



## **Privater Gestaltungsplan «Stiftung zur Palme» – Genehmigung**

Gemeinde **Pfäffikon**

Lage Kat.-Nr. 13389

- Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 29. September 2023  
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 29. September 2023  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 29. September 2023

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Stiftung zur Palme schafft an verschiedenen Standorten in Pfäffikon Angebote für Personen mit vorwiegend kognitiven Beeinträchtigungen. Am Standort Hochstrasse sollen die Wohnplätze für 59 Bewohnerinnen und Bewohner saniert, der bestehende Verkaufsladen «Palmino» vergrössert und der Aussenbereich parkähnlich umgestaltet werden. Die Stiftung zur Palme möchte die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 49e der Bau- und Zonenordnung (BZO) beanspruchen. Hierfür sind die Anforderungen gemäss Art. 49c und Art. 49d BZO in einem Gestaltungsplan nachzuweisen (Art. 49f BZO), was mit vorliegendem Gestaltungsplan geschieht.

Zustimmung Der Gemeinderat Pfäffikon stimmte mit Beschluss vom 28. November 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Stiftung zur Palme» zu. Mit Protokollauszug des Gemeinderats vom 28. November 2023 beantragt die Gemeinde Pfäffikon die Genehmigung der Vorlage.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der Vorlage Das Gebiet der Stiftung Palme liegt innerhalb der Zentrumszone Z3.5 und eines Baugevierts, für welches Sonderbauvorschriften bestehen. Gemäss Art. 49c BZO bezwecken die Sonderbauvorschriften eine Stärkung des Zentrumsbereichs mit attraktiven Nutzungen, Bauten von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität, hohe Aufenthaltsqualität im Aussenraum und eine flächensparende Erschliessung. Gemäss Art. 49d BZO sind für die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften folgende Kriterien zu erfüllen: eine auf das Leitbild «Zentrum» abgestimmte Bebauung und Gestaltung der Aussenräume nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen; differenzierte Gebäudetypologien und Neubauten

mit Rücksicht auf bestehende räumliche Identitäten; Aufwertung halböffentlicher Höfe; Erdgeschosse mit einer Mindesthöhe von 4.0 m sowie eine zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung. Die Erfüllung dieser Anordnungen ist in einem Gestaltungsplan nachzuweisen, was mit vorliegender Planung geschehen soll.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Art. 7 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) regelt die Grundsätze für die gute Integration ins Ortsbild und die Abstimmung mit dem Leitbild Zentrum. Für die Beurteilung gelten die Vorgaben von § 71 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sinngemäss. Der Gestaltungsplan legt Baubereiche für Hauptbauten A, B, C, E.1 und E.1 fest. Die Gebäudedimensionen gemäss Art. 5 GPV bewegen sich im Rahmen der Sonderbauvorschriften. Für die Gestaltung der Bauten in den Baubereichen A und B liegt ein begleitendes Richtprojekt vor (Art. 7 Abs. 2 GPV). Ersatzbauten in den Baubereichen E.1 und E.2 sind zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen, weshalb für diese noch kein detailliertes Richtprojekt vorliegt. Für die Gewährleistung der qualitativen Anforderungen ist ein qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben (Art. 7 Abs. 3 GPV).

Für die Umgebungsgestaltung liegt ebenfalls ein begleitendes Richtprojekt vor (Art. 7 Abs. 4 GPV). Der im Situationsplan bezeichneten Erschliessungsbereich, die Gartenanlage D sowie der Aussenraum sind bezüglich der Vorgaben der Unterbauung (Art. 4 Abs. 7 GPV) und Versiegelung (Art. 7 Abs. 5 und 6 GPV) so ausgestaltet, dass sich das Richtprojekt inklusive der Baumpflanzungen umsetzen lässt. Der Baubereich F dient für Verbindungsbauten, wobei die Unterbauung und Versiegelung ebenfalls eingeschränkt sind, wodurch sich die Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt umsetzen lässt.

Die maximale Anzahl Parkplätze ist in den Vorschriften geregelt, wobei die Anzahl oberirdische Parkplätze begrenzt ist (Art. 11 GPV). Die oberirdischen Parkplätze sind im Baubereich G, angrenzend an den Erschliessungsbereich angeordnet. Da dort ebenfalls eine Fusswegverbindung durchführt, ist dieser als Begegnungszone auszugestalten (Art. 12 Abs. 2 GPV) und angemessen mit Bäumen zu bepflanzen (Art. 9 Abs. 3 GPV). Eine weitere öffentliche Fusswegverbindung führt durch den Baubereich F.

Art. 8 GPV regelt den Umgang mit den beiden Gebäuden, welche im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte der Gemeinde Pfäffikon geführt sind. Der angrenzende Baubereich C hat bei der Gestaltung besondere Rücksicht auf die Inventarobjekte zu nehmen. Zusätzlich sind in der Gartenanlage zwei im kommunalen Baumschutzinventar geführte Einzelbäume bezeichnet, welche zu erhalten, respektive bei Abgang zu ersetzen sind (Art. 9 GPV). Der im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz erwähnte Eisenzaun im Bereich der Hoch- und Bahnhofstrasse ist zu erhalten (Art. 8 Abs. 3 GPV) ebenso die raumbildende Baumreihe entlang der Hochstrasse (Art. 9 Abs. 2 GPV).

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 9. Mai 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Der beantragte Kapazitätsnachweis der Arealerschliessung von der Hochstrasse (Hauptverkehrsstrasse Nr. 345) wurde den Unterlagen nachgereicht und ist ausreichend.

Auf Stufe Gestaltungsplan wurde das Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) in der Interessenabwägung berücksichtigt. Zu

beachten gilt allerdings, dass im Baubewilligungsverfahren eine unmittelbare Anwendung des ISOS resultieren kann, sofern die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vorliegt (z.B. gewässerschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung usw.). In diesem Fall ist frühzeitig mit zuständigen kantonalen Fachstelle (ARE, Ortsbild & Städtebau) zu klären, ob ein zwingendes Gutachten einer eidgenössischen Kommission eingeholt werden muss.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «zur Palme», welchem der Gemeinderat Pfäffikon mit Beschluss vom 28. November 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'313.20 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv I dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.



V. Mitteilung an

- Gemeinde Pfäffikon (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa AG, Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)
- Stiftung zur Palme, Hochstrasse 31-33, 8330 Pfäffikon ZH (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 27. MRZ. 2024

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**