



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

## Protokollauszug Gemeinderat vom 25. Juni 2024

### 2024/88. Teilrevision Nutzungsplanung 2023 (BZO-Revision IVHB / Umzonung Tumbelenstrasse Nord)

#### Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 16. September 2024

---

#### Antrag

Der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2023 (IVHB / Tumbelenstrasse Nord) wird zugestimmt.

#### Bericht

##### Die Vorlage in Kürze

###### Ausgangslage und Revisionsbedarf

Die letzte Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon stammt aus dem Jahre 2014. Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde zur Harmonisierung der Baubegriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) per 1. März 2017 rechtskräftig. Die Gemeinden haben bis am 28. Februar 2028 Zeit, ihre Bau- und Zonenordnung daran anzupassen. Die Gemeinde Pfäffikon nimmt diese Anpassungen in der vorliegenden Teilrevision vor, zont das zentrale Areal «Tumbelenstrasse Nord» um und aktualisiert unter Beachtung des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REK) 2022 verschiedene Bauordnungsinhalte.

Die Struktur der Zonierung und Gliederung der Bauordnung haben sich bewährt und werden weitergeführt. Es sind nur Teilbereiche der Nutzungsplanung betroffen. Es handelt sich daher um eine Teilrevision der Nutzungsplanung.

Die Vorlage der Teilrevision besteht aus den folgenden Dokumenten:

- > Bau- und Zonenordnung in synoptischer Darstellung
- > Zonenplan 1:5000
- > Kernzonenplan Dorf 1:1000 (die übrigen Kernzonenpläne bleiben unverändert bestehen)
- > Erläuterungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV
- > Stellungnahme zu den Einwendungen und den Ergebnissen der Vorprüfung

###### Bestandteile der Nutzungsplanung-Teilrevision

- > Redaktionelle Bereinigung von Zonenabgrenzungen (siehe Ziffer 2)
- > Umzonung Tumbelenstrasse Nord in eine Zentrumszone (siehe Ziffer 3)
- > Nachführung der PBG-Begrifflichkeiten IVHB (siehe Ziffer 4)
- > Einführung der Grünflächenziffer (teilweise als Ersatz für die Freiflächenziffer; siehe Ziffer 5)
- > Baumbestand und Begrünung (siehe Ziffer 6)
- > Nachführung der Grundmasse (siehe Ziffer 7)
- > Freiere Gestaltung von Attikageschossen (siehe Ziffer 8)
- > Hinweis auf kommunalen Energieplan (siehe Ziffer 9)
- > Kaskadenmodell für Mobilfunkanlagen (siehe Ziffer 10)

## 1. Ausgangslage

Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich ist seit dem 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden sind aufgefordert, ihre Nutzungsplanung an das neue PBG anzupassen. Pfäffikon hat die Bau- und Zonenordnung (BZO) letztmals im 2014 überarbeitet und im 2022 die Bauordnung mit der Mehrwertabgabe ergänzt.

Die Zonenzuweisung und die Bauordnungsstruktur haben sich bewährt und als zweckmässig erwiesen; sie werden daher weitergeführt. Eine grundlegende Neuausrichtung der Bauzonen im Sinne einer neuen Entwicklungsstrategie ist nicht notwendig. Dies bestätigt sich auch mit dem Räumlichen Entwicklungsleitbild REK der Gemeinde Pfäffikon.

## 2. Zonenplannachführung

Der Zonenplan bleibt im Wesentlichen unverändert. Es wird lediglich eine redaktionelle Zonenbereinigung vorgenommen, und bestehende Strassenanlagen mit Erschliessungsfunktion werden der Bauzone zugewiesen. Wesentliche neue Entwicklungsmöglichkeiten werden dadurch nicht geschaffen, und es fällt dabei keine Mehrwertabgabe an. Konkret werden folgende Zonenplannachführungen vorgenommen:

- > Feldstrasse; Teilfläche von Kat.-Nr. 13004; von Landwirtschaftszone (Lw) in Wohnzone W1.45
- > Baumgartenstrasse; Teilfläche von Kat.-Nr. 13164; von Lw in Wohnzonen W1.45/W1.7
- > Alpenstrasse; Teilfläche von Kat.-Nrn. 10386 und 10546; von Lw in Wohnzonen W2.6 und W2.7
- > Bereinigung Hotzenweid; Teilfläche von Kat.-Nr. 11879; von Industrie- und Gewerbezone (IG) in Wohnzone W2.7

