

Kanton Zürich

GEMEINDE **PFÄFFIKON ZH**
DIE PERLE AM PFÄFFIKERSEE



Teilrevision Nutzungsplanung 2023 (IVHB / Tumbelen Nord)

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Fassung für Festsetzung / Stand vom 25. Juni 2024



Pfäffikon, 25. Juni 2024

Gemeinde Pfäffikon ZH
Abteilung Bau
Hochstrasse 1
8320 Fehraltorf

Beratung und Begleitung durch



e10-planning
Büro für Raumplanung und Baurecht
Roland Iten
Loren-Allee 18
8610 Uster

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Aktuelle Bau- und Zonenordnung	5
1.2	Harmonisierung	5
1.3	Revisionsziel	6
1.4	Umfang und Abgrenzung	6
1.5	Ergänzungspläne	6
2.	Gemeindeentwicklung	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Kantonaler Richtplan	8
3.2	Regionaler Richtplan	8
3.3	Räumliches Entwicklungsleitbild (REK)	10
4.	Zonenplannachführung	11
4.1	Darstellungsanforderungen	11
4.2	Redaktionelle Nachführungen im Zonenplan	12
5.	Einzonung Chlausenweid	14
5.1	Vorgeschichte	14
5.2	Einzonungsabsicht	14
5.3	Vorgehen und Koordinationspflicht	14
6.	Umzonung Tumbelenstrasse Nord	15
6.1	Vorgeschichte / Ausgangslage	15
6.2	Überlegungen zur Arealentwicklung	15
6.3	Umzonung in Zentrumzone Z6.5	19
6.4	Gestaltungsplanpflicht	21
6.5	Nachführung Kernzonenplan Dorf	21
6.6	ISOS	22
7.	Interessenabwägung Tumbelenstrasse Nord	25
7.1	Interessen	25
7.2	Gemeinsame Interessen	25
7.3	Interessenskonflikt	26
7.4	Interessensbeurteilung	26
7.5	Resultate der Abwägung	27

8.	Änderungen in der Bauordnung	27
8.1	Allgemeines	27
8.2	Harmonisierung der Baubegriffe	27
8.3	Einführung der Grünflächenziffer	28
8.4	Begrünung / Grünflächen / Baumschutz	30
8.5	Gestaltung Siedlungsrand	31
8.6	Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe	32
8.7	Anpassung der Baumassenziffer	34
8.8	Voll- statt Attikageschoss	36
8.9	Keine Gebäudelängen in Wohnzonen	37
8.10	Gesamthöhen Industrie- und Gewerbezone	37
8.11	Verkaufsfläche in Industrie- und Gewerbezone	37
8.12	Mobilfunkanlagen	38
9.	Mehrwertausgleich	39
9.1	Allgemein	39
9.2	Städtebaulicher Vertrag Umzonung Tumbelenstrasse Nord	39
9.3	Mehrwertprognose Aufzonung Wohnzonen	39
9.4	Kommunale Mehrwertabgabe	39
10.	Verfahrensablauf	40
10.1	Einleitungsbeschluss	40
10.2	Vorprüfung und Mitwirkung	40
10.3	Einwendung	40
10.4	Festsetzung	40
11.	Auswirkungen	40

Anhang A: Stellungnahme zu den Einwendungen und den Ergebnissen der Vorprüfung

1. Ausgangslage

1.1 Aktuelle Bau- und Zonenordnung

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.

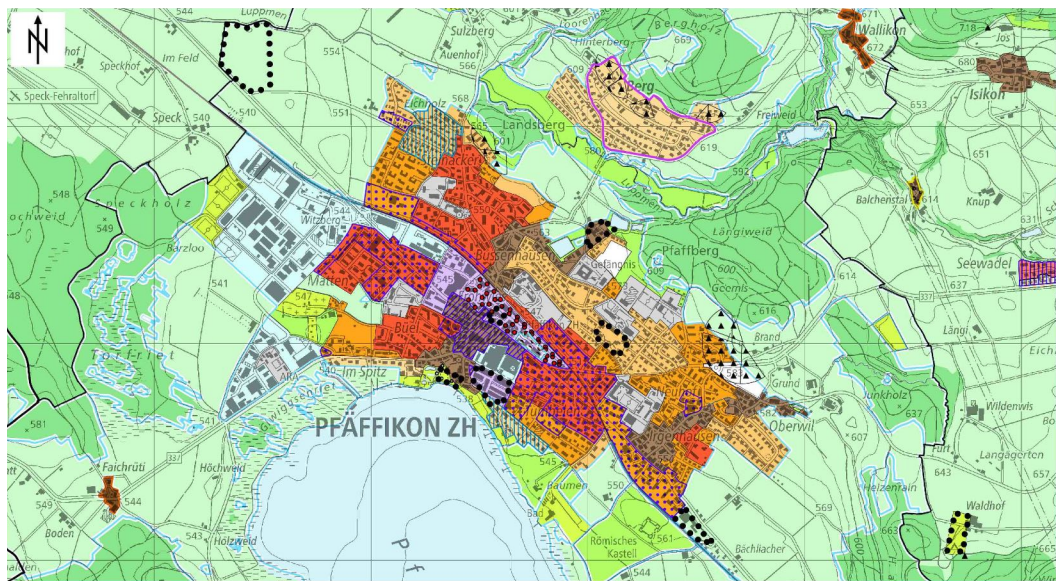


Abb. 1: Auszug aktueller Zonenplan der Gemeinde Pfäffikon

1.2 Harmonisierung

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. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen 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 Zonenordnungen (BZO) revidiert und ebenfalls harmonisiert ist. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2028.

1.3 Revisionsziel

Die Angleichung an das PBG erfolgt über eine Teil-Revision der BZO. Es werden die Anpassung an die übergeordneten Vorgaben des PBG und seinen ergänzenden Erlassen sowie die Darstellungsanpassung des Zonenplanes an die kantonalen Vorgaben vorgenommen.

Die Zonenzuweisung und die Bauordnungsstruktur haben sich grundsätzlich bewährt, als zweckmässig erwiesen und 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 (vgl. Kap. 3.3).

Nachstehend sind die Inhalte der vorliegenden Teilrevision zusammengestellt:

- Redaktionelle Anpassungen der Zonenbegrenzungen
- Absichtsbeschrieb Einzonung Chlausenweid (kein Revisionsinhalt)
- Umzonung Tumbelenstrasse Nord in eine Zentrumszone
- Einführung einer Grünflächenziffer, teilweise als Ablösung der Freiflächenziffer
- Anforderungen Flachdachgestaltungen
- Aufhebung der maximalen Gebäudelängen
- Definition Voll- statt Attikageschoss
- Anpassung der Fassadenhöhe und Anpassung der Baumassenziffer in dichten Wohnzonen
- Anforderungen an Mobilfunkanlagen (Kaskadenmodell gemäss GV vom Dezember 2022)

1.4 Umfang und Abgrenzung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit der vorgenannten Zielsetzung fokussiert sich auf die Änderungen der Bauordnung und in der Darstellungsnachführung des Zonenplanes. Sie umfasst somit ausschliesslich die BZO im engen Sinne. Die folgenden Nutzungsplanungsinstrumente sind von der vorliegenden Revision nicht tangiert und bleiben unverändert bestehen:

- Verkehrsbaulinien gemäss § 96 ff PBG;
- Gewässerraum; die Festsetzung des Gewässerraums innerhalb des Siedlungsraums durch die Baudirektion des Kantons Zürich erfolgte am 25. April 2024;
- Inventar der schützenswerten Bauten;
- Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte.

1.5 Ergänzungspläne

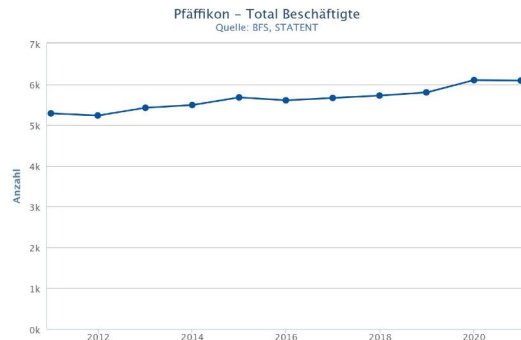
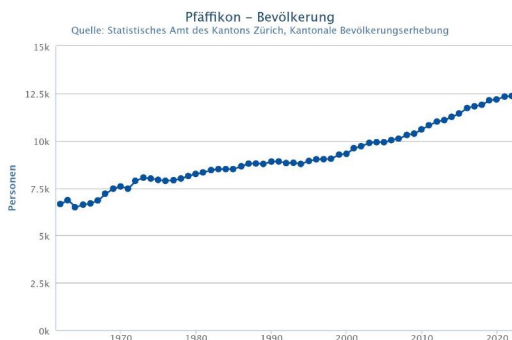
Die den Zonenplan ergänzenden Pläne der Nutzungsplanung bleiben grossmehrheitlich bestehen und unverändert gültig. Ausnahme bildet der Kernzonenplan Dorf, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014, dessen Abgrenzung angepasst wird (vgl. Kap. 6.5). Unverändert bleiben:

