. 9 und 10 erlaubt.

2.5. Dichte und Höhen

Mit den Sonderbauvorschriften darf die Baumassenziffer auf 4.89 m³/m² angehoben werden. Die Herleitung ist korrekt im Erläuterungsbericht dokumentiert. Daraus resultieren unter Beachtung der inventarisierten Objekte eine maximale Baumasse, welche mit Art. 6 Abs. 1 festgelegt und den Baubereichen zugewiesen wird. Nutzungsübertragungen sind zur Sicherung eines Projektierungsspielraums erlaubt. Das Dichtemass hält die Sonderbauvorschriften-Erleichterungen ein.

Die gemäss Bau- und Zonenordnung in der Zentrumszone zulässige Gebäudehöhe von max. 11.50 m und Gesamthöhe von max. 15 m bleibt weitgehend auch mit dem Gestaltungsplan eingehalten. Die beiden Ausnahmen betreffen die Baubereiche A und E1. Im Baubereich A ist eine maximale Gebäude- und Gesamthöhe von 17.50 m vorgesehen und im Baubereich E sollen in zwei Teilbereiche (E1 und E2) differenzierte maximalen Höhen von 15 m, 17.50 m und 21.50 m erlaubt werden. Diese Höhenmasse werden als angemessen beurteilt, weil für den Baubereich A bereits ein auf einem Konkurrenzverfahren hervorgegangenes Projekt vorliegt und für den Baubereich E pflichtig die Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Projektwettbewerb) verlangt wird. Die Höhenvorschriften des Gestaltungsplans liegen somit deutlich innerhalb der SBV-Erleichterungen.

Zur Verbesserung der Lesbarkeit wird empfohlen, im Gestaltungsplan-Situationsplan die Hauptbaubereiche A, B, C und E in deren Darstellung von den Baubereichen F und G (für Nebenbauten) zu unterscheiden.

2.6. Nutzungen

Der Gestaltungsplan verweist auf die Nutzungsvorgaben aus der Grundordnung für Zentrumszonen. Dies wird auf Grund der langen Wirkungsdauer des Gestaltungsplans als richtig und zielführend beurteilt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Reduktion des Parkplatzbedarfs auf Grund von Menschen mit Beeinträchtigung in den Gestaltungsplan-Vorschriften Art. 12 nicht korrekt ist. Mit der offenen Nutzungsbestimmung wie sie für Zentrumszonen gelten, ist die Reduktion des Parkplatzbedarfs im Baubewilligungsverfahren in Abhängigkeit der konkreten Nutzung zu dokumentieren. Art. 12 ist daher wie folgt anzupassen: «Der Parkplatzbedarf richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung. Eine begründete Abweichung von der Parkplatzbedarfsberechnung ist gemäss Art. 5 Abs. 2 PPV möglich.»

2.7. Ortsbild und Schutzobjekte

Die Objekte des kommunalen Kulturdenkmalinventars sowie die Baumschutzobjekte sind dokumentiert und im Gestaltungsplan berücksichtigt. Der Hinweis auf die Schutzfeststellung der beiden Objekte H27 und H28 wird zur Kenntnis genommen. Auf eine Schutzabklärung im Zuge des vorliegenden Gestaltungsplans kann verzichtet werden.

2.8. Freiraum

Der Gestaltungsplan definiert drei Aussenraumkategorien: Gartenanlage (D), Aussenraum (Vorzone entlang der Hochstrasse und westseitig des Baubereichs A) und Erschliessungsfläche. Die Unterteilung der Kategorien ist nachvollziehbar, zeigt hingegen auch auf, dass auf dem Areal ein grosser Versiegelungsgrad resultiert und ein Aussenraum ohne Bepflanzungen (Beschattung, Kühlwirkung, etc.) entstehen könnte. Diese Befürchtung begründet sich mit Art. 5 Abs. 5 GPV, wonach die Gartenanlage bis 50 % versiegelt werden darf. Ferner wird die Erschliessungsfläche funktionsbedingt asphaltiert, unbepflanzt und wasserundurchlässig (Ausnahme Autoabstellplätze) ausgeführt. Es gehört zur Aufgabe des Gestaltungsplans die Aufwertung der halböffentlichen Höfe/Aussenbereiche langfristig und verbindlich zu sichern. Die Gestaltungsplan-Verfasser werden daher aufgefordert, die im Situationsplan «Gestaltung» aufgezeigte Bepflanzung in den Baubereichen F und G sowie in der Vorzone zur Hochstrasse hin in angemessener Weise zu sichern. Die Forderung nach einer hohen Qualität in Art. 8 Abs. 4 GPV ist nicht ausreichend.

2.9. Erschliessung und Parkierung

Die Arealerschliessung für den MIV ist mit einem Einwegregime mit Zufahrt von der Hochstrasse und einer Wegfahrt nordseitig über das Bahnhofsareal vorgesehen. Der bestehende Anschluss direkt an die Bahnhofstrasse wird zu Gunsten der Gartenanlage aufgehoben. Die notwendigen Fahrweg- und Nutzungsrechte – auch für das Grundstück Kat.-Nr. 5131 – liegen vor.

