

Kanton Zürich



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Privater Gestaltungsplan «Stiftung zur Palme»

Kat.-Nr. 13389

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Projektverfasser	Auftraggeberin
 INGESA AG INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM. Landstrasse 51 8450 Andelfingen 052 305 22 55 andelfingen@ingesa.ch	Stiftung zur Palme Hochstrasse 31-33, 8330, Pfäffikon 044 953 31 31 www.palme.ch
29.09.2023, Daniel Steinlin	

Impressum

Revisionsverzeichnis

Revision, Status	Autor	Datum
1. Entwurf, Abgabe an Baukommission	Daniel Steinlin / Dennis Lingwood	22.12.2022
2. Entwurf, Abgabe an Gemeinde	Daniel Steinlin	23.01.2023
Korrekturen gemäss GR-Beschluss vom 07.02.2023	Daniel Steinlin	17.02.2023
3. Entwurf, Abgabe an Gemeinde	Daniel Steinlin	27.02.2023
Beschluss Gemeinderat	Daniel Steinlin / Dennis Lingwood	07.08.2023
Gültiges Dokument, Eingabe zur Genehmigung	Daniel Steinlin	29.09.2023

Kontakte

Projektverfasser	Auftraggeberin
Daniel Steinlin 052 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Stiftung zur Palme 044 953 31 31 www.palme.ch

Dateiablage:

\\...010_priv_gestaltungsplan_stiftung_palme\3_Entwürfe gültig\421_111_0010tb_Planungsbericht 29.09.2023.docx

Inhalt

1	Einleitung	6
1.1	Berichterstattung nach Art. 47 RPV	6
1.2	Planungsgebiet	6
1.3	Leitbild Zentrum	6
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen	8
2.1	Bundesinventar	8
2.1.1	Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz	8
2.1.2	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz	10
2.2	Kantonaler Richtplan	11
2.3	Regionaler Richtplan	11
2.4	Kommunale Nutzungsplanung	12
2.4.1	Bebauungsgebiete	12
2.4.2	Zentrumszone	13
2.4.3	Sonderbauvorschriften	13
2.5	Kommunales Inventar schutzwürdiger Objekte der Gemeinde Pfäffikon	14
2.6	Kommunales Baumschutzinventar	15
2.7	Kommunale Energieplanung	16
2.8	Wärmeversorgung Planungsgebiet	16
2.9	Lokalklima	17
2.9.1	Ausgangslage	17
2.9.2	Auswirkungen	17
2.9.3	Massnahmen	17
2.10	Hochwasser	18
3	Ausgangslage und Projektziele	19
3.1	Weiteres Vorgehen	19
4	Architektur und Städtebau	20
4.1	Richtprojekt	20
4.1.1	Ortsbauliches Ensemble	20
4.1.2	Freiraum und Umgebungsgestaltung	22
4.1.3	Architektur	22
4.1.4	Nutzungen	23
5	Inhalte Gestaltungsplan	25
5.1	Bestandteile	25
5.2	Harmonisierung der Baubegriffe	25
5.3	Mehrwertabgabe	25
5.4	Regelungstiefe	25
5.5	Gestaltungsplanvorschriften (GPV)	25
5.5.1	Zweck (Art. 1 GPV)	25
5.5.2	Baubereiche und Gebäudehöhen (Art. 4 und 6 GPV)	26
5.5.3	Baumasse (Art. 6 GPV)	27
5.5.4	Gestaltung (Art. 7 GPV)	28
5.5.5	Verkehrerschliessung (Art. 10 GPV)	28
5.5.6	Parkplatzbedarf (Art. 11 GPV)	29
5.5.7	Fussgängerquerung (Art. 12 GPV)	30
5.5.8	Lärmschutz	32
6	Nachweis und Beurteilung	34

6.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung.....	34
6.2	Berücksichtigung überkommunale Richtplanung	34
6.2.1	Dichtevorgaben regionaler Richtplan	34
6.3	Berücksichtigung Leitbild Zentrum	34
6.4	Beanspruchung der Sonderbauvorschriften (Art. 49ff. BZO)	34
6.4.1	Perimeter	34
6.4.2	Sonderbauvorschriften.....	35
7	Verfahren	40
7.1	Öffentliche Auflage	40
7.2	Vorprüfung	40
7.3	Zustimmung Gemeinderat	40
7.4	Genehmigung	41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Planungsgebiet, map.ingesa	6
Abbildung 2:	Planungsperimeter Zentrumsentwicklung, weiss Planungsperimeter Gestaltungsplan	7
Abbildung 3:	Gesamtbild Masterplan	7
Abbildung 4:	ISOS-Aufnahmeplan, gelb Perimeter Gestaltungsplan, rot betroffene Einzelelemente	8
Abbildung 5:	Inventar historischer Verkehrswege (IVS) maps.zh.ch, gelb Perimeter privater Gestaltungsplan	10
Abbildung 6:	Kantonaler Richtplan Ausschnitt	11
Abbildung 7:	Regionaler Richtplan Ausschnitt Siedlung und Landschaft	11
Abbildung 8:	Regionaler Richtplan Ausschnitt Verkehr.....	12
Abbildung 9:	Ausschnitt Zonenplan Pfäffikon.....	12
Abbildung 10:	Bebauungsgeviert mit Perimeter Gestaltungsplan (gelb), übriges Gebiet (blau) und kommunal schutzwürdige Inventarobjekte (grün)	13
Abbildung 11:	Kommunales Inventar, Perimeter Gestaltungsplan (gelb)	14
Abbildung 12:	Objekte kommunales Baumschutzinventar (grün) im Gestaltungsplanperimeter (gelb)	15
Abbildung 13:	Energieplan Pfäffikon, Stand 2018.....	16
Abbildung 14:	Planhinweiskarten Klimamodell (www.maps.zh.ch).....	17
Abbildung 15:	Oberflächenabfluss im Gestaltungsplanperimeter (rot)	18
Abbildung 16:	aktuelle Struktur Stiftung Palme	20
Abbildung 17:	Foto Gipsmodell Planerwahlverfahren	21
Abbildung 18:	Analyse Ort und Aussenräume	22
Abbildung 19:	Raumfigur und Flexibilität des Neubaus	23
Abbildung 20:	ÖV-Güteklasse gemäss GIS Kanton Zürich, rot Gestaltungsplanperimeter	29
Abbildung 21:	Platzierung der Durchwegung im Kontext mit den übergeordneten Langsamverkehrsverbindungen.....	31
Abbildung 22:	Lärmempfindlichkeitsstufen, GIS-Browser Zürich	32
Abbildung 23:	Beurteilung Lärmimmission Strassenverkehrslärm	32
Abbildung 24:	Beurteilung Lärmimmission Eisenbahnlärm	33
Abbildung 25:	Definition Gestaltungsplanperimeter	35
Abbildung 26:	Regelbauweise und Sonderbauvorschriften Vergleich Baubereich A	36
Abbildung 27:	Gebäudeabmessungen Baubereiche A und B.....	37
Abbildung 28:	Erweiterungspotenzial im Baubereich E.1 und E.2 (Längsschnitt)	37
Abbildung 29:	Volumenstudie mit Aufstockung im Baubereich E.1 und E.2	38
Abbildung 30:	Volumenstudie mit Neubau im Baubereich E.1 und E.2	39

Anhangsverzeichnis

Stellungnahme der Ortsbild- und Denkmalschutzkommission Pfäffikon (ODK)	43
Kommunales Kulturdenkmalinventar, Gebäude Inv. Nr. H27	49
Kommunales Kulturdenkmalinventar, Gebäude Inv. Nr. H28	50
Kommunaler Baumschutz Bauzone, Baum-Nr. P3.1	51
Kommunaler Baumschutz Bauzone, Baum-Nr. P3.2	52
Parkplatzberechnung oberirdisch	53
Parkplatzberechnung unterirdisch, Variantenvergleich	55
Argumentarium Durchwegung	57

Beilagenverzeichnis

Lärmgutachten, Areal, Hochstrasse 31.33, 8330 Pfäffikon, Hermann Partner AG, 30.01.2023, rev.
18.04.2023

Beschrieb Aussenräume, Bauprojekt (Basis Gestaltungsplan), planivers Landschaftsarchitekten AG,
15.06.2023

Plan 1:200 Aussenräume, Bauprojekt, planivers Landschaftsarchitekten AG, 15.06.2023,

1 Einleitung

1.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Die Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt in Art. 47 von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26, Abs. 1 RPG) darüber Bericht erstattet, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4, Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), und den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt, und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet für den privaten Gestaltungsplan wird durch das Grundstück Kat.-Nr. 13'389 gebildet und weist eine Fläche von 7'502 m² auf. Eigentümer der Parzelle ist die Stiftung zur Palme.

Das Planungsgebiet «Stiftung zur Palme» liegt im Zentrum von Pfäffikon ZH, in welchem verschiedene Zentrumsgevierte ausgeschieden sind. Unmittelbar nördlich davon befindet sich der Bahnhof. Entlang der nördlichen Gebietsgrenze verläuft die Bahnhofstrasse. Südlich davon verläuft die Hochstrasse. In kurzer Distanz östlich befindet sich der Kern der Gemeinde Pfäffikon mit der Gemeindeverwaltung und Post.

Die Stiftung zur Palme, seit 1978 in Pfäffikon ansässig, bietet in Pfäffikon in unterschiedlichen Liegenschaften ein vielfältiges Wohnangebot für Menschen mit vorwiegend kognitiver Beeinträchtigung an. Das Angebot umfasst insgesamt 105 Wohn-, 117 Arbeits-, 35 Tagesstätten- und 30 Ausbildungsplätze. Die Stiftung Palme ist ein wichtiger Arbeitgeber in Pfäffikon.

Am attraktiven Standort im Planungsgebiet sollen Wohnplätze für 59 Bewohnerinnen und Bewohner saniert und erweitert werden und der Verkaufsladen palmino vergrössert werden. Es sind Tagesstätten mit Zugang zum Aussenbereich geplant. Ein Teil des Aussenbereichs soll neu zu einem hochwertigen Rückzugsort für die Bewohnerinnen und Bewohner mit parkähnlicher Struktur umgestaltet werden.

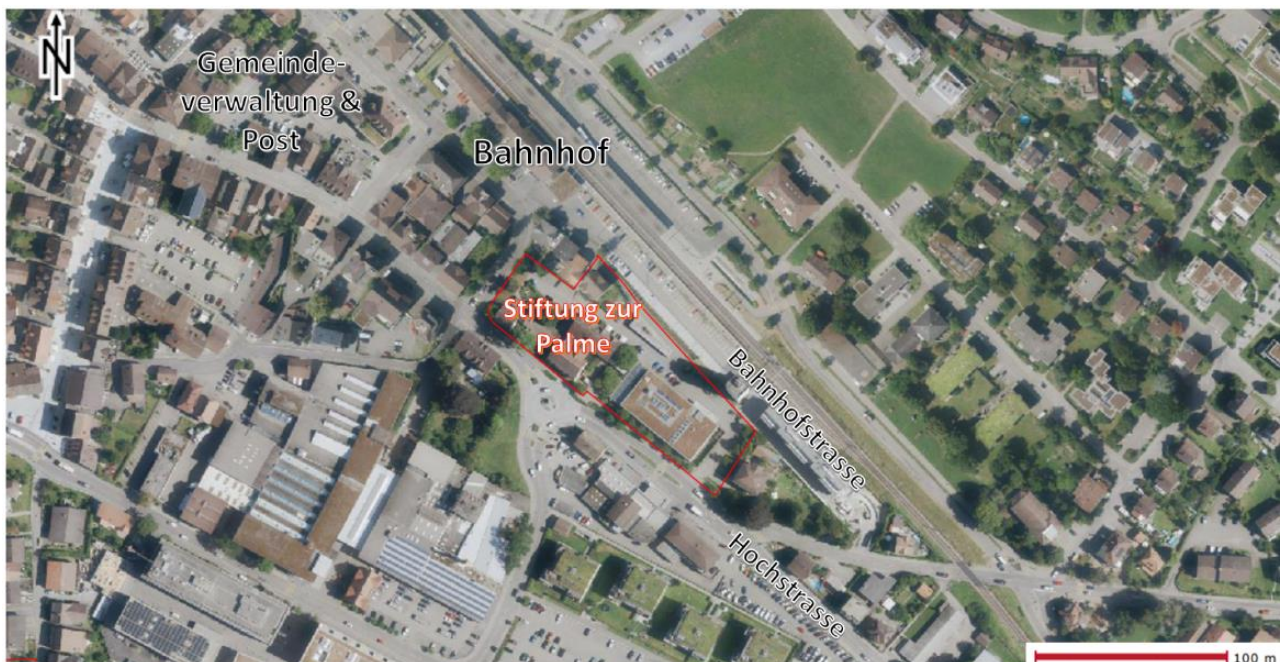


Abbildung 1: Planungsgebiet, map.ingesa

1.3 Leitbild Zentrum

Im Mai 2013 wurde der Masterplan Zentrum entwickelt und vom Gemeinderat verabschiedet. Der Masterplan dient als behördenverbindliche konzeptionelle Grundlage, welcher Lösungen für die Bereiche Bebauung, Nutzung, Verkehr und Frei- / Strassenraum aufzeigt. Mit dieser Grundlage soll langfristig das Zentrum nutzungsmässig, städtebaulich und erschliessungstechnisch aufgewertet werden.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Planungsgebiet liegt im engeren Perimeter des Masterplans (siehe Abbildung 2).

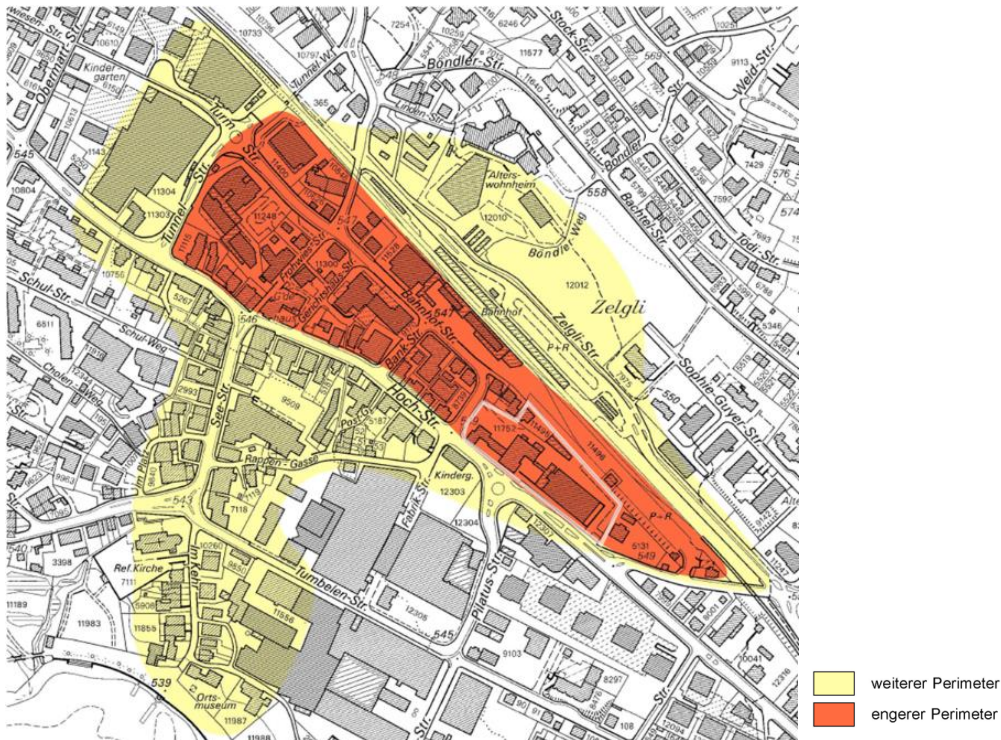


Abbildung 2: Planungsperimeter Zentrumsentwicklung, weiss Planungsperimeter Gestaltungsplan

Das Gesamtbild des Masterplans sieht entlang der Zentrumsachse die Erhaltung und Schaffung von grossmasstäblichen Strukturen vor. Durch eine qualitative Verdichtung wird eine Aufwertung des Bahnhofsbereiches angestrebt, wodurch dem Dorfkern ein neues zukunftsorientiertes Gesicht gegeben werden soll.

Für die Umsetzung des Leitbilds «Zentrum» wurden in der Bau- und Zonenordnung (BZO) für das Zentrumsgebiet Bebauungsgevierte mit Sonderbauvorschriften definiert (siehe Kapitel 2.4.3).

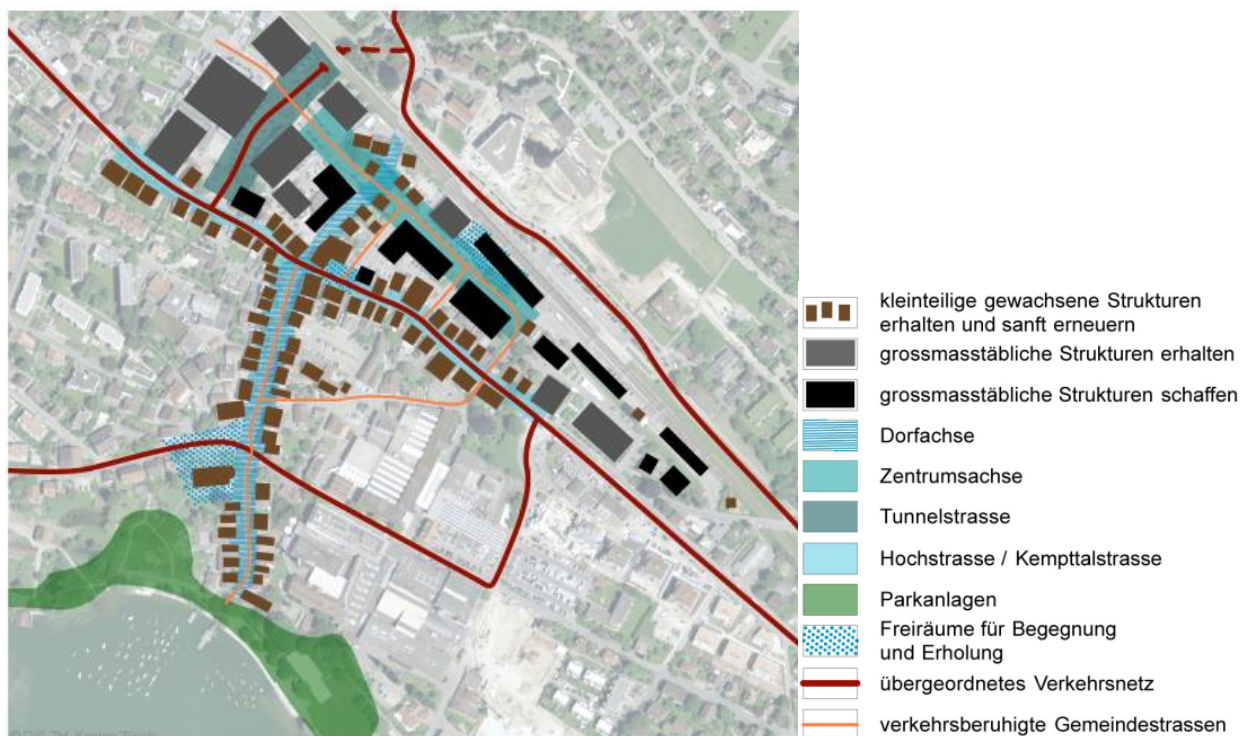


Abbildung 3: Gesamtbild Masterplan

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Bundesinventar

2.1.1 Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst die schützenswerten Siedlungen der Schweiz. Das Bundesinventar hat der Ortsbildpflege im Rahmen von Ortsplanungen zu dienen. Pfäffikon wird im ISOS als «verstädertes Dorf» aufgeführt. Das vom Gestaltungsplan erfasste Planungsgebiet (gelb eingezeichnet) befindet sich an der Schnittstelle der ISOS-Gebiete 2,3 und 5.

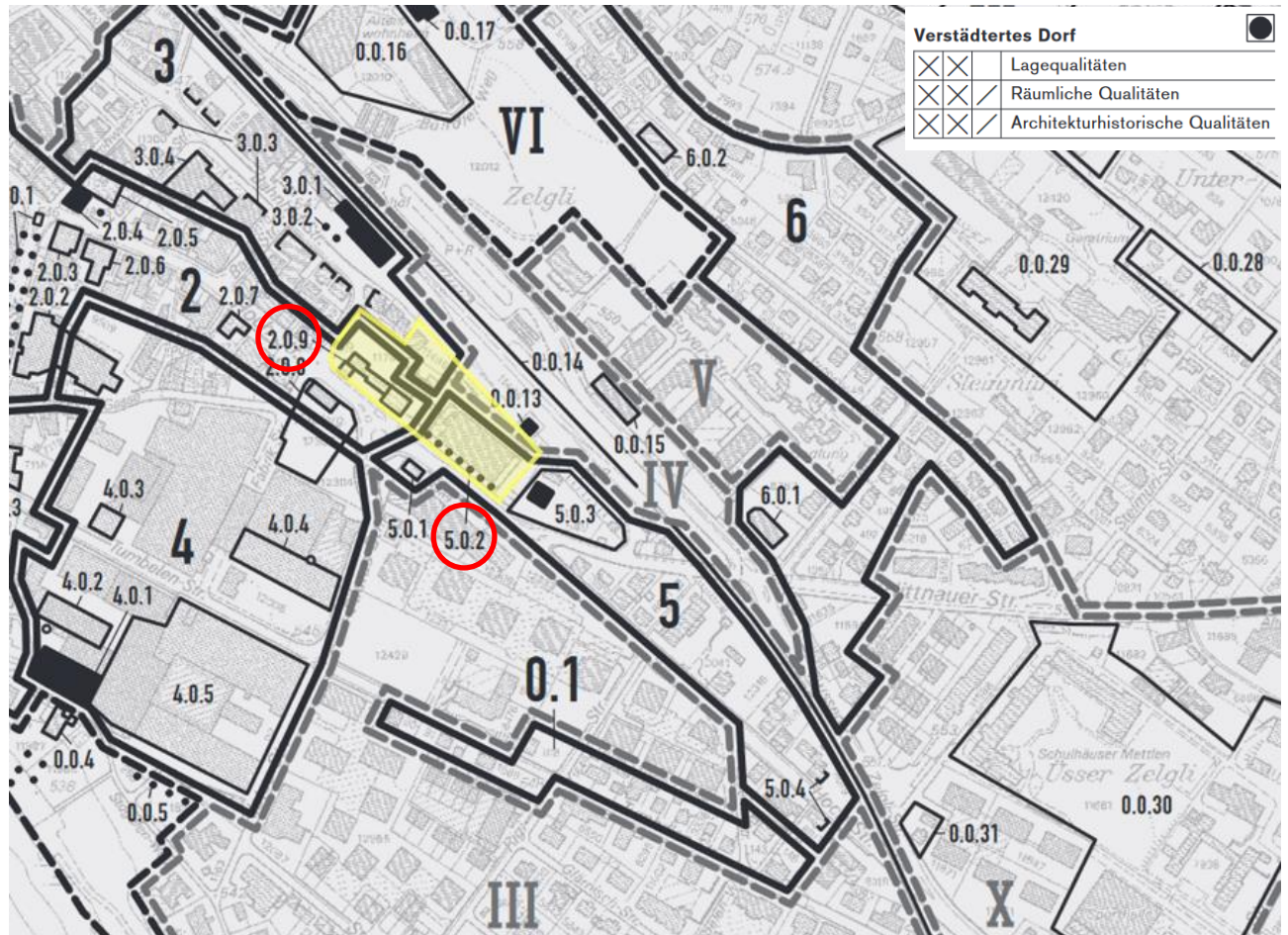


Abbildung 4: ISOS-Aufnahmeplan, gelb Perimeter Gestaltungsplan, rot betroffene Einzelemente

Die Benennung sowie das Erhaltungsziel der Gebiete wird im ISOS wie folgt erfasst:

Nr.	Benennung	Erhaltungsziel
2	Altes Verwaltungs- und Geschäftszentrum, eng gefaster dreiarmer Strassenraum, klassiz. Häuser nach Brand von 1838, an Kempptal-/Hochstrasse	A
3	Bahnhofsquartier, stattliche Geschäfts-, ehem. Gast- und Wohnhäuser, regelmässig gereiht v.a. auf der dem Bahnhof gegenüberliegenden Strassenseite, ab 1870er-Jahre, einige Geschäftshäuser, E. 20.Jh.	B
5	Strassenbebauung an der Hochstrasse in Fortsetzung des alten Verwaltungs- und Geschäftszentrums, z.T. herrschaftliche Wohnhäuser, v. a. E. 19.Jh.	C

Die Erhaltungsziele A, B und C sind in den Erläuterungen zum ISOS folgendermassen beschrieben:

- A) **Erhalten der Substanz:** Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- B) **Erhalten der Struktur:** Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.
- C) **Erhalten des Charakters:** Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten.

Vom Perimeter des Gestaltungsplans werden die Einzelelemente 5.0.2, Reihe von noch jungen Laubbäumen längs des Erweiterungsbaus entlang der Hochstrasse der Stiftung Palme, und 2.0.9, zwei traufständige Massivbauten, um 1900, seit 1980 Stiftung zur Palme, Ergänzungsbauten, tangiert.

2.1.1.1 Interessenabwägung

Als wichtige Beurteilungsgrundlage dient die Stellungnahme der Ortsbild- und Denkmalschutzkommission Pfäffikon (ODK). Der Bericht behandelt die Gebäude Hochstrasse 31 und 33, die im kommunalen Inventar unter den Nummern H27 und H28 aufgeführt sind. Sie sind im ISOS-Perimeter des Gebiets 2 mit Erhaltungsziel A und im Gebiet 3 mit Erhaltungsziel B gelistet. Die historische Baugeschichte, Raumstruktur und Oberflächen werden beleuchtet. Schliesslich werden geplante Umbauten und Neubauten im Zusammenhang mit der Stiftung Palme analysiert. Der Bericht ist aus dem Anhang ersichtlich.