## 3. Umzonung Tumbelenstrasse Nord

Die Huber + Suhner hat ihre Produktionsanlagen vom Areal Tumbelenstrasse Nord in die Gewerbezone Witzberg verlegt. Das zentral gelegene und gut erschlossene Areal Tumbelenstrasse Nord soll in ein durchmischtes genutztes und belebtes Quartier transformiert werden. Die bisherige Industrie- und Gewerbezone wird daher neu einer Zentrumzone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit dieser Umzonung wird der Grundstein gelegt, um mit dem nachfolgenden Gestaltungsplan die Abstimmung von Nutzungsanteilen, Dichten, Dichteverteilung, Freiräumen, Denkmal- und Ortsbildschutz, Erschliessung, Parkierung, Lärmschutz etc. im Detail vorzunehmen.

### Ergänzung von Art. 24 Abs. 1 BZO mit Zentrumzone Z6.5:

Baumasse für Hauptgebäude und Kleinbauten und Anbauten $m^3/m^2$ max.	6.5
Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer	0.3
Grünflächenziffer min.	15 %
Traufseitige Fassadenhöhe max.	17.5 m *
Gesamthöhe max.	21.5 m *
Grundabstände	
- kleiner Grundabstand min.	3.5 m
- grosser Grundabstand min.	3.5 m

Die Geschoszahl ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe frei.

\* Einzelne Gebäude und Gebäudeteile bis max. 25 m Gesamthöhe sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.

Neuer Art. 25 Abs. 4 BZO:

«In der Zone Z6.5 gilt ein minimaler Gewerbeanteil von 20% der realisierten Baumasse und es müssen mindestens 10 % der realisierten Baumasse als preisgünstiger Wohnraum angeboten werden.»

Neuer Art. 55 Abs. 4 BZO:

«Die Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Tumbelenstrasse Nord bezweckt eine qualitätsvolle Neu-Überbauung des Areals unter Berücksichtigung der städtebaulichen Struktur und unter Einbindung der denkmalpflegerisch wertvollen Substanz. Es ist eine gute Durchwegung und eine attraktive Freiraumstruktur sicherzustellen.  
Bis zur Rechtskraft der diesbezüglichen Gestaltungspläne kann eine temporäre Zwischennutzung erlaubt werden. In den dafür geeigneten Arealteilen können temporär Wohnungen bewilligt werden.»

Mit der Umzonung des Huber+Suhner-Areals und der Gemeinde-Grundstücke Kat.-Nrn. 12303 und 12304 in die Zentrumszone wird die Nachführung des Kernzonenplans Dorf erforderlich. Die Nachführung des Kernzonenplans beschränkt sich auf dessen Abgrenzung.

#### 4. Begriffsnachführung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung gleichwohl umzusetzen.

Diese Gesetzesänderungen – namentlich durch Anpassungen im Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) - traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in der Gemeinde Pfäffikon jedoch erst wirksam, wenn die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) revidiert und damit ebenfalls harmonisiert ist. Die nachstehenden Begriffe sind in der Bau- und Zonenordnung in mehreren Artikeln nachgeführt worden.

Begriff neu	Begriff bisher	Bemerkungen
Kleinbauten und Anbauten	besondere Gebäude	Gemäss § 2a ABV: Bisher als besondere Gebäude nach § 273 PBG bezeichnet. Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m <sup>2</sup> nicht übersteigen.
Massgebendes Terrain	gewachsenes Terrain	Gemäss § 5 ABV: Es wird auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als 10 Jahre zurückliegen. Künftig kann das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Terrainverlauf festgelegt werden.
Grünflächenziffer	Freiflächenziffer	Gemäss § 257 PBG: Die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff Freiflächenziffer. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet.
Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	Gemäss § 278 PBG: Anstelle der bisherigen Gebäudehöhe ist neu auf die Fassadenhöhe abzustellen. Massgebend ist neu, dass für den oberen Messpunkt nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche gilt, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion. Da neu die Fassadenhöhe auch giebelseitig gemessen wird und keine Firsthöhe mehr gilt, können auch giebelseitige Fassadenhöhen festgelegt werden.