- Detailpläne Kernzonen
 - _ Hermatswil, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014

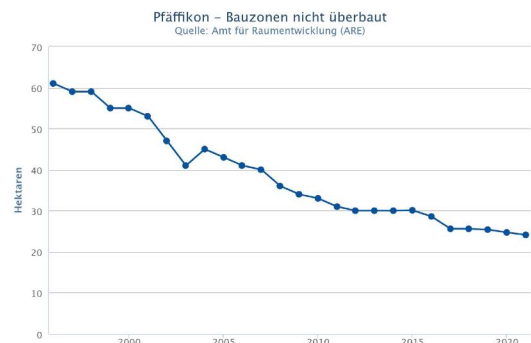
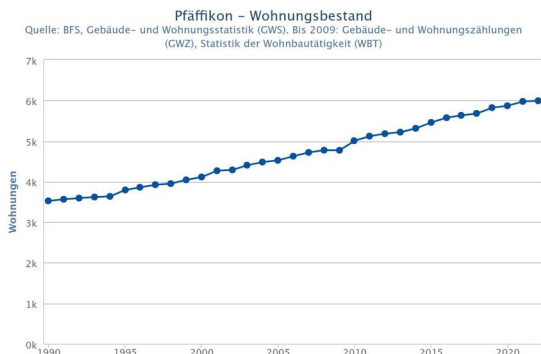
- _ Bussenhausen, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- _ Irgenhausen, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- _ Oberwil, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- _ Auslikon, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- _ Ober- und Unter-Balm, genehmigt mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- Ergänzungspläne Wald- und Gewässerabstandslinie Nr. 1-12
- Ergänzungspläne Aussichtsschutz

2. Gemeindeentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Pfäffikon ist in den vergangenen Jahrzehnten stetig und konstant gewachsen. Zwischen 1960 und 2020 hat sich die Einwohnerzahl von 6'000 auf über 12'000 verdoppelt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahreszuwachs von rund 100 Einwohnern. Die Fläche der Bauzone ist in den letzten 25 Jahren konstant geblieben und beträgt rund 261 ha bei einer Gemeinde-Gesamtfläche von 1947 ha. Der Überbauungsgrad der Bauzonen hat laufend zugenommen.



Bevölkerung und Beschäftigte in Pfäffikon gemäss kant. Bevölkerungserhebung, Statistische Amt Kanton. Zürich

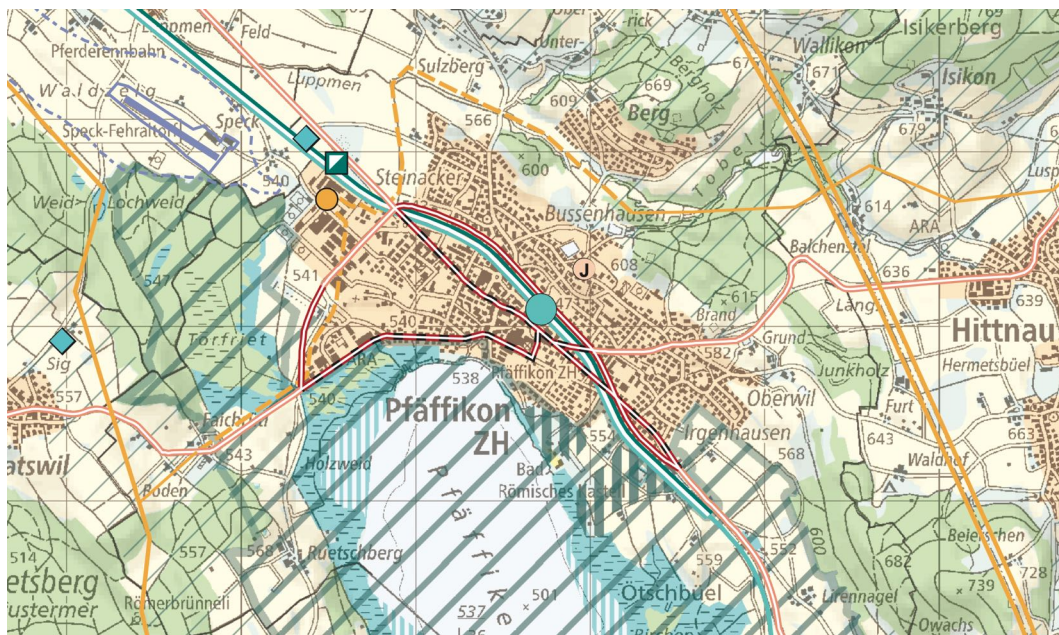


Wohnungsbestand und Bauzonenreserven in Pfäffikon, Statistisches Amt Kanton Zürich, Stand 2023

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan mit dem Stand vom 6. Februar 2023 enthält keine Vorgaben, die in der vorliegenden Teilrevision Änderungen erfordern bzw. zu berücksichtigen sind.



Auszug kantonaler Richtplan, Karte Süd, Stand 6.2.2023

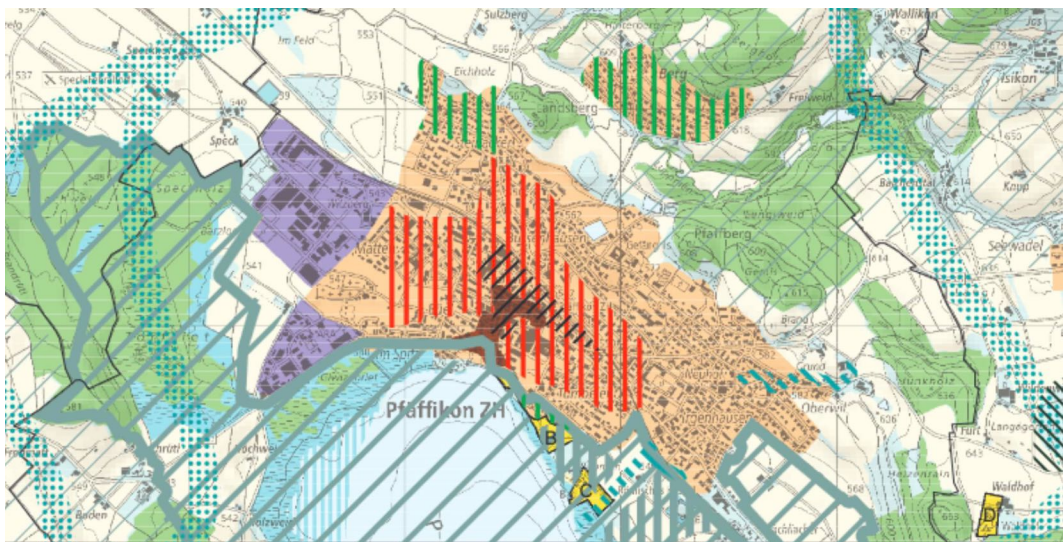
3.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan der Region Oberland (RZO) wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 939/2022 am 29. Juni 2022 beschlossen. Es werden die für die Teilrevision relevanten wesentlichen Einträge nachstehend zusammengestellt:

- In der polyzentrischen Struktur ist Pfäffikon als Versorgungs-, Dienstleistungs-, Kultur- und Bildungszentrum von regionaler Bedeutung zu stärken.
- Pfäffikon ist als schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung (ISOS Nr. 5616) bezeichnet.
- Die Gebiete Schanz und Witzberg sind Arbeitsplatzgebiete mit industriell-gewerblicher Nutzung von regionaler Bedeutung.
- Im Gebiet Dorf ist in Abstimmung auf das schutzwürdige Ortsbild eine hohe bauliche Dichte umzusetzen.
- In den Gebieten Hinterberg-Vorderberg, Landsberg und Stogelen ist eine niedrige bauliche Dichte (BMV 1.2-1.6 m³/m²) anzustreben.

- Die Strandbäder Baumen und Auslikon sind Erholungsgebiete von kantonaler Bedeutung und als besondere Erholungsgebiete von Sportanlagen bezeichnet.
- Die intensiv genutzte Parkanlage Seequai mit Boots- und Parkanlage ist ein besonderes Erholungsgebiet.
- Der Aussichtspunkt beim Reservoir Hermatswil/Ravensbühl ist von regionaler Bedeutung.
- Der Weiher Tobel sowie das Hangried Ror sind Naturschutzgebiete von regionaler Bedeutung. Der Pfäffikersee ein Landschaftsschutzgebiet von kantonaler Bedeutung.
- Die Revitalisierung der kommunalen Gewässer Irgenhauser Dorfbach, Breitibach und Furtbach sind von regionaler Bedeutung.