Die Schutzziele des ISOS werden mit vorliegender Planung grundsätzlich berücksichtigt. Im Einzelnen werden die Erhaltungsziele wie folgt gesichert:

- **Gebiet Nr. 2, Erhaltungsziel A, Erhalten der Substanz:**
Die im ISOS erwähnten Gebäude (2.0.9) sind inventarisierte Gebäude gemäss § 203 Abs. 2 PBG. Vor einem Um- oder Ersatzbau ist eine förmliche Schutzfeststellung gemäss § 205 lit. c. oder d. PBG erforderlich (Art. 8 Abs. 2 GPV). Die Schutzziele im Gebiet Nr. 2 werden mit dem Gestaltungsplan vollumfänglich berücksichtigt. Insgesamt unterstreicht die Schutzfeststellung gemäss § 205 PBG die Verpflichtung, die Substanz der im ISOS aufgeführten Gebäude in Gebiet Nr. 2 zu erhalten und zu schützen. Dies gewährleistet, dass sämtliche Entwicklungsaktivitäten innerhalb des Gebiets die historische und kulturelle Bedeutung der vorhandenen Gebäude respektieren und deren langfristige Erhaltung sicherstellen. Die Interessen des ISOS sind gewahrt.
- **Gebiet Nr. 3, Erhaltungsziel B, Erhalten der Struktur:**
Die Vorgabe des ISOS sieht vor, die bestehende Struktur im Gebiet Nr. 2 zu bewahren. Der Erhalt der bestehenden Struktur und ihrer historischen Merkmale ist zweifellos wichtig, um die Identität und Geschichte des Gebiets zu bewahren. Andererseits schränkt dies die Möglichkeiten zur städtebaulichen Weiterentwicklung und zur Schaffung einer besseren Lösung für die Umgebung ein. Die vorliegende Planung, die den Abriss des Diggelmannhauses und einen Neubau vorsieht, bietet die Chance, das Gebiet weiterzuentwickeln und städtebauliche Verbesserungen zu erzielen. Mit dem Gestaltungsplan wird die städtebauliche Entwicklung vorangetrieben und die Struktur des Gebiets auf eine zeitgemässe Weise neugestaltet, was im Einklang mit dem Masterplan steht. Dies führt langfristig zu einer besseren Lösung als der Erhalt der bestehenden Struktur und gewährleistet eine ausgewogene räumliche Entwicklung (Art. 4 und 8 GPV). Die Interessen an der städtebaulichen Weiterentwicklung im Sinne der Planung überwiegen die Interessen des Erhalts der bestehenden Struktur gemäss ISOS.
- **Gebiet Nr. 5, Erhaltungsziel C, Erhalten des Charakters:**
Im Gebiet Nr. 5 mit Erhaltungsziel C sollen das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahrt und die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten werden. Dies soll durch die Weiterentwicklung der Bebauung entlang der Hochstrasse erreicht werden. Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass in den Baubereichen E.1 und E.2 qualitative Verfahren für Neubauten und Erweiterungen durchgeführt werden müssen (Art. 7 Abs. 3 GPV). Zusätzlich wird die Baumreihe entlang der Hochstrasse, die ein wichtiges Einzelelement des ISOS darstellt, im Gestaltungsplan gesichert (Art. 9 Abs. 2 GPV). Dadurch werden die Interessen des ISOS gewahrt.

2.1.1.2 Fazit

Der Gestaltungsplan berücksichtigt die räumlichen Entwicklungsziele der übergeordneten Planungen, darunter den Masterplan, das kommunale Leitbild Zentrum und den regionalen Richtplan, während er gleichzeitig die Ziele des ISOS beachtet. Er gewährleistet die Abstimmung zwischen den verschiedenen Planungsebenen und sichert die Einbindung der ISOS-Ziele in die städtebauliche Entwicklung.

2.1.2 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

Das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) wurde zum Schutz der historischen Verkehrswege in der Schweiz ins Leben gerufen. Die Hochstrasse verläuft entlang des Perimeters des privaten Gestaltungsplans und ist als Objekt (ZH 39.4) von regionaler Bedeutung mit historischem Verlauf im IVS aufgeführt.

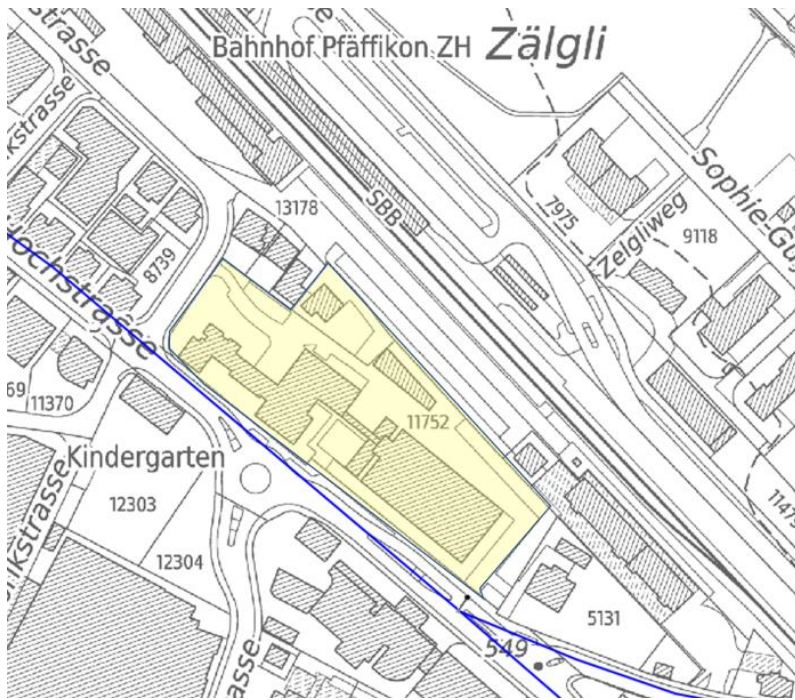


Abbildung 5: Inventar historischer Verkehrswege (IVS) maps.zh.ch, gelb Perimeter privater Gestaltungsplan

2.2 Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan (Stand: 22. August 2022) ist der Ausbau einer Hochleistungsstrasse geplant, welche das Zentrum entlastet, und dieses umfährt. Die bestehende Hauptverkehrsstrasse wird hingegen abklassiert/ rückgebaut. Ebenfalls geplant ist der Ausbau der Bahnlinie.

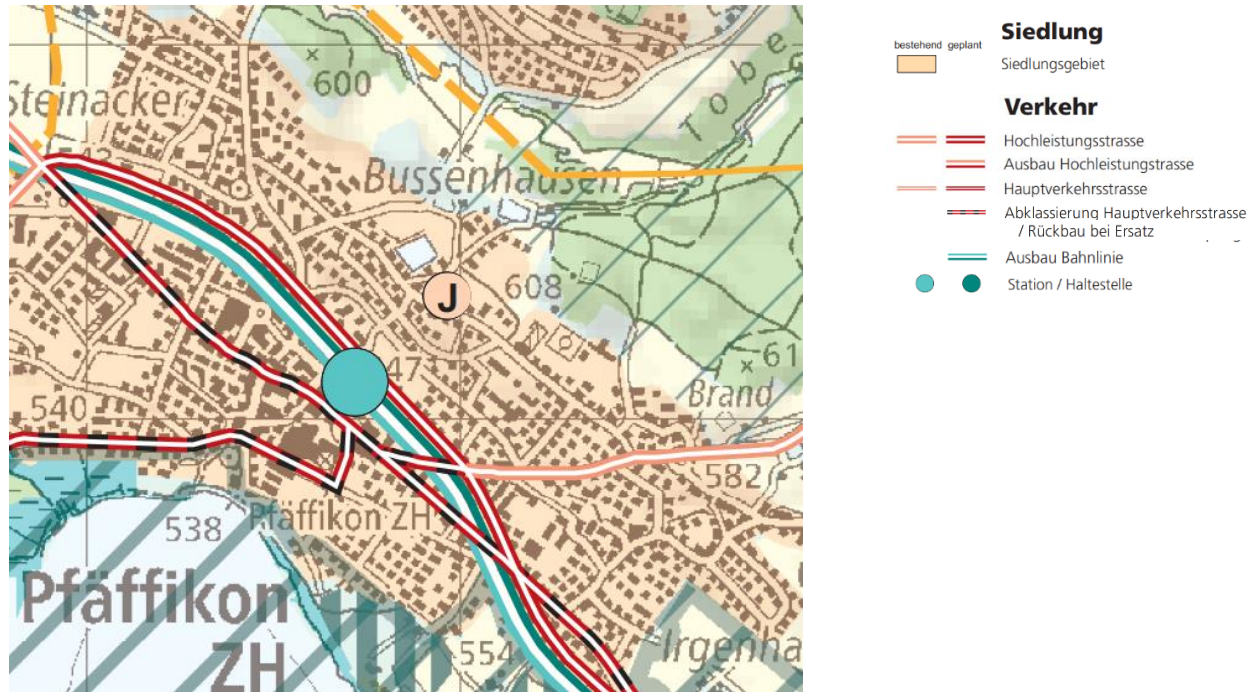


Abbildung 6: Kantonaler Richtplan Ausschnitt

2.3 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan der Region Zürcher Oberland (RZO) konkretisiert den kantonalen Richtplan. Der Regierungsrat setzte am 29. Juni 2022 (RRB NR. 939 / 2022) den aktuellen Regionalen Richtplan Zürcher Oberland fest. Durch den regionalen Richtplan besteht ein Planungsinstrument für die Koordination und Steuerung der langfristigen Entwicklung, sodass Potenziale und Chancen frühzeitig erkannt und genutzt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich im regionalen Richtplan «Siedlung und Landschaft» im Bereich des Zentrumsgebietes mit hoher baulicher Dichte und nahe im Bereich des schützenswertes Ortsbildes. Zentrumsgebiete zeichnen sich gemäss dem Richtplan durch eine vielfältige durchmischte Nutzung, attraktiven Strassen- und Aufenthaltsräume und eine überdurchschnittliche Erschliessungsqualität mit Bahn und Bus aus.

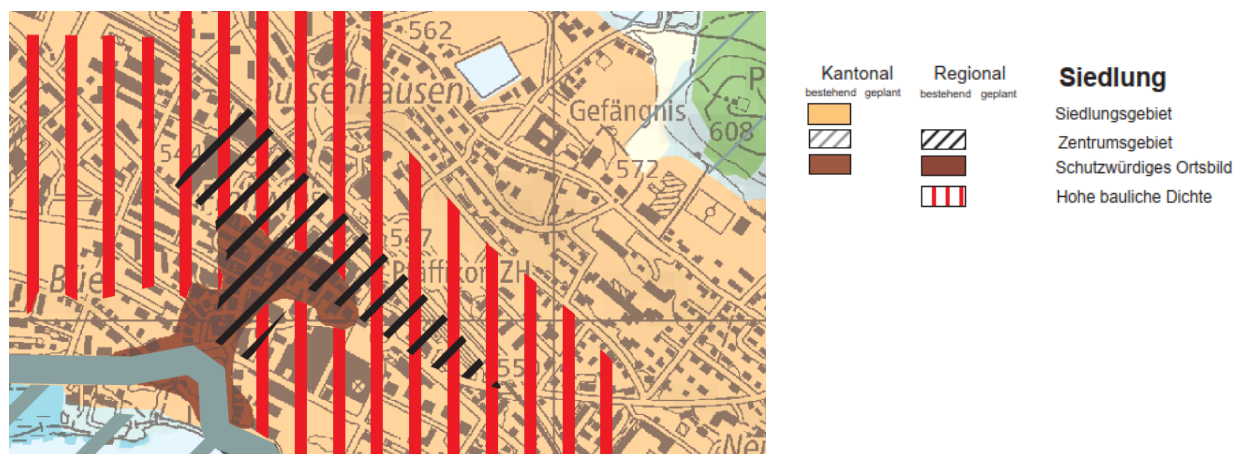


Abbildung 7: Regionaler Richtplan Ausschnitt Siedlung und Landschaft

Im Zürcher Oberland basiert die Verkehrsinfrastruktur im Wesentlichen auf dem bestehenden Hauptverkehrsnetz. Wie bereits im kantonalen Richtplan ist die Abklassierung/ Rückbau der bestehenden Hochleistungsstrasse vorgesehen. Zusammen mit der Abklassierung/ Rückbau sind im regionalen Richtplan für diese Verbindung zusätzlich Umgestaltungsarbeiten geplant. Diese Umlegung der Hauptverkehrsachse vom Süden der Bahnlinie auf die nördliche Seite hat für das Planungsgebiet markante Auswirkung, da die Verkehrsbelastung auf den Verbindungsstrassen reduziert wird.

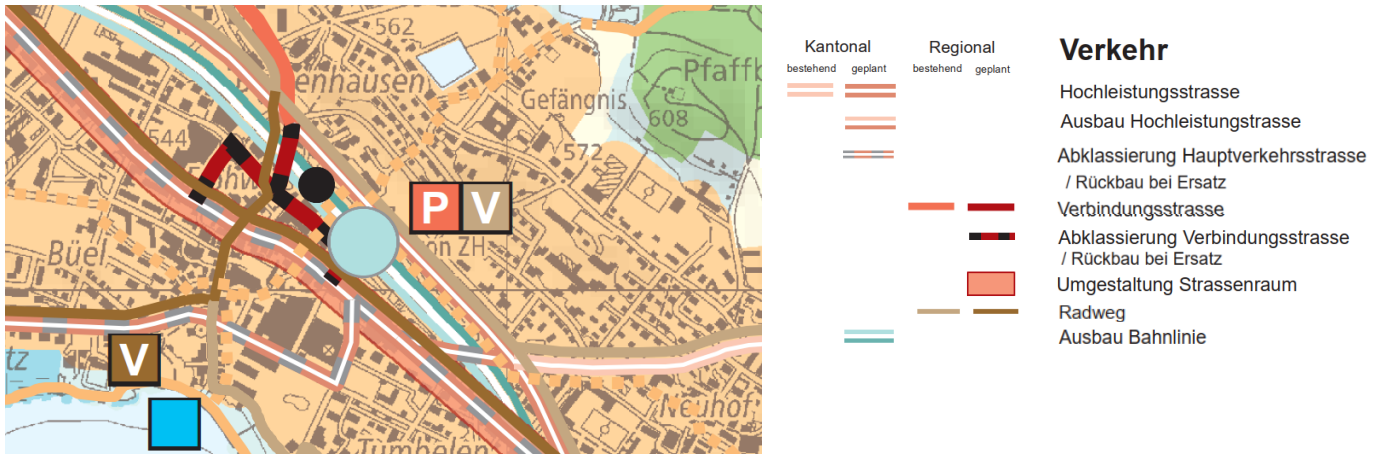


Abbildung 8: Regionaler Richtplan Ausschnitt Verkehr

2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Das vom privaten Gestaltungsplan erfasste Planungsgebiet liegt gemäss gültigem Zonenplan in der Zentrumszone 3.5. Überlagernd gelten die mit rot markierten Punkten bezeichneten Bebauungsgebiete im Zentrum Sonderbauvorschriften nach Art 49 b ff BZO. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines solchen Bebauungsgebietes im Zentrum.

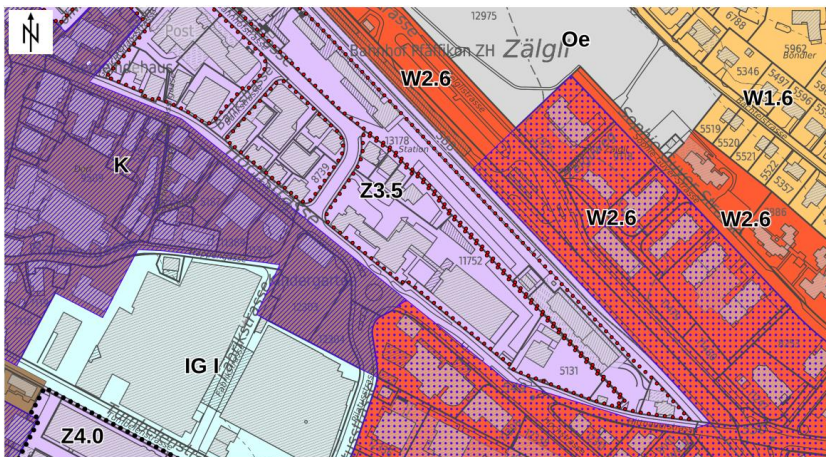


Abbildung 9: Ausschnitt Zonenplan Pfäffikon

2.4.1 Bebauungsgebiete

Das Leitbild Zentrum sieht vor, die einzelnen Gevierte durch die Grundeigentümer und Gemeinde zu entwickeln. Die Gemeinde unterstützt dabei die Grundeigentümer bei der Lösungsfindung und Entwicklungsprozess. Das Leitbild Zentrum bezeichnet die Gevierte als Einheit und sieht eine gesamtheitliche Bearbeitung vor. Der Gestaltungsplanperimeter (siehe Abbildung 10) umfasst allerdings nicht das gesamte Bebauungsgeviert, sondern nur 73 % eines solchen Geviertes. Die in Abbildung 10 blau dargestellten Parzellen umfassen die restlichen 27 %, welche durch den Gestaltungsplan nicht miteinbezogen werden. Insbesondere die nordwestlichen Nachbarparzellen sind bereits weitgehend überbaut und es besteht wenig Weiterentwicklungspotenzial. Weiter befinden sich zwei Gebäude, welche zum kommunalen Inventar schutzwürdiger Objekte der Gemeinde Pfäffikon gehören auf den Nachbarparzellen. Aufgrund der Schutzwürdigkeit ist der Bestand bereits weitgehend geschützt und das Potenzial für bauliche Verdichtungen gering. Auf eine Ausdeh-

nung des Perimeters auf das ganze Areal wird daher verzichtet. Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 29. November 2022 hat der Gemeinderat dem Perimeter zugestimmt.

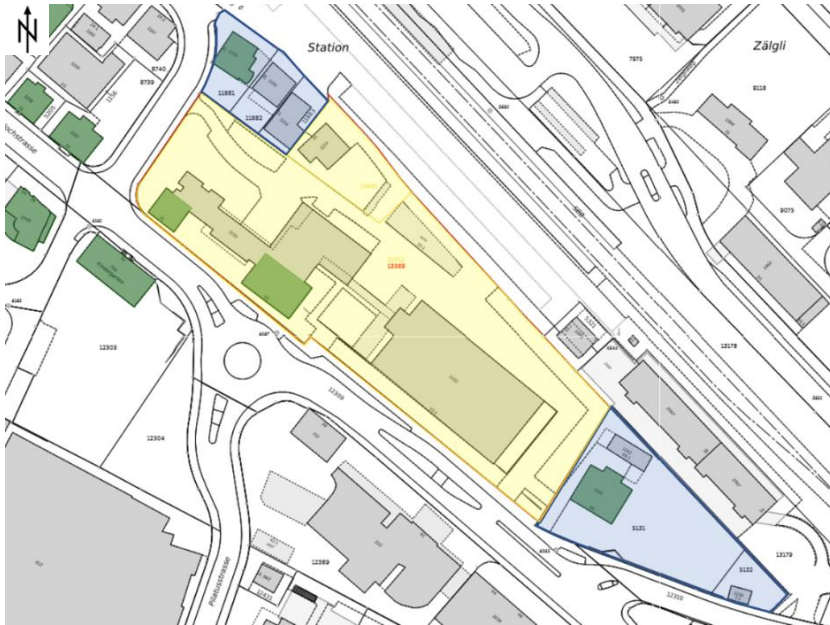


Abbildung 10: Bebauungsgeviert mit Perimeter Gestaltungsplan (gelb), übriges Gebiet (blau) und kommunal schutzwürdige Inventarobjekte (grün)

2.4.2 Zentrumszone

Für die Zentrumszone gelten gemäss Art. 24 BZO folgende Grundmasse:

Baumassenziffer für Hauptgebäude und Besondere Gebäude	3.5 m ³ /m ²
Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installation, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer	0.3 m ³ /m ²
Freiflächenziffer	min. 20 %
Gebäudehöhe	max. 11.5 m
Gesamthöhe	max. 15.0 m
Grundabstände	
kleiner Grundabstand	3.5 m
grosser Grundabstand	3.5 m

2.4.3 Sonderbauvorschriften

Die überlagernden Sonderbauvorschriften bezwecken die Umsetzung des Leitbildes «Zentrum» vom 28. Mai 2013 (siehe Kapitel 1.3). Für den Zweck der Sonderbauvorschriften werden in der BZO folgende Aspekte definiert (Art. 49c BZO):

- Zentrumsbereich von Pfäffikon mit attraktiven Nutzungen stärken
- Bauten von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität fördern
- Hohe Aufenthaltsqualität im Aussenraum gewährleisten
- Zentrumsüberbauungen flächensparend zu erschliessen

Für die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften müssen folgende Anforderungen erfüllt werden (Art. 49d BZO):

- 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 4.0 m
- Zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung

Die Erfüllung der Anforderungen wird durch das Planerwahlverfahren gewährleistet (siehe Kap. 3)

Sofern die Anforderungen erfüllt werden, können folgende Erleichterungen beansprucht werden (Art. 49e BZO):

- Bauen auf die Strassengrenze ist zulässig, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist
- Zulässige Gebäude- und Gesamthöhe
 - Gebäudehöhe max. 17.5 m
 - Gesamthöhe max. 21.5
- Die Baumassenziffer wird entsprechend dem Flächenanteil bezogen auf das Bebauungsgeviert auf folgende Werte erhöht:
 - ab 50% Flächenanteil max. 4.5 m³/m²
 - ab 80% Flächenanteil max. 5.0 m³/m²Die Zwischenstufen von 50 – 80 % können linear interpoliert werden.
- Die Freiflächenziffer kann angemessen reduziert werden
- Artikel 41 und 42 BZO müssen nicht berücksichtigt werden

Die Erfüllung der Anforderungen muss über einen Gestaltungsplan nachgewiesen werden. Der Perimeter der Fläche muss mind. 50 % der Fläche eines der im Zonenplan definierten Bebauungsgevierte umfassen (Art 49f BZO) (siehe Kap. 6.4).

2.5 Kommunales Inventar schutzwürdiger Objekte der Gemeinde Pfäffikon

Im Planungsperimeter des Gestaltungsplans sind zwei Gebäude als schützenswerte Baudenkmäler im kommunalen Inventar der Gemeinde Pfäffikon verzeichnet.

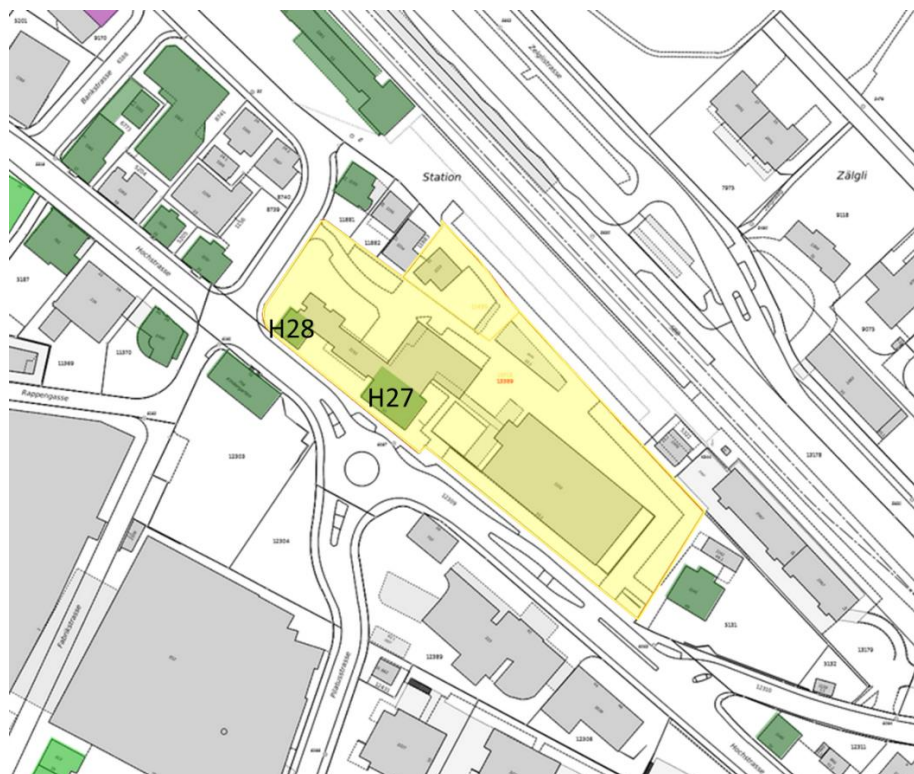


Abbildung 11: Kommunales Inventar, Perimeter Gestaltungsplan (gelb)

Die Häuser Hochstrasse 31 und 33 stehen am Rande des alten Dorfkerns und des Bahnhofquartiers. Zusammen mit den heutigen umgebenden Baumgruppen bilden sie einen prägnanten Eingang in die dichte offene Bebauung der Hochstrasse im Ortskern. Der erhaltenswerte verzierte Eisenprofilzaun bildet den einheitlichen Abschluss um die Anlage.

H27, Hochstrasse 33¹: Der Baukubus entspricht dem repräsentativen Hausbau «um 1800» mit einem erhaltenswerten Mansardgiebeldach. Das Dach weist gegen die Strasse eine dreiteilige Mittelmansarde und zwei symmetrische Seitenmansarden auf und ist mit Biberschwanzziegeln doppelt gedeckt. Die Giebel-Mansard-Abstufung ist mit Dachgesimsen ausgeführt, die Dachrinne, die Ortdetails und die Untersichten betonen die guten Proportionen des Gebäudes.

Ebenfalls erhaltenswert sind die Fassadendetails: Einfache Sandstein-Fenstereinfassungen, Jalousieläden, und dreiteilige Fensterflügel.