## 5. Einführung der Grünflächenziffer

Mit der Grünflächenziffer wird definiert, welcher minimale Anteil eines Grundstücks als Grünfläche ausgeführt sein muss.

Im kantonalen Planungs- und Baugesetz ist keine Freiflächenziffer mehr festgelegt. Stattdessen ist die Grünflächenziffer umschrieben worden. Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) sieht vor, dass ökologischen Aspekten und der klimaangepassten Gestaltung des Gemeindegebietes ein hoher Stellenwert zukommen soll. Aus diesem Grund wird in den Bauzonen anstelle einer Freiflächenziffer eine Grünflächenziffer eingeführt.

Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht angerechnet. Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums «natürlich» oder «bepflanzt» ist ein natürlicher Bodenaufbau mit einem intakten Stoffhaushalt und die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser. Versiegelte Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsflächen sowie mit wasserdurchlässiger Oberfläche erstellte Autoabstellflächen können nicht an die Grünfläche angerechnet werden. Erleichternd beim Nachweis der Grünflächenziffer ist jedoch der Umstand, dass Gebäude oder Gebäudeteile wie im Erdreich liegende Garagengeschosse mit einer ausreichenden Humuseindeckung angerechnet werden dürfen. Die Grünflächenziffer stellt somit sicher, dass bei der baulichen Veränderung und Verdichtung ein massgeblicher Anteil an Grünflächen im Siedlungsgebiet erhalten bleibt.

Für eine klimaangepasste Gestaltung und zur Sicherstellung einer Siedlungsdurchgrünung werden in den verschiedenen Bauzonen spezifische Grünflächenziffern festgelegt. In den Kern- und den Weilerkernzonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten wird auf die Festsetzung einer minimalen Grünflächenziffer verzichtet. Die Anforderungen und Kriterien des Ortsbildschutzes gehen in den Kernzonen vor. In den Zonen für öffentliche Bauten ist ein festgelegter Anteil nicht zielführend, weil die Nutzungsanforderungen sehr vielseitig sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass dort keine Grünflächen erstellt werden sollen.

Zonen		Freiflächenziffer	Grünflächenziffer
		Bisher minimal	Neu minimal
Zentrumszonen (Art. 24 BZO)	Z3.5	20 %	<b>10 %</b>
	Z4.0	20 %	<b>10 %</b>
	Z6.5	-	<b>15 %</b>
Wohnzonen (Art. 27 BZO)	W1.25	-	<b>40 %</b>
	W1.45	-	<b>40 %</b>
	W1.6 ( <b>W1.7</b> )	-	<b>35 %</b>
	W2.1 ( <b>W2.2</b> )	-	<b>35 %</b>
	W2.6 ( <b>W2.7</b> )	-	<b>35 %</b>
Industrie- und Gewerbebezonen (Art. 31 BZO)	IG I	15%	<b>10 %</b>
	IG II	-	<b>10 %</b>

## 6. Bäume und Grünflächen

### 6.1 Baumschutz

In den Bauzonen ist der wichtige Baumbestand nach § 203 ff. PBG im November 2021 geschützt worden. Im Schutzzumfang sind auch die Bäume gemäss Kernzonen-Detailplänen enthalten. Art. 39 BZO verweist darauf, dass der geschützte Baumbestand durch bauliche Vorkehrungen nicht beeinträchtigt werden darf. Es wird präzisiert, dass das Fällen solcher Bäume bewilligungspflichtig ist. Eine Ersatzpflanzung, wenn die ordentliche Grundnutzung übermässig erschwert würde, bleibt möglich.

Anpassung von Art. 39 Abs. 1 BZO:

«Der nach § 203 ff. PBG geschützte Baumbestand darf unter Vorbehalt von Abs. 2 durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.»

### 6.2 Flachdachbegrünung

Die angemessene Begrünung von Flachdächern ist bereits in alt Art. 40 Abs. 4 BZO verlangt und demnach Praxis in der Gemeinde Pfäffikon. Die Vorgabe zur Flachdachbegrünung wird für Flachdächer mit Photovoltaikanlagen präzisiert. So sind künftig auch Flachdächer mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zu begrünen. Es hat sich gezeigt, dass sich der Wirkungsgrad von PV-Anlagen infolge des Kühleffekts von Dachbegrünungen verbessert. Die gleichzeitige Begrünung und Nutzung von Sonnenenergieanlagen schliessen sich also nicht aus, sondern können sich sinnvoll ergänzen. Flachdächer müssen folglich ökologisch wertvoll begrünt werden – auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie aufgestellt werden.

