



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 22. August 2023

2023/131. Privater Gestaltungsplan Stiftung zur Palme; Areal Hochstrasse, Zustimmung

1. Ausgangslage

Die Stiftung Palme hat für die Entwicklung ihres Areals, Kat.-Nr. 13389, an der Hochstrasse in den Jahren 2021/2022 ein Konkurrenzverfahren durchgeführt und basierend auf dem Siegerprojekt des Teams kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH und Baumanagement Wild einen privaten Gestaltungsplan (GP) erarbeiten lassen. Der durch die Grundeigentümerschaft aufgestellte private Gestaltungsplan (GP), datiert 7. August 2023, wird der Baubehörde bzw. dem Gemeinderat zur Festsetzung unterbreitet. Er besteht aus folgenden Dokumenten:

- GP-Vorschriften, rev. 7. August 2023
- GP-Situationsplan, rev. 7. August 2023
- Planungsbericht nach § 47 RPV inkl. Anhänge, rev. 7. August 2023
- Beilage Lärmgutachten, rev. 18. April 2023
- Beilage Aussenräume Situationsplan, rev. 15. Juni 2023
- Beilage Aussenräume Beschrieb, rev. 15. Juni 2023
- Beilage Richtprojekt, Dossier FMK-Bauprojekt, rev. 2. Juni 2023
- Beilage Richtprojekt, Stand Bauprojekt, rev. 2. Juni 2023

Der Gemeinderat hatte sich im Vorfeld an der Sitzung vom 8. Dezember 2022 zur Entwicklungsabsicht und zum geplanten Vorgehen geäußert und den GP-Entwurf an der Sitzung vom 7. Februar 2023 unter Hinweisen zur Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die Hinweise aus dem Vorprüfbericht der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), vom 9. Juni 2023 sind in den Gestaltungsplan eingeflossen und unter Teilnahme von Gemeindevertretenden mit dem Gebietsbetreuer des ARE am 13. Juli 2023 besprochen worden. Im Wesentlichen sind folgende Themen im GP nachgeführt worden:

- Redaktionelle/Formelle Anpassungen im Titelblatt
- Schärfung des Zweckartikels
- Abschliessende Regelung der Nutzweise
- Festlegung der Gebäudeanzahl in den Baubereichen B und E
- Ergänzungen zu den Bäumen entlang der Hochstrasse und im Baufeld G
- Qualitative Anforderungen an den Aussenraum (Reduktion des Versiegelungsanteils)
- Präzisierung der PP-Berechnung
- Ergänzung der zentralen Fusswegverbindung
- Diverse Nachführungen im Erläuterungsbericht

2. Ausführungen / Erwägungen

2.1. GP-Inhalte

Perimeter: Der GP-Perimeter umfasst eine Fläche von 7502 m². Die südlich benachbarten Grundstücke Kat.-Nrn. 5131 und 5232 sowie die nordwestlichen Grundstücke Kat.-Nrn. 11881 bis 11883

sind ohne unmittelbaren Zusammenhang mit dem Areal der Stiftung zur Palme und können gesondert entwickelt werden. Der GP-Perimeter wird als recht- und zweckmässig beurteilt.

Nutzung: Der Gestaltungsplan legt die Nutzung in Art. 4 GPV verbindlich fest. Auf eine Einschränkung der Nutzung auf den Stiftungszweck der Stiftung Palme wird richtigerweise zu Gunsten einer langfristigen Nutzungsflexibilität verzichtet.

Baubereiche: Die Baubereiche im GP-Situationsplan definieren die Lage (maximale Ausdehnung) der Gebäude. Die Anzahl an den Gebäuden ist in den Baubereichen B und E ergänzt worden. Die Rücksichtnahme auf die Inventarobjekte ist vermerkt. Ein Nachweis durch die Bauherrschaft im konkreten Baubewilligungsverfahren und die Beurteilung durch die Baubehörde ist zielführend.

Dichte: Mit den GP-Vorschriften wird das Dichtemass gemäss den Sonderbauvorschriften (SBV) nach Bau- Zonenordnung, SBV-Erleichterungen, eingehalten.

Höhen: Die maximal zulässige Gebäudehöhe und Gesamthöhe der Grundordnung wird lediglich in den Baubereichen A und E1-2 angepasst. Die Höhenvorschriften des Gestaltungsplans liegen innerhalb der SBV-Erleichterungen. Die Höhenentwicklung wird im Zusammenhang mit den Konkurrenzverfahren – im Baubereich A bereits durchgeführt und für die Baubereiche E verlangt – als angemessen und verträglich beurteilt.

Ortsbildschutz: Die Objekte des kommunalen Kulturdenkmalinventars sowie die Baumschutzobjekte sind dokumentiert und im Gestaltungsplan berücksichtigt. Auf eine Schutzabklärung im Zuge des vorliegenden GP's kann verzichtet werden.

Freiraum: Der Gestaltungsplan definiert drei Aussenraumkategorien, welche nachvollziehbar sind. In qualitativer Hinsicht sind die Anforderungen im GP gegenüber dem Entwurf verschärft worden. Mit der Reduktion des Anteils versiegelbarer Flächen in der Gartenanlage D und in den Baubereichen F und G sowie mit den Baumpflanzungen entlang der Hochstrasse und im Baubereich G sind an den Aussenraum nun messbare Forderungen gestellt, die für eine hohe Aufenthaltsqualität mit schattigen Orten und Kühleffekten sorgen können.