H28, Hochstrasse 31²: Der Normbau eines vierseitigen ausgerichteten freistehenden Wohnhauses ist auf einem Grundriss von drei mal drei Fensterachsen mit zwei Vollgeschossen aufgebaut. Das geschlossene Satteldach mit rückseitigem Zwerchhaus-Ausbau, Untersicht mit dunklem Band und Biberschwanzziegeln-Deckung gilt als erhaltenswert.

Ebenfalls erhaltenswert sind die Fassadendetails: Fenstereinfassungen mit Verdachungen im Obergeschoss, Rundfenster im Giebfeld, dreiteilige Fensterflügel, Jalousieläden.

2.6 Kommunales Baumschutzinventar

Im Perimeter des Gestaltungsplanes befinden sich im nordwestlichen Bereich zwei Bäume, welche Inhalt des kommunalen Baumschutzinventars sind. Die beiden Bäume sind in ihrem Erhalt gemäss Art. 40 BZO möglichst zu schützen oder bei Abgang zu ersetzen.

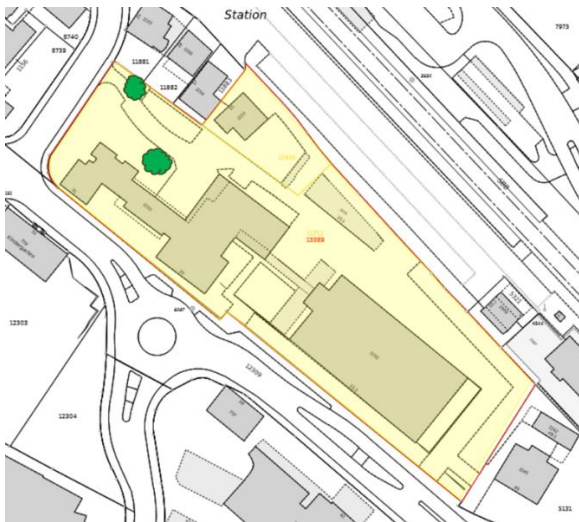
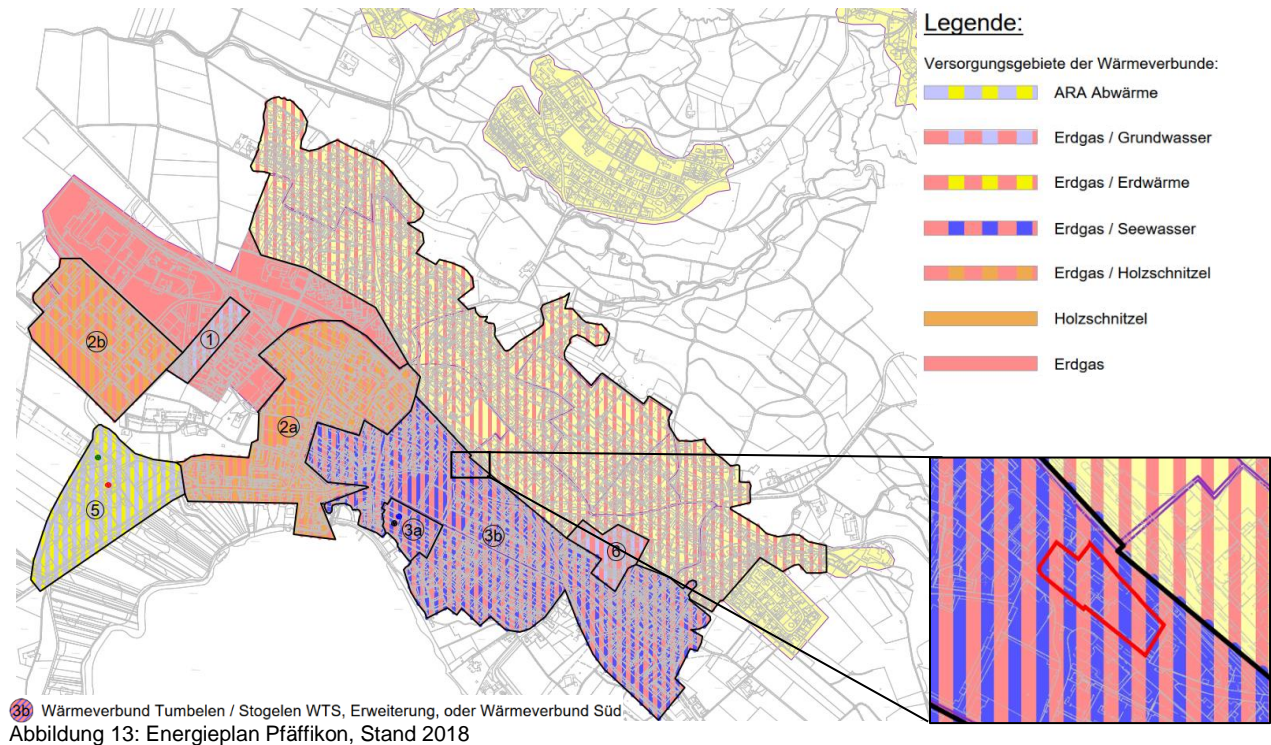


Abbildung 12: Objekte kommunales Baumschutzinventar (grün) im Gestaltungsplanperimeter (gelb)

¹ Beschrieb zusammengefasst aus kommunalem Inventar Nr. H27

² Beschrieb zusammengefasst aus kommunalem Inventar Nr. H28

2.7 Kommunale Energieplanung



Gemäss aktuellem kommunalen Energieplan Pfäffikon (Stand 2018) befindet sich der Gestaltungsplanperimeter im Gebiet Erdgas / Seewasser. Der Wärmeverbund Tumbelen / Stogen WTS nutzt die Abwärme im Kühlwasser von Huber & Suhner AG und bringt diese mittels Wärmepumpen auf das Niveau des Wärmeverbunds. Zur Spitzendeckung kommen Erdgaskessel zum Einsatz. Langfristig soll der Erdgasabsatz sukzessive reduziert werden.

2.8 Wärmeversorgung Planungsgebiet

Die heute vorhandene Wärmeversorgung mit fossilem Brennstoff (Gas) soll im Grundsatz nicht weiterverwendet werden, bzw. abgelöst werden. Die Gebäude auf dem Areal Stiftung zur Palme sollen zukünftig an das Fernwärmenetz (Gemeinde Pfäffikon) angeschlossen werden.

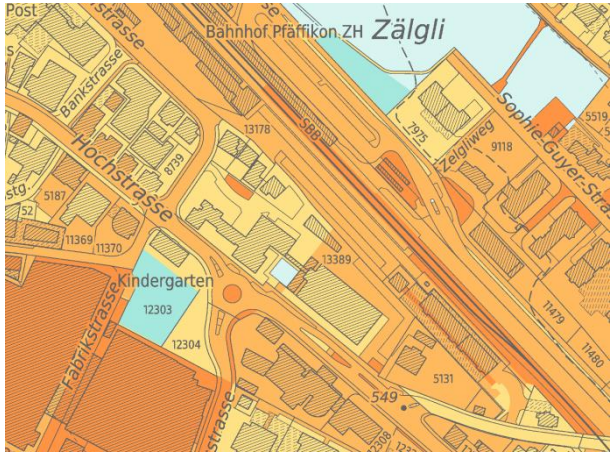
Die Fernwärme ab dem nahe gelegenen Areal der Firma Huber & Suhner steht jedoch erst ab ca. 2026 zur Verfügung. Der genaue Termin kann vom Gemeindegewerk noch nicht definitiv festgelegt werden. Bis zu diesem Zeitpunkt darf das Areal, nach Rücksprache mit der Gemeinde, mit Gas weiterbeheizt werden. Zu diesem Zweck werden der bestehende Gaskessel und die Kaminanlage revidiert.

Je nach Entwicklung des Huber- & Suhner – Areals wäre allenfalls auch eine Fernkälte ab ca. 2033 verfügbar.

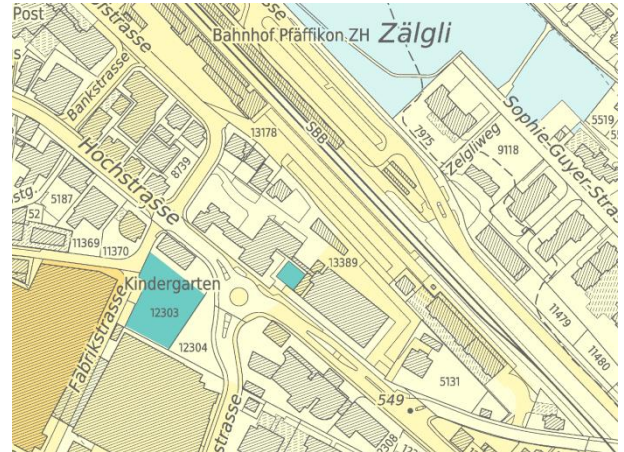
2.9 Lokalklima

2.9.1 Ausgangslage

Gemäss der Klimakarten sind im Planungsperimeter folgende lokalklimatischen Bedingungen zu beachten:



Tagsituation (14 Uhr)



Nachtsituation (4 Uhr)

Legende:

Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum

- keine
- schwach
- mässig
- stark
- sehr stark
- extrem

Aufenthaltsqualität von Grünflächen

- sehr gering
- gering
- mässig
- hoch

Abbildung 14: Planhinweiskarten Klimamodell (www.maps.zh.ch)

2.9.2 Auswirkungen

Das Planungsgebiet weist tagsüber während einer sommerlichen Schönwetterphase eine mässige bis starke Wärmebelastung auf. Trotz der mässigen bis starken Belastung tagsüber, ist das Gebiet nachts nicht oder nur schwach überwärmt. Dies ist auf den Effekt der nächtlichen Abstrahlung zurückzuführen. Insbesondere in den Bereichen mit Grünflächen und Bäumen kann sich das Lokalklima in der Nacht wesentlich abkühlen.

2.9.3 Massnahmen

Basierend auf den lokalklimatischen Anforderungen ergeben sich folgende Massnahmen für die Gestaltung des Projekts:

Baumpflanzungen zur Beschattung der Aussenparkplätze (Baubereich G)

Durch die gezielte Platzierung von Bäumen können die Aussenparkplätze beschattet werden, um die Wärmebelastung zu reduzieren. Gemäss Art. 9 Abs. 3 GPV ist daher je 4 Parkplätze ein Baum zu pflanzen.

Baumpflanzung entlang der Hochstrasse

Die Bepflanzung entlang der Hochstrasse vor dem Baubereich E trägt dazu bei, den Strassenraum zu begrünen und somit das Lokalklima zu verbessern (Art. 9 Abs. 2 GPV). Eine Verlängerung in Richtung Bahnhofstrasse wäre denkbar und würde den Kühleffekt und die Aussenraumqualität zusätzlich verbessern. Dies sollte im Rahmen eines Bauvorhabens im Baubereich C geprüft werden.

Begehbare und befahrbare Oberflächen entsiegeln

Die Entsiegelung von begehbaren und befahrbaren Oberflächen ermöglicht eine bessere Versickerung von Regenwasser und verringert die Hitzeentwicklung. Durch die Verwendung von Materialien mit geringer Wärmespeicherfähigkeit kann die Hitzeentwicklung auf Oberflächen weiter reduziert werden (Art. 7 Abs. 5 und 6 GPV).

Aufwertung der Gartenanlage D mit Rückbau von Verkehrsflächen

Durch den Rückbau von Verkehrsflächen in der Gartenanlage G können zusätzliche Grünflächen geschaffen werden, die zur lokalen Klimaverbesserung beitragen. (Art. 7 Abs. 4 und 5 GPV). Der Erhalt von grosskronigen Bäumen trägt zur Beschattung und Kühlung bei (Art. 9 Abs. 1 GPV).

Reduktion der Parkplatzzahl (Verkehrsverminderung)

Die Reduzierung der Parkplatzanzahl gegenüber der kommunalen Parkplatzverordnung fördert eine nachhaltige Verkehrsentwicklung und verringert die Versiegelung, was sich positiv auf das Lokalklima auswirkt (Art. 12 GPV).

Produktion von Eigenstrom (PV-Anlage)

Die im Sommer 2023 erfolgte grossflächige Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Flachdach des Wirtschaftsgebäudes ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung und reduziert den CO₂-Ausstoss.

Begrünung Dachflächen

Eine Dachbegrünung wirkt sich äusserst positiv auf das Lokalklima aus. Im Winter dient diese als Wärmedämmung und im Sommer sorgt die Verdunstungsleistung der Pflanzen für Kühlung. Zusätzlich wird ein Lebensraum für Tiere und möglicher Erholungsraum für Menschen geschaffen.

Diese Massnahmen dienen der Berücksichtigung des Lokalklimas im Gestaltungsplan und zielen darauf ab, das Mikroklima im Projektgebiet zu verbessern. Die gezielte Integration von Grünflächen, Baumpflanzungen und versickerungsfähigen Oberflächen soll dazu beitragen, die Wärmebelastung zu reduzieren und ein angenehmes und gesundes Klima für die Bewohner und Nutzer zu schaffen.

2.10 Hochwasser

Im Gestaltungsplanperimeter besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. In Abbildung 15 sind die Überschwemmungsflächen im Perimeter des Gestaltungsplans und der näheren Umgebung ersichtlich. Das Planungsgebiet ist nicht stark gefährdet (Fliesstiefe weniger als 0.1m). Entlang der Bahngleise und somit in unmittelbarer Nähe ist die Gefährdung deutlich höher. Es ist allerdings nicht auszuschliessen, dass Oberflächenabfluss auch auf den weiteren Flächen auftreten kann. Allerdings wird von einer sehr hohen Wiederkehrperiode ausgegangen (grösser als 100 Jahre), das heisst, ein solches Ereignis tritt im Mittel seltener als einmal in hundert Jahre auf. Bei der Projektierung von weiteren Bauten und Anlagen gilt es die verbindlichen Hinweise zur Berücksichtigung des Oberflächenabfluss (Sia-Norm 261/1:2020) zu beachten.

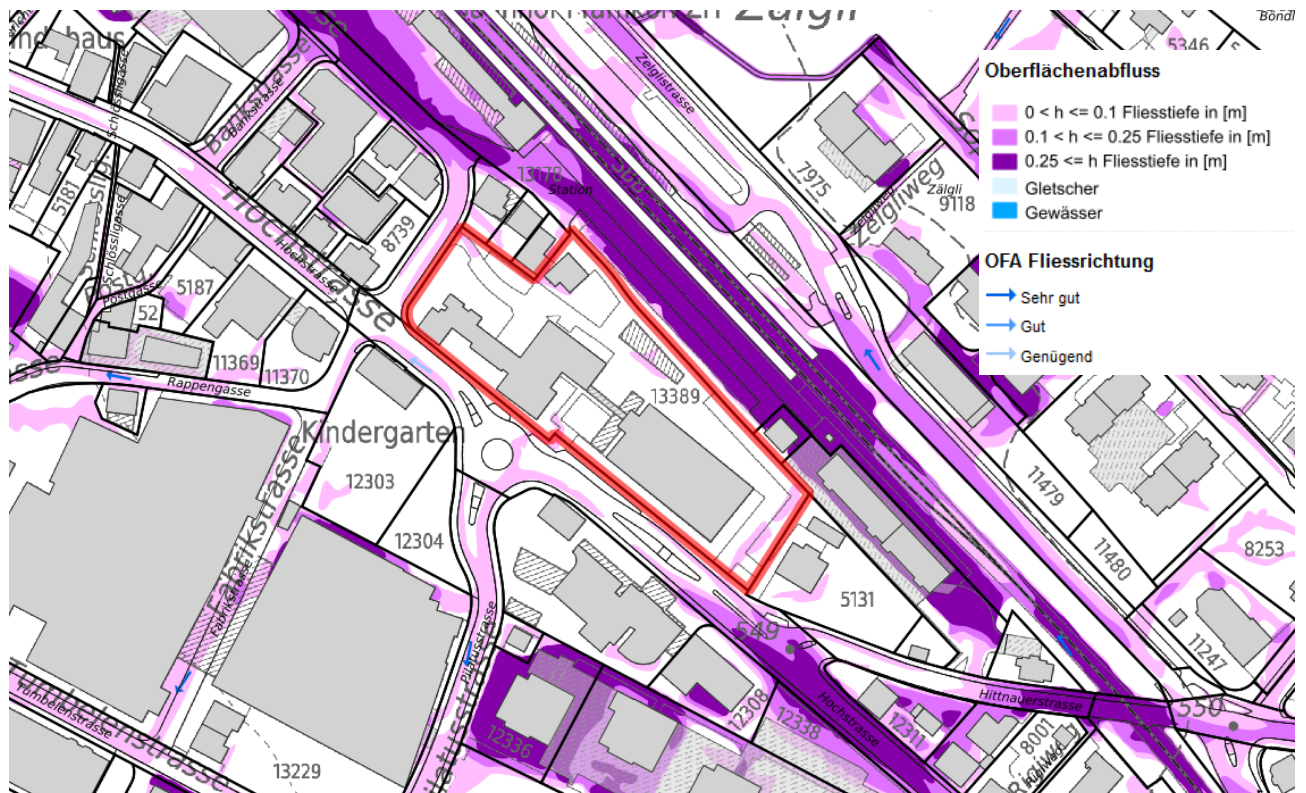


Abbildung 15: Oberflächenabfluss im Gestaltungsplanperimeter (rot)

3 Ausgangslage und Projektziele

Die Stiftung zur Palme bietet ein vielfältiges Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsangebot für Menschen mit Behinderung an, die vorwiegend aus der umliegenden Region und dem Kanton Zürich stammen. Dazu beschäftigt sie über 150 Fachpersonen und ist damit ein bedeutender Arbeitgeber von Pfäffikon ZH.

Die Bewohnerinnen und Bewohner werden kompetent und ganzheitlich unterstützt. Auf dem Areal Hochstrasse betreibt die Stiftung zur Palme in unterschiedlichen Liegenschaften neben einem Wohnheim verschiedene Arbeits- und Ausbildungsstätten. Im Unterschied zum Wirtschaftsgebäude «WIG», der Bau für das Restaurant «Palmeria», die Bäckerei, die Verwaltung und die Tagesstätten, der 2004 bezogen wurde, entspricht der Gebäudekomplex mit Wohn- und Palmenhaus nicht mehr den Anforderungen, den Menschen mit Beeinträchtigungen an ihren Wohn- und Arbeitsort stellen. Auch die aktuellen Vorgaben des Brandschutzes können nicht mehr vollständig eingehalten werden. Aspekte wie beengte Platzverhältnisse, eine aus heutiger Sicht ungeeignete Struktur und Erschliessung, infrastrukturelle Mängel und die sanierungsbedürftige Haustechnik erschweren den Bewohnerinnen, Bewohner und den Mitarbeitenden den Alltag.

Um sich Klarheit über den Zustand des Wohn- und Palmenhauses einerseits und die Weiterentwicklungsmöglichkeiten andererseits zu verschaffen, wurden im Jahr 2019 im Rahmen der Strategieentwicklung «Perspektive 2022» das Nutzungskonzept für das Areal Hochstrasse entwickelt.

Auf dieser Grundlage wurde im Jahr 2020 in einer vertieften Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzungen mehrere Varianten für die Sanierung und die Erweiterung des bestehenden Wohnheims geprüft. Das Ergebnis dieser Studie ist ein fünfgeschossiger Neubau (EG, 3 OGs und DG) für 30 Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Verkaufsladen «palmino» inkl. Ateliers im Erdgeschoss. Die Altbauten (Häuser 1980 und 1900) werden für 20 Bewohnerinnen und Bewohner saniert, wobei das Erdgeschoss für Atelierräume der Tagesstätten genutzt wird.

Das Team von kathrinsimmen Architekten aus Zürich mit Baumanagement Wild aus Winterthur hat sich als kompetent aufgestelltes Team präsentiert und konnte mit seiner Eingabe und in seiner Präsentation ein tiefes Verständnis für die anstehenden Projektschritte nachweisen. Im Rahmen der Aufgabe hat das Team den Kostenrahmen gemäss Machbarkeitsstudie plausibilisiert und bestätigt. Das sehr sorgfältig ausgearbeitete Projekt zeigt städtebaulich, innenräumlich und betrieblich ein grosses Potential auf für die Weiterentwicklung der Stiftung zur Palme am Standort Pfäffikon. Die Stiftung zur Palme verspricht sich, mit den ausgewählten Partnern die planerischen und wirtschaftlichen Ziele zu erreichen.

Im April 2022 hat die Baukommission zusammen mit dem Planerteam vier Szenarien in einem Strategieworkshop ergänzend geprüft. Der Strategieworkshop diente dazu, das Haus aus dem Jahre 1980 nochmals zu hinterfragen und damit die Planungssicherheit zu erhöhen. Der Entscheid, das minimal veränderte Szenario «A» zu realisieren, ist Grundlage des vorliegenden Richtprojekts.

Durch den aufwändigen und selektiven Prozess des Planerwahlverfahrens und der Festlegung der vorgegebenen Zielen wird sichergestellt, dass die Anforderungen der Sonderbauvorschriften gemäss BZO Art. 49d (siehe Kap. 2.4.3) erfüllt werden.

3.1 Weiteres Vorgehen

Die Bautätigkeit erfordert die Unterbringungen von 30 Bewohnerinnen und Bewohner im ehemaligen Altersheim Waldfrieden. Dieses Provisorium ist für die Betroffenen eine grosse Belastung und für den Betrieb äusserst komplex und eine finanzielle Herausforderung. Daher strebt die Bauherrschaft eine kurze Planungs- und Bauzeit an.

4 Architektur und Städtebau

4.1 Richtprojekt

Für die Gestaltung der Bebauung und Freiräume der Baubereiche A-G (ausgenommen E) wurde 2021 in einem selektiven Planerwahlverfahren ein geeignetes Planerteam gesucht. Im Rahmen der öffentlich ausgeschriebenen Präqualifikation konnten sich interessierte Architektur- und Baumanagementbüros für die Teilnahme bewerben. Durch den aufwändigen und selektiven Prozess des Planerwahlverfahrens und Festlegung der vorgegebenen Ziele wird zugleich auch sichergestellt, dass die Anforderungen der Sonderbauvorschriften gemäss BZO Art. 49d (siehe Kap. 2.4.3) erfüllt werden.

Die Höchstbewertung erhalt das Team von kathrinsimmen Architekten aus Zürich mit dem Büro Baumanagement Wild aus Winterthur. Das Team wurde fortan mit der Projektierung betraut.

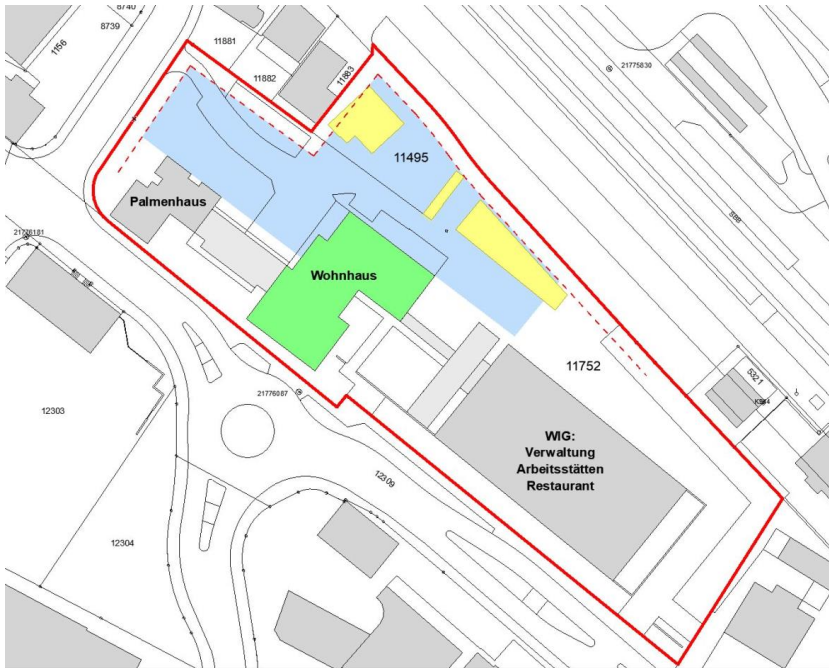


Abbildung 16: aktuelle Struktur Stiftung Palme

4.1.1 Ortsbauliches Ensemble

Das Hauptareal der Stiftung Palme wird durch die Hochstrasse im Südwesten und die Bahnhofstrasse im Norden und Nordosten begrenzt. Die Lage des Areals ist ortsbaulich am Rande des T-förmigen historischen Ortskerns von Pfäffikon gelegen. Eine Achse des T führt zum See, die andere verläuft parallel zur Bahnlinie und entlang der Kempptal- später Hochstrasse. Das Palmenhaus, das Gebäude 1900 und die Villa am Abzweiger Richtung Hittnau sind die letzten historischen Bauten des Ortskerns Richtung Kempfen.

Um Platz für einen Neubau auf dem Baubereich A zu gewinnen, wird das Diggelmannhaus - heute das letzte Haus in einer Reihe von Kleinbauten entlang der bahnseitigen Arealgrenze – rückgebaut. Der fünfgeschossige Baukörper erhält ortsbaulich eine wichtige Bedeutung: Er empfängt die Bewohner und Besucher des Areals zur Palme, hat eine hohe Präsenz zu den Bahngeleisen und darüber hinweg zur Nordseite des Bahnhofs, und zuletzt stellt er volumetrisch einen Schlussstein für die Reihe der Bauten bis zum Bahnhof dar. Am Bahnhof ist der Baukörper des „Hotel Bahnhof“ das entsprechende Pendant.