Anpassung von Art. 40 Abs. 1 BZO:

«Flachdächer von Hauptgebäuden und Garageneinfahrten sind - soweit sie nicht als Terrassen dienen – ökologisch wertvoll zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Die Pflicht ökologisch wertvoll zu begrünen besteht, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.»

### 6.3 Abweichungen von der Grünflächenziffer

Bei der Neuüberbauung von Grundstücken oder bei grundlegenden Sanierungen von Liegenschaften kann die Grünflächenziffer frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden und die Einhaltung ist in der Regel einfach zu belegen. Bei kleineren baulichen Veränderungen an Bestandesliegenschaften kann der Nachweis der Grünflächenziffer jedoch auch zu Schwierigkeiten führen. Insbesondere z.B. bei gewerblichen Liegenschaften mit grossen Umschlag- und Fahrzeugabstellflächen oder bei Bestandesliegenschaften mit hohem Überbauungsanteil kann die Grünflächenziffer eine Hürde im Bewilligungsprozess darstellen.

Den Bauherrschaften und Projektierenden wird offengelassen, mit welchen konkreten Massnahmen die Ziele und der Zweck der Grünflächen erreicht wird. Dies kann über die Beschaffenheit der Aussenhaut (Struktur, Materialisierung, Membranen, etc.), über die Ausstattung von Balkon- und Dachgärten, über Fassadenbegrünungen, mit Beschattungssystemen, mit Baumpflanzungen oder mit einer Kombination dieser Möglichkeiten erfolgen. Die Bemühungen und Bestrebungen zur Kompensation bei unterschrittener Grünflächenziffer ist in solchen «Härtefällen» zu dokumentieren und mit der Baubehörde zu klären.

Neuer Art. 40 Abs. 2 BZO:

«Kann die Grünflächenziffer in begründeten Fällen nicht eingehalten werden, sind mit Baumpflanzungen sowie mit Dach- und Fassadenbegrünungen und dergleichen adäquate Ersatzmassnahmen zu treffen.»

### 6.4 Grünflächenanforderungen

Grünflächen sind angemessen mit standortgerechten und heimischen Bäumen, Stauden, Sträuchern etc. zu bepflanzen. Was angemessen ist, wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens bei der Beurteilung des jeweiligen Umgebungsplanes beurteilt. Ziel ist es, dass das Siedlungsgebiet Pfäffikon langfristig mit Bäumen durchsetzt ist und bleibt. Bäume liefern Sauerstoff, kühlen und reinigen die Luft, spenden Schatten, dämpfen Umgebungslärm und bieten für Insekten, Vögel und Kleintiere Lebensraum an. Die Vorzüge von Bäumen wirken somit über das ganze Siedlungsgebiet hinweg und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Dazu soll jede einzelne Grundeigentümerschaft einen Beitrag leisten.

Neuer Art. 40 Abs. 3 BZO:

«Die Grünflächen sind angemessen mit Bäumen zu durchsetzen. Es sind standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden.»

## 6.5 Siedlungsrand

Den Grundstücken am Siedlungsrand kommt durch deren besondere Lage im Übergangsbereich vom Baugebiet zum Naherholungs- oder Landwirtschaftsgebiet eine wichtige Bedeutung zu. Zur Sicherung eines attraktiven Lebensraums für Fauna und Flora und für eine gute Vernetzung ist eine weitgehend hindernisfreie Gestaltung relevant.

### Neuer Art. 41 BZO:

«Am Siedlungsrand sind in der Regel keine durchgehenden Mauern oder dichte Einfriedungen gestattet. Wo Stützmauern notwendig sind, sind sie auf ein Minimum zu beschränken, zu gliedern und zu begrünen.»

## 7. Nachführung Grundmasse

### 7.1 Fassadenhöhen

Die Fassadenhöhe ist das maximale Mass einer Fassade, gemessen zwischen der Dachkonstruktions-Oberkante und dem gewachsenen Terrain.