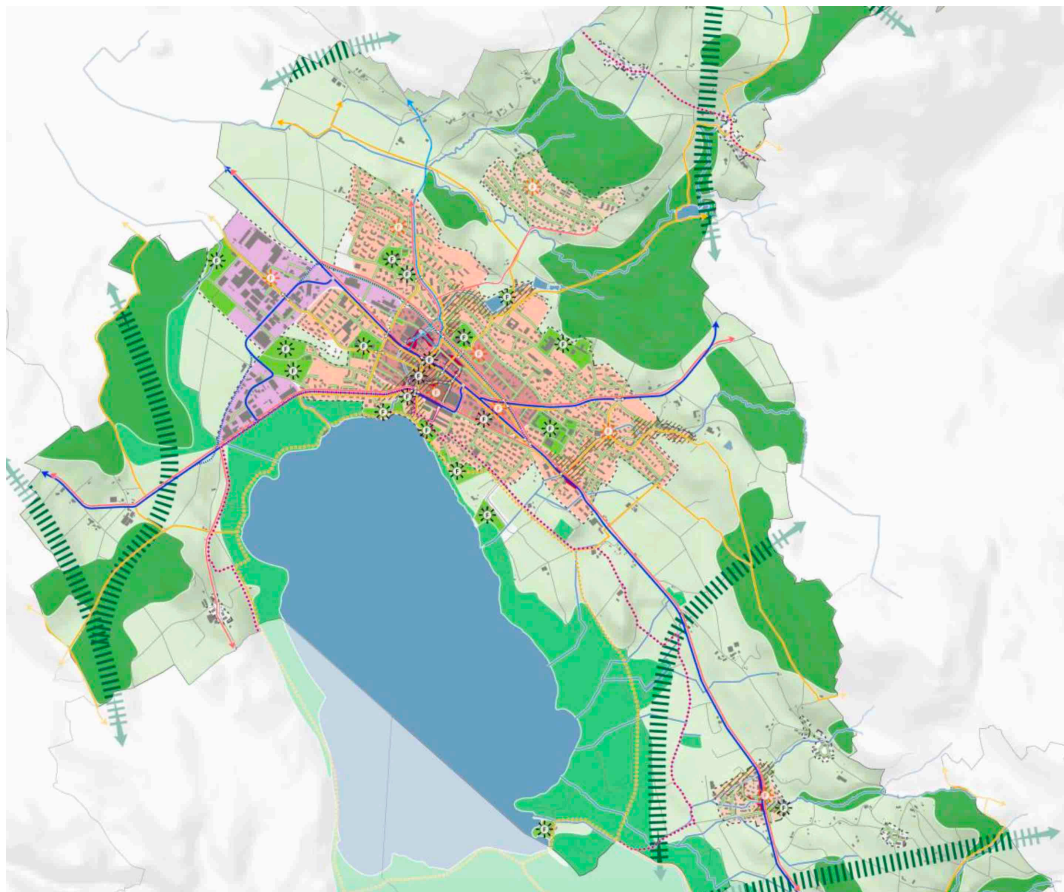
Auf die Hinweise und Festlegungen zu den Themen Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Öffentliche Bauten und Anlagen wird an dieser Stelle verzichtet, weil sie für die vorliegende Teilrevision und deren Revisionsumfang nicht relevant sind.



Auszug Regionaler Richtplan Oberland, Karte Siedlung und Landschaft

3.3 Räumliches Entwicklungsleitbild (REK)

Die Gemeinde Pfäffikon hat im Zeitraum von Mitte 2020 bis Ende 2021 in Workshops mit der Bevölkerung ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) ausarbeiten lassen und die Erkenntnisse in einem Bericht, datiert vom 9. Dezember 2021 zusammengefasst und an der Gemeindeversammlung im Dezember 2022 der Bevölkerung vorgestellt und zur Kenntnis gegeben.



Wohnen und Arbeiten

- Qualitative bauliche Verdichtung
- Massvolle Weiterentwicklung
- Erhalt der Grundstruktur
- Hochwertig gestaltete und entwickelte Ortskerne
- Weiterentwicklung Industrie- und Gewerbegebiete
- In Entwicklung eingebundene erhaltenswerte Strukturen

Freiraum und Erholung

- ☀ Frei- und Begegnungsraum
- ☀ Bedarf neuer Frei- und Begegnungsraum (ungefähre Lage)
- / Natur- und Erholungsraum (Ried / Kulturland / Wald)
- Gewässer
- Siedlungsrand
- Vernetzungskorridor

Mobilität

- Fussverkehr Hauptroute
- Veloverkehr Hauptroute
- Erlebnisweg (Fuss / Velo)
- Motorisierter Individualverkehr (Haupt- / Nebenachse)
- Alternative Hauptverkehrsachse (zu prüfende Option)
- Wichtige Querung
- Begrünter Strassenraum
- Begegnungszone

Das REK hält die nachstehenden übergeordneten Leitsätze fest:

Entwicklung: *Pfäffikon entwickelt sich zu einer attraktiven städtischen Gemeinde mit Dorfcharakter inmitten der intakten Naturlandschaft um den Pfäffikersee. Die bestehenden Qualitäten werden weiterentwickelt und es werden neue Qualitäten geschaffen, wodurch der Charakter von Pfäffikon gestärkt wird.*

Wohnen und Arbeiten: *Ein vielfältiges Zentrum, Quartiere mit hoher Wohnqualität und strukturierte Industrie- und Gewerbegebiete machen Pfäffikon zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Zukunftsgerichtete Wohn- und Arbeitsformen werden gelebt.*

Freiraum und Erholung: *Die vielfältigen, qualitätsvollen Freiräume und die naturnahen Erholungsräume von Pfäffikon sind gut vernetzt und bieten attraktive Erholungs- und Begegnungsmöglichkeiten für die Bevölkerung.*

Mobilität: *Die Haupt- und Nebenachsen sind ihrer Funktion entsprechend verkehrsberuhigt und die Verkehrsführung ist klar strukturiert und hierarchisiert. Dies erlaubt ein sicheres und attraktives Miteinander aller Mobilitätsformen.*

Ökologie: *Pfäffikon setzt sich dafür ein, dass ökologischen Aspekten und der klimaangepassten Gestaltung des Gemeindegebietes ein hoher Stellenwert zukommt und diese in allen Planungen berücksichtigt werden.*

4. Zonenplannachführung

4.1 Darstellungsanforderungen

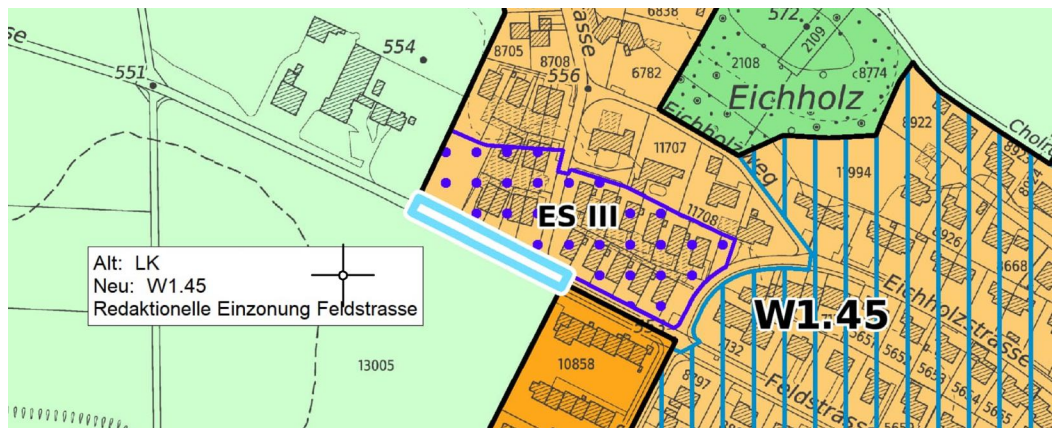
Die Darstellung des Pfäffikers Grundzonenplanes wird im Zuge dieser Teilrevision auf die Anforderungen der kantonalen Verordnung über Darstellung von kommunalen Nutzungsplänen (VDNP) nachgeführt. Die Farbgebung und Zonenbezeichnung des Grundzonenplan (massgebend ist der Zonenplan 1:5'000) entsprechen bereits weitgehend der VDNP. Nachstehende Änderungen werden nachgeführt:

- Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe in der Zonenliste
- Darstellung der ES III in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen «Schanz»

4.2 Redaktionelle Nachführungen im Zonenplan

Bei der Abgrenzung der Bauzonen werden bei den folgenden Situationen Klärungen und Vereinfachungen vorgenommen:

Redaktionelle Einzonung Feldstrasse



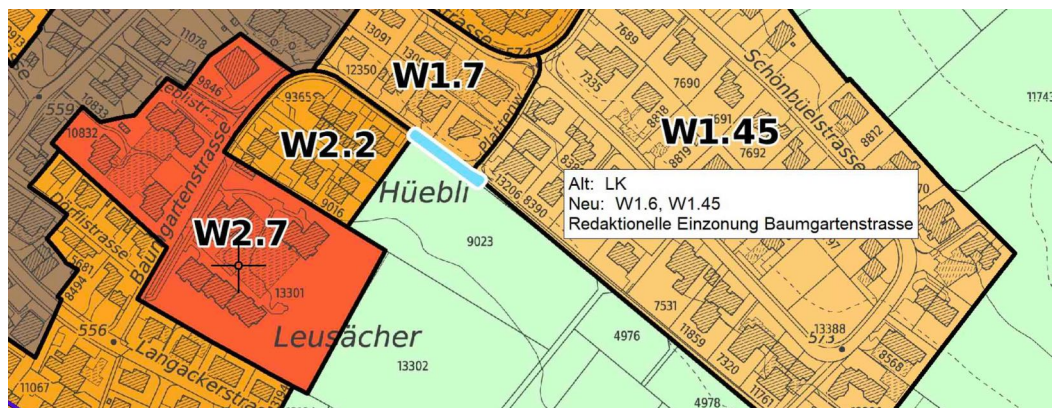
Zonierung bisher: Landwirtschaftszone

Zonierung neu: W 1.45

Kat.-Nr. 13004 mit ca. 600 m²

Begründung/Hinweise: Die bereits ausgebaute Feldstrasse hat eine Erschliessungsfunktion für die bestehende und überbaute Bauzone. Bei der Einzonung einer Strassenparzelle fällt kein Mehrwert und somit keine Mehrwertabgabe an (§ 7 Abs. 2 MAV i.V.m. § 259 PBG).

Redaktionelle Einzonung Baumgartenstrasse



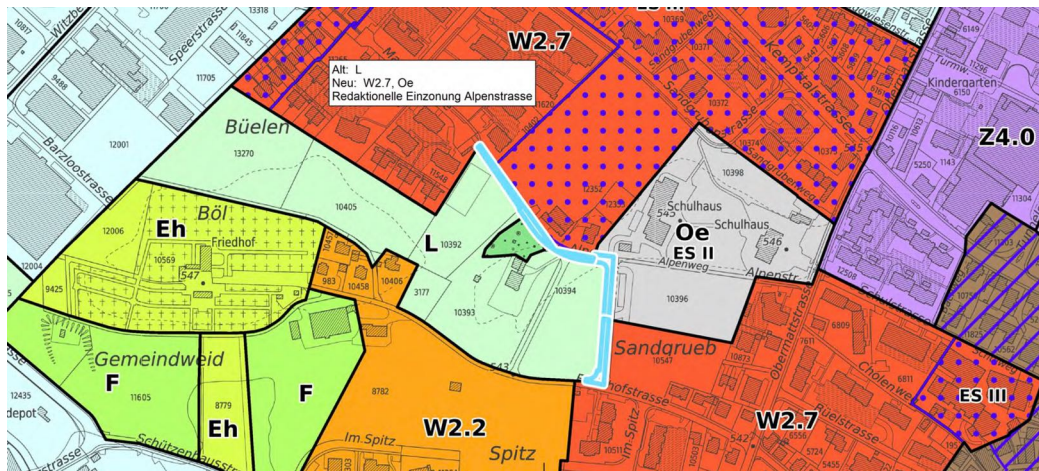
Zonierung bisher: Landwirtschaftszone

Zonierung neu: W1.6 bzw. W1.7/W1.45

Kat.-Nr. 13164 mit ca. 65 m²

Begründung/Hinweise: Bei der bereits ausparzellierten Baumgartenstrasse ist bis zur Einmündung des Plattenwegs der Gehbereich noch nicht erstellt. Der Gehbereichstreifen soll wie das übrige Strassengrundstück der Bauzone zugewiesen sein. Bei der Einzonung einer Strassenparzelle fällt kein Mehrwert und somit keine Mehrwertabgabe an (§ 7 Abs. 2 MAV i.V.m. § 259 PBG).

Redaktionelle Einzoning Alpenstrasse



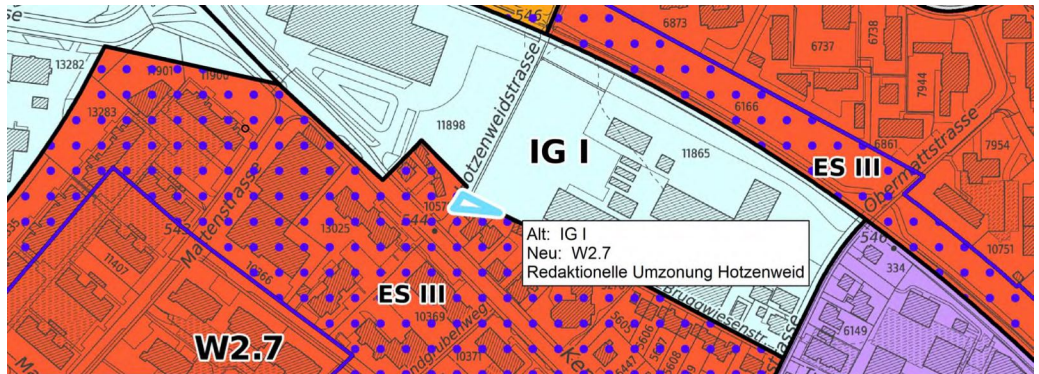
Zonierung bisher: Landwirtschaftszone

Zonierung neu: W2.6 bzw. W2.7/Oe

Kat.-Nr. 10386 und 10546 mit ca. 1095 m²

Begründung/Hinweise: Die bereits ausgebaute Alpenstrasse erschliesst die bestehende und teilweise überbaute Bauzone. Bei der Einzoning einer Strassenparzelle fällt kein Mehrwert und somit keine Mehrwertabgabe an (§ 7 Abs. 2 MAV i.V.m. § 259 PBG).

Redaktionelle Umzoning Hotzenweid



Zonierung bisher: IG I

Zonierung neu: W2.6 bzw. W2.7

Kat.-Nr. 11879 mit 65 m², 11880 mit 13 m²

Begründung/Hinweise: Die Zonenabgrenzung ist nicht auf die Parzellierung/Eigentumsverhältnisse abgestimmt und unzweckmässig. Die Umzoning hat einen bereinigenden und klärenden Charakter und ist infolge der kleinen Ausdehnung hinsichtlich des Mehrwerts ein Bagatellfall, d.h. ohne Mehrwertabgabe.

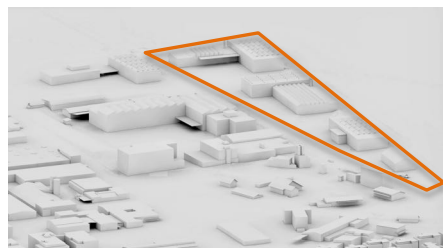
5. Einzonung Chlausenweid

5.1 Vorgeschichte

In der Gemeinde Pfäffikon befindet sich im Gebiet Schanz/Witsberg ein zusammenhängendes Industrie- und Gewerbegebiet mit rund 32 ha Fläche. Das Gebiet ist weitgehend überbaut und weist Baulücken und Nutzungsreserven auf. Die Ausbau- und Erweiterungsmöglichkeiten stehen grossmehrheitlich als Reserve den bereits ansässigen Betrieben zur Verfügung.

5.2 Einzonungsabsicht

Der Gemeinderat verfolgt die Absicht, dass der Industrie- und Gewerbebestandort Pfäffikon auch für neue Betriebe attraktiv und interessant ist. Für die Neuansiedlung fehlen jedoch geeignete Bauzonenflächen. Als geeignete Erweiterung wird die Chlausenweid beurteilt, die zwischen Bahnlinie und Kempptalstrasse liegt. Auf dem Areal mit rund 3.5 ha Fläche liessen sich 4-8 grössere Betriebe ansiedeln und über die Kempptalstrasse erschliessen. Das Gebiet ist jedoch als Fruchtfolgefläche (Nutzungsklassen 1-5) klassiert, mit einer allfälligen Güterumschlagsanlage zu koordinieren und im regionalen und kantonalen Richtplan nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen.



Situationsplan (unmasstäblich) mit schematischer Industrie- und Gewerbeerweiterung, Darstellungen im 3D-Modell

5.3 Vorgehen und Koordinationspflicht

Das Gebiet «Chlausenweid» soll in einem späteren Zeitpunkt mit separater Zonenplanrevision in die Industrie- und Gewerbezone eingezont werden können. Dazu sind die erforderlichen Voraussetzungen zu schaffen. Insbesondere ist es notwendig, das Areal als Siedlungsgebiet in den übergeordneten Richtplänen von Kanton und Region aufzunehmen, die Fruchtfolgefläche zu kompensieren und die Standortwahl einer Güterumschlagsanlage mit den SBB zu koordinieren. Die Bestrebungen der Gemeinde, über die Regionalplanungsgruppe Oberland eine Änderung des Siedlungsgebietes zu erreichen, werden hiermit dokumentiert. Die Einzonung der Chlausenweid ist nicht Bestandteil der vorliegenden BZO-Teilrevision.

6. Umzonung Tumbelenstrasse Nord

6.1 Vorgeschichte / Ausgangslage

Die HUBER+SUHNER als international führende Anbieterin von Komponenten und Systemen der elektrischen und optischen Verbindungstechnik prägt seit Jahrzehnten das Ortsbild von Pfäffikon und ist wichtige Arbeitgeberin.

HUBER+SUHNER (H+S) nimmt künftige Betriebserweiterungen im Industriegebiet Witzberg vor, wo bereits ein Kabelwerk besteht und genügend Landreserven für die weitere Entwicklung vorhanden sind. Damit ist die Basis für ein langfristig prosperierendes Unternehmen gesichert. Mit der Betriebserweiterung im Industriegebiet Witzberg werden die Gebäude nördlich der Tumbelenstrasse frei für eine Ortsentwicklung mit durchmischten Nutzungen.



In einem früheren Schritt wurde das Baufeld C der H+S südlich der Tumbelenstrasse bis auf das Verwaltungsgebäude freigestellt und umgenutzt. Im aktuellen Schritt sollen die Baufelder D und E der H+S sowie das Baufeld G der Gemeinde Pfäffikon entwickelt werden können.

Eine Umzonungsvorlage «Teilrevision Nutzungsplanung Tumbelenstrasse Nord» mit Stand vom 2. November 2021, erarbeitet vom Planungsbüro Suter Von Känel Wild, ist von der Gemeinde Pfäffikon zur Vorprüfung bei der Baudirektion eingereicht worden. Der Vorprüfbericht liegt mit Datum vom 8. März 2022 vor. Die Vorlage ist in gekürzter Form in die nun vorliegende Teilrevision auf- und übernommen worden.

6.2 Überlegungen zur Arealentwicklung

Für die Gemeinde Pfäffikon stellen die Baufelder D, E und G eine der grossen Reserven für die Verdichtung nach innen dar und bieten die Möglichkeit zur Weiterführung der Entwicklung vom Dorf zur Stadt. Die nachstehenden Ausführungen dokumentieren erste Überlegungen zu einer möglichen Arealentwicklung. Sie sind nicht verbindlich, sondern zeigen vielmehr auf, welche Inhalte und Themen mit dem noch nachfolgenden Gestaltungsplanprozess detaillierter zu bearbeiten, abzuwägen und zu regeln sein werden.

Durch den Erhalt und die Umnutzung eines Teils der bestehenden Bauten kann eine starke Identität entstehen, welche Pfäffikon von anderen Seegemeinden und Kleinstädten im Umfeld unterscheidet. Die Nähe zu Bahnhof und Seestrasse bietet zudem die Möglichkeit, Gewerbenutzungen in Form von Verkaufsgeschäften, Büronutzungen und kleinen Handwerksbetrieben anzusiedeln.

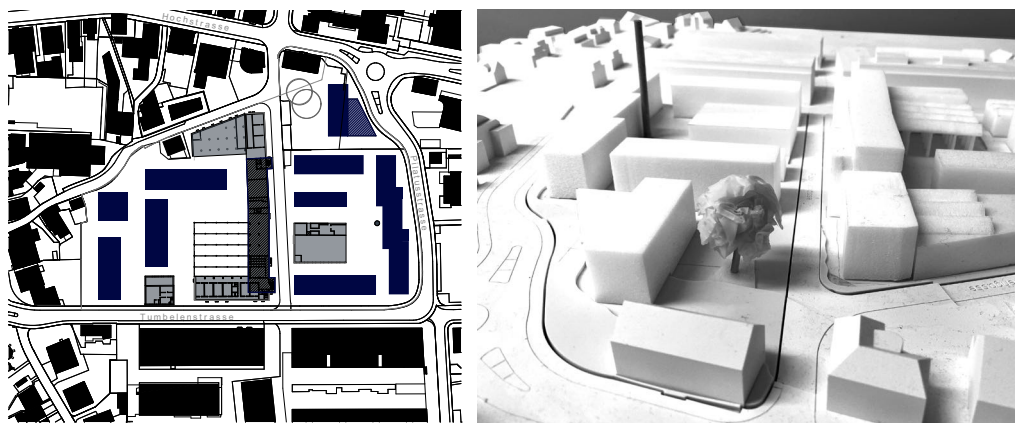
Im Tumbelen Nord soll nicht einfach eine Überbauung entstehen, sondern ein charmantes, für Pfäffikon neues und einzigartiges, urbanes Quartier mit starkem Zentrumsbezug.

Die Nutzung auf dem Areal soll durchmischte sein. Neben den Wohnnutzungen (Klein-, Familien- und Clusterwohnungen, Alterswohnangebote, preisgünstiger Wohnraum) sind arealbelebende gewerbliche Nutzungen (Co-Working, Atelier, Büro), Gesundheits- und/oder Bildungsangebote oder Kinderbetreuung möglich. Publikumsorientierte Nutzungen sind an der Fabrikstrasse zu konzentrieren. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen ist eine ideale Voraussetzung für ein lebendiges Zentrumsquartier. Die grosszügigen Innen- wie Aussenräume, die aufgrund der Bedürfnisse der industriellen Produktion entstanden sind, eröffnen auch anderen Zwecken gute Nutzungs-Chancen.







Beispiele mit Nutzungsdurchmischung: Zwicky-Areal Wallisellen, Sulzer-Areal Winterthur, Hürlimann-Areal Zürich

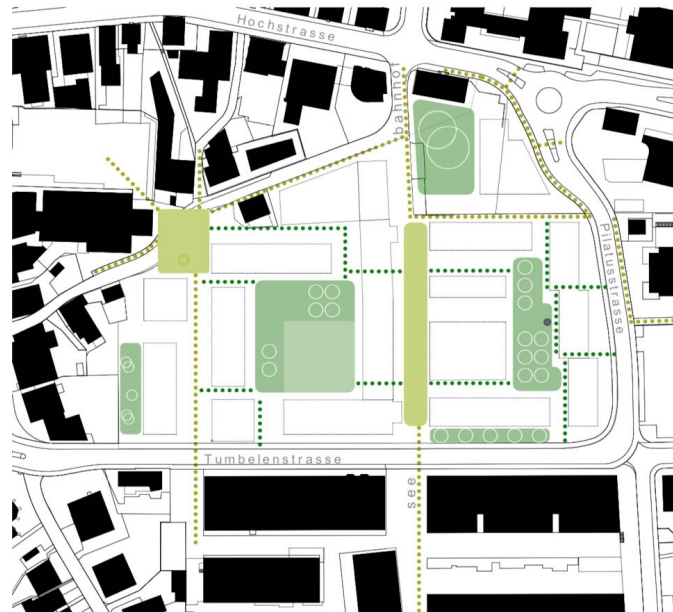
Das Bebauungskonzept soll den Erhalt der wichtigsten Bestandesbauten mit orthogonal ergänzten Neubauten vorsehen. Der unverwechselbare Charakter des Ortes ist soweit möglich zu bewahren und neu zu interpretieren. Es ist ein spannendes Zusammenspiel zwischen Alt- und Neubauten zu finden. Mit der Erhaltung der bestehenden baulichen Dichte wird ein Beitrag zum sorgfältigen Umgang mit der Ressource Boden geleistet.



Situationsplan mögliches Baukonzept und Modellfoto

Der Freiraum prägt die Stimmung und Aufenthaltsqualität des Areals wesentlich mit. Die Fabrikstrasse wird eine neue öffentlich zugängliche Freiraum-Achse mit hohem repräsentativem Charakter bilden. Dies macht die Fusswegverbindung im städtischen Gefüge attraktiv und prägt die Identität des Areals. Im Strassenraum sollen mittel- und grosskronige Bäume gepflanzt werden. Die Freiräume haben neben der Gestaltung auch eine lokalklimatische und ökologische Bedeutung.

-  Öffentliche Plätze / Aufenthaltsräume
-  Öffentliche Durchwegung Langsamverkehr
-  Grünräume / Bäume / Vorzonen
-  Arealinterne Durchwegung



Mögliches Freiraumkonzept als Grundlage für Konkurrenzverfahren und Gestaltungsplan

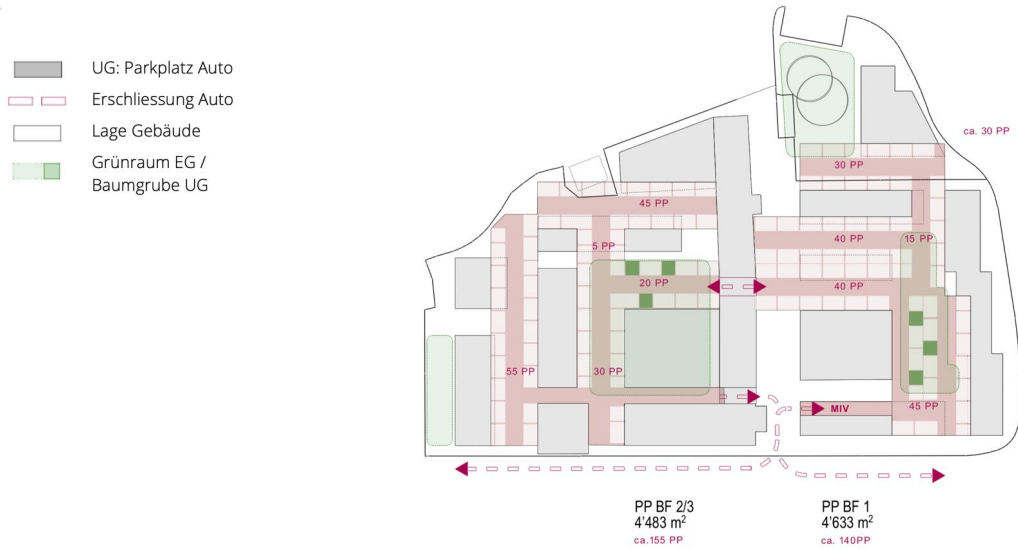
In Bezug auf die Erschliessung soll das Areal oberirdisch möglichst autofrei (ausser Anlieferung) gehalten werden und die Parkplätze in einer oder mehreren Tiefgaragen untergebracht werden. Die Erschliessung der Tiefgaragen ist möglichst direkt über die Kantonsstrasse anzustreben. Mit zwei Anschlusspunkten wird eine Etappierung ermöglicht. Die Notzufahrten und die Anlieferung können auch über die Fabrikstrasse und untergeordnet über die Rappengasse gewährleistet werden.