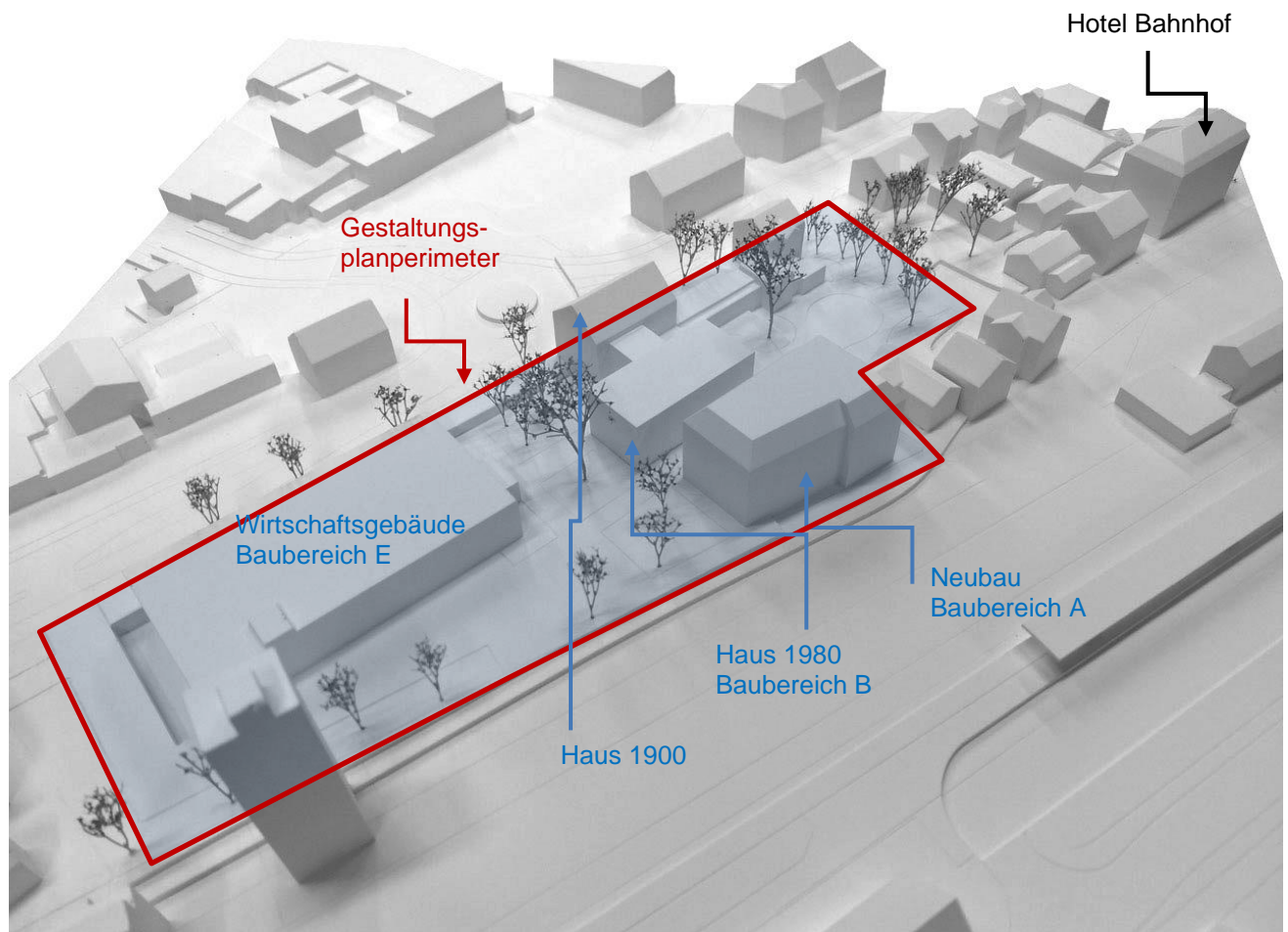


Abbildung 17: Foto Gipsmodell Planerwahlverfahren

Das fünfgeschossige Volumen mit Schrägdach ist sorgfältig eingepasst: Vor- und Rücksprünge sowie die Dachform nehmen Bezug zur Massstäblichkeit der umliegenden Bauten. Zwischen dem 1980er-Trakt und dem Neubau entsteht eine Gasse, die die beiden grossen Aussenräume verbindet und zum Eingang des Neubaus führt.

Das Haus 1980 zwischen dem Neubau und dem Haus 1900 erfährt durch die mittige Stellung neu die Bedeutung einer Hofbaute. Das Schrägdach des Volumens wird zurückgebaut, um die Hierarchien der Baukörper zwischen Rand und Mitte zu justieren. Dem Haus 1900 kommt so wieder eine höhere Bedeutung zu, die dem Stellenwert als inventarisiertes Gebäude entspricht.



Abbildung 18: Analyse Ort und Aussenräume

4.1.2 Freiraum und Umgebungsgestaltung

Die heutige Zufahrt von der Bahnhofstrasse her durch das Palme-Areal wird aufgehoben. Damit werden Räume frei für einen Neubau (Baubereich A) und neue Aussenräume für die BewohnerInnen und die Mitarbeitenden. Die Aussenanlage ist in drei einfach unterscheidbare Bereiche gegliedert: Parkierung/ Anlieferung - Öffentliche Bereiche - private/gemeinschaftliche Aussenräume. Diese Klarheit erleichtert die Orientierung für alle. Das bereits heute spürbare Prinzip von dynamischen und statischen Teilräumen wird gestärkt; offene Räume wechseln sich ab mit engen Bereichen und Gassen.

Der gemeinschaftliche Aussenraum (Gartenanlage D) ist über drei gassenartige Zugänge erreichbar. Mit den geschwungenen Formen und weichen Materialien ist der Garten von den öffentlichen Bereichen abgesetzt und klar als privater Raum erkennbar. Der Eisenprofilzaun auf Sockelmäuerchen entlang Bahnhof- und Hochstrasse wird punktuell im ursprünglichen Stil saniert. Der Zugang von der Bahnhofstrasse her wird mit einem zweiflügeligen Törchen geschlossen. Damit wird der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt. Der prächtige Baumbestand wird erhalten und ergänzt.

Über die geschwungenen Schlängelwege werden vielgestaltige Orte erschlossen: Ein ebenes Rasenfeld für Federball oder Atelierarbeiten, ein Platz mit Tischen und Grill, Federplatten zum Sitzen-Wippen-Hüpfen, eine Sitzbank, gefasst von Beerensträuchern zum Naschen, Stühle neben dem Kräuterbeet zum Riechen, Tischtennistisch auch zum Zuschauen, Tisch und Bank für Atelierarbeiten im Freien, Trinkbrunnen, dessen Plätschern den Stadtlärm vergessen macht. Die gemeinschaftlichen Aussenräume sind als Ganzes überblickbar, bieten sowohl vielseitige Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten als auch individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Die einzelnen Aussenräume können stets auf unterschiedlichen Wegen erreicht werden.

Die ganze Anlage ist hindernisfrei nutzbar: Alle öffentlichen Bereiche sind mit Hartbelägen befestigt und die gemeinschaftlichen Aussenräume sind mit einem feinkörnigen Stabilizer-Kiesbelag ausgestattet.

Insgesamt werden undurchlässige Asphaltflächen entfernt und mit der neuen Aussenraumgestaltung durch Grün- oder Kiesflächen ersetzt.

4.1.3 Architektur

Alle bestehenden Wohnbauten sind verputzt und in leicht abgestuften Gelbtönen gestrichen. Das Verwaltungsgebäude WIG (Baubereich E) hebt sich in der Volumetrie, in der äusseren Farbigkeit in mittelgrau von den Wohnbauten ab und erinnert an ein industrielles Gebäude.

Neubau – Baubereich A

Der architektonische Ausdruck des Neubaus, der als Schlüssel zur Neuordnung des Areals verstanden wird, folgt der neuen Interpretation einer klassischen Fassadengliederung. Über dem solide ausformulierten Sockel erhebt sich eine klar gegliederte Putzfassade. Die Gebäudeecken werden durch die Eckfenster betont und durch die Brüstungselemente aus farblich abgestimmten Betonfertigteilen horizontal gegliedert. Die vor-

gelagerten Balkone, erhalten durch die Wiederholung der Brüstungen aus Betonfertigteilen ihre Selbstverständlichkeit. Die Dachform des Mansarden Walmdaches orientiert sich an örtlichen Referenzen. Die Materialisierung von farbigen Putzflächen mit Fertigbetonelementen sollen darum sorgfältig abgestimmt sein, um die Identität und die Aussenwirkung des Areals Hochstrasse für die Stiftung Palme festigen.

Gebäude 1980 – Baubereich B

Das Haus 1980 wird durch den Rückbau des Satteldaches und der Realisierung eines Flachdaches den Charakter eines klassischen Werkstattbaus/ Hofbaute erhalten. Sowohl die neuen Verglasungen der Ateliers im Erdgeschoss als auch das grosszügige Fensterband auf der Nordseite des 2. Obergeschosses unterstreichen diese Bestrebungen. Das Satteldach des Zwischenbaus zum Haus 1900 wird ebenfalls zurückgebaut und verliert damit merklich an Dominanz. Durch die Einhüllung des Verbindungsbaus in eine einheitliche, zurückhaltende und geschlossene Fassade nimmt sich der Verbindungstrakt optisch noch stärker zurück und schärft so das Profil des denkmalgeschützten Hauses 1900.

Gebäude 1900 – H27

Im Bereich der Fassade des denkmalgeschützten Hauses 1900 sind bis auf Reparaturarbeiten und der Wiederherstellung des Mansardendaches im Bereich des Abbruchs des Satteldachs des Zwischenbaus keine weiteren Massnahmen vorgesehen.

4.1.4 Nutzungen

Neubau – Baubereich A

Die Idee für die Organisation der Kleinwohngruppen in Neubau basiert auf dem Prinzip von Clusterwohnungen. Das Wohnprinzip ist eine räumlich differenzierte Ergänzung zum klassischen Angebot in den Bestandesbauten. Stempel bestehend aus zwei Zimmern, bilden vielseitig beispielbare Raumgefässe: Einzelzimmer, KleinWG's oder 2-Zimmerwohnungen. Die Stempel formen als Abdruck eine Raumfigur für das vielseitige Zusammenleben. Diese streckt sich nach allen Seiten an die Fassade und ermöglicht Ausblicke in alle Richtungen, was die Orientierung erleichtert. Jeder Finger der Figur lässt verschiedene Aktivitäten zu, die selbstbestimmtes Wohnen fördern sollen. Mittig befindet sich die Gemeinschaftsküche.

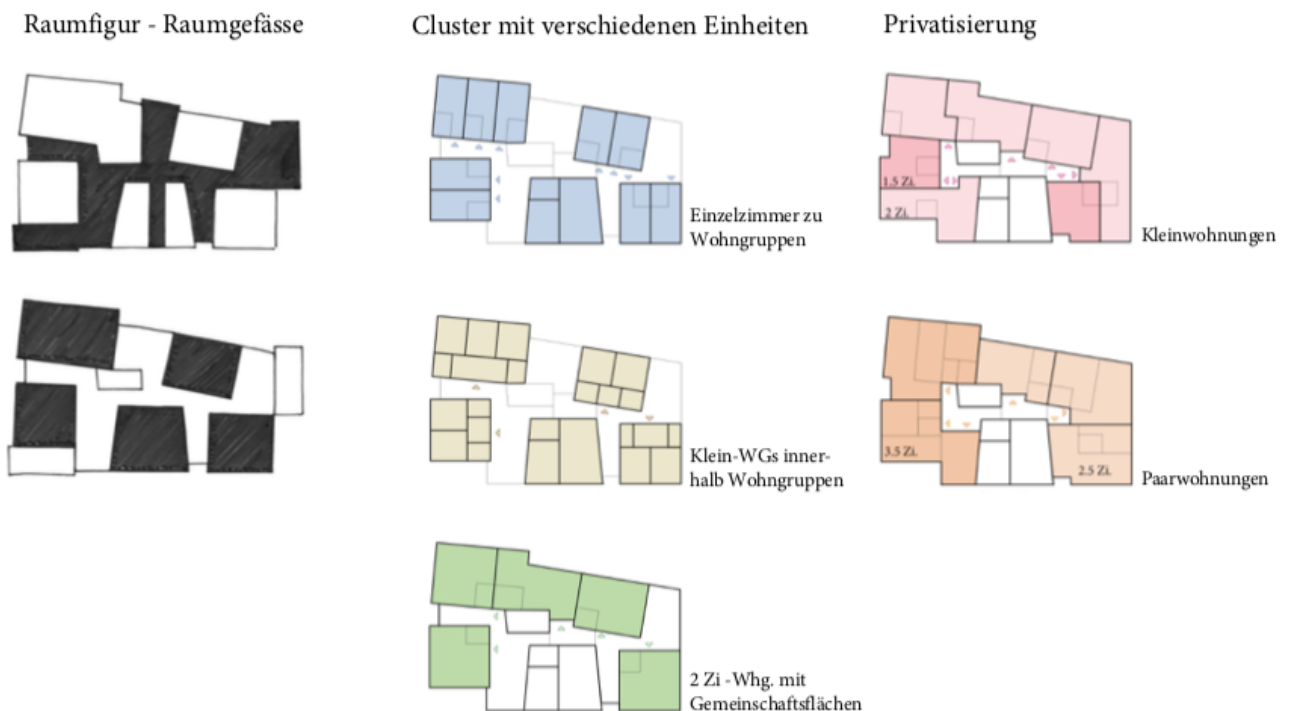


Abbildung 19: Raumfigur und Flexibilität des Neubaus

Im Erdgeschoss grenzt der Verkaufsladen dreiseitig an das Mosaik der öffentlichen Bereiche. Die Ateliers sind zum ruhigen Aussenraum orientiert. Im Dachgeschoss des Neubaus sind über die zentrale Erschliessung 5-6 hindernisfrei erreichbare Kleinwohnungen angeordnet.

Gebäude 1980 – Baubereich B

Das Gebäude 1980 mit dem Zwischenbau, der die vertikale Erschliessung auch für das Gebäude 1900 beinhaltet, wird räumlich entdichtet. Im Erdgeschoss entstehen anstelle des heutigen Verkaufsladens Atelier-

räume. In den beiden Obergeschossen werden zwei geschlossene Strukturwohngruppen mit je 5 Bewohnenden geschaffen.

Gebäude 1900 – H27

Das inventarisierte Gebäude 1900 (Inventarnummer H 27) wird innenräumlich ebenfalls entdichtet und bietet zwei Wohngemeinschaften à 4 Bewohnenden Lebensraum. Im Dachgeschoss entstehen zwei Studiowohnungen und im Erdgeschoss bleiben der Gemeinschaftsraum und die Büronutzungen bestehend. Innenräumlich wird es saniert und gestalterisch wieder an seinen ursprünglichen Zustand herangeführt, der durch die zahlreichen Eingriffe in den letzten vierzig Jahren nicht mehr erfahrbar ist.

Baubereich E

Der Baubereich E (E.1 + E.2) dient mit den heute dort situierten Wirtschaftsgebäude der Versorgung der übrigen Bauten und der Gesamtstiftung mit einer Kantine und Grossküche, der Verwaltung und für die Beschäftigung in Atelierräumen. Auf dem Bestandesbau wird eine grossflächige Photovoltaikanlage installiert. Künftige Wohnnutzungen sind nicht auszuschliessen aber bisher nicht geplant.

5 Inhalte Gestaltungsplan

5.1 Bestandteile

Der private Gestaltungsplan umfasst folgende Bestandteile:

Bestandteile	Verbindlichkeit
Situationsplan 1:500	allgemeinverbindlich
Vorschriften	allgemeinverbindlich
Planungsbericht	informativ
Richtprojekt	wegleitend

5.2 Harmonisierung der Baubegriffe

Die Gemeinde verfügt zum aktuellen Zeitpunkt noch über keine harmonisierte Bau- und Zonenordnung. Der private Gestaltungsplan basiert daher auf der bis zum 28. Februar 2017 geltenden Fassung des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Juli 2015.

5.3 Mehrwertabgabe

Mit der Revision der BZO vom Dezember 2021 wird im Artikel 48 a die Mehrwertabgabe festgelegt. Ab einer Fläche von 1'500 m² wird von den jeweiligen Grundeigentümern 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben. Aufgrund der bereits vorgängig festgelegten Sonderbauvorschriften entfällt die Pflicht der Mehrwertabgabe auf dem Planungsgebiet. Der Gestaltungsplan geht nicht über die Sonderbauvorschriften hinaus.

5.4 Regelungstiefe

Die Regelungen in den Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Dies sind insbesondere:

- Anordnung der Bauten (Baubereiche)
- Gebäudehöhen
- Gestaltung

5.5 Gestaltungsplanvorschriften (GPV)

5.5.1 Zweck (Art. 1 GPV)

Der private Gestaltungsplan hat unter anderem den Zweck, die Anforderungen zur Anwendung der Sonderbauvorschriften nach Art. 49c BZO zu erfüllen (siehe Kapitel 2.4.3). Durch die Erfüllung der Anforderungen wird die Umsetzung des Leitbilds Zentrum (siehe Kapitel 1.3) erreicht.

Unter Berücksichtigung der besonderen Bedürfnisse der Stiftung zur Palme bezweckt der Gestaltungsplan eine hohe Aussenraumqualität sicherzustellen und die Entwicklung des Zentrums im Bahnhofsbereich zu stärken. Dies wird einerseits mit dem vielfältigen Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsangebot für Menschen mit Behinderungen, dem öffentlichen Restaurant «Palmeria» und dem öffentlich zugänglichen Verkaufsladen «Palmino» erreicht, was ein zentrumsgerichteter Nutzungsmix darstellt.

Die architektonischen Gestaltungsprinzipien des Gestaltungsplanes (Art. 7 GPV) tragen andererseits dazu bei, die städtebauliche Attraktivität dieses Bereichs zu steigern. Die Durchwegung, Gartenanlage, Baumpflanzungen und die Minimierung der oberirdischen Parkplätze gewährleisten zudem die hohe Qualität des Aussenraumes.

Diese Massnahmen haben nicht nur das Ziel, die Attraktivität des Zentrumsbereichs zu stärken, sondern sollen auch dazu beitragen, die Lebensqualität und das Wohlbefinden sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher zu verbessern.

5.5.2 Baubereiche und Gebäudehöhen (Art. 4 und 6 GPV)

Das Gestaltungsplangebiet gliedert sich in folgende Baubereiche

- A Der Baubereich A ist für den Neubau «Maison E» vorgesehen. Der Neubau beansprucht die Sonderbauvorschriften bezüglich der Gebäude- und Gesamthöhe gemäss Art. 49e BZO nicht vollständig. Es wird eine Gebäude- und Gesamthöhe von 17.50 m festgesetzt. Nach Sonderbauvorschriften wäre eine Gesamthöhe bis 21.5 m möglich. Gegenüber der nördlichen und westlichen Parzellengrenze hält der Baubereich den Mindestgrenzabstand von 3.5 m ein. Zu Gebäuden im Baubereich B ist ein Gebäudeabstand von mindestens 3.5 m einzuhalten, um eine optische Trennung der Hauptbaukörper zu erreichen.
- B Der Baubereich B ermöglicht massvolle Erweiterungen des Bestandes, Umbauten oder einen Neubau ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen. Es wird eine Gebäude- und Gesamthöhe von 10.20 m festgesetzt. Durch die Erhöhung soll in erster Linie Potenzial für eine allfällige Dachsanierung, Dachaufbauten oder einen neuen Flachdachaufbau gegeben werden.
- C Im Baubereich C steht der Zwischenbau, welcher die Denkmalschutzobjekte verbindet. Das Gebäude kann innerhalb der Baubereichsumgrenzung erweitert, umgebaut oder ersetzt werden. Durch die im Gestaltungsplan definierte Gesamthöhe wird das Bauvolumen begrenzt und dabei Rücksicht auf die Gebäudehöhe der Schutzobjekte genommen. Es muss auf einen sorgfältig gestalteten Übergang zu den Schutzobjekten geachtet werden.
- D (Art. 8 Abs. 4 und 5) Die Gartenanlage (D) ist begrünt und mit einer hohen Aussenraumqualität und angemessener Bepflanzung zu gestalten. Der Grünraum dient dem Aufenthalt der Bewohnenden und Mitarbeitenden. Er ist von oberirdischen Gebäuden, ausgenommen kleinen Bauten, freizuhalten. Befestigte Flächen sind auf maximal 20% der Gartenanlage begrenzt.
- E Im Baubereich E.1 können die maximale Gebäude- und Gesamthöhe gemäss Sonderbauvorschriften Art. 49e BZO beansprucht werden. Im Baubereich E.2 wird die Gebäude- und Gesamthöhe auf max. 15 m reduziert. Dies führt zu einem abgestuften Volumen im grossen Baubereich und hält die Aussicht für das rückwärtige Wohnhochhaus (Silo) frei. Aufgrund des grossen Projektierungspotenzials müssen bezüglich Gestaltung hohe Anforderungen eingehalten werden (siehe Kap. 0).
- F Durch die gering gehaltene Gebäude- und Gesamthöhe ist der Baubereich F in erster Linie für Verbindungsbauten, wie Anbauten und Vordächer zwischen den Baubereichen A, B, H27 und E vorgesehen. Es dürfen keine Hauptgebäude erstellt werden.
- G Der Baubereich G wird für die benötigten Fahrzeugabstellplätze (siehe Kap. 5.5.6) ausgeschieden. Einzig zwei besondere Gebäude mit begrenzter Gebäudehöhe sind zulässig. Aufgrund der Baumassenbeschränkung (300 m³) sind nur einzelne Bauten möglich und es kann nicht der gesamte Bereich überbaut werden.

Für die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften ist gemäss Art. 49d BZO eine Mindesthöhe von 4.0 m für Erdgeschosse vorgeschrieben. Für Neubauten in den Baubereichen A, B und E ist diese Regelung gut umsetzbar und gestalterisch sinnvoll. Im Baubereich C muss auf die Schutzobjekte rücksichtig genommen werden, da die Erhaltung dieser ein überwiegendes Interesse darstellt.

Um die angestrebten Aussenraumqualitäten, insbesondere den Erhalt und die Neupflanzung von grosskronigen Bäumen, langfristig zu sichern, wurden nicht unterbaubare Bereiche und minimale Überdeckungen festgelegt (Art 5 Abs. 7 GPV). Unterirdische Gebäude sind im Baubereich für die Gartenanlage (D), dem Baubereich G und dem Aussenraum (hellroter Bereich) ausgeschlossen. Im Baubereich F muss auf mindestens 50% der Fläche eine minimale Überdeckung unterirdischer Bauten von 1.5 Metern gewährleistet sein, um den Schutz des Aussenraums und der Vegetation sicherzustellen.

5.5.3 Baumasse (Art. 6 GPV)

Der Gestaltungsperimeter umfasst eine Fläche von 7'502 m². Dies entspricht einem Anteil von 73.3 % des Bebauungsgevierts. Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Berechnung Anteil Bebauungsgeviert	
Gestaltungplanperimeter (Kat.-Nr. 13'389)	7'502 m ²
Weitere Grundstücke im Bebauungsgeviert:	
Kat.-Nr. 11881	366 m ²
Kat.-Nr. 11882	256 m ²
Kat.-Nr. 11883	223 m ²
Kat.-Nr. 5131	1'674 m ²
Kat.-Nr. 5132	219 m ²
Summe weitere Grundstücke	2'738 m ²
Total Fläche Bebauungsgeviert	10'240 m ²
Anteil Fläche Gestaltungsplanperimeter	73.26 % ³

Gemäss Art. 49e BZO kann die Baumassenziffer bei einem Flächenanteil zwischen 50 % – 80 % bezogen auf das Bebauungsgeviert linear interpoliert werden (siehe Kap. 2.4.3).

Die zulässige Baumassenziffer leitet sich wie folgt her:

Berechnung zulässige Baumassenziffer	
50 % Flächenanteil	max. 4.50 m ³ /m ²
80 % Flächenanteil	max. 5.00 m ³ /m ²
73.3 % Flächenanteil	max. 4.89 m ³ /m ² ⁴

Berechnung max. Baumasse	
Gestaltungplanperimeter (Kat.-Nr. 13'389)	7'502 m ²
Baumassenziffer	4.89 m ³ /m ²
Mögliche Baumasse auf Perimeter	36'685 m³

Die maximale Baumasse wird je Baubereich festgelegt. Übertragungen von Baumasse zwischen den Baubereichen sind zulässig, wenn die zulässige Baumasse je Teilgebiet um nicht mehr als 20% erhöht wird:

Bereich	Bestehende Bauten	Baumasse GP
Baubereich A	-	9'000 m ³
Baubereich B	3'447 m ³	4'350 m ³
Baubereich C	483 m ³	1'000 m ³
Baubereich E (E.1+E.2)	9'570 m ³	17'834 m ³
Baubereich F	180 m ³	300 m ³
Baubereich G	-	300 m ³
Gebäude H27 (inventarisiert)	2'366 m ³	2'366 m ³
Gebäude H28 (inventarisiert)	1'335 m ³	1'335 m ³
Kleine Bauten ausserhalb Baubereiche und Gartenanlage (Bereich D) gemäss Art. 4 Abs. 9 GPV	-	200 m ³
Total		36'685 m³

³ (7'502 m² / 10'240 m²) x 100% = 73.2617%

⁴ Interpolierte Ziffer: ((73.3-50) / (80-50)) * (5-4.5) + 4.5 = 4.8876

5.5.4 Gestaltung (Art. 7 GPV)

Der private Gestaltungsplan sichert eine auf die besondere ortsbauliche Lage abgestimmte Überbauung und eine hohe architektonische Qualität. Das architektonische Richtprojekt Stiftung zur Palme, Planerwahlverfahren Areal Hochstrasse, kathrinsimmen Architekten, Pfäffikon gilt bezüglich architektonischer Gestaltung als begleitend.

Generell gelten im Gestaltungsplanperimeter für Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung erhöhte qualitative Gestaltungsanforderungen. Für deren Beurteilung ist sinngemäss § 71 PBG anzuwenden. Im Baubereich E ist für neue Hauptgebäude und Erweiterungen ein qualitatives Verfahren durchzuführen (Architekturwettbewerb, Planerwahlverfahren u. dgl.).