In der heute noch geltenden Bau- und Zonenordnung sind in den Art. 8, 24 und 27 Gebäudehöhen festgelegt. Diese werden in den Wohn- und Zentrumszonen durch Gesamthöhen – zur Anordnung von Dach- und Attikageschossen – ergänzt. Diese maximalen Gesamthöhen bleiben im Zuge dieser Teilrevision bestehen. Anstelle des Begriffs der Gebäudehöhe ist gemäss § 279 Abs. 2 PBG jedoch zwingend neu der Begriff der Fassadenhöhe zu verwenden.

Weil mit der Begriffsänderung eine Veränderung der Messdefinition verbunden ist, wurden die einzelnen Masse überprüft. Die Überprüfung erfolgte mit dem Ziel, dass die definierten und gültigen maximalen Gesamthöhen (gemäss § 281 PBG) unverändert belassen werden.

Wohnzone	W1.25	W1.45	W1.7	WG2.2	W2.7
Gebäudehöhe max. (wird aufgehoben)	7.5 m	7.5 m	7.5 m	8.0 m	11.0 m
Fassadenhöhe Traufseite, neu max.	8.5 m	8.5 m	8.5 m	9.0 m	12.0 m
Gesamthöhe	12.5 m	12.5 m	12.5 m	13.0 m	18.0 m

Kern-, Zentrums-, Industrie-/Gewerbezone	KZ	Z3.5	Z4.0	Z6.5 (neu)	IG I	IG II
Gebäudehöhe bisher max.	7.5 m Dorf 10.5	11.5 m	11.0 m	-	11.0 m	-
Fassadenhöhe Traufseite, neu max.	7.5 m Dorf 10.5	12.0 m	14.5 m	17.5 m	12.0 m	-
Gesamthöhe	--	15 m	18 m	21.5 m	15 m	20 m

### 7.2 Baumassenziffern

Die Baumassenziffer ist ein Dichtemass, welches das maximale Verhältnis von oberirdischem Gebäudevolumen gegenüber der massgeblichen Grundstücksfläche festlegt.

Aufgrund der liberaleren Definition der Dach- und Attikageschosse im revidierten PBG resultiert bei gleichbleibender Gebäudekonzeption (Geschossigkeit und Gebäudegrundfläche), dass das Gebäudevolumen durch die neue Attika-Regelung vergrössert werden kann. Würde die Festlegung der maximalen Baumasse unverändert bleiben, müsste eine Bauherrschaft, welche ein Attikageschoss nach neuer Definition ausführen möchte, das grössere Attika-Volumen mit einer

Verkleinerung der Baumasse in den Vollgeschossen ausgleichen. Die Absicht der PBG-Änderung war bzw. ist jedoch, innere Verdichtung an gut erschlossenen Lagen zu ermöglichen.

In Pfäffikon liegen die beiden lockeren Wohnzonen alle an sehr exponierten Lagen am Hang, in der Peripherie oder sie befinden sich in unmittelbarer Seenähe. Die Baumassenziffer wird in diesen beiden Wohnzonen daher belassen. In den dichteren Wohnzonen, welche alle Bestandteile des engeren Siedlungsgefüges sind, wird die Baumassenziffer aber um  $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$  angehoben:

Bisher	W1.25	W1.45	W1.6	W2.1	WG2.6
Zuwachs	-	-	+ $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$	+ $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$	+ $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$
<b>Künftig</b>	<b>W1.25</b>	<b>W1.45</b>	<b>W1.7</b>	<b>W2.2</b>	<b>WG2.7</b>

### 7.3 Freie Gebäudelängen in Wohnzonen

In den Wohnzonen wird die bisherige Festlegung von maximalen Gebäudelängen (28, 30, 36 und 40 m) in der Grundmasstabelle aufgehoben. Die Gebäudelängen sind infolge der fein strukturierten Parzellarstruktur meist kürzer, was bedeutet, dass die Massbegrenzung der Gebäudelänge gar nicht zu Anwendung gelangt und kein limitierendes Mass darstellt. Im Hinblick auf zusammenhängende Grünflächen und zur Erreichung von architektonisch guten Lösungen kann eine Begrenzung der Gebäudelänge aber auch hinderlich sein. Aus diesem Grund werden in den Wohnzonen keine Gebäudelängen mehr festgelegt, wie auch in den Zentrumzonen, in den Industrie- und Gewerbebezonen sowie in den Zonen für öffentliche Bauten keine maximalen Gebäudelängen definiert sind. Es hat sich in diesen Zonen gezeigt, dass keine nachteiligen Konsequenzen resultiert sind.