Für Zufussgehende ist eine öffentliche Fusswegverbindung ostseitig der Hauptgebäude über die Erschliessungsfläche vorgesehen. Der Gemeinderat wünscht sich die Lage zentraler, also durch das Baufeld F hindurch mit Anschluss an die Pilatusstrasse. Die Bauherrschaft begründet die Ablehnung der mittigen Lage damit, dass der Zwischenraum und die Nebenbauten im Baubereich F ein wichtiger geschützter Aussenbereich darstellen und für die Durchwegung mit einem öffentlichen Fussweg nicht zur Verfügung gestellt werden soll. Der Gemeinderat bittet die Stiftung zur Palme, die Durchwegung noch einmal gemäss den obigen Ausführungen an zentraler Lage zu prüfen. Es soll eine optimale Erschliessung des Bahnhofareals mit einer späteren Personenunterführung Ost sichergestellt werden.

2.10. Umwelt

Die Situation betreffend Lärm und Energie ist dokumentiert. Im Erläuterungsbericht wird auch darauf hingewiesen, dass das Areal der Stiftung zur Palme mittelfristig mit Fernwärme (langfristig auch mit Fernkälte) über das kommunale Energienetz versorgt werden soll. Der kommunale Energieplan dient als Beurteilungsbasis. Zudem wird auf dem Dach des Wirtschaftsgebäudes Ver.-Nr. 1150 (Baubereich E) eine Photovoltaikanlage installiert. Auf eine Vorschrift im Gestaltungsplan kann verzichtet werden.

2.11. Mehrwertabgabe

Der Gestaltungsplan bewegt sich innerhalb der Sonderbauvorschriften, welche als Teil der kommunalen Bau- und Zonenordnung festgesetzt wurde. Der Gestaltungsplan schafft somit keinen Mehrwert, der zu einer Mehrwertabgabe nach Art. 48a BZO führt.

3. Prozess und Vorgehen

Der Private Gestaltungsplan wurde in Rück- und Absprache mit den kommunalen Baubehörden erarbeitet.

Die Gestaltungsplan-Regelungen liegen mit Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften innerhalb der Regelbauweise und bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates. Die Durchführung einer Gemeindeversammlung ist nicht erforderlich.

Sollte im Zuge der Gestaltungsplan-Bereinigung die Erfüllung der Anforderungen nicht gesichert werden können oder die Gestaltungsplan-Bestimmungen die Erleichterungen übersteigen, würde die Festsetzung des Gestaltungsplanes durch die Gemeindeversammlung notwendig werden.

4. Gesamtbeurteilung

Der private Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen nach § 85 PBG und berücksichtigt die kommunale Entwicklungsplanung (Leitbild Zentrum) sowie die übergeordneten Planungsvorgaben adäquat und angemessen. Die Sonderbauvorschriften nach Art. 49 BZO werden eingehalten. Die Erleichterungen werden hinsichtlich der Gebäude- und Gesamthöhen in den Baubereichen E und A sowie für die Erhöhung der Baumasse in Anspruch genommen. Die weiteren Erleichterungen nach Art. 49e BZO werden nicht beansprucht.

In Anbetracht des geringen Regelungsumfangs, in welchem der Gestaltungsplan von der Regelbauweise abweicht, darf und soll die Gestaltungsplan-Dokumentation angemessen und bescheiden bleiben. Auf weitergehende Studien zu den Baubereichen D und E2 kann verzichtet werden. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) wird diesbezüglich um eine auf die Situation abgestimmte Anspruchshaltung gebeten.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans «Stiftung zur Palme» mit Stand vom 23. Januar 2023 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
 2. Vor der öffentlichen Auflage und Mitwirkung ist der Gestaltungsplan in den folgenden Punkten im Sinne der Erwägungen anzupassen:
 - > Art. 5 Abs. 1: streichen
 - > Art. 5 Abs. 2: Gebäudeabstand klären
 - > Art. 5 Abs. 3: Baubereich mit Rücksicht auf Inventarobjekt
 - > Art. 5 Abs. 5 und Art. 8 Abs. 4: Grünflächenanteil bzw. Baumpflanzungen sichern
 - > Art. 12: Abweichung vom PP-Bedarf nach Art. 5 Abs. 2 PPV
 - > Baubereichsdarstellung im Zonenplan (Unterscheidung A/B/C/E von F/G)
 - > Durchwegung an zentraler Lage
 3. Allfällige Fragen zu diesen Anpassungen sind direkt mit der Abteilung Bau und Umwelt, Barbara Ruggiero, Bausekretärin, oder Roland Iten, e10-planning GmbH, zu klären.
 4. Die Abteilung Bau und Umwelt wird beauftragt, danach den ergänzten Gestaltungsplan-Entwurf während 60 Tagen zur Mitwirkung öffentlich aufzulegen.
 5. Die Abteilung Bau und Umwelt wird beauftragt, der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, die ergänzten Gestaltungsplanunterlagen zur Vorprüfung zuzustellen.
 6. Der Bauherrschaft wird empfohlen, die Nachbarschaft über das Projekt des Baubereichs A und den Gestaltungsplanentwurf in angemessener Weise zu informieren.
 7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Ressortvorsteher Bau und Umwelt
 - Bausekretärin
 - Leiter Liegenschaften
 - Stiftung Palme, Stiftungsrat und Geschäftsleitung, Hochstrasse 31, 8330 Pfäffikon
 - kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH (per Mail an simmen@kathrinsimmen.ch, martinezaviles@kathrinsimmen.ch)
 - Ingesa AG, Daniel Steinlin (per Mail an: daniel.steinlin@ingesa.ch)
 - e10-planning, Roland Iten (per Mail an: roland.iten@e10-planning.ch)
- Archiv: B1.03.3
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH



Marco Hirzel
Gemeindepräsident



Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: **13. Feb. 2023**