Bezüglich Aussenraumgestaltung gilt der «Situationsplan Gestaltung» des architektonischen Richtprojekts gilt als begleitend. Die Aussenräume sind mit hoher Qualität und angemessener Bepflanzung zu gestalten. Die versiegelten (wasserundurchlässigen) Bodenflächen werden auf 20% (Gartenanlage), bzw. 50% (Baubereiche F und G) begrenzt.

5.5.5 Verkehrserschliessung (Art. 10 GPV)

Südwestlich des Planungsgebietes liegt mit der Hochstrasse eine kantonale Hauptstrasse. Die Bahnhofstrasse westlich des Gebietes bildet eine kantonale Nebenstrasse. Auf dem Areal gilt ein Einrichtungsverkehr: Die Zufahrt erfolgt über die kantonale Hauptstrasse im Südwesten des Perimeters. Die Wegfahrt erfolgt über das SBB-Gelände⁵. Die Nachbarparzelle Kat.-Nr. 5131 wird über das Areal der Stiftung Palme erschlossen. Das entsprechende Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten der Kat.-Nr. 5131 ist im Grundbuch eingetragen und muss daher erhalten bleiben (Art. 10 Abs. 2 GPV).

⁵ Grunddienstbarkeit, Fuss- und Fahrwegrecht zulasten Kat.-Nr. 13178 (SBB)

5.5.6 Parkplatzbedarf (Art. 11 GPV)

Gemäss der kommunalen Parkplatzverordnung der Gemeinde Pfäffikon ist für Spezialnutzungen (wie beispielsweise Alters- und Pflegeheime) die Anzahl Parkplätze gemäss den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) zu bestimmen.

Im Gestaltungsplan werden zur Berechnung der Fahrzeugabstellplätze die «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen», Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997 und für spezielle Nutzungen die Norm VSS 40 281 herangezogen.

Die Berechnung nach der kantonalen Wegleitung bewegt sich innerhalb der kommunalen Vorschriften. Diese Vorgehensweise berücksichtigt die Anforderungen der Sonderbauvorschriften von Art. 49d BZO, welche eine «zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung» verlangen. Daher kann diese Berechnungsmethode als im Rahmen der Vorgaben gemäss Abschnitt IV. Sonderbauvorschriften der BZO eingeordnet werden.

Grundsätzlich geht die kantonale Verordnung von einem tieferen Parkplatzbedarf aus als die kommunale Verordnung. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird der tiefere Bedarf als plausibel erachtet und auch angestrebt. Zudem wird in der kommunalen Verordnung die Lage in der ÖV-Güterklasse B nicht behandelt. Das Gebiet ist durch die Nähe zum Bahnhof sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Entsprechend der Güteklasse eines Gebietes kann die Anzahl der Parkplätze in Prozent des Grenzbedarfs ermittelt werden. Das Planungsgebiet «Stiftung zur Palme» liegt gemäss Fahrplanjahr 2021/2022 in der ÖV-Güterklasse B. Gemäss der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» wird die Gemeinde Pfäffikon dem Typ 2 (urbane Wohnlandschaft, Landschaft unter Druck) zugeordnet. Für den Gemeindetyp 2 und der ÖV-Güterklasse B entspricht der massgebliche Bedarf an Anzahl Parkplätze einer Spannweite von 55 % bis 80 % des Grenzbedarfs.

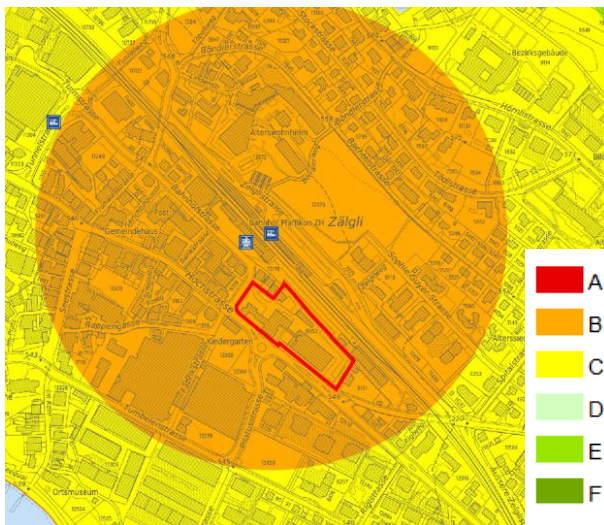


Abbildung 20: ÖV-Güterklasse gemäss GIS Kanton Zürich, rot Gestaltungsplanperimeter

Im Planungssperimeter des Gestaltungsplans, mit Ausschluss von Baubereich E, ergibt sich anhand der Nutzung eine Spannweite von 28 bis 41 erforderlichen Parkplätze. Die detaillierte Parkplatzberechnung befindet sich im Anhang.

Der Mehrbedarf an Parkplätze gegenüber den oberirdischen Parkplätzen, welche durch die Bebauung des Baubereichs E entsteht, ist unterirdisch anzuordnen. Für die Anordnung der unterirdischen Parkplätze stehen die Flächen unter den Baufeldern E und F sowie im Erschliessungsbereich zu Verfügung.

Für die Berechnung des unterirdischen Parkplatzbedarfs wurde ein Variantenvergleich durchgeführt. Insgesamt wurden drei Varianten mit unterschiedlichem Wohn- und Gewerbeanteil für den Vergleich miteinbezogen. Der detaillierte Variantenvergleich mitsamt Berechnungen befindet sich im Anhang.

Zusammengefasst liefert der Vergleich folgendes Resultat bezüglich des Parkplatzbedarfs:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3
Anteil Gewerbe	100 %	25 %	50 %
Anteil Wohnen	0 %	75 %	50 %
Parkplatzbedarf	43 - 64 PP	39 – 57 PP	36 – 53 PP
Mittelwert		40 – 58 PP	

Der Mittelwert der Varianten zeigt, dass mit einem Parkplatzbedarf zwischen 40 bis 58 Parkplätze gerechnet werden kann.

5.5.6.1 Parkplatzanzahl und Berechnungsgrundlagen

Motorfahrzeuge

Art. 11 Abs. 1 GPV legt die maximale Anzahl von Parkplätzen auf 99 fest. Diese Zahl ergibt sich gemäss den obenstehenden Ausführungen aus der Obergrenze der möglichen oberirdischen Parkplätze (41 PP), als auch der unterirdischen Parkplätze (58 PP). Ein Minimalwert wird in den Vorschriften nicht definiert.

Für unterirdische Parkplätze gibt es keine festgelegte Maximalanzahl. Dies ermöglicht es, oberirdische Parkplätze in eine künftige Tiefgarage zu verlegen und somit den Aussenraum, insbesondere die Fusswegverbindung und die Grünflächen aufzuwerten. Die Vorschriften regeln daher nur die absolute Obergrenze der Parkplätze und wie viele davon maximal oberirdisch angeordnet werden dürfen.

Massgebend zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs ist die «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen», Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997. Für spezielle Nutzungen gilt die Norm VSS 40 281.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Anbindung an den öffentlichen Verkehr, der zentralen Lage des Standorts und der geplanten Nutzung kann die Anzahl der erforderlichen Parkplätze im Rahmen eines Mobilitätskonzepts angemessen reduziert werden.

Für die beabsichtigte Nutzung können die Abweichungen durch ein überwiegendes öffentliches Interesse begründet werden:

- Aufwertung der Aussenräume mit dem Gestaltungsplan. Diese werden daher nicht primär durch Parkplätze überdeckt. Der Erhalt der bestehenden Bäume auf dem Areal hat eine hohe Priorität.
- Weiter bietet das Areal Stiftung zur Palme Menschen mit Beeinträchtigungen ein Wohn- und Arbeitsangebot. Das Mobilitätsbedürfnis dieser Zielgruppe ist durch die eingeschränkte Mobilität aufgrund der Beeinträchtigung weniger stark, weshalb das Areal auch Wohnen und Arbeiten am gleichen Standort bietet.
- Mit folgenden Angeboten wird der motorisierte Individualverkehr reduziert:
 - Die Stiftung verfügt über zwei Kleinbusse für gemeinschaftliche Transporte.
 - Es werden mehr Veloabstellplätze zur Verfügung gestellt als nach der Norm gefordert.
 - Die Mitarbeiter der Stiftung werden mit ÖV-Abonnements und Carsharing-Verträgen unterstützt.

Insgesamt kann eine geringe Nachfrage nach Fahrzeugabstellplätzen erwartet werden.

Fahrräder

Eine Mindestanzahl von Abstellplätzen für Fahrräder wird in den Gestaltungsplanvorschriften nicht festgelegt. Diese ist in Abhängigkeit des Nutzens im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen. Als Berechnungsgrundlage ist die kommunalen Parkplatzverordnung der Gemeinde Pfäffikon heranzuziehen.

5.5.7 Fussgängerquerung (Art. 12 GPV)

Die Gemeinde ist interessiert, über das Areal der Stiftung eine öffentliche Fussgängerquerung vom Bahnhof zur Hochstrasse zu realisieren. In mittlerer Zukunft soll daran eine zweite Fussgängerunterführung seitens SBB-Areal angeschlossen werden können. Gemäss Erstkontakt mit der Immobilienbewirtschaftung SBB AG ist ungewiss, wann und ob die zweite Personenunterführung realisiert wird. Trotzdem soll mit dem Gestaltungsplan ein möglicher Anschluss an die Fusswegverbindung gesichert werden. Die Lage wird daher nur richtungsweisend festgelegt (Art. 12 GPV).

Mit dem Gestaltungsplan sollen sowohl die öffentliche Fusswegverbindung entlang der im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkte als auch der Fusswegdurchgang durch den Bereich F gewährleistet werden.

Ausgehend von den im Situationsplan (Abbildung 20) angegebenen Anschlusspunkten (ungefähre Lage) ist es erforderlich, eine dauerhafte öffentliche **Fusswegverbindung** mit einer Breite von mindestens 3.5 Metern für die uneingeschränkte Nutzung freizuhalten. Die im Situationsplan angegebene Lage dient dabei als Orientierung (blau gepunktete Linie). In einer entsprechenden Dienstbarkeit muss bestimmt werden, wer für den baulichen und betrieblichen Unterhalt aufkommt.

Die öffentliche Fusswegverbindung ist im Charakter einer Begegnungszone zu gestalten. Begegnungszonen eignen sich an Orten mit geringen Verkehrsaufkommen und belebtem Strassenraum. Das zentrale Merkmal ist die Ausrichtung auf eine Koexistenz verschiedenerer Verkehrsträger. Die Strasse soll nicht einseitig für die Nutzer als Verkehrsfläche, sondern auch als Aufenthaltsort gestaltet werden. Fussgänger geniessen den Vortritt, sollten die Fahrzeuge aber nicht unnötig behindern. Durch Art. 12 Abs. 2 GPV wird der Charakter der öffentlichen Fusswegverbindung festgelegt und somit die Qualität und Sicherheit bewahrt.

Basierend auf der im Situationsplan angegebenen ungefähren Lage ist sicherzustellen, dass ein **Fusswegdurchgang** durch den Bereich F ermöglicht wird. Es werden keine spezifischen Anforderungen an die Gestaltung des Fusswegdurchgangs gestellt (Breite, Stufen etc.). Der bestehende, direkte Weg durch den Baubereich F soll dabei im bisherigen Rahmen im Gestaltungsplan festgeschrieben werden. Weil der Baubereich F die Funktion eines wichtigen, geschützten Aussenbereichs zwischen den Baubereichen E, B und A für die Stiftung erfüllt, soll der Fussweg aber nicht weiter ausgebaut werden. Das diesbezügliche Argumentarium der Stiftung zur Palme ist aus dem Anhang ersichtlich.

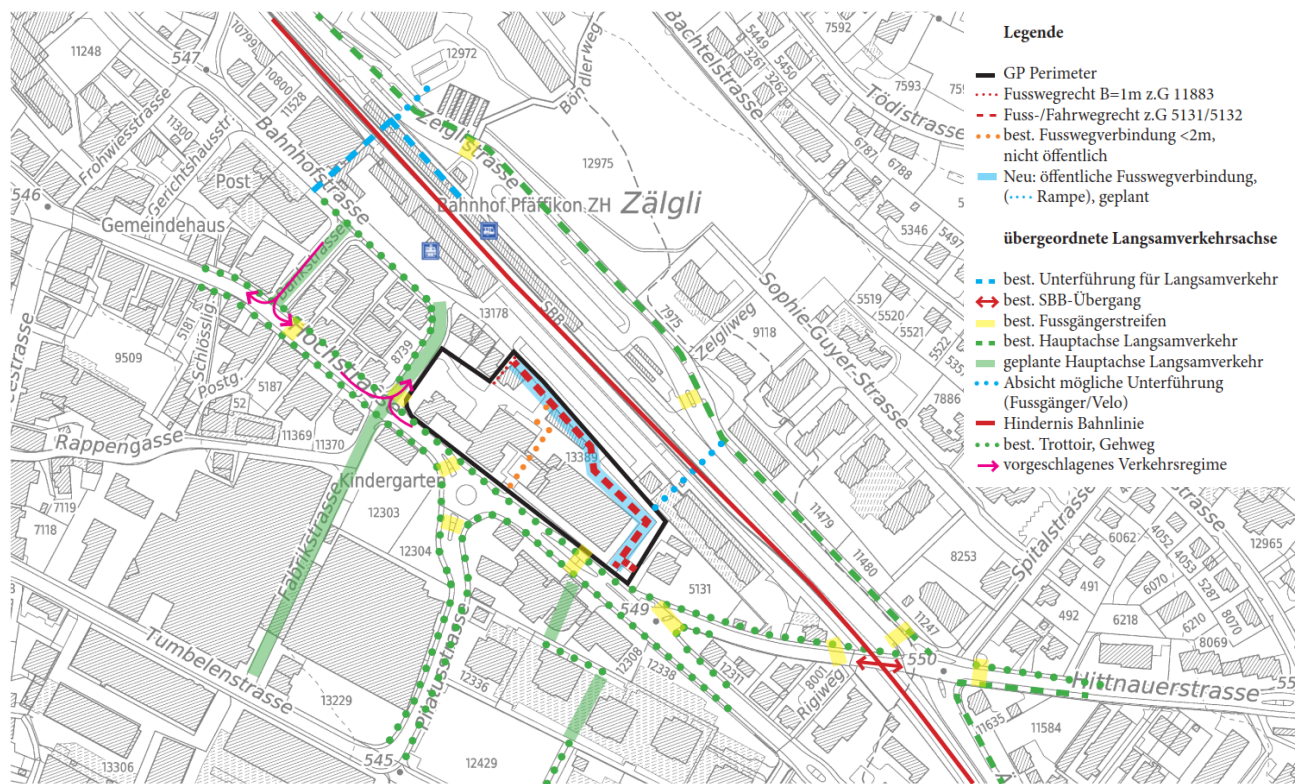


Abbildung 21: Platzierung der Durchwegung im Kontext mit den übergeordneten Langsamverkehrverbindungen

Der Gestaltungsplan verfolgt bezüglich Durchwegung mehrere Ziele: Zum einen soll entlang der blauen Linienführung das öffentliche Fusswegrecht etabliert werden. Diese Linienführung umfasst einen Anschluss im Norden an eine mögliche SBB-Unterführung sowie eine potenzielle Fortsetzung durch das Kläui-Areal im Süden. Gleichzeitig wird das Potenzial für die Weiterentwicklung von Langsamverkehrs-Zonen entlang der Bank-/Bahnhofstrasse aufgezeigt. Auf der anderen Seite soll die bestehende interne Querverbindung aufrechterhalten und gesichert werden.

5.5.8 Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist gemäss BZO der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Somit gelten folgende Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV):

Nutzung	Grenzwert Tag	Grenzwert Nacht
Wohnen	65 dB (A)	55 dB (A)
Gewerbe	70 dB (A)	-

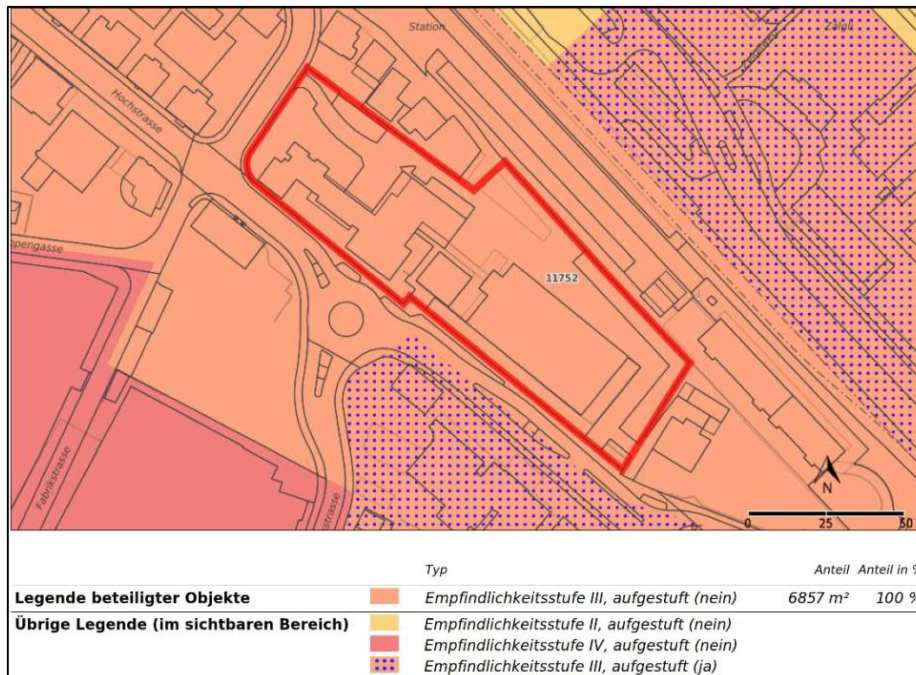


Abbildung 22: Lärmempfindlichkeitsstufen, GIS-Browser Zürich

Die Lärmberechnungen wurden durch Gartenmann Engineering erstellt und im Bericht «Lärmprognose Strassen- und Eisenbahnlärm vom 14.07.2022, überarbeitet am 17.04.2023» zusammengetragen. Als Berechnungsverfahren wurde das Quellenmodell sonROAD18 zusammen mit dem Ausbreitungsmodell ISO 9613-2 verwendet. Im Gegensatz zum ersten Berechnungsmodell wurde im überarbeiteten Rechnungsmodell die bestehende Lärmschutzwand miteingerechnet.

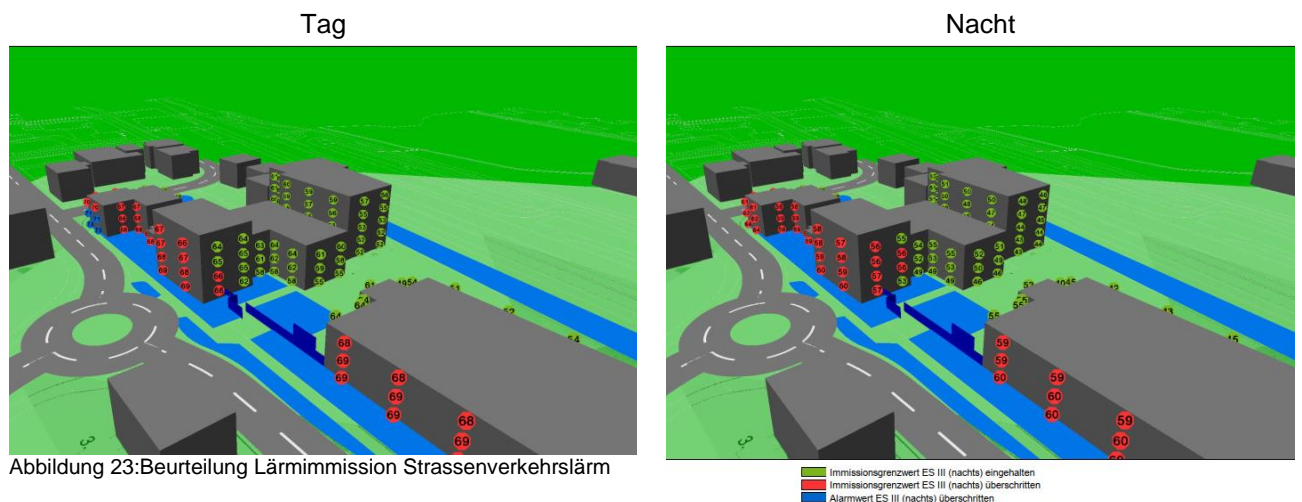


Abbildung 23: Beurteilung Lärmimmission Strassenverkehrslärm

Die IGW für Wohnen werden entlang der Hochstrasse überschritten. Gewerbliche Nutzungen sind hingegen möglich. Beim Gebäude Hochstrasse 31 (Inventar-Nr. H28) wird der Alarmwert überschritten. Das Gebäude befindet sich im Schutzinventar (vgl. Kap. 2.5). Für den Erhalt inventarisierter Objekte sind Konzessionen beim Lärmschutz unvermeidlich. Nach Art. 10 lit. b) LSV bedarf es keine Schallschutzmassnahmen, sollten die Interessen des Ortsbildschutzes überwiegen. Im strassenabgewandten Gebiet des Areals sind die IGW eingehalten. Der Eisenbahnlärm durch die nördlich entlang verlaufende Eisenbahnlinie führt zu keiner Überschreitung der IGW.

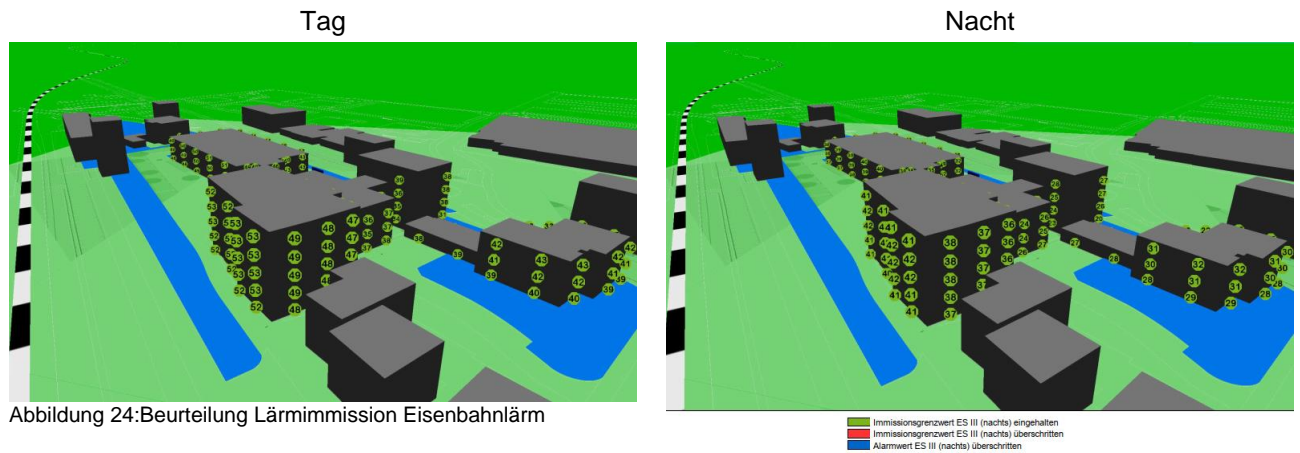


Abbildung 24: Beurteilung Lärmimmission Eisenbahnlärm

Ein Nachweis zur Einhaltung der IGW ist im entsprechenden Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Siehe Beilage: Lärmgutachten, Areal Hochstrasse, Hochstrasse 31-33, 8330 Pfäffikon, Herrmann Partner AG, 30.01.2023, rev. 18.04.2023

6 Nachweis und Beurteilung

6.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Der private Gestaltungsplan berücksichtigt in der vorliegenden Form die übergeordnete Gesetzgebung, insbesondere die Planungs- und Baugesetzgebung von Bund und Kanton sowie die Umweltgesetzgebung. Er entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) und trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er eine dichte und einheitliche Struktur ermöglicht.

6.2 Berücksichtigung überkommunale Richtplanung

Die Festlegungen zum Siedlungsgebiet der überkommunalen Richtplanung werden mit dem vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt:

- Mit dem privaten Gestaltungsplan werden geeignete Rahmenbedingungen für eine qualitätvolle Verdichtung und raumplanerisch sinnvolle Überbauung der bestehenden Bauzonenreserve geschaffen. Das vorliegende ortsbauliche Konzept schafft zudem die Voraussetzung für eine hohe Qualität der künftigen Bauten und Aussenräume.

6.2.1 Dichtevorgaben regionaler Richtplan

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss regionalen Richtplan «Siedlung und Landschaft» im Bereich eines Zentrumsgebietes mit hoher baulicher Dichte. Der Gestaltungsplan weist eine Baumassenziffer (BMZ) von 4.89 m³/m² auf, was den Vorgaben des regionalen Richtplans entspricht. Gemäss diesem sind für Gebiete mit hoher baulicher Dichte eine BMZ von mindestens 2.7 m³/m² vorgeschrieben. Für Gebiete in urbanen Zentrumsanlagen, die hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, wird eine BMZ von mindestens 4.3 m³/m² empfohlen. Obwohl Gebiete mit «sehr hoher baulicher Dichte» nicht explizit im regionalen Richtplan verzeichnet sind, erfüllt der Gestaltungsplan den Mindestwert der «sehr hohen baulichen Dichte». Insgesamt wurden die Dichtevorgaben des regionalen Richtplans im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt.

6.3 Berücksichtigung Leitbild Zentrum

Das Schaffen von grossmassstäblichen Strukturen, Aufwertung des Bahnhofbereiches und die Verdichtung, wie es der Masterplan vorsieht, wird durch die Bebauung realisiert. Die Ziele des Leitbildes werden dadurch soweit möglich umgesetzt. Durch das Planerwahlverfahren wird die architektonische Qualität sichergestellt. Die Gartengestaltung sorgt für eine hohe Aufenthaltsqualität. Gleichzeitig wird aber auch eine Balance zwischen der Umsetzung der Zentrumsentwicklung mit hoher baulicher Dichte und dem Einräumen von Schutzzielen der bestehenden Schutzobjekte erreicht.

6.4 Beanspruchung der Sonderbauvorschriften (Art. 49ff. BZO)

6.4.1 Perimeter

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Sonderbauvorschriften nach Art. 49ff. BZO zu beanspruchen. Der Perimeter des Gestaltungsplans weist mit 7'502 m² rund 73 % des Bebauungsgevierts von 10'240 m² auf (gemäss Art 49 e BZO mind. 50% erforderlich).

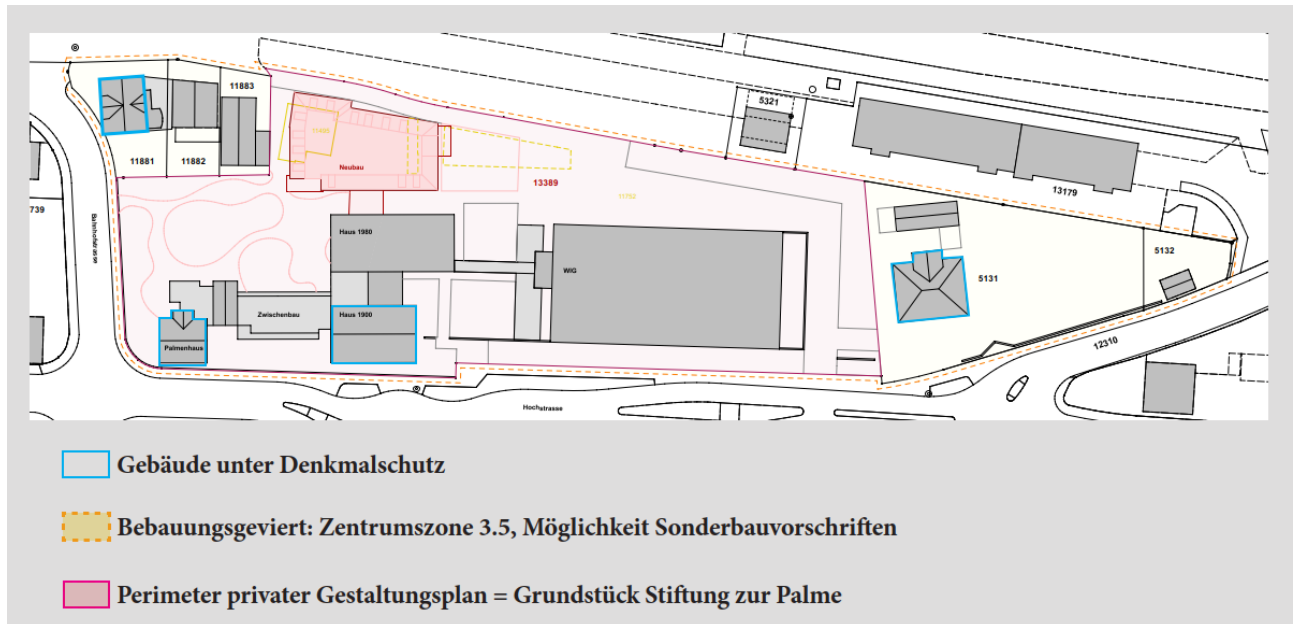


Abbildung 25: Definition Gestaltungsplanperimeter

6.4.2 Sonderbauvorschriften

Mit der Regelbauweise gemäss Bauzonenordnung (BZO) kann das Maison E (Richtprojekt, Baubereich A) mit einer maximalen Gesamthöhe von 15 Metern realisiert werden. Daraus ergeben sich gewichtige Nachteile:

- Zwischen dem bestehenden Gebäude 1980 (Baubereich B) und dem Maison E (Baubereich A) müsste um UG und EG ein Niveauunterschied ausgeglichen werden.
- Das Ausgleichen des Niveauunterschieds mit baulichen Massnahmen (Rampen, Treppenstufen) wäre grundsätzlich möglich. Für Menschen mit Beeinträchtigungen sind solche Massnahmen sehr nachteilig, denn sie schränken in der Mobilität ein.
- Weiter müsste im Dachgeschoss Maison E (Baubereich A) ein Dachwinkel von 45 Grad eingehalten werden. Die Nutzfläche im DG würde dadurch wesentlich reduziert.
- Im EG des Maison E (Baubereich A) würde die Raumhöhe weniger als 3 m betragen, was für die Nutzung der Räume sehr nachteilig wäre.

Die Regelbauweise erschwert die Nutzung des Maison E (Baubereich A) und schränkt die Menschen mit Beeinträchtigungen in ihrer Mobilität ein. Mit der Erhöhung des Gebäudes Maison E können die Probleme gelöst werden. Dazu braucht die Bauherrschaft die Genehmigung von Sonderbauvorschriften, die einen privaten Gestaltungsplan voraussetzen.

Gemäss Art. 24 BZO dürfen ohne Sonderbauvorschriften nur Bebauungen mit einer Gebäudehöhe von 11.5 und Gesamthöhe von 15.0 m realisiert werden. Die zulässige Gebäude- und Gesamthöhe kann aufgrund der Erleichterung mit den Sonderbauvorschriften auf 17.5 m bzw. 21.5 m erhöht werden. Im Baubereich A wird eine Gebäude- und Gesamthöhe von 17.50 m festgesetzt. Das Richtprojekt Stiftung zur Palme, kathrinsimmen Architekten, sieht für den Neubau eine Gebäudehöhe von rund 16.8 m vor. Im Vergleich zur Regelbauweise kann so anstelle eines Dachgeschosses ein zusätzliches Obergeschoss realisiert werden.

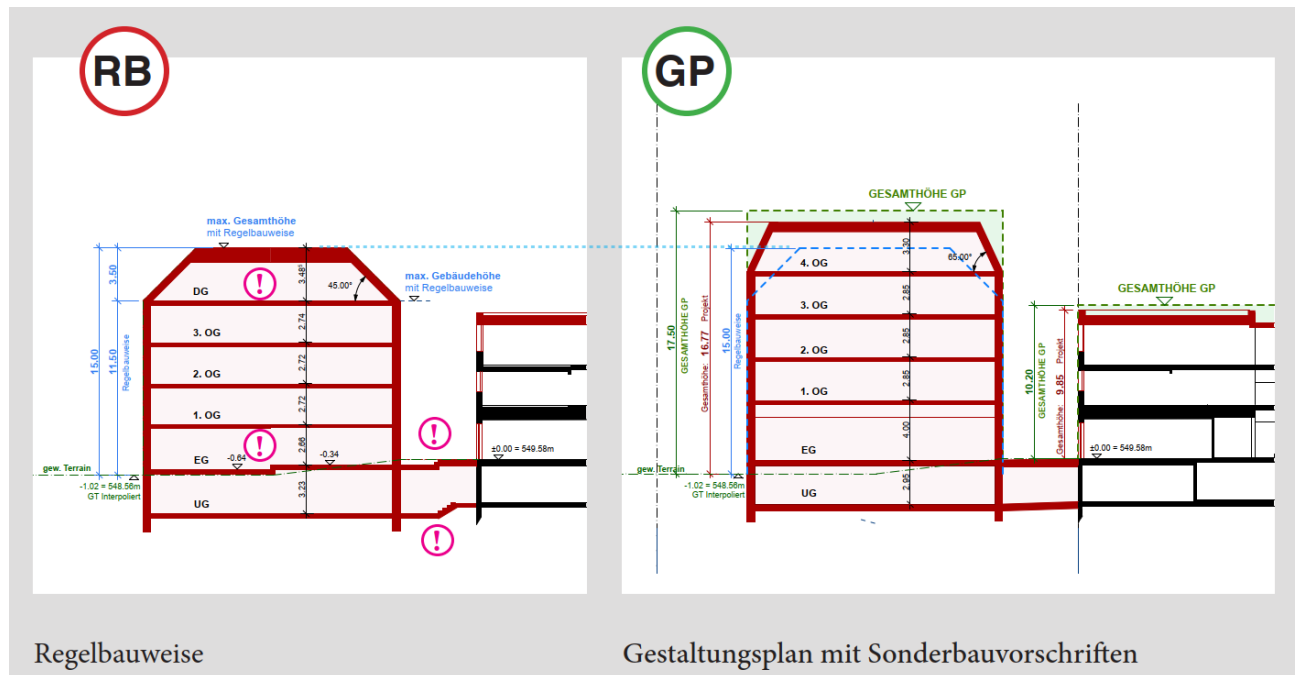


Abbildung 26: Regelbauweise und Sonderbauvorschriften Vergleich Baubereich A

Durch die Erfüllung der Anforderungen können die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 49e BZO beansprucht werden. Für das vorliegende Projekt werden die Erleichterungen bezüglich Gebäude- und Gesamthöhe und Baumassenziffer beansprucht. Diese werden im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Insgesamt kann mit den Sonderbauvorschriften eine Baumasse von 10'428 m³ mehr realisiert werden, als mit der Regelbauweise:

Berechnung Differenz Baumassen	
Gestaltungslinienperimeter (Kat.-Nr. 13'389)	7'502 m ²
Baumassenziffer mit Regelbauweise (Art. 24 BZO)	3.5 m ³ /m ²
Baumassenziffer mit Sonderbauvorschriften (Art. 49e BZO)	4.89 m ³ /m ²
Mögliche Baumasse mit Regelbauweise (Art. 24 BZO)	26'257 m ³
Mögliche Baumasse mit Sonderbauvorschriften (Art. 49e BZO)	36'685 m ³
Differenz	10'428 m³

Die zulässige Baumasse wird je Baubereich fixiert. Das Baubereich A entspricht dem aktuell geplanten Neubau «Maison E» mit einer maximalen Bauhöhe von 17.5 m. Die verfügbare Baumasse im Baubereich A wird durch den Neubau konsumiert. Den Baubereichen B und C wird eine geringe Baumassenreserve für künftige Erneuerungen und Umbauten zugewiesen. Die hauptsächliche Ausnutzungsreserve wird dem Baubereich E zugeordnet.

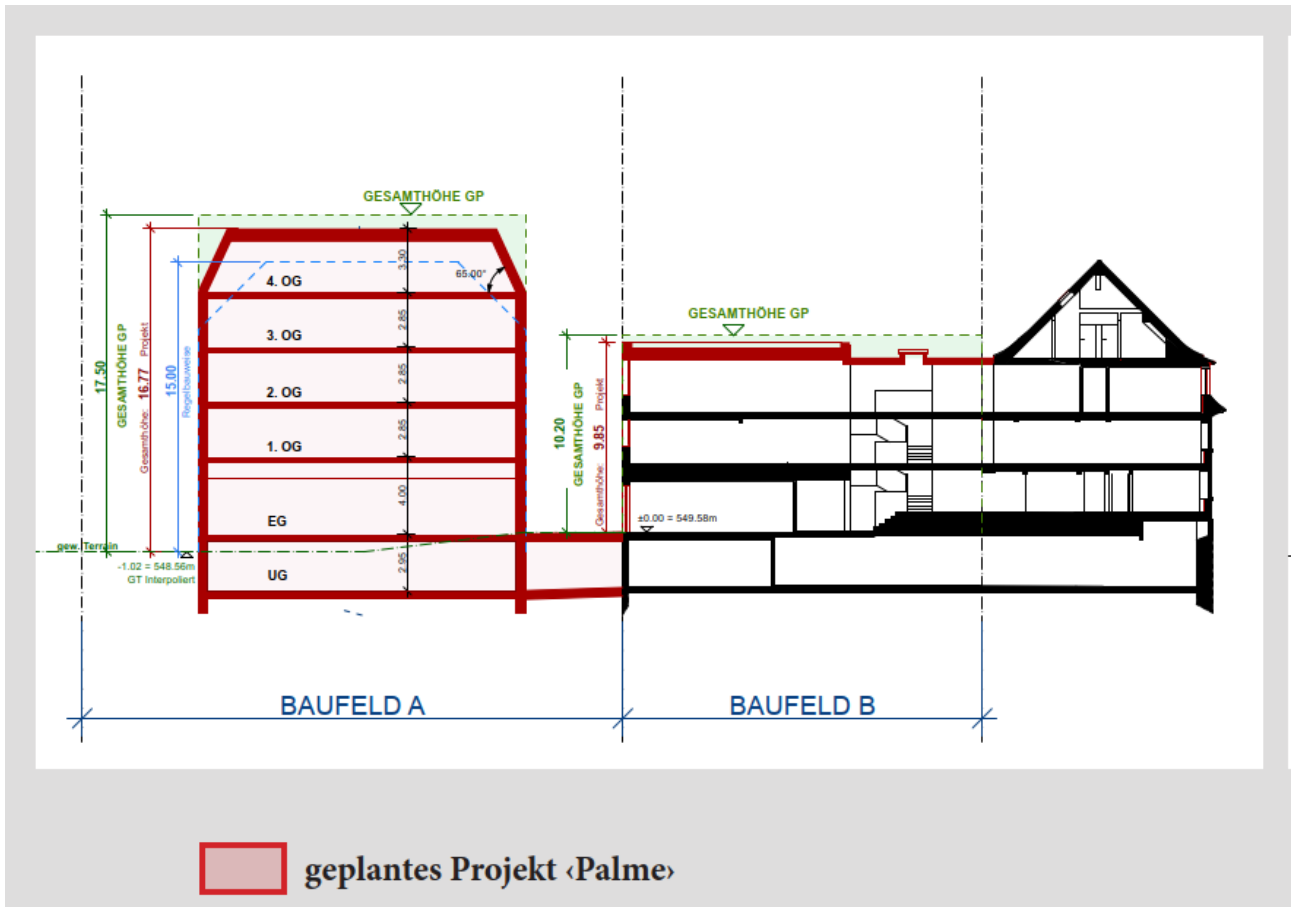


Abbildung 27 Gebäudeabmessungen Baubereiche A und B

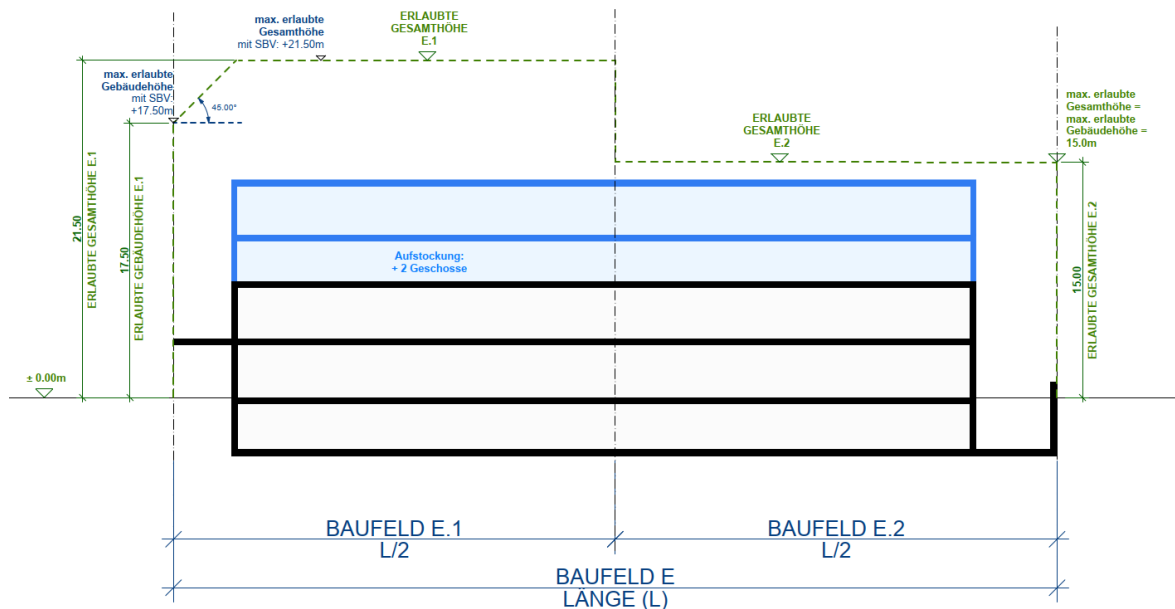


Abbildung 28 Erweiterungspotenzial im Baubereich E.1 und E.2 (Längsschnitt)

Volumenstudie Baubereich E:

Durch die zusätzliche Ausnutzungsreserve besteht im Baubereich E.1 und E.2 ein hohes Erweiterungspotential. Anhand einer Volumenstudie wurden mögliche Varianten für die Gestaltung der Baubereiche E.1 und E.2 getestet. Durch das Potenzial kann einerseits eine Aufstockung der bestehenden Baute oder einen Abbruch mit Neubau erreicht werden. Unter Einhaltung der Höhenvorschriften ist beispielsweise eine Aufstockung beider Teilbereiche um zwei Geschosse oder eine Aufstockung von vier Geschossen in nur einem Teilbereich realisierbar (Abbildung 29).

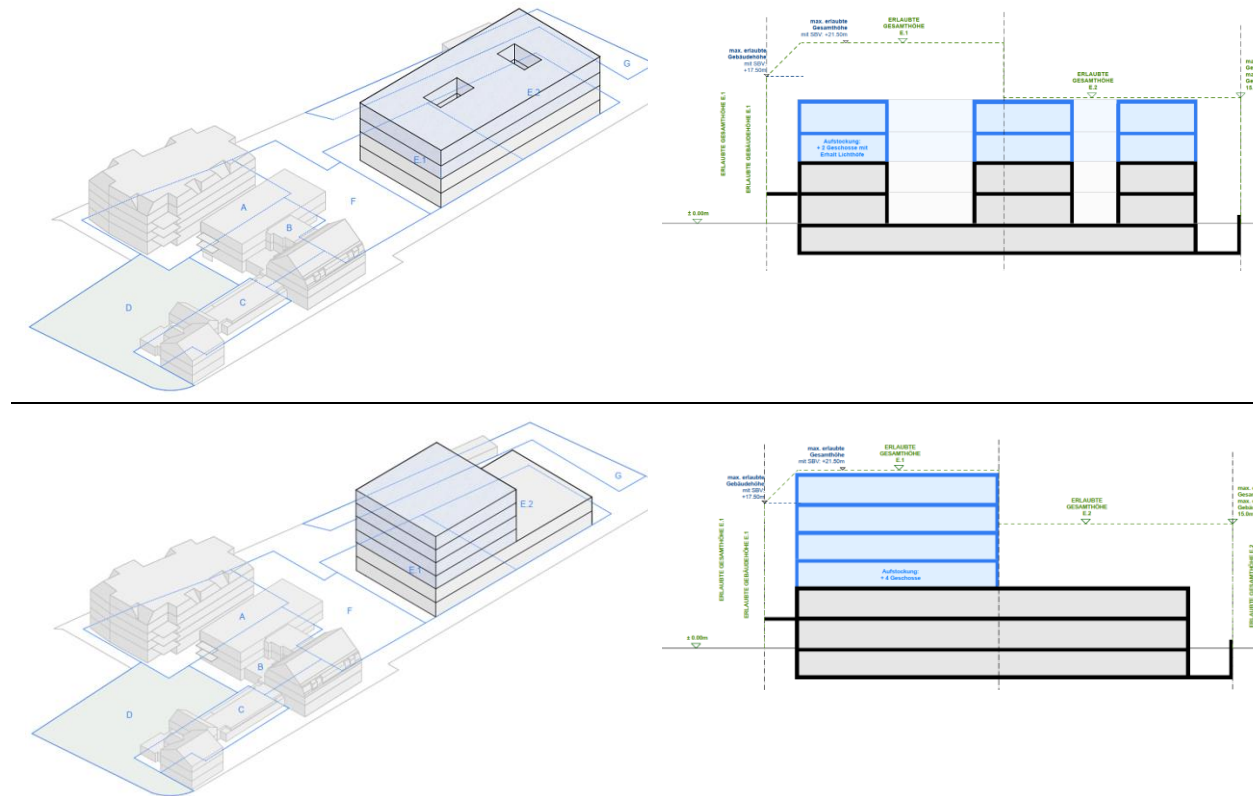


Abbildung 29: Volumenstudie mit Aufstockung im Baubereich E.1 und E.2

Durch einen kompletten Abbruch und Neubau gibt es im Baufeld mehr Spielraum für die Gestaltung. Für den Baubereich E.1 und E.2 wurden im Falle eines Neubaus diverse Volumen geprüft (siehe Abbildung 30).

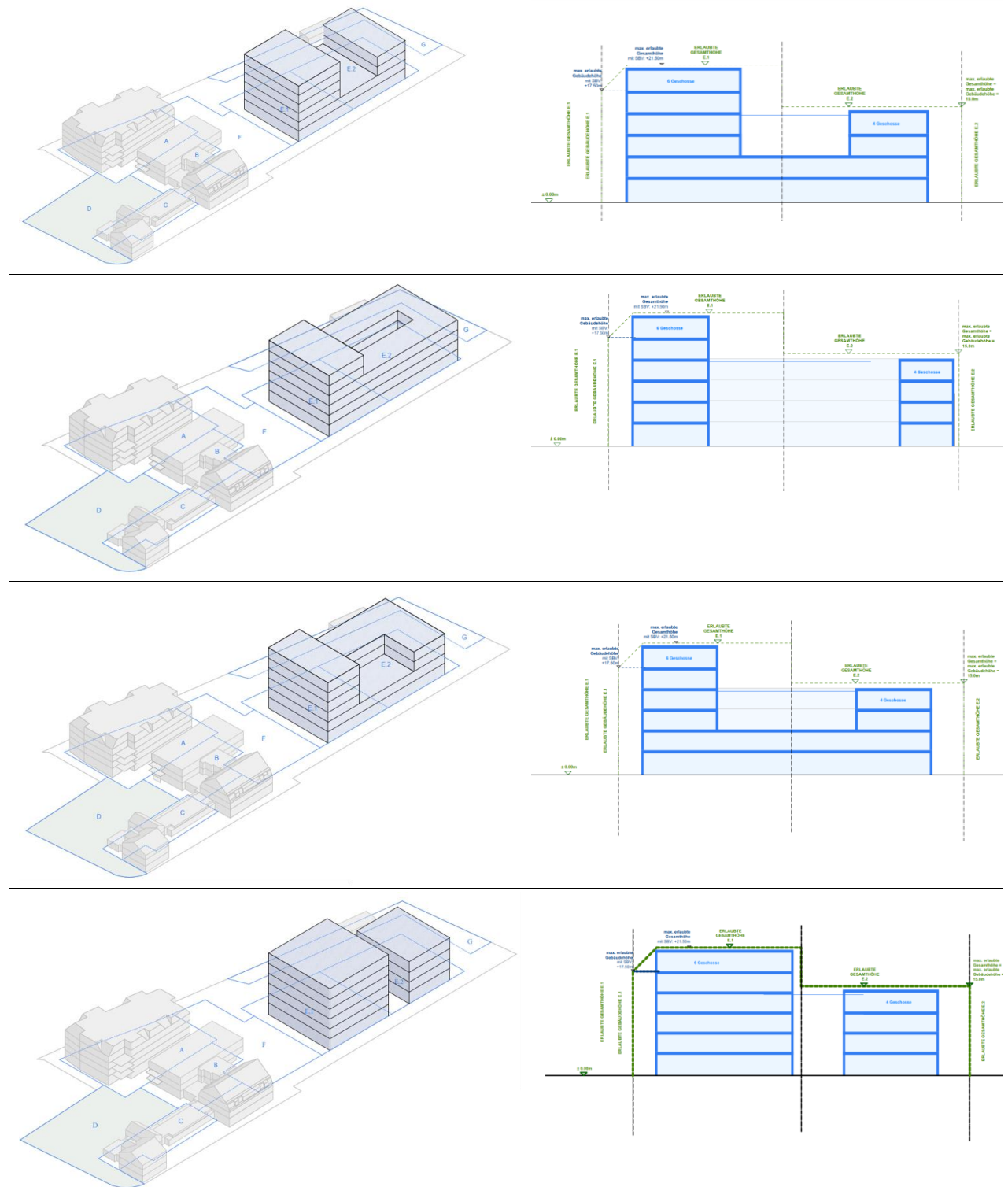


Abbildung 30: Volumenstudie mit Neubau im Baubereich E.1 und E.2

7 Verfahren

Der vorliegende Gestaltungsplan bewegt sich innerhalb der Vorgaben der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 49c BZO und somit innerhalb der Regelbauweise im weiteren Sinne. Der Gestaltungsplan bedarf daher der Zustimmung des Gemeinderats (exekutorischer Gestaltungsplan).

Gemäss Sonderbauvorschriften haben Erdgeschosse eine Mindesthöhe von 4.0 m aufzuweisen. Art. 5 Abs. 2 GPV sieht diesbezüglich eine Ausnahmemöglichkeit vor, falls die Einordnung mit den angrenzenden Schutzobjekten dies erfordert. Diese Abweichung von den Sonderbauvorschriften ist gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht zweckmässig und angemessen und beeinflusst daher das Verfahren nicht.

7.1 Öffentliche Auflage

Die Auflagefrist des Gestaltungsplans ist am 9. Mai 2023 abgelaufen. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Somit erübrigt sich der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.

7.2 Vorprüfung

Mit Datum vom 9. Juni 2023 liegt der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vor. Am 13. Juli 2023 fand eine Besprechung des Vorprüfungsergebnisses mit dem Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung statt. Die Hinweise und Bemerkungen aus dem Bericht und der Besprechung wurden mehrheitlich berücksichtigt und im Gestaltungsplan ergänzt:

- Festlegung maximaler Anzahl von Parkplätzen ober- und unterirdisch
- Sicherung der öffentlichen Fusswegverbindung
- Reduktion Baubereich E.1 + E.2
- Schärfung der Zielsetzung
- Regelung zulässige Anzahl Bauten pro Baubereich
- Sicherstellung der Aussenraumqualitäten
- Berücksichtigung Schutzziele ISOS
- Berücksichtigung Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss

Mit Beschluss des Vorstandes vom 27. April 2023 hat die Regionalplanung Zürcher Oberland zum Gestaltungsplan Stellung genommen. Die Empfehlungen wurden berücksichtigt und im Gestaltungsplan ergänzt:

- Sicherung der Baumreihe entlang der Hochstrasse
- Reduktion der Pflichtparkplätze im Rahmen eines Mobilitätskonzepts
- Qualität der öffentlichen Fusswegverbindung sichern.
- Begrünung der Parkplätze mit Bäumen

7.3 Zustimmung Gemeinderat

Der private Gestaltungsplan «Stiftung zur Palme» berücksichtigt die Sonderbauvorschriften und bleibt damit innerhalb der geltenden Regeln der BZO. Daher reicht die Zustimmung des Gemeinderates Pfäffikon gemäss § 86 PBG aus. Mit Beschluss vom 22. August 2023 hat der Gemeinderat dem Gestaltungsplan «Stiftung zur Palme», datiert vom 7. August 2023 zugestimmt.

Aufgrund eines informellen Austausches mit der Genehmigungsbehörde wurden anschliessend geringfügige materielle Änderungen vorgenommen:

- Ausführlichere Begründung des Zweckartikels im Planungsbericht.
- Die Vorschrift zur Nutzweise, obwohl sachgerecht, konnte gestrichen werden, da sie nur den übergeordneten Wortlaut der BZO wiedergab.
- Um grosskronige Bäume zu sichern, wurden in den Vorschriften zusätzliche Massnahmen verankert (Ausschluss unterirdischer Bauten in der Gartenanlage (D), dem Baubereich G und dem Aussenraum sowie minimale Erdüberdeckung in Baubereich F).
- Klare Formulierung der Parkplatzvorschriften, indem die Grundlagen im Planungsbericht aufgeführt werden und die Verlegung von oberirdischen Parkplätzen in eine Tiefgarage ermöglicht wird.
- Ausführlichere Begründung im Planungsbericht zur Berücksichtigung der Schutzinteressen des ISOS.

Da es sich nicht um inhaltliche Änderungen handelt, muss die Planung nicht erneut dem Gemeinderat vorgelegt werden.

7.4 Genehmigung

Der private Gestaltungsplan «Stiftung zur Palme» wird der Baudirektion, Amt für Raumentwicklung zur Genehmigung eingereicht.

Andelfingen, 29.09.2023

Ingesa AG



Daniel Steinlin

Anhang

Stellungnahme der Ortsbild- und Denkmalschutzkommission Pfäffikon (ODK)**Gemeinde Pfäffikon ZH**

Bauamt
 Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
 Telefon 044 952 51 50
 bauamt@pfaeffikon.ch
 www.pfaeffikon.ch

Stellungnahme Ortsbild- und Denkmalschutzkommission

Baugesuch-Nr.:	Voranfrage
Gesuchsteller:	Stiftung zur Palme, Hochstrasse 31-33
Bauvorhaben:	Umbau Hochstrasse 33, vorderer historischer Gebäudeteil von 1840; hinterer Gebäudeteil Abbruch Dachstuhl und weitere Gebäudeteile neu mit Flachdach bis zur Traufe, d.h. Reduktion um DG; Neubau anstelle Bahnhofstrasse 15 (Assek. Nr. 1153, Abbruch)
Einzonung	Z 3.5
Besprechung ODK:	20.06.2022
Bericht:	
Allgemein:	<p>Die durch einen eingeschossigen Verbindungsbau miteinander verknüpften Gebäude Hochstrasse 31 und 33 (Vers.-Nr. 1150) figurieren im kommunalen Inventar unter den Nummern – Hochstrasse 31 H27 (Bj. 1840) sowie 33 unter H28 (Bj. 1880).</p> <p>Im Baumschutzinventar sind zwei Bäume verzeichnet.</p> <p>Des Weiteren liegen die Inventargebäude im ISOS-Perimeter des Gebiets 2, welches mit dem Erhaltungsziel A kategorisiert ist (erhalten der Substanz, d.h. Abbruchverbot, keine Neubauten).</p> <p>Der nördliche Anbau von Hochstrasse 33 ist im ISOS dem Gebiet 3 zugeordnet, welches mit dem Erhaltungsziel B kategorisiert ist (Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen, erhalten der Struktur in Anordnung und Gestalt der Bauten nebst Freiräumen samt der für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral bewahren).</p> <p>Darüber hinaus ist das Gebäudeensemble als Hinweisobjekt (Schutzabklärung erforderlich) bezeichnet, «(2.0.9 zwei traufständige / massivbauten, um 1900, seit 1980 Stiftung zur Palme, Ergänzungsbauten)», ISOS, S. 11).</p>

Eingriffe in schutzwürdige Substanz:

Ausgangspunkt / Schutzsituation

Bauliche Massnahmen sind ausschliesslich für das Inventarobjekt Hochstrasse 33 (Inv. Nr. H28) vorgesehen.

Da keine unmittelbaren inneren Veränderungen des Gebäudes Inventarobjekt Hochstrasse 31 (Inv. Nr. H28) projektiert sind, wird im Kontext dieser Gebäudedokumentation nur der Situationswert des Ensembles beleuchtet.

Das Wohnhaus Bahnhofstrasse 15 figuriert nicht im Inventar. Nach Angaben im Gebäudealtersplan GIS ZH wurde es 1896 erbaut, ist aber in seiner architektonischen Ausdrucksform eher dem Reformstil des frühen 20. Jahrhunderts zuzuordnen. Dieses Gebäude bildet mit den im Verhältnis der Neubauten der Palme ein kleinvolumiges Ensemble mit den Häusern Bahnhofstrasse 17, 19 sowie dem Inventarobjekt Nr. 21, welches den 'Bahnhofplatz' definiert.

Schutzwürdige Strukturen im Haus Hochstrasse 33

Ortsbauliche Situation

Das Wohnhaus Hochstrasse 33 ist zusammen mit dem Gebäude Hochstrasse 31 prominent am Ortsausgang des alten Dorfkerns und Bahnhofquartiers situiert. Sie sind giebelständig zur Hochstrasse orientiert und stehen vis à vis zum schutzwürdigen Gebäude Hochstrasse 32. Die Häuser Nm. 31 und 33 sind durch einen eingeschossigen Zwischentrakt miteinander verbunden und bilden ein Ensemble. Im Südosten schliesst sich an Nr. 33 durch eine sehr schmale Zwischenbaute getrennt der zweistöckige flachgedeckte Neubau der Stiftung zur Palme an.

Eingebettet sind beide Wohnhäuser in einen baumbestandenen Grünraum, welcher durch einen profilierten Eisenprofilzaun begrenzt wird. Im rückwärtigen Gartenbereich stehen zwei geschützte Gebäude. Der Weg in den Park war vermutlich einst durch ein Tor geschlossen, dient aber heute der Erschliessung der im Nordosten situierten Neubauten der Palme sowie dem auf gleicher Parzelle (Kat. Nr. 11495) befindlichem Wohnhaus Bahnhofstrasse 15.

Eigenwert

Baugeschichtliche Hinweise

Der Schuster Johannes Stutz liess 1840 dieses Wohnhaus mit Scheune erbauen. 1900 ging es in den Besitz der gemeinnützigen Gesellschaft Pfäffikon über, welche das Gebäude 1917 durch den Architekten Johannes Mayer umbauen liess. Weitere Umbauten fanden im Jahr 1928 statt. Die rückseitigen Anbauten datieren auf die Jahre 1954 – 1955, der moderne Verbindungstrakt zum benachbarten

Haus Hochstrasse 31 entstand anlässlich der Erneuerungsarbeiten nach 1971. In einer weiteren Phase entstand der zweigeschossige Flachdachbau, Hochstrasse 33.2.

Fassadencharakteristik

Kennzeichnend für das Gebäude ist das Mansardengiebeldach welches in der Zeit um 1800 im Zürcher Oberland in tradierter Ausdrucksform des Biedermeiers konzipiert wurde.

Die Fassaden des verputzten zweieinhalbstöckigen Hauses zeigen an den Giebelfassaden eine unregelmässige Befensterung. Die strassenseitige Trauffront wirkt wie zweigeteilt, was auf eine ursprüngliche Gliederung in Wohn- und Ökonomieteil hindeuten mag. Während im östlichen Hausteil die strassenseitigen Fenster im Erd- und Obergeschoss eine gleichmässige Gliederung zeigen, weisen die Wandöffnungen im westlichen Teil – der mutmasslich ehemaligen Ökonomie – in den beiden Vollgeschossen eine abweichende Rhythmik auf. Störend wirken insbesondere die über-grossen Parterrefenster. Die Gebäuderückseite wird im Westen durch den einstöckigen Flachdachbau verdeckt sowie im Osten durch den voluminösen Anbau, dessen Steildach in die Dachfläche des historischen Baukörpers dringt. Die nördliche Aussenwand blieb aber, bis auf ca. $\frac{1}{3}$ im Parterre, erhalten.

Raumstruktur

Die innere Raumstruktur erfuhr durch die tiefgreifenden sekundären Umgestaltungen eine fast vollständige Auflösung. Spürbar ist vor allem noch die ehemalige Trennung in zwei Gebäudeteile und ein Quergang. Auf die Existenz eines Mittelgangs mag hypothetisch der giebelseitige Haupteingang hinweisen, welcher von zwei Räumen flankiert wurde; in allen Geschossen fehlt aber die nördliche Gangwand.

Alle Oberflächen sind erneuert.

Inwieweit die Tragstruktur der Vollgeschosse erhalten blieb, kann aufgrund des derzeit bewohnten Zustands nicht ermittelt werden.

Der Dachstuhl scheint intakt erhalten zu sein, der Kehlboden war nicht zugänglich.

Projektbeurteilung:

Wohnhaus Hochstrasse 31

Für das Haus Hochstrasse 31 sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen.

Wohnhaus Hochstrasse 33

Mit Ausnahme einer begrüssenswerten Wiederherstellung der nördlichen Dachfläche kommt es voraussichtlich am Äusseren des Gebäudes Hochstrasse 33 zu keinen baulichen Veränderungen.

In allen Geschossen ist eine Innenisolation vorgesehen. Im 1. und 2. Obergeschoss ist die Entfernung von Wandkästen sowie wahrscheinlich sekundär eingezogenen Wänden zwischen den südorientierten Räumen vorgesehen. Ebenso sollen in diesen Stockwerken in den nordöstlichen Zimmern raumtrennende Wände eingezogen und Nasszellen eingebaut werden. Der Quergang bleibt unberührt.

Projektbeurteilung der Umbauten aus dem 20. Jahrhundert & der projektierten Neubauten

Neubauprojekt

Das Areal der Stiftung Palme wird im Südwesten durch die Hochstrasse und im Norden durch die Bahnhofstrasse gefasst. Die bestehenden Bauten zeichnen sich durch die unterschiedlichen Erstellungsjahre und deren Baustil aus. Die beiden Inventarobjekte Hochstrasse 31 und 33 stammen in ihrem Ursprung aus den Jahren 1840 und 1880. Die Gebäude sind mit einem später erstellten Zwischenbau verbunden. Im Jahre 1989 wurde das Ensemble durch einen Anbau erweitert. Der Grenzbereich zur Bahnhofstrasse (Bahnhofareal) wird durch das Kleingebäude ‚Diggelmann Haus‘ artikuliert. Der Kleinbau stellt die Fortsetzung und gleichzeitig den Abschluss von Kleinbauten gegen das Bahnhofareal dar. Komplettiert wird die Gesamtanlage im Osten durch einen als zweigeschossigen Flachdachbau konzipierten Verwaltungs- und Mensabau.

Der Projektvorschlag zur baulichen Weiterentwicklung des Areals der Stiftung Palme sieht nun den Abbruch des Gebäudes Bahnhofstrasse 15, des Diggelmann Baus vor. Gleichzeitig wird der raumbildende Unterstand abgebrochen. Der aus dem Jahre 1989 stammende Anbautrakt wird in seinem heutigen Volumen um den Rückbau des Satteldachs reduziert. Anstelle der Kleinbaute gegen die Bahnhofstrasse soll das Gebäudeensemble durch einen viergeschossigen Neubau mit eingeschossigem Dachgeschoss erweitert werden. Der sich zur Strassenlinie der Bahnhofstrasse orientierende Neubau wird in der Arealentwicklung gleichzeitig als Pendant zum Gebäude Hochstrasse 33 definiert. Die städtebauliche Setzung des neuen Volumens definiert einen klaren Akzent in der Gebäudereihe der Bahnhofstrasse und stärkt die Gebäudezeile zum Bahnhofareal. Gleichzeitig erhält das Ensemble eine zentrale Bedeutung. Durch den Rückbau des Unterstandes fehlt ein raumbildender Abschluss - die nachfolgende Platzöffnung gegen Osten erscheint in der Strassenreihe undefiniert und verunklärt den Abschluss der Strassenzeile. Die planlichen Aussagen zum Aussenraum sind bezüglich räumlicher Definitionen noch wenig aussagekräftig. Ein raumbildendes Element als Abschluss würde begrüsst.

Im Areal erwirkt die Nähe zum Trakt 1989 eine schmale Gassenwirkung und artikuliert mit den Bestandesbauten eine Nord-Süd-

Ausrichtung, welche der strassenorientierten Ausrichtung der Bauten jedoch entgegensteht. Eine Überprüfung des Gebäudeabstands erscheint empfehlenswert. Die Neukonzipierung des Anbaus 1989 durch die Tiefersetzung mit Flachdachkonstruktion stärkt die beiden Hauptbauten zu einem schlüssigen Vis-à-Vis.

Die Fassadenplanunterlagen stimmen nicht mit den Grundrissplänen überein und sind falsch beschriftet. Für eine definitive Beurteilung der Fassaden- und Dachausbildung sind die Planunterlagen zu korrigieren und zu überarbeiten.

Mit der dargelegten Dachform wird gemäss ursprünglichem Projektbesrieb (Planerwahlverfahren) beabsichtigt, die Sprache der Bedachung des Hotels Bahnhof zu übernehmen. Die gewählte Dachgestaltung ist grundsätzlich aus baurechtlichen Gründen nachvollziehbar. Die Grundrissgeometrie mit den entwickelten Gebäudeeinsprünge und Versetzungen lässt jedoch eine Analogie zu der erwähnten Liegenschaft Hotel Bahnhof vermissen. Die fehlenden Ausformulierungen der Dachdetails wie Traufabschlüsse, Materialisierungen, Stirnflächen etc. lassen keine Beurteilung der Gesamtsprache und gestalterischen Beurteilung zu. Ebenso sind aus den Planunterlagen die durchlaufenden Balkongestaltungen noch wenig fassbar - durch die Durchstiche bis zum Dachgeschoss verunklären sie aktuell die Dachgestaltung.

Die Gestaltung, Ausformulierung und Materialisierung der Dachfenster respektive der Dachgauben ist ebenfalls noch nicht fassbar. Da die Gesamterscheinung des Neubaus stark im Kontext mit der Klärung der Interpretation von Wand / Dacheinbindung steht, muss die Dachform und deren Einbindung in die Fassade (auch Materialisierung) vorab geklärt werden.

Die Freiraumgestaltung wird durch die Setzung des Neubaus neu definiert. Auf die heutige, parallel zu den Begrenzungstrassen verlaufende, Durchfahrt wird verzichtet. Das Areal wird in zwei Zonen mit unterschiedlichen Elementen für den öffentlichen Zugang und Fahrverkehr sowie einem ruhigen, intimeren Grün- und Rückzugsbereich ausgestaltet. Der Zugangs- und Zufahrtsbereich mit Parkierung als zentraler Ankunftsort übernimmt differenzierte Funktionen, deren Qualität jedoch noch nicht ganz ersichtlich ist, hat aber Potenzial in einer weiteren Entwicklung. Im Rückzugsbereich (Grünbereich) werden die markanten, freistehenden Bäume erhalten.

Durch eine Ergänzung mit attraktiven Gehölzen wird der Grünbereich zu einem wertvollen ökologischen Lebensraum aufgewertet.

Fazit:

In den Häusern Hochstrasse 31 und 33 sind keine substanzerstörenden oder die potenziellen Schutzobjekte beeinträchtigende Massnahmen vorgesehen. Es bedarf keiner vorgängigen Unterschutzstellung. Die Umbauten am Gebäude Hochstrasse 33 können entsprechend der vorliegenden Pläne unter Inventar erfolgen. Voraussetzung ist, dass die schutzwürdigen Elemente, Fassaden, Mansarddach, Tragstruktur, Geschützte Bäume und Gartenanlage, inkl. Metallstaketenzaun unversehrt erhalten bleiben und in ihrem Denkmalwert nicht beeinträchtigt werden.

Neubauten

Die grundsätzliche, situative Setzung des Neubaus sowie die Neukonzipierung des Trakt 1989 kann weiterverfolgt werden. Die raumbildenden Elemente sind in deren Ausrichtung zu prüfen – im Speziellen ist der Arealabschluss zum Bahnhofgelände zu artikulieren. Die Gesamtgestaltung des Neubaus, insbesondere die Dachausbildungen vermögen gemäss vorliegenden Unterlagen nicht zu überzeugen respektive kann nicht beurteilt werden. Die Dachausführung ist zu überprüfen. Die vorliegenden Planunterlagen sind gleichzeitig zu korrigieren respektive zu ergänzen. Material- und Farbkonzept müssen besprochen werden, ebenso die Aussenraumgestaltung.

**Ortsbild- und
Denkmalschutzkommission**

Für die ODK:

Jürg Amman,
Friederike Mehlau Wiebking

Pfäffikon, den 20.06.2022

Kommunales Kulturdenkmalinventar, Gebäude Inv. Nr. H27


GEMEINDE	Pfäffikon	BEZIRK	Pfäffikon	EINSTUFUNG	INV. NR.	H27
OBJEKT	Wohnhaus/Heim				INV. NR. BESTANDESAUFNAHME DENKMALPFLEGE	
EIGENTÜMER	Stiftung zur Palme				IV-9	
ORTSLAGE						
STRASSE	Hochstrasse 33	Die Aushändigung dieses kommunalen Inventarblatts löst keine Inventareröffnung im Sinne von § 209 PBG aus.			COORD.	
DATIERUNG	1840				ASS. NR.	1150
BAUTYP					KAT. NR.	
ARCHITEKT	Bauamt Pfäffikon				BAUZONE	
ISOS ORTSBILOZUTEILUNG	BAND ZH 8 3. Teil	EINSTUFUNG	national	ANDERE INVENTARE		
EINZELELEM.	--					BF
SIEDLUNGSTYP	verstädtertes Dorf				KGS	
GEBIET	2	19. Jh. Ortserweiterung				
BAUGRUPPE	--					
UMGEBUNG	3	Bahnhofgebiet; IV SO Nahumgebung; VIII Anschlussbereich im Osten (gew. Empfindl.)			INSA	
BESTEHENDER SCHUTZ	Kernzone rot				INVENTARISIERT	

SITUATION

AUSSCHNITT AUS:
Vermessungsamt
des Kantons Zürich

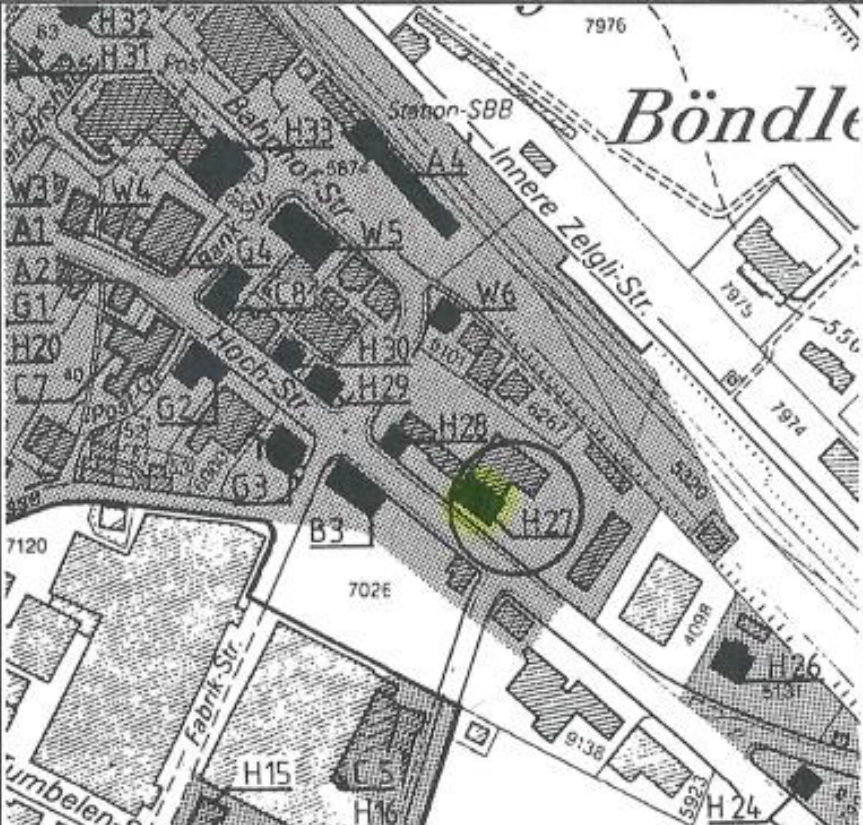
1: 2500 1986

Pfäffikon ZH



- Schutzobjekt
- schutzwürdige Umgebung
- Altbauten mit Bedeutung für den Situationswert (A, B, C-Objekt)

Architektur,
Industriearchäologie,
Stadtentwicklung
Dr. H.P. Bärtschi,
8406 Winterthur



Kommunales Kulturdenkmalinventar, Gebäude Inv. Nr. H28


GEMEINDE	Pfäffikon	BEZIRK	Pfäffikon	EINSTUFUNG	INV. NR.	H28
OBJEKT	Wohnhaus/Heim				INV. NR. BESTANDESAUFNAHME DENKMALPFLEGE	
EIGENTÜMER	Stiftung zur Palme				IV-8	
ORTSLAGE						
STRASSE	Hochstrasse 31	Die Aushändigung dieses kommunalen Inventarblatts löst keine Inventareröffnung im Sinne von § 209 PBG aus.			COORD.	
DATIERUNG	1880				ASS. NR.	1150
BAUTYP					KAT. NR.	
ARCHITEKT					BAUZONE	
ISOS ORTSBILDZUTEILUNG	BAND ZH 8 3. Teil	EINSTUFUNG	national	ANDERE INVENTARE		
EINZELELEM.	--			BF		
SIEDLUNGSTYP	verstädtertes Dorf			KGS		
GEBIET	2	19. Jh. Ortserweiterung				
BAUGRUPPE	--					
UMGEBUNG	3	Bahnhofgebiet; IV SO Nahumgebung			INSA	
	VIII	Anschlussbereich im Osten (gew. Empfindt.)				
BESTEHENDER SCHUTZ	Kernzone rot				INVENTARISIERT	

SITUATION

AUSSCHNITT AUS:
Vermessungsamt
des Kantons Zürich

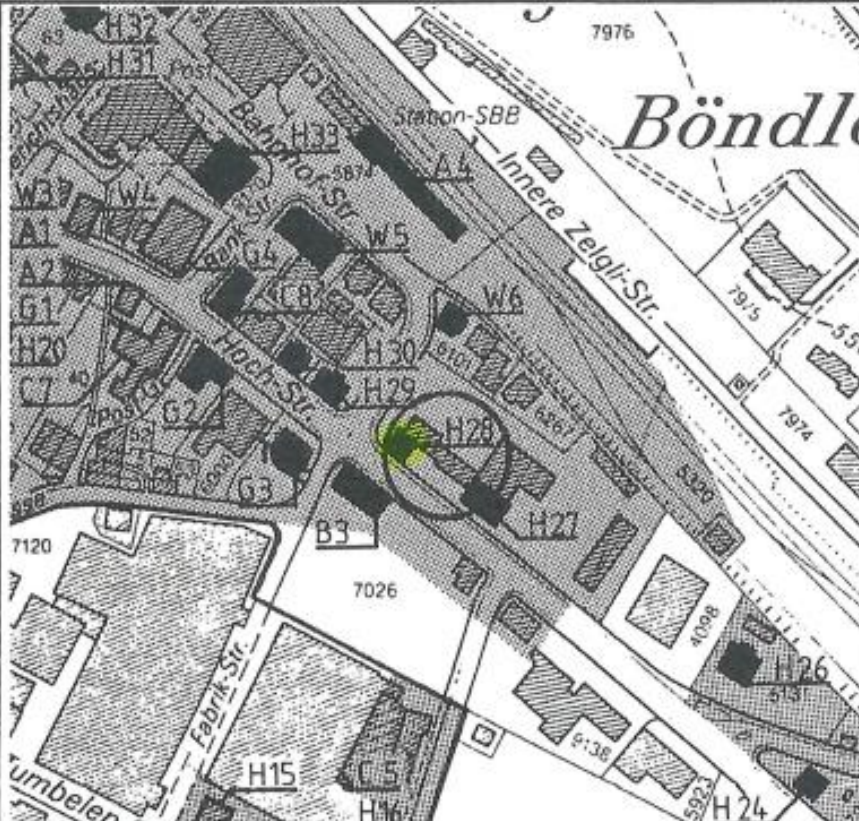
1:2500 1986

Pfäffikon ZH



- Schutzobjekt
- schutzwürdige Umgebung
- Altbauten mit Bedeutung für den Situationswert (A, B, C-Objekt)

Architektur,
Industriearchäologie,
Stadtentwicklung
Dr. H.P. Bärtschi,
8406 Winterthur



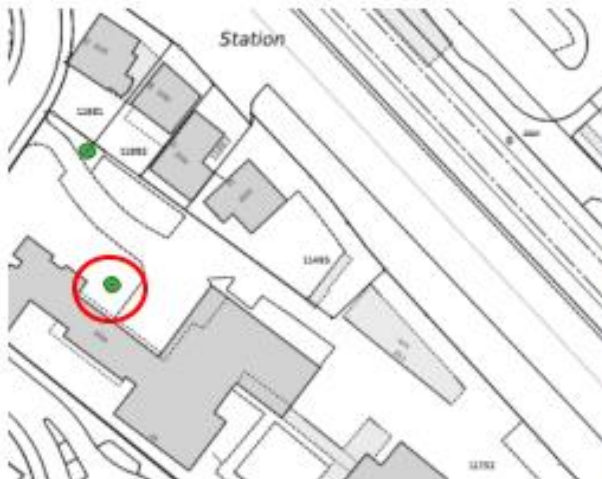
Kommunaler Baumschutz Bauzone, Baum-Nr. P3.1

Pfäffikon ZH

Baum-Nr. P3.1

**Kommunaler
Baumschutz Bauzone**

Parzelle / Kat.-Nr. 11752



Stand Baumschutz 2001

Baumart Linde

Standortbedeutung Grosse Standortbedeutung: Platzgestaltung, zentral im Eingangsbereich

Baumwert Markanter grosser Einzelbaum, mit arttypischer Krone, sehr grosser Baumwert: wertvoller Schattenspender und hohe Bedeutung für die BewohnerInnen

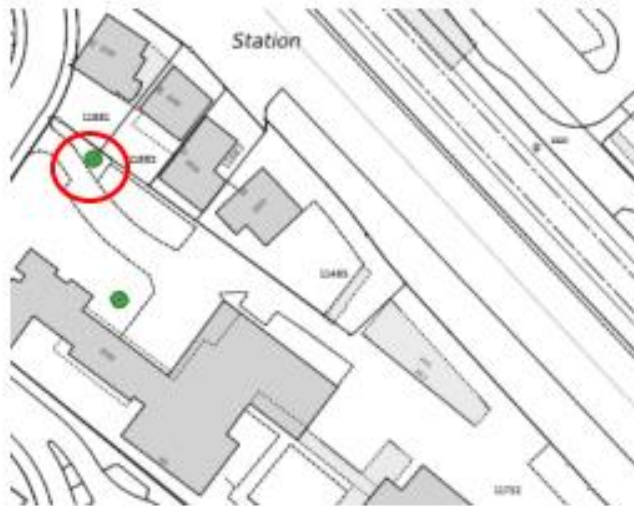
Kommunaler Baumschutz Bauzone, Baum-Nr. P3.2

Pfäffikon ZH

Baum-Nr. P3.2

**Kommunaler
Baumschutz Bauzone**

Parzelle / Kat.-Nr. 11752



Stand Baumschutz	Neu
Baumart	Föhre neu
Standortbedeutung	Grosse Standortbedeutung: hoher Baum mitten im Dorfzentrum
Baumwert	Föhre mit grossem Kronenvolumen, Baumwert gross

Parkplatzberechnung oberirdisch

Gebäude	Geschos	Nutzungsart	Herkunft / Norm	Definition				Einheit / Anzahl	Bewohner		Beschäftigte		Besucher	
				PP Bewohner oder Beschäftigte		PP Besucher			Min	Max	Min	Max	Min	Max
			Kanton & VSS 40 281											
Maison E:	EG	Verkauf	Kanton (Verkauf)	150 m2 aGF	1 PP	30 m2 aGF	1 PP	167 m2	0.0		1.1		5.6	
		Verkauf	Kanton (Verkauf)	200 m2 aGF	1 PP	70 m2 aGF	1 PP	14 m2	0.0		0.1		0.2	
Neubau		Büro	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	42 m2	0.0		0.5		0.1	
	1. OG	Bewohnerzi.	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	8 Bew.	4.0				2.4	
		Büro	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	17 m2			0.2		0.1	
	2. OG	Bewohnerzi.	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	8 Bew.	4.0				2.4	
		Büro	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	17 m2			0.2		0.1	
	3. OG	Bewohnerzi.	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	8 Bew.	4.0				2.4	
		Büro	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	17 m2			0.2		0.1	
	DG	Studios	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	8 Bew.	4.0				2.4	
Zwischentotal									16.0		2.3		15.7	
		Gem. Typ 2		min.	max.	min.	max.		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Reduktionsfaktor		Klasse B	Bewohner	55 %	80 %	40 %	60 %		8.8	12.8	0.7	1.1	6.3	9.4
		Kanton	Beschäftigte	30 %	45 %									
Total benötigte PP									9	13	1	1	6	9
Gebäude	Geschos	Nutzungsart	Herkunft / Norm	Definition				Einheit / Anzahl	Bewohner		Beschäftigte		Besucher	
				PP Bewohner oder Beschäftigte		PP Besucher			Min	Max	Min	Max	Min	Max
			Kanton & VSS 40 281											
Haus 1980	EG	Atelier			0 PP		0 PP	154 m2	0.0		0.0		0.0	
	1. OG	Bewohnerzi.	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	5 Bew.	2.5				1.5	
		Büro	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	10 m2			0.1		0.0	
	2. OG	Bewohnerzi.	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	5 Bew.	2.5				1.5	
		Büro	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	10 m2			0.1		0.0	
Zwischentotal									5.0		0.3		3.1	
		Gem. Typ 2		min.	max.	min.	max.		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Reduktionsfaktor		Klasse B	Bewohner	55 %	80 %	40 %	60 %		2.8	4.0	0.1	0.1	1.2	1.8
		Kanton	Beschäftigte	30 %	45 %									
Total benötigte PP									3	4	0	0	1	2
Gebäude	Geschos	Nutzungsart	Herkunft / Norm	Definition				Einheit / Anzahl	Bewohner		Beschäftigte		Besucher	
				PP Bewohner oder Beschäftigte		PP Besucher			Min	Max	Min	Max	Min	Max
			Kanton & VSS 40 281											
Haus 1900	EG	Büro	Kanton	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	67 m2	0.0		0.2		0.2	
	1. OG	Bewohnerzi.	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	4 Bew.	2.0				1.2	
		Büro	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	10 m2			0.1		0.0	
	2. OG	Bewohnerzi.	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	4 Bew.	2.0				1.2	
	3. OG	Studios	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	2 Bew.	1.0				0.6	
Zwischentotal									5.0		0.3		3.3	
		Gem. Typ 2		min.	max.	min.	max.		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Reduktionsfaktor		Klasse B	Bewohner	55 %	80 %	40 %	60 %		2.8	4.0	0.1	0.2	1.3	2.0
		Kanton	Beschäftigte	30 %	45 %									
Total benötigte PP									3	4	0	0	1	2

Gebäude	Geschos	Nutzungsart	Herkunft / Norm	Definition				Einheit / Anzahl	Bewohner		Beschäftigte		Besucher	
				PP Bewohner oder Beschäftigte	PP Besucher				Min	Max	Min	Max	Min	Max
			Kanton & VSS 40 281											
Palmenhaus	EG	Bewohnerzi.	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	3 Bew.	1.5				0.9	
		Büro	Kanton	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	18 m2	0.0		0.2		0.1	
	1. OG	Bewohnerzi.	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	3 Bew.	1.5				0.9	
	2. OG	Bewohnerzi.	VSS (Alters-/ Pfl.)		0.5 PP pro Bett		0.3 PP pro Bett	3 Bew.	1.5				0.9	
Zwischentotal								4.5		0.2		2.8		
		Gem. Typ 2		min.	max.	min.	max.		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Reduktionsfaktor		Klasse B	Bewohner	55 %	80 %	40 %	60 %		2.5	3.6	0.1	0.1	1.1	1.7
		Kanton	Beschäftigte	30 %	45 %									
Total benötigte PP								3	4	0	0	1	2	
Zwischentrakt	EG	Freiraum Bewohner						0 m2						
Zwischentotal										0.0		0.0		
		Gem. Typ 2		min.	max.	min.	max.		Min	Max		Min	Max	
Reduktionsfaktor		Klasse B	Bewohner	55 %	80 %	40 %	60 %		0.0	0.0		0.0	0.0	
		Kanton	Beschäftigte	30 %	45 %									
Total benötigte PP								0				0		

Gebäude	Geschos	Nutzungsart	Herkunft / Norm	Definition				Einheit / Anzahl	Beschäftigte / Bewohner	Besucher	
				PP Bewohner oder Beschäftigte	PP Besucher					Min	Max
			Kanton & VSS 40 281								
WIG											
Total benötigte PP								0		0	

ZUSAMMENFASSUNG PARKPLATZBERECHNUNG

Gebäude	Art	Anzahl PP Bew. (min.)	Anzahl PP Beschäftigte (min.)	Anzahl PP Bes. (min.)	Gesamt	Velo PP
Maison E	Neubau	9	1	6	16	7.9
Haus 1980	Umbau	3	0	1	4	2
Haus 1900	Umbau	3	0	1	4	2.1
Palmenhaus	Bestand	3	0	1	4	2.1
Zwischentrakt	Bestand	0	0	0	0	0
WIG	Bestand	0	0	0	0	0
Gesamt		17	1	10	28 PP gem. PPV-> 1Velo PP pro 2 PW-PP	14 Velo PP

* Hauswirtschaftsräume / Ateliers welche durch Bewohner bewirtschaftet sind nicht Bestandteil der PP-Berechnung

Gebäude	Art	Anzahl PP Bew. (max.)	Anzahl PP Beschäftigte (min.)	Anzahl PP Bes. (max.)	Gesamt
Maison E	Neub.	13	1	9	23
Haus 1980	Umb.	4	0	2	6
Haus 1900	Umb.	4	0	2	6
Palmenhaus	Best.	4	0	2	6
Zwischentrakt	Best.	0	0	0	0
WIG	Best.	0	0	0	0
Gesamt		24	1	15	41 PP

Parkplatzberechnung unterirdisch, Variantenvergleich

Variante V1, 100 % Gewerbe

Gebäude	Geschos	Nutzungsart	Herkunft / Norm	Definition				Einheit /	Bewohner		Beschäftigte		Besucher		
				PP Bewohner oder Beschäftigte	PP Besucher				Min	Max	Min	Max	Min	Max	
BAUFELD E	EG	Büro	pubkl. Orientiert	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	100 m2 aGF	1 PP	1225 m2	0.0	15.3	12.3			
	1. OG	Büro	Verwaltungs- & Bürobetriebe	Kanton (Gewerbe)	50 m2 aGF	1 PP	500 m2 aGF	1 PP	1225 m2	0.0	24.5	2.5			
	2. OG	Büro	nicht pubkl. Or.	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	1225 m2	0.0	15.3	4.1			
	3. OG	Büro	nicht pubkl. Or.	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	1225 m2	0.0	15.3	4.1			
	4. OG	Büro	nicht pubkl. Or.	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	1225 m2	0.0	15.3	4.1			
	5. OG	Büro	nicht pubkl. Or.	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	1225 m2	0.0	15.3	4.1			
Zwischentotal									0.0	101.1	31.0				
Reduktionsfaktor		Gem. Typ 2			min.	max.	min.	max.		Min	Max	Min	Max	Min	Max
		Klasse B		Bewohner	55 %	80 %	40 %	60 %		0.0	0.0	30.3	45.5	###	18.6
		Kanton		Beschäftigte	30 %	45 %									
Total benötigte PP									0	0	30	45	12	19	

Minimale benötigte Anzahl PP	43
Maximal benötigte Anzahl PP	64

Variante V2, 25 % Gewerbe und 75% Wohnen

Gebäude	Geschos	Nutzungsart	Herkunft / Norm	Definition				Einheit /	Bewohner		Beschäftigte		Besucher		
				PP Bewohner oder Beschäftigte	PP Besucher				Min	Max	Min	Max	Min	Max	
BAUFELD E	EG	Büro	pubkl. Orientiert	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	100 m2 aGF	1 PP	1225 m2	0.0	15.3	12.3			
	1. OG	Wohnen		Kanton		1 PP p.WHG	0.1 PP p.WHG	16 Whg	16.0			1.6			
	2. OG	Wohnen		Kanton		1 PP p.WHG	0.1 PP p.WHG	11 Whg	11.0			1.1			
	3. OG	Wohnen		Kanton		1 PP p.WHG	0.1 PP p.WHG	11 Whg	11.0			1.1			
	4. OG	Wohnen		Kanton		1 PP p.WHG	0.1 PP p.WHG	6 Whg	6.0			0.6			
	5. OG	Wohnen		Kanton		1 PP p.WHG	0.1 PP p.WHG	6 Whg	6.0			0.6			
Zwischentotal									50.0	15.3	17.3				
Reduktionsfaktor		Gem. Typ 2			min.	max.	min.	max.		Min	Max	Min	Max	Min	Max
		Klasse B		Bewohner	55 %	80 %	40 %	60 %		27.5	40.0	4.6	6.9	6.9	10.4
		Kanton		Beschäftigte	30 %	45 %									
Total benötigte PP									28	40	5	7	7	10	

Minimale benötigte Anzahl PP	39
Maximal benötigte Anzahl PP	57

Variante V3, 50 % Gewerbe und 50% Wohnen

Gebäude	Geschos	Nutzungsart		Herkunft / Norm	Definition				Einheit /	Bewohner		Beschäftigte		Besucher	
					PP Bewohner oder Beschäftigte	PP Besucher									
				Kanton & VSS 40 281											
BAUFELD E	EG	Büro	pubkl. Orientiert	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	100 m2 aGF	1 PP	1225 m2		0.0	15.3		12.3	
	1. OG	Büro	nicht pubkl. Orientiert	Kanton (Gewerbe)	80 m2 aGF	1 PP	300 m2 aGF	1 PP	1225 m2		0.0	15.3		4.1	
	2. OG	Wohnen		Kanton		1 PP p.WHG		0.1 PP p.WHG	11 Whg	11.0				1.1	
	3. OG	Wohnen		Kanton		1 PP p.WHG		0.1 PP p.WHG	11 Whg	11.0				1.1	
	4. OG	Wohnen		Kanton		1 PP p.WHG		0.1 PP p.WHG	6 Whg	6.0				0.6	
	5. OG	Wohnen		Kanton		1 PP p.WHG		0.1 PP p.WHG	6 Whg	6.0				0.6	
Zwischentotal										34.0		30.6		19.7	
		Gem. Typ 2			min.	max.	min.	max.		Min	Max	Min	Max	Min	Max
Reduktionsfaktor		Klasse B		Bewohner	55 %	80 %	40 %	60 %		18.7	27.2	9.2	13.8	7.9	11.8
		Kanton		Beschäftigte	30 %	45 %									
Total benötigte PP										19	27	9	14	8	12

Minimale benötigte Anzahl PP	36
Maximal benötigte Anzahl PP	53

Argumentarium Durchwegung

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN STIFTUNG ZUR PALME; AREAL HOCHSTRASSE RÜCKMELDUNG ZUR VERABSCHIEDUNG FÜR VORPRÜFUNG UND MITWIRKUNG

	Stiftung zur Palme, Areal Hochstrasse Hochstrasse 31-33, 8330 Pfäffikon
Thema:	PROTOKOLLAUSZUG GEMEINDERAT VOM 7. FEBRUAR 2023 Privater Gestaltungsplan Stiftung zur Palme; Areal Hochstrasse, Rückmeldung zur Verabschiedung für Vorprüfung und Mitwirkung
Verfasser:	Andreas Zumbühl (Geschäftsführer Stiftung zur Palme)
Adressat:	Gemeinderat Pfäffikon
Beilage	1010b Situationsplan Gestaltung vom 14. Februar 2023

- 1. Gemeinderat wünscht die nochmalige Prüfung der zentralen Durchwegung**
- 2. Situationseinschätzung der Stiftung zur Palme**
- 3. Fazit Stiftung zur Palme**

1. Gemeinderat wünscht die nochmalige Prüfung der zentralen Durchwegung

Der Gemeinderat bittet die Stiftung zur Palme, die Durchwegung für Fussgänger auf dem Areal der Hochstrasse zu prüfen.

Im Zusammenhang mit einer zukünftigen Unterführung am Bahnhof Pfäffikon äussert der Gemeinderat das Anliegen, dass Fussgänger von der Pilatusstrasse zentral das Areal in Richtung Bahnhof queren könnten.

Für Zufussgehende ist eine öffentliche Fusswegverbindung ostseitig der Hauptgebäude über die allgemeine und weitgehend bereits bestehende 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. Wo genau diese angeordnet werden soll, ist noch nicht bekannt.



Abbildung 1: Der Bereich zwischen den Gebäuden, innerhalb des Baufeldes F, wird rege begangen

Gemäss Erstkontakt mit der Immobilienbewirtschaftung SBB AG ist ungewiss, wann und ob eine zweite Personenunterführung realisiert wird. Ein öffentlicher Zugang zum SBB-Areal muss vorgängig mit der SBB geklärt werden. Der Gestaltungsplan soll nur einen möglichen Anschluss an eine künftige Personenunterführung seitens SBB-Areal gewährleisten.

2. Situationseinschätzung der Stiftung zur Palme

Die Stiftung zur Palme zeigt mit dem privaten Gestaltungsplan die Durchwegung parallel zum mobilen Individualverkehr auf dem asphaltierten Fahrstreifen im Areal Hochstrasse auf. Dabei dokumentiert sie, dass eine Durchwegung auf einer Breite von 3.5 m möglich ist, wo ohnehin schon eine Langsamfahrzone vorhanden ist.

Die zentrale Erschliessung für Fussgänger und mobilitätsbehinderte Menschen ist heute über einen 1.7 m breiten Durchgang von der Hochstrasse auf das Areal Hochstrasse bereits möglich (siehe Abbildung 2).



Abbildung 2: Eingang mit 1.7 m Breite

Eine offizielle zentrale Durchwegung in der geforderten Breite von 3.5 m zentral zwischen den bestehenden Bauten; dem Wohnhaus von 1900 respektive dem Wohnhaus von 1980 und dem Wirtschaftsgebäude, würde für die auf dem Areal lebenden Bewohnerinnen und Bewohner erhebliche Einschränkungen und Risiken zur Folge haben.

Diese wären:

- I. Desorientierte Bewohnerinnen und Bewohner bewegen sich heute in grosser Selbstständigkeit 10 m von der starkbefahrenen Hochstrasse entfernt. Dies ist möglich wegen der Anordnung und Ausgestaltung des Durchgangs in der Mauer zur Hochstrasse. Mit der Verbreiterung auf 3.5 m (Öffnung einer Schleuse) geht ein sehr hohes Risiko von schwersten Verletzungen der Bewohnenden durch Verkehrsunfälle einher, wenn die aktuelle Abgrenzung zur Hochstrasse geöffnet würde. Der Gefahrenbereich ist in Abbildung 3 markiert.
- II. Zur Sicherheit der Bewohnenden müsste eine Öffnung auf die Hochstrasse über die Breite von 3.5 m mit einem Tor wieder gesichert werden.
- III. Die Hochstrasse müsste in Kreiselnähe (mind. 5 m Abstand zu Kreiselfahrbahn) aufgeweitet werden, damit eine Mittelinsel für Fussgänger angeordnet werden könnte. Weiter östlich ist bereits eine Mittelinsel (Verkehrsteiler) vorhanden.
- IV. Bei der gewünschten Durchquerung würden sich der öffentliche Fuss- und Fahrweg für Velos mit der Verbindung Wohnheim - Wirtschaftsgebäude (mit Arbeitsplätzen und Verpflegung) kreuzen. Diese Situation ist höchst problematisch und kann nicht verantwortet werden.
- V. Erhöhte Lärmimmissionen im Bereich des Aussenplatzes zwischen dem Haus 1900 und dem Wirtschaftsgebäude. Die Gäste vom betriebsinternen Restaurant, vorwiegend Bewohnende, geniessen hinter der Schallschutzmauer aus Beton nur 10 m von der Hochstrasse entfernt ihr Mittagessen, eine Pausenverpflegung und gelegentlich nach der Arbeit ein Feierabendbier.

- VI. Verlust des geschätzten Aussenbereiches zwischen dem Haus 1900 und des Wirtschaftsgebäudes. Dieser wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern als gemütlicher Aussenraum und von der Stiftung für Anlässe und Veranstaltungen genutzt.
- VII. Mit der im Gestaltungsplan vorgelegten Gliederung vom Areal Hochstrasse schafft die Stiftung qualitativ wertvolle Aussenbereiche für Bewohnerinnen und Bewohner und Besucher. Durch eine 3.5 m breite Querung würde das Areal in 2 Teilareale getrennt.

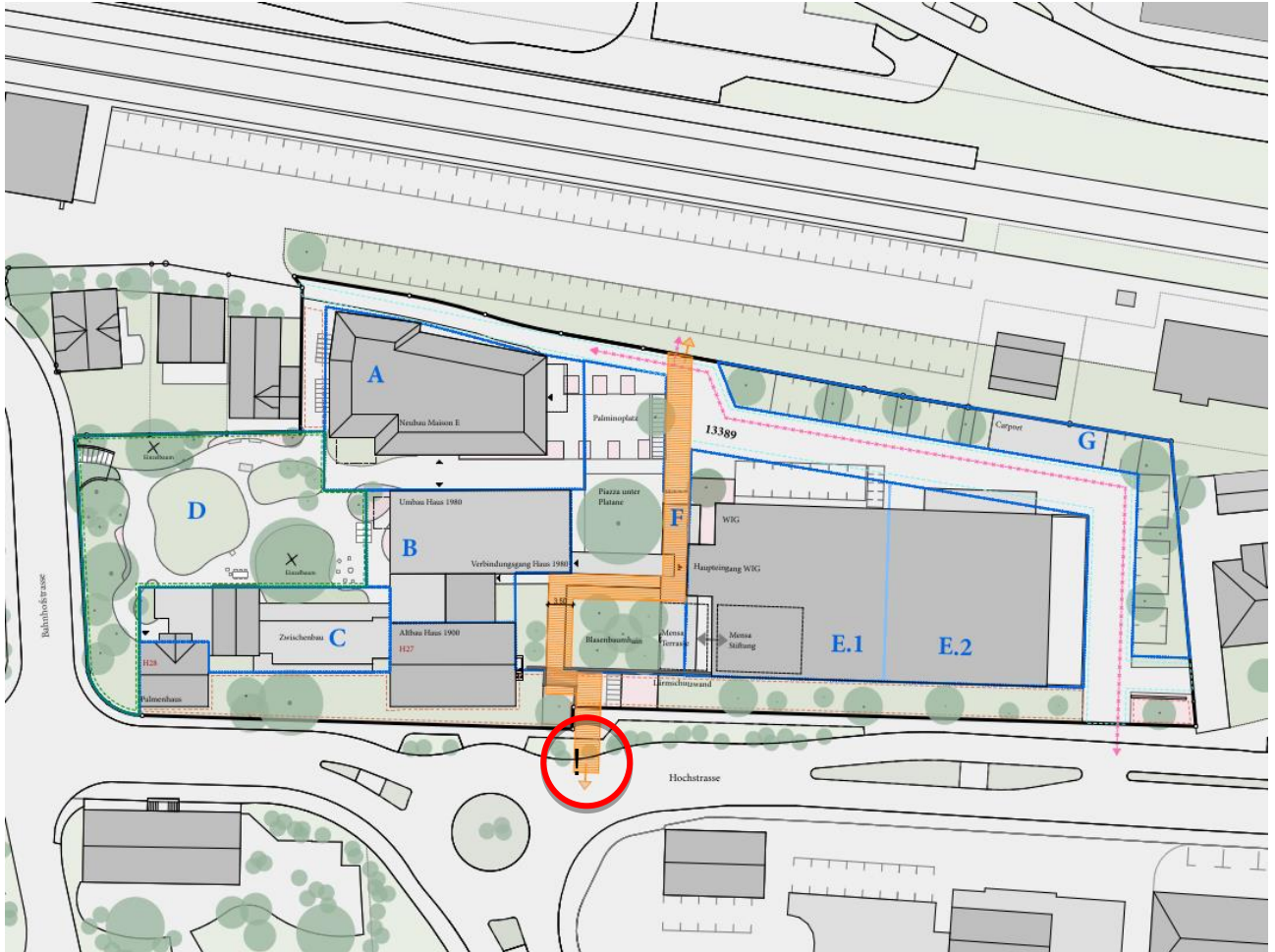


Abbildung 3: Orange markierte die vom Gemeinderat gewünschte Durchwegung mit Breite 3.5 m, rot punktiert, die im Gestaltungsplan anbotene Fussgängerachse der Stiftung zur Palme.

3. Fazit

Die Stiftung zur Palme anerkennt das Anliegen vom Gemeinderat, der das Quartier um die Pilatusstrasse so direkt wie möglich mit dem Bahnhof erschliessen möchte. Sie hält aber auch fest, dass grossräumig betrachtet der Fussgänger aus dem Raum Pilatus-/Rigistrasse sogar besser/direkter mit der anerbatenen Linienführung (rot punktiert) gelenkt werden kann. Die Achse Pilatusstrasse ist vielmehr auf die anschliessende Bahnhofstrasse ausgerichtet. Entscheidend sind also die Querungshilfen, einerseits die mögliche Mittelinsel Hochstrasse und andererseits die Lage der geplanten, zweiten Fussgängerunterführung, welche etwa in der Verlängerung der Achse Zelgliweg sinnvoll wäre. Geht man davon aus, dass der Anschluss, bzw. der Übergang vom Areal der Stiftung zur Palme auf das SBB-Areal noch als «flexibel und anpassbar» zu betrachten ist, dürfte der gemachte Vorschlag im Gestaltungsplan (rot punktierte Linie) die zukünftigen Fussgängerbedürfnisse sehr gut abdecken.

Die Verbreiterung der bestehenden Querung in Fusswegbreite auf eine Breite von 3.5m führt zu nicht verantwortbaren Risiken.

Die Durchwegung auf einer Breite von 3.5 m bleibt für Fussgänger über den von uns aufgezeigten rot markierten Linie gut gewährleistet (Abbildung 3).

Die zentrale Erschliessung für Fussgänger und mobilitätsbehinderte Menschen ist heute über einen 1.7 m breiten Durchgang von der Hochstrasse auf das Areal Hochstrasse gewährleistet (siehe Abbildung 2). Dieser Durchgang bleibt bis auf weiteres öffentlich zugänglich.

Der Gemeinderat wird gebeten, die seitens der Stiftung zur Palme gemachten Überlegungen zu prüfen. Es würde uns freuen, wenn wir mit der im Gestaltungsplan anerbatenen Linienführung einen wertvollen Beitrag für eine zukünftige grossräumige Fusswegverbindung leisten zu können.