In den Kern- und Weilerkernzonen darf die Gebäudelänge das Mass von 50 m weiterhin nicht überschreiten. Dies ist in diesen Ortsbildschutzzonen richtig und hat sich bewährt.

### 7.4 Gesamthöhe Industrie- und Gewerbezone

Gebäude in Industrie- und Gewerbebezonen dürfen eine Gesamthöhen von 15 bzw. 20 m aufweisen. Diese Gesamthöhen bleiben bestehen. In der Fussnote zur Grundmasstabelle wird in alt Art. 32 BZO ergänzend festgehalten, dass gegenüber Kernzonen, Wohnzonen, Freihaltezonen, Erholungszonen und der Landwirtschaftszone auf eine Bautiefe von je 30 m die festgelegten Gesamthöhen um je 2 m zu reduzieren sind. Diese Reduktion ist gegenüber bewohnten Zonen richtig, nicht jedoch gegenüber den Freihalte-, Erholungs- und Landwirtschaftszonen. Eine Abstufung der Gesamthöhe zum Zonenrand hin sichert keine Ortsbauliche Qualität. Die Vorgabe wird daher nur gegenüber den Bauzonen zum Schutze des benachbarten Wohnumfelds beibehalten.

#### Anpassung Art. 31 Abs. 1 BZO:

«Gegenüber Kernzonen und Wohnzonen sind auf eine Bautiefe von je 30 m die festgelegten Gesamthöhen um je 2 m zu reduzieren.»

## 8. Voll- statt Attikageschoss

Mit der neuen Regelung von § 275 PBG können in Attikageschossen Dachterrassen entstehen, die schmal sind und nur bescheidene Nutzungsqualitäten schaffen. Aus diesem Grund wird in Art. 44 BZO eine Definition eingeführt, die es erlaubt, anstelle eines Attikageschosses ein Vollgeschoss mit verkleinerter Grundfläche zu erstellen. Damit können grössere und zusammenhängende Terrassen ausgebildet werden, ohne dass dabei die Verjüngung des obersten Geschosses verloren geht. Um missbräuchlichen oder gestalterisch nachteiligen Ausführungen vorzubeugen, werden drei messbare Kriterien für das zusätzliche Vollgeschoss definiert, die eingehalten werden müssen:

- Die Fläche des obersten Geschosses darf nicht grösser sein als 80 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche. Folglich ist eine Fläche von mindestens 20% der Vollgeschossfläche nicht überstellt und als Terrasse nutzbar und das oberste Vollgeschoss unterscheidet sich vom darunterliegenden Vollgeschoss;

- Das oberste Geschoss darf nicht höher als 3.3 m sein. D.h. die trauf- und die giebelseitige Fassadenhöhe darf um maximal 3.3 m höher sein, als in der Grundmasstabelle der jeweiligen Zonierung festgelegt;
- Die Terrasse muss als Rücksprung an mindestens drei Gebäudeseiten ablesbar und erkennbar sein.

**Neuer Art. 44 BZO:**

«Auf einem Flachdachgebäude ist anstelle eines Attikageschosses ein zusätzliches maximal 3.3 m hohes Vollgeschoss zulässig, wenn die Fläche maximal 80 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses beträgt und auf mindestens drei Gebäudeseiten zumindest abschnittsweise um 2.5 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt.»

## 9. Energie

Die Gemeinde Pfäffikon hat einen kommunalen Energieplan festgesetzt, der den Projektverfassenden bei der Wahl des Energieträgers als Entscheid-Grundlage dienen kann und soll.

**Neuer Art. 49 Abs. 2 BZO:**

«Die Wahl des Energieträgers hat sich am gültigen kommunalen Energieplan zu orientieren.»

## 10. Mobilfunkanlagen

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020 ist der Gemeinderat beauftragt worden, in der Bau- und Zonenordnung zu verankern, dass die Beurteilung von Mobilfunkanlagen nach dem Kaskadenmodell erfolgt. Diesem Auftrag wird mit dem neuen Art. 50 BZO nachgekommen. Damit ist auch in der BZO festgeschrieben, was bisher schon praktiziert wurde.