Erschliessung: Die Arealerschliessung ist klar und übersichtlich geregelt. Eine zentral gelegene Fusswegverbindung ist in den GP aufgenommen worden. Die Differenzierung des Ausbaugrads der Weganlagen ist angemessen.

Parkierung: Die PP-Berechnung wurde auf Wunsch der Baudirektion angepasst. Grundlage bei der Berechnung des Parkplatzbedarfes ist die «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen» der Baudirektion. Damit reduziert sich die maximal mögliche Parkplatzzahl im Rahmen der kommunalen Parkplatzverordnung. Dies ist zweckmässig. Die PP-Zahl ist für einen Vollausbau mit maximal 99 Autoabstellplätzen begrenzt.

2.2. Beanspruchung von Sonderbauvorschriften (SBV)

Der GP beansprucht die SBV gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung. Im Erläuterungsbericht ist die Erfüllung der SBV-Anforderungen nach Art. 49e BZO dokumentiert. Das Mass der SBV-Erleichterungen ist mit den GP-Vorschriften gesichert.

Beim GP handelt es sich somit um einen Sondernutzungsplan, der sich vollständig innerhalb der gültigen Bau- und Zonenordnung bewegt. Für die Zustimmung zum privat aufgestellten GP ist gemäss § 86 PBG der Gemeinderat zuständig. Die Durchführung einer Gemeindeversammlung ist nicht erforderlich.

2.3. Gesamtbeurteilung

Gesamthaft wird festgehalten, dass die Entwicklungsabsichten angemessen im GP berücksichtigt sind, Qualitäten nachgewiesen oder gefordert werden und auch ein angemessener Spielraum belassen wird. Der GP ist gut auf die örtlichen Gegebenheiten, Ortsbild-, Natur- und Lärmschutz, auf die Interessen der Nachbarschaft sowie auf den kommunalen Masterplan der Zentrumsentwicklung abgestimmt. Der GP erfüllt die Anforderungen für die Inanspruchnahme der SBV nach Art. 49 BZO und ist angemessen, zweck- und rechtmässig.

3. Festsetzungs- und Genehmigungsverfahren / weiteres Vorgehen

Der private GP wurde im engen Austausch mit der kommunalen Baubehörde erarbeitet. Die Baubehörde hatte damit die Möglichkeit, die kommunalen Anliegen einzubringen. Im Vorprüfbericht der Baudirektion vom 9. Juni 2023 wurde unter Anmerkungen und Hinweisen die Genehmigung des Gestaltungsplanes in Aussicht gestellt. In den nun vorliegenden GP-Dokumenten sind die Hinweise der Baudirektion weitestgehend eingeflossen und die Nachführungen wurden mit dem ARE koordiniert.

In der vorliegenden Fassung sind die Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung als Lesehilfe farblich hervorgehoben. Für den Genehmigungsprozess ist auf diese Hervorhebung zu verzichten und die Dokumente sind mit Unterschrift der Grundeigentümerschaft zu versehen. Das in den Vorschriften unter Art. 2 GPV als wegleitend bezeichnete Richtprojekt ist auch im Erläuterungsbericht bei den Beilagen klärend aufzuführen.

Nach der Zustimmung des Gemeinderates gemäss § 86 PBG ist der private Gestaltungsplan «Stiftung zur Palme» der Baudirektion des Kantons Zürich gemäss § 89 PBG zur Genehmigung einzureichen.

Der Genehmigungsentscheid der Baudirektion und die Planfestsetzung sind durch die Gemeinde gemäss § 5 PBG mit Rechtsmitteleröffnung (30-tägige Rekursfrist an das Baurekursgericht) zu publizieren. Allfällige Rechtsmittel können somit erst nach der Genehmigung durch die Baudirektion bzw. mit der amtlichen Publikation ergriffen werden.

Sofern keine Rekurse erhoben werden bzw. allfällige Rekursverfahren abgeschlossen sind, hat die Gemeinde das Inkrafttreten zu publizieren.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Dem privaten Gestaltungsplan Stiftung Palme, datiert 7. August 2023 wird zugestimmt.
2. Die Abteilung Bau und Umwelt wird beauftragt, bei der Grundeigentümerin den unterzeichneten, darstellungsbereinigten privaten Gestaltungsplan «Stiftung zur Palme» in ausreichender Anzahl einzufordern.
3. Die Abteilung Bau und Umwelt wird beauftragt, den unterzeichneten privaten Gestaltungsplan «Stiftung zur Palme» der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.
4. Die Abteilung Bau und Umwelt wird beauftragt, nach der Genehmigung durch die Baudirektion die erforderlichen Publikationen vorzunehmen.
5. Die Grundeigentümerschaft wird ermächtigt, geringfügige materielle und formelle Änderungen am Gestaltungsplan in Rücksprache mit der Baubehörde vorzunehmen, wenn diese der Klärung dienen oder solche von der Baudirektion im Genehmigungsverfahren verlangt werden. Inhaltliche Änderungen wären neuerlich dem Gemeinderat zur Zustimmung vorzulegen

6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen von der amtlichen Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind ebenfalls soweit möglich beizulegen oder genau zu bezeichnen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Stiftung Palme, Stiftungsratspräsident Hr. Theo Eugster, Hochstrasse 31, 8330 Pfäffikon
 - kathrinsimmen Architekten ETH SIA GmbH (per Mail an simmen@kathrinsimmen.ch, martinezaviles@kathrinsimmen.ch)
 - Ressortvorsteher Bau und Umwelt
 - Bausekretärin
 - Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften
 - 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: