

Kanton Zürich



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

## Privater Gestaltungsplan «Stiftung zur Palme»

Kat.-Nr. 13389

### Vorschriften

---

Von der Grundeigentümerschaft aufgestellt am:

Grundeigentümerin:

Datum:

Unterschrift:

Stiftung zur Palme

.....

.....

---

Vom Gemeinderat zugestimmt am:

.....

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

---

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. .... vom .....

Für die Baudirektion: .....

---

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

Erstellungsdatum: 22.12.2022    Druckdatum: 29.09.2023

## 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

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

Dateiablage:

\\...1\_0010\_priv\_gestaltungsplan\_stiftung\_palme\3\_Entwürfe gültig\421\_111\_0010tb\_Vorschriften 29.09.2023.docx

**Inhalt**

<b>A.</b>	<b>Allgemeine Bestimmungen.....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Zweck.....	4
Art. 2	Geltungsbereich und Bestandteile.....	4
Art. 3	Geltendes Recht.....	4
<b>B.</b>	<b>Bau- und Nutzungsvorschriften.....</b>	<b>4</b>
Art. 4	Baubereiche.....	4
Art. 5	Gebäudedimensionen .....	5
Art. 6	Baumasse.....	5
<b>C.</b>	<b>Gestaltung und Einordnung .....</b>	<b>6</b>
Art. 7	Gestaltung .....	6
<b>D.</b>	<b>Natur- und Heimatschutzobjekte .....</b>	<b>6</b>
Art. 8	Heimatschutzobjekte .....	6
Art. 9	Naturschutzobjekte .....	6
<b>E.</b>	<b>Erschliessung und Parkierung.....</b>	<b>7</b>
Art. 10	Zufahrt.....	7
Art. 11	Fahrzeugabstellplätze .....	7
Art. 12	Fusswegverbindungen .....	7
<b>F.</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>7</b>
Art. 13	Inkrafttreten .....	7

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan "Stiftung zur Palme" bezweckt unter Wahrung der Ortsbildprägenden Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der hohen Standortgunst an zentraler Lage die bauliche Arealentwicklung zu sichern und mit der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften (Art. 49 BZO) im bezeichneten Perimeter das kommunale Leitbild Zentrum umzusetzen und zu konkretisieren.

### Art. 2 Geltungsbereich und Bestandteile

<sup>1</sup> Für das Areal Stiftung zur Palme (Grundstück Kat.-Nr. 13389) mit einer Gesamtfläche von 7'502 m<sup>2</sup> wird ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 ff. PBG festgesetzt.

<sup>2</sup> Der Gestaltungsplan setzt sich aus den nachfolgenden Bestandteilen zusammen:

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

### Art. 3 Geltendes Recht

<sup>1</sup> Wo der private Gestaltungsplan nichts Abweichendes regelt, gelten die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete Recht.

<sup>2</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen.

## B. Bau- und Nutzungsvorschriften

### Art. 4 Baubereiche

<sup>1</sup> Im Baubereich A darf ein oberirdisches Gebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereichsumgrenzung erstellt werden. Hauptgebäude haben zu Hauptgebäuden im Baubereich B einen Gebäudeabstand von mindestens 3.5 m einzuhalten.

<sup>2</sup> Im Baubereich B darf ein Hauptgebäude ohne Rücksicht auf Grenzabstandsbestimmungen innerhalb der Baubereichsumgrenzung erstellt werden. Die Gestaltung hat besondere Rücksicht auf das angrenzende Inventarobjekt H27 zu nehmen.

<sup>3</sup> Im Baubereich C dürfen oberirdische Gebäude in geschlossener Bauweise ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen innerhalb der Baubereichsumgrenzung erstellt werden. Die Gestaltung hat besondere Rücksicht auf die angrenzenden Inventarobjekte zu nehmen. Bezüglich Inventarobjekte ist Art. 9 massgebend.

<sup>4</sup> Im Baubereich E (E.1 + E.2) dürfen je Teilbereich maximal zwei Hauptgebäude ohne Rücksicht auf Abstandsbestimmungen an die Baubereichsumgrenzung gestellt werden. Einzuhalten sind feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

<sup>5</sup> Der Baubereich F dient zur Erstellung von eingeschossigen Verbindungsbauten, Anbauten, Vordächer u. dgl. Es dürfen keine Hauptgebäude erstellt werden. Die Gestaltung hat besondere

Rücksicht auf das angrenzende Inventarobjekt H27 zu nehmen. Unterirdische Bauten sind auf maximal 60% der Fläche begrenzt.

<sup>6</sup> Der Baubereich G dient zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen. Unter Vorbehalt der entsprechenden Näherbaurechte können maximal zwei Besondere Gebäude, wie Garagen, Carports u. dgl. erstellt werden. Das Platz- oder Dachabwasser ist möglichst zu versickern.

<sup>7</sup> Unterirdische Gebäude sind, unter Ausnahme der Gartenanlage (D), des Baubereichs G und des Aussenraums (hellroter Bereich), nach Regelbauweise auch ausserhalb der Baubereiche und baubereichsübergreifend zulässig. Im Baubereich F ist auf mindestens 50% der Fläche eine minimale Überdeckung unterirdischer Bauten von 1.5 m zu gewährleisten.

<sup>8</sup> Kleine Bauten wie Velounterstände, Pergolen u. dgl. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>9</sup> Vordächer sind arealintern auch ausserhalb der Baubereiche und Baubereichsübergreifend zulässig. Gegenüber Grenzen sind die Abstandsvorschriften nach Regelbauweise zu beachten.

## Art. 5 Gebäudedimensionen

<sup>1</sup> Es gelten folgende maximale Grundmasse:

Baubereich	Gebäudehöhe	Gesamthöhe	Baumasse
A	17.5 m	17.5 m	9'000 m <sup>3</sup>
B	10.2 m	10.2 m	4'350 m <sup>3</sup>
C	7.5 m	7.5 m	1'000 m <sup>3</sup>
E.1	17.5 m	21.5 m	17'834 m <sup>3</sup>
E.2	15.0 m	15.0 m	
F	5.0 m	5.0 m	300 m <sup>3</sup>
G*	4.0 m	4.0 m	300 m <sup>3</sup>

\*Für Bauten im Abstandsbereich ist ein Näher-, bzw. Grenzbaurecht erforderlich.

<sup>2</sup> Die Höhe des Erdgeschosses für Hauptbauten in den Baubereichen A, B und E beträgt mindestens 4.0 m (Oberkante Boden – Oberkante Boden). Die Erdgeschossöhe im Baubereich C muss in Rücksicht auf die Schutzobjekte gewählt werden.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Liftüberfahrten u. dgl. dürfen die Gesamthöhen überschreiten. Sie sind, sofern sie nicht der Nutzung von Sonnenenergie dienen, auf ein Minimum zu beschränken.

## Art. 6 Baumasse

<sup>1</sup> Übertragungen von Baumasse zwischen den Baubereichen sind zulässig, wenn die maximal zulässige Baumasse je Baubereich um nicht mehr als 20% erhöht wird.

<sup>2</sup> Für kleine Bauten ausserhalb der Baubereiche gemäss Art. 4 Abs. 8 Gestaltungsplanvorschriften ist eine Baumasse von maximal 200 m<sup>3</sup> zulässig.

## C. Gestaltung und Einordnung

### Art. 7 Gestaltung

<sup>1</sup> Neue Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Ortsbild integrieren und mit dem Leitbild Zentrum abgestimmt werden. Für die Beurteilung ist sinngemäss § 71 PBG anzuwenden.

<sup>2</sup> Das architektonische Richtprojekt Stiftung zur Palme, Planerwahlverfahren Areal Hochstrasse, kathrinsimmen Architekten, Pfäffikon den 02. Juni 2023 gilt bezüglich Gestaltung als wegleitend.

<sup>3</sup> Baubereich E: Für neue Hauptgebäude und Erweiterungen ist ein qualitatives Verfahren durchzuführen (Architekturwettbewerb, Planerwahlverfahren u. dgl.).

<sup>4</sup> Die bezeichneten Aussenräume, Erschliessungsflächen, Gartenanlage (D) und Aussenräume innerhalb der Baubereiche sind in hoher Qualität und entsprechend den Nutzungsansprüchen zu gestalten. Entlang der Hochstrasse ist auf einen angemessenen Übergang zwischen Strassen- und privatem Aussenraum zu achten. Es ist eine angemessene Bepflanzung zu erstellen. Der «Situationsplan Gestaltung» des architektonischen Richtprojekts gilt diesbezüglich als wegleitend.

<sup>5</sup> In der Gartenanlage (D) sind versiegelte Flächen auf maximal 20% der Fläche begrenzt.

<sup>6</sup> In den Baufeldern F und G sind versiegelte Flächen auf maximal 50% der Fläche begrenzt.

## D. Natur- und Heimatschutzobjekte

### Art. 8 Heimatschutzobjekte

<sup>1</sup> Die im Situationsplan grün bezeichneten Gebäude 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.

<sup>2</sup> Zulässige Um- und Ersatzbauten müssen unter Beibehaltung der bisherigen Gebäudeprofile erfolgen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit oder Wohnhygiene sind geringfügige Abweichungen möglich.

<sup>3</sup> Der bestehende Eisenzaun im Bereich der Bahnhofstrasse und der Hochstrasse ist zu erhalten oder darf in gleicher Materialisierung und Ausgestaltung ersetzt werden. Im Bereich der aufgehobenen Zufahrt darf er an die neuen Verhältnisse angepasst werden.

### Art. 9 Naturschutzobjekte

<sup>1</sup> Die im Situationsplan grün bezeichneten Einzelbäume sind im Sinne von Art. 40 BZO zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang an ähnlicher Stelle zu ersetzen. Es sind standortgerechte und stadtklimaverträgliche Arten zu verwenden.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichnete raumbildende Baumreihe entlang der Hochstrasse ist zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang an ähnlicher Stelle zu ersetzen. Es sind standortgerechte und stadtklimaverträgliche Arten zu verwenden.

<sup>3</sup> Im Baubereich G ist je 4 Parkplätze mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte und stadtklimaverträgliche Arten zu verwenden.

## E. Erschliessung und Parkierung

### Art. 10 Zufahrt

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist entsprechend den Festlegungen im Situationsplan zu erschliessen.

<sup>2</sup> Die Zufahrt zur Liegenschaft Kat.-Nr. 5131 ist sicherzustellen.

### Art. 11 Fahrzeugabstellplätze

<sup>1</sup> Es sind maximal 99 Parkplätze zulässig, davon dürfen maximal 41 Parkplätze oberirdisch angeordnet werden.

<sup>2</sup> Die Anzahl Parkplätze kann aufgrund der tatsächlichen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, der zentralen Lage und der Nutzweise im Rahmen eines Mobilitätskonzepts angemessen reduziert werden.

### Art. 12 Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Ausgehend von den im Situationsplan bezeichneten Anschlusspunkten (ungefähre Lage) ist eine öffentliche Fusswegverbindung mit einer Breite von mindestens 3.5 m dauernd für die Benützung freizuhalten. Die Lage im Situationsplan ist richtungsweisend.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan als Erschliessungsbereich bezeichnete Fläche ist im Sinne einer Begegnungszone zu gestalten.

<sup>3</sup> Basierend auf der im Situationsplan angegebenen ungefähren Lage ist ein öffentlich nutzbarer Fusswegdurchgang durch den Baubereich F sicherzustellen. Es werden keine speziellen Anforderungen an die Ausgestaltung des Fusswegdurchgangs gestellt.

## F. Schlussbestimmungen

### Art. 13 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan "Stiftung zur Palme" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.