**Neuer Art. 50 BZO:**

- <sup>1</sup> Die Wahl des Standortes von Mobilfunkantennenanlagen hat nach den folgenden Prioritäten zu erfolgen:
  - a) Erste Priorität haben Standorte in Gewerbe- und Industriezonen sowie in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen;
  - b) Zweite Priorität haben Standorte in Mischzonen, Zentrumzonen und Kernzonen;
  - c) Dritte Priorität haben Standorte in reinen Wohnzonen.
- <sup>2</sup> Bestehende sind neuen Antennenstandorten vorzuziehen, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.
- <sup>3</sup> Funkbetreibende haben einen Nachweis zu erbringen, dass kein bestehender Standort und kein höher priorisierter Standort zur Verfügung steht.

## 11. Fazit / Zusammenfassung

### 11.1 Auswirkungen

Die vorliegende Teilrevision ergänzt und optimiert die Bau- und Zonenordnung in den dargelegten Sachverhalten. Sie soll helfen, dass gute Projekte mit ausreichend Projektierungsspielraum und nach klaren Rahmenbedingungen entwickelt und realisiert werden können. Die Grünflächenziffer wird sicherstellen, dass ein wesentlicher Anteil an begrünten Flächen erhalten bleibt oder, wo der Versiegelungsgrad sehr hoch ist, der Grünanteil mittel- und langfristig zunimmt. Alle sollen damit von einem ausgeglicheneren Wasserhaushalt, von kühleren Temperaturen an Hitzetagen und von einer vielfältigen Fauna und Flora profitieren.

Eine massgebliche Veränderung mit Bevölkerungszuwachs wird mit der Umzonung des Gebiets Tumbelenstrasse Nord von der Industrie- und Gewerbezone in die Zentrumzone Z6.5 ermöglicht. Die sehr zentrale Lage Tumbelenstrasse Nord soll nicht länger als Industrie- und Gewerbezone dienen; vielmehr bietet sich mit der Auslagerung der Huber+Suhner-Produktionsstätten die einmalige Chance für einen belebten Ortsteil an zentraler und gut erschlossener Lage. Die Änderung der Grundzonierung legt dazu den Grundstein. Die Wirkung und der Charakter der prägen-

den Industriebauten soll angemessen berücksichtigt werden. Die detaillierten Regelungen werden in einem noch zu erarbeitenden Gestaltungsplan zu regeln sein.

#### 11.2 Mehrwertabgabe

Die Gemeinde Pfäffikon hat im Dezember 2021 die Vorlage zur Mehrwertabgabe beschlossen und dadurch die Höhe des Abgabesatzes von 40 Prozent des gekürzten Mehrwerts bei einer Freifläche von 1'500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision vorgesehene Umzonung Tumbelenstrasse Nord und die Anpassungen der Baumassenziffern in den dichteren Wohnzonen führen zu abgabepflichtigen Mehrwerten.

Für die Umzonung Tumbelenstrasse Nord wird der Ausgleich mittels städtebaulichen Vertrags vollzogen. Die Mehrwerteprognose für die Aufzonungen in den Wohnzonen hat das Büro Fahrländer Partner in Zürich anhand der dynamischen Residualwertmethode erstellt. Der Mehrwertausgleich bzw. die Mehrwertabgaben werden nach der genehmigten Teilrevision den jeweils betroffenen Grundeigentümerschaften separat eröffnet und erst im Rahmen eines Bauprojekts im Zeitpunkt der Baufreigabe fällig.

Behördlicher Referent: Lukas Steudler, Bauvorstand

#### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden. Der Abschied sowie der Bericht zum Abschied ist der Gemeinderatskanzlei bis am 21. August 2024 einzureichen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen an der Teilrevisionsvorlage als Folge von Rechtsmittel- und Genehmigungsentscheiden in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission, mit Akten gemäss Verzeichnis
  - Gemeindepräsident
  - Ressortvorsteher Bau und Umwelt
  - Bereichsleiter Bau
  - Bausekretärin
  - e10-planning, Roland Iten, Loren-Allee 18, 8610 Uster  
  - Archiv B1.03.2
  - Beschluss ist: öffentlich

#### **Gemeinderat Pfäffikon ZH**



Marco Hirzel  
Gemeindepräsident



Daniel Beckmann  
Gemeindeschreiber

Versanddatum: **- 8. Juli 2024**