-  Öffentliche Plätze / Aufenthaltsräume
-  Öffentliche Durchwegung Langsamverkehr
-  Erschliessung MIV
-  Anlieferung



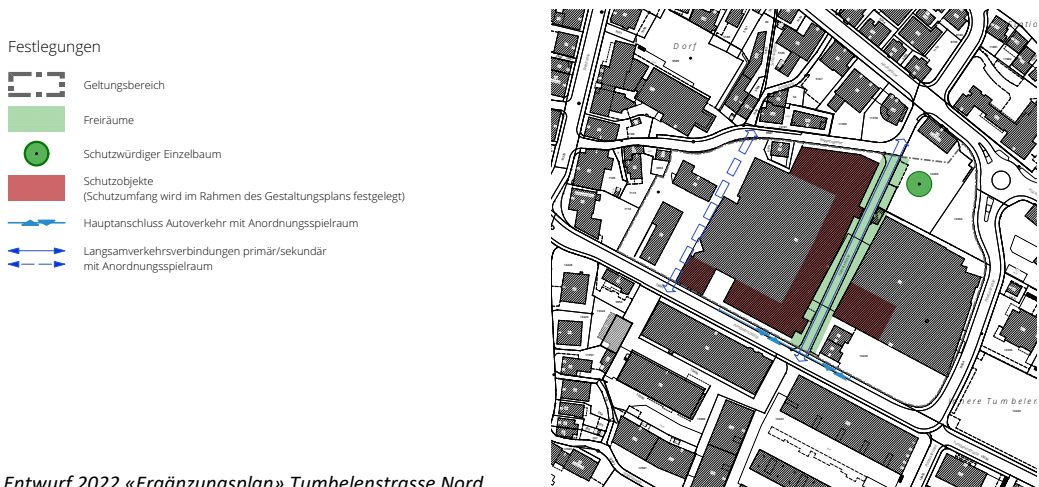
Mögliches Erschliessungskonzept als Grundlage für Konkurrenzverfahren und Gestaltungsplan

Durch die Umzonierung verändert sich der Bedarf an Autoabstellplätzen. Nach ersten Überschlagsberechnungen entsteht aus Arealnutzungen ein Bedarf von rund 350 Autoabstellplätzen. Dieser kann sich zusätzlich erhöhen, wenn weitere Autoabstellplätze für das bestehende Verwaltungsgebäude H+S (teilweise als Ersatz des heutigen Bestandes) und für die Öffentlichkeit angeboten werden sollen. In einem Untergeschoss lassen sich unter Beachtung des Denkmalschutzes und des Freiraumkonzeptes maximal rund 325 Parkplätze unterbringen. Der Umfang und die Lage sowie deren Machbarkeit sind im Gestaltungsplanverfahren zu prüfen und nachzuweisen.



Mögliche schematische Parkplatzanordnung als Resultat der vorangegangenen Überbauungsstudien

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass die Absicht bestand, die wesentlichen Eckpunkte in einem Ergänzungsplan festzulegen, um Sicherheit und Verlässlichkeit für die Entwicklungsrichtung auf dem Areal zu schaffen. Die Baudirektion hat beurteilt, dass ein Ergänzungsplan nicht genehmigungsfähig sei, weil dieser Inhalte festlege, die ansonsten in Zentrumszonen nicht definiert würden. Im Sinne der Erläuterung wird der Ergänzungsplan nachstehend abgebildet.



Entwurf 2022 «Ergänzungsplan» Tumbelenstrasse Nord

6.3 Umzonung in Zentrumzone Z6.5

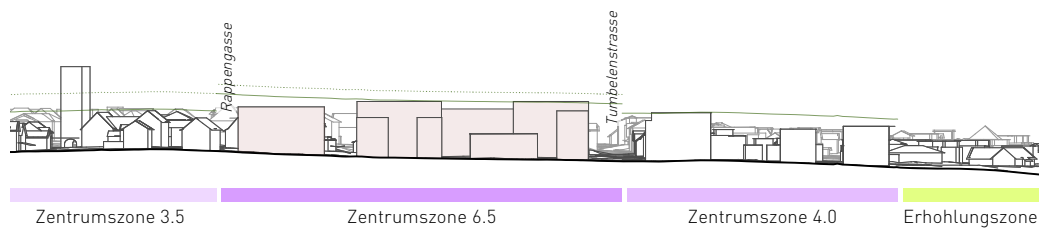
Mit diesen strategischen Entwicklungszielen wird das Areal Tumbelenstrasse Nord von der Gewerbe- und Industriezone neu in eine Zentrumzone Z6.5 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Dazu wird die Grundmasstabelle wie folgt ergänzt:

	Z3.5	Z4.0	Z6.5
Baumassenziffer für Hauptgebäude sowie Kleinbauten und Anbauten m ³ /m ² max.	3.5	4	6.5
<i>Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer</i>	0.3	0.3	0.3
Grünflächenziffer min.	10 %	10 %	15 %
Taufseitige Fassadenhöhe max.	12 m	14.5 m	17.5 m*
Gesamthöhe max.	15 m	18 m	21.5 m*
Grundabstände			
- kleiner Grundabstand min.	3.5 m	5 m	3.5 m
- grosser Grundabstand min.	3.5 m	10 m	3.5 m
Die Geschosshöhe ist im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe frei. * Einzelne Gebäude und Gebäudeteile bis max. 25 m Gesamthöhe sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig.			

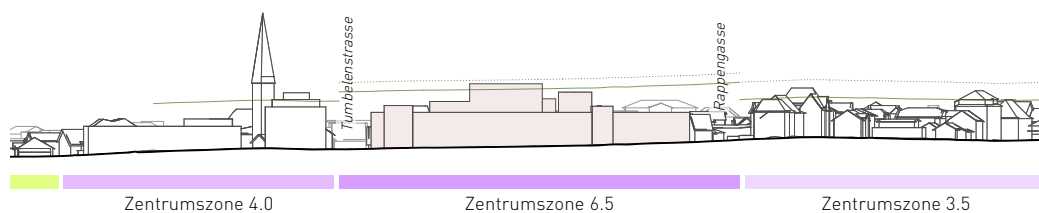
Auszug der Grundmasstabelle
Art. 24 BZO; Änderung in rot

Die Grundmassbestimmungen, insbesondere das Dichtemass und die Gesamthöhe, sind in Testplanungen über das Areal Tumbelenstrasse Nord mit verschiedenen Büros geprüft worden. Dabei hat sich mehrfach bestätigt, dass die Baumassenziffer von 6.5 m³/m² angemessen und verträglich ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das bisher gültige Dichtemass der Gewerbe- und Industriezone ebenfalls maximal 6.5 m³/m² betragen hat. Der Gebäudebestand der H+S weist heute eine Baumasse von rund 120'000 m³ auf, womit ein Dichtemass von 5.7 m³/m² resultiert. Ebenso hat sich gezeigt, dass Gebäude mit einer Gesamthöhe von 25 m oder mehr sich gut einpassen und verträglich sind. In der näheren Umgebung messen bereits heute der Kirchturm über 50 m und der umgebaute Siloturm «Balchenstahl» am Bahnhof Pfäffikon rund 40 m Gesamthöhe. In der Grundmasstabelle zu den Zentrumzonen wird die Gesamthöhe auf max. 21.5 m und die traufseitige Fassadenhöhe (relevant für die Vollgeschosse) auf max. 17.5 m festgelegt. Damit wird ein Geschoss mehr erlaubt, als es heute in der Z4.0 möglich ist. Mit dem pflichtig noch zu erstellenden Gestaltungsplan wird im dannzumaligen Zeitpunkt aufzuzeigen sein, wie die Dichteverteilung, die Höhe der einzelnen Gebäude, die Erschliessung und die Parkierung unter Berücksichtigung des ISOS und der inventarisierten Gebäudeteile organisiert und aufeinander abgestimmt werden.

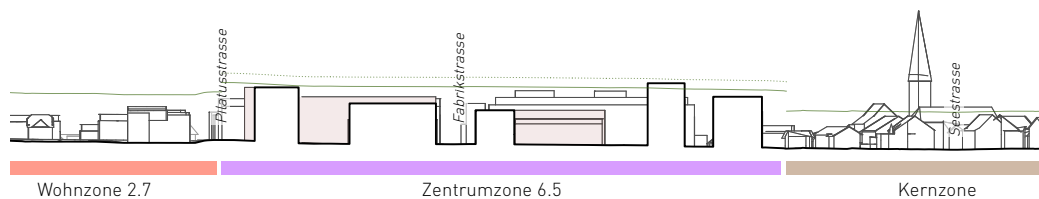
Die nachstehenden Schnitte dokumentieren die Einbettung und Eingliederung in das Siedlungsgebiet von Pfäffikon.



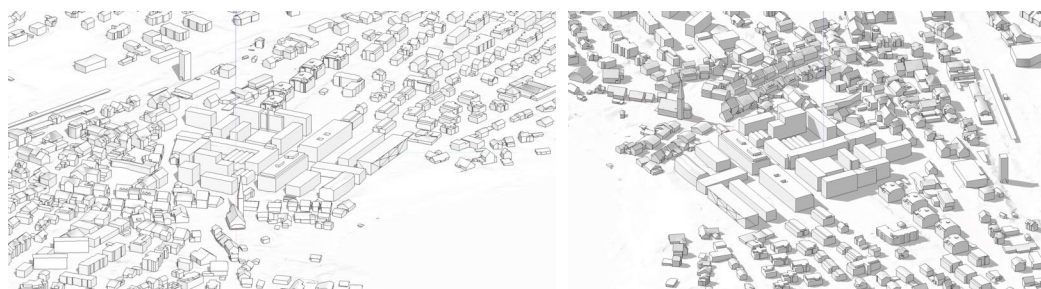
Nord-Süd Blickrichtung Ost



Nord-Süd Blickrichtung West



Ost-West Blickrichtung Süd



Visualisierungen Dorfsicht mit möglichem Baukonzept Tumbelenstrasse Nord

Die Nutzung für Zentrumszonen richtet sich nach § 51 Abs. 1 PBG und nach Art. 25 BZO. Art. 25 Abs. 4 BZO legt fest, dass mindestens 20 % der Baumasse als Gewerbe realisiert bzw. genutzt werden muss. Damit wird eine Nutzungsdurchmischung gewährleistet und verhindert, dass eine reine Wohnüberbauung entsteht. Zudem wird gestützt auf § 49 b PBG ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum vorgeschrieben. Mindestens 10 % der realisierten Wohn-Baumasse muss mit preisgünstigen Mieten (Kostenmiete) angeboten werden. Massgebend ist die kantonale Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) vom 11. Juli 2018.

6.4 Gestaltungsplanpflicht

Mit der Umzonierung von der Industrie- und Gewerbezone in die Zentrumszone erfolgt die planungsrechtliche Öffnung von einer reinen Arbeitsplatznutzung zu einer lebendigen Mischung. Ergänzend zu dieser Änderung in der Grundzonierung muss in einem oder mehreren Gestaltungsplänen detailliert festgelegt werden, wie die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten in einer Arealentwicklung konkret erreicht und umgesetzt werden können.

Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes gründet auf Art. 48 Abs. 3 PBG. Der Perimeter umfasst alle Baugrundstücke der neuen Z6.5, ohne die kommunalen Strassengrundstücke.

Im Zuge der Gestaltungsplan-Erarbeitung wird im dannzumaligen Zeitpunkt zu beurteilen sein, wie die verschiedenen Themen und Anforderungen aufeinander abgestimmt werden. Die Abstimmung ist mit dem Gestaltungsplan zu erläutern und zu dokumentieren. Wird wie aktuell beabsichtigt ein Konkurrenzverfahren durchgeführt, werden die Themen bereits in das Pflichtenheft aufzunehmen sein. Dem Umgang mit den inventarisierten Gebäuden und dem ISOS kommt eine wichtige Bedeutung zu.

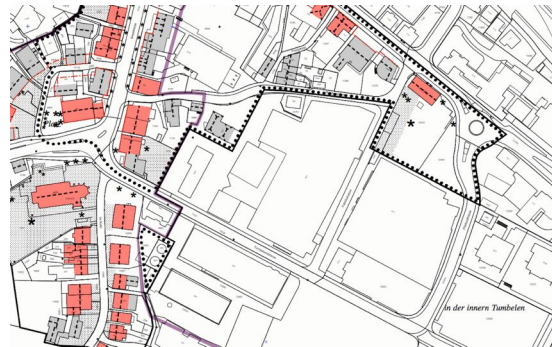
6.5 Nachführung Kernzonenplan Dorf

Zur Vermeidung von Differenzen ist die Abgrenzung des Kernzonenplans Dorf infolge der Umzonierung an die Zonengrenzen des Grundzonenplans anzupassen. Die Abgrenzung wird bei der Liegenschaft Vers.-Nr. 867 (Rappengasse 14) und südlich des Dr. Brunner-Hauses Vers.-Nr. 759 (Hochstrasse 32) nachgeführt.

Auszug Kernzonenplan

oben: bisherige Abgrenzung

unten: neue Abgrenzung



Legende	
	Geltungsbereich Kernzone I
	"rot bezeichnete Bauten"
	"grau bezeichnete Bauten"
	Hauptfritrichtung
	Schutzwürdige Anlagen
	Freiraum
	Baubegrenzungslinie
	3 Vollgeschosse zulässig
Hinweise	
	Perimeter kant. Ortsbild

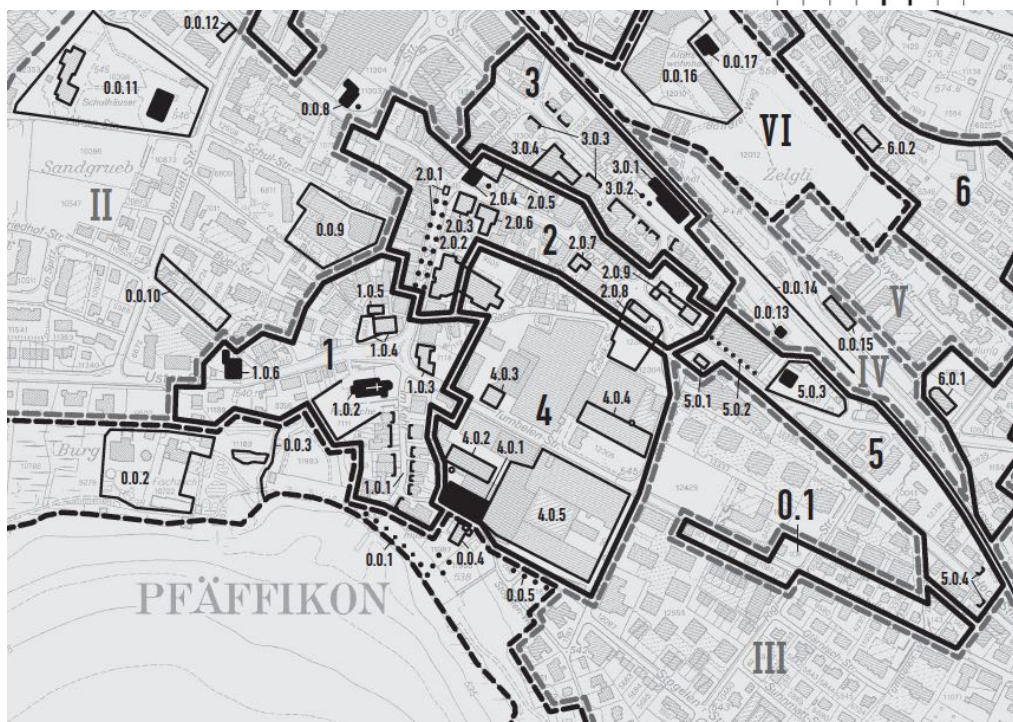


6.6 ISOS

Das Areal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten.

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	4	Industriebereich, v. a. Fabrikareal der Huber+Suhner AG, den Rand des Ortskerns stark prägende Bauten, ab 1890er-Jahre und 20. Jh., z. T. abgebrochen, Neuüberbauung geplant	C	✓	✗	✗	C			18, 19, 21–23
E	4.0.1	Fabrikgebäude, Parallelgiebelbau in Sichtbackstein, E. 19. Jh.				✗	A			23
	4.0.2	Kesselhaus, grosser, nordseitig verglaster Kubus, 2. V. 20. Jh., Hochkamin, 1961						o		22
	4.0.3	Zweigeschossiges Fabrikgebäude mit drei Parallelgiebeln, 1893						o		21
	4.0.4	Lang gestrecktes, zweigeschossiges Fabrikgebäude und Hochkamin aus Sichtbackstein, um 1900						o		19
	4.0.5	Neuquartier basierend auf Gestaltungsplan, anstelle von Fabrikbauten aus der 1. H. 20. Jh.						o		



Charakteristisch für Pfäffikon ist die Nähe von Industrie und altem Ortskern (ISOS-Gebiet 1), ver-sinnbildlicht durch den Kirchturm und den Hochkamin. Das Fabrikareal der HUBER+SUHNER AG (ISOS-Gebiet 4) grenzt direkt an die Gärten hinter den Häusern Im Kehr.

Von der Seestrasse gelangt man beim Kirchgemeindehaus nach Osten unmittelbar in den Stras-senraum der Tumbelenstrasse, der von grossmassstäblichen, hohen Industrie- und Verwaltungs-bauten aus verschiedenen Epochen gefasst wird. Den Anfang bilden nordseitig relativ niedrige Bauten: das Flachdachgebäude der Feuerwehr und ein zweigeschossiges, heute verputztes

Gebäude mit drei Parallelgiebeln (ISOS 4.0.3). Es ist eines der ältesten Fabrikgebäude des Areals und ähnelt vom Bautyp her dem Parallelgiebelbau (ISOS 4.0.1), der die Front zur Parkanlage am See bildet.

Die Abklärungen zum ISOS sind im Gutachten «Bauhistorische Struktur- & Ortsbildanalyse» von ARIAS Industriekultur vom Dezember 2019 festgehalten. Nachstehend werden nur die Aussagen für den Projektperimeter zusammengefasst. Die Tumbelenstrasse ist der homogenste Raum im ISOS-Gebiet 4. Bei der Weiterentwicklung sind die folgenden erhaltenswerten Merkmale zu beachten:

- Fassadenfluchten: ähnlicher, aber nicht gleicher Abstand zur Strasse mit paralleler Ausrichtung
- Fassadenlängen: passend, um Strassenflucht zu gliedern (maximale, minimale Länge sowie Abstand festlegen)
- Dachvorsprünge: ähnliche Höhe erhalten
- Vorbereiche: repräsentative Begrünung erhalten
- Mischnutzung Wohnen & Arbeiten: Doppelwohnhaus (Bau 66) als Zeuge für Mischnutzung erhalten

Neben dem zentralen Stadtraum Tumbelenstrasse ist die Körnung der Rappengasse zu erhalten. Weiter werden für den Projektperimeter allgemeingültige Aussagen getroffen:

- Erschliessung: indirekt via Höfe/Gassen fortführen sowie Überdachung der Zwischenbereiche erhalten
- Grünanteil: adäquaten Grünanteil erhalten mit Typen «begrünte Vorzonen», «Einzelbäume» und «Zwischengrün»
- Freifläche: Parkplätze Tumbelenstrasse und Feuerwehr als Freiflächen erhalten (Hinweis: Der Parkplatz Tumbelenstrasse existiert erst seit 2004, stellt also keine historische Freiraumsituation dar.)

Im Projektperimeter ist der Erhalt von Gebäuden und Gebäudeteilen anzustreben und entsprechend eingehend zu prüfen. Im Vordergrund stehen der dreigliedriger Parallelgiebelbau (Bau 53), die Fabrikhalle mit Treppentürmen (Bau 57/58), die Fabrikhalle mit Hochkamin (Bau 61) sowie die Wohnbauten (Bau 66 und 51).

Für diese fünf Gebäude wurden denkmalpflegerische Gutachten erstellt.

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelement			Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	Störend	Bild-Nr.
G	2	Altes Verwaltungs- und Geschäftszentrum, eng gefasster dreiarmer Strassenraum, klassiz. Häuser nach Brand von 1838, an Kempptal-/Hochstrasse v. a. 1870er-Jahre, einige Ersatzbauten	AB	×	✓	×	A			7-13
	2.0.1	Allee und Doppelbrunnen in Stein mit zwei fast quadratischen Wasserbecken in Strassenmitte, 1846/1921						o		7-9
	2.0.2	Ladenzentrum Dorfmarkt, anpasslerische Ersatzneubauten, 1982						o		
	2.0.3	Gasthof «Krone», stattlicher, verputzter Bau mit Quergiebel in markanter Eckposition, heutige Gestalt v. a. A. 19. Jh., Verzierungen E. 19. Jh.						o		9
E	2.0.4	Ehem. Villa Hanhart, klassiz. Massivbau mit schwach geneigtem Walmdach, 1851, seit 1919 Gemeindehaus				×	A			8
	2.0.5	Erweiterungsbau der Gemeindeverwaltung mit Satteldach, 1978, Platz mit mächtiger Platane und Skulptur						o		
	2.0.6	Ehem. Bezirksgebäude, mächtiges Satteldachgebäude mit Rundbogenportal, rückseitig Gefängnisstrakt, 1855						o		11
	2.0.7	Ehem. Postgebäude, lebhaft gestalteter Jugendstilbau, 1912						o		10
	2.0.8	Dr. Brunner-Haus, traufständiges ehem. Bauernhaus mit Garten, 1839, heute Kinderkrippe						o		
	2.0.9	Zwei traufständige Massivbauten, um 1900, seit 1980 Stiftung zur Palme, Ergänzungsbauten						o		

Nach dem Beschrieb im ISOS bildet die heutige Kinderkrippe (ISOS 2.0.8) mit dem gegenüberliegenden Ensemble der Stiftung zur Palme (ISOS 2.0.9) den östlichen Abschluss des alten Verwaltungs- und Geschäftszentrums, welchem als Gebiet 2 das Erhaltungsziel A zugewiesen wurde.

Das Dr. Brunner-Haus (heute Kinderkrippe) ist mit einem Hinweis vermerkt und wird als ein klassizistisch geprägtes ehemaliges Bauernhaus beschrieben.

Das Objekt ist zudem im kommunalen Inventar aufgeführt. Insbesondere das Schutzziel betreffend den Aussenraum mit offener Bebauung und Garten mit parkartigem Baumbestand betrifft auch den Gestaltungsplanperimeter und ist im Gestaltungsplan folglich entsprechend zu würdigen.

In den beiden anderen Bundesinventaren (Bundesinventar der Landschaft und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN und Inventar für historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung IVS) liegen keine Einträge vor.

7. Interessenabwägung Tumbelenstrasse Nord

7.1 Interessen

Die Ziele der öffentlichen Hand finden sich in den Kapiteln 3.1, 3.2 und 3.3:

- Der kantonale Richtplan weist Pfäffikon der urbanen Wohnlandschaft zu.
- Der regionale Richtplan weist das Kerngebiet von Pfäffikon einem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zu. Auf einen Eintrag zur Erhaltung der Siedlungsstruktur wurde verzichtet.
- Weitere Rahmenbedingungen mit grosser Auswirkung ergeben sich zum Lärmschutz, Grundwasser und Lokalklima.
- Sanierung belasteter Standort mit Umnutzung (zwischen Fabrikhalle mit Hochkamin und Doppelwohnhaus).

Die Ziele der Denkmalpflege leiten sich aus den denkmalpflegerischen Gutachten ab. Eine Abwägung wird bei sämtlichen inventarisierten Gebäuden und Gebäudeteilen (vgl. Kap. 6.6) vorzunehmen sein und es ist Aufgabe des Gestaltungsplanes, die Arealentwicklung auf den schutzwürdigen Gebäudebestand abzustimmen. In der vorliegenden Revision wird und muss nicht über die Ziele der Denkmalpflege entschieden werden.

Die privaten Interessen leiten sich aus der Zielsetzung und der Strategie (Kapitel 6.2) ab:

- Zeitgemässe Nutzungen mit Wohnen sowie gewerblichen und öffentliche Nutzungen
- Hohe Siedlungsqualität mit angemessenen Dichten, attraktiven Aussenräumen und einer guten Gestaltung von Bauten und Umschwung

7.2 Gemeinsame Interessen

Die gemeinsamen Interessen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Ziel ist eine Bebauung, welche die Prägung der Industriebauten berücksichtigt und die denkmalpflegerisch wertvolle Substanz einbindet.
- Die Neubauten sollen dabei zwischen dem Dorfkern und den angrenzenden Nutzungen vermitteln und die Massstäblichkeit der bestehenden Bebauung miteinbeziehen.
- Insgesamt wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt.
- Weiter soll die Bebauungsstruktur eine gute Ausgangslage für die Aussenraumgestaltung und den Umgang mit dem Strassenlärm bilden.

Weitere Übereinstimmungen sind in der Interessensbeurteilung ersichtlich (Kap. 7.4).

7.3 Interessenskonflikt

Mit der Umzonierung und der überlagerten Gestaltungsplanpflicht werden keine Festlegungen getroffen, die mit dem ISOS und den Inventaren direkt oder unmittelbar in Konflikt stehen.

Ein potenzieller Interessenskonflikt verbirgt sich in der Fragestellung, ob die mit der Grundzonierung geschaffenen Voraussetzungen der Z6.5 sich mit den Zielen des ISOS vereinbaren lassen. Auf diese Fragestellung wird mit nachfolgender Beurteilung eingegangen.

7.4 Interessensbeurteilung

Das öffentliche Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen ist mit den kantonalen und regionalen Richtplänen sehr offenkundig. Zudem ist das Gebiet mit rund 200 m Luftdistanz zum Bahn- und Bushof Pfäffikon sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden (ÖV-Güteklasse B).

Die in den verschiedenen Entwicklungsstudien gewonnenen Erkenntnisse belegen, dass die unterschiedlichen Ansprüche miteinander vereinbar sind und eine Vertiefung und Präzisierung mit dem oder den Gestaltungsplänen erreicht werden kann. Dieser Schluss gründet auf der folgenden Beurteilung:

- Der Strassenraum der Tumbelenstrasse wird in der bauhistorischen Struktur- und Ortsbildanalyse mit den Merkmalen Fassadenflucht, Fassadenlänge und Dachvorsprünge als sehr bedeutend für das Gebiet bewertet. Diese Interessen werden mit den Planungsmassnahmen nicht nachteilig tangiert und können berücksichtigt werden.
- Das ISOS stuft das Gebiet in der tiefsten Kategorie C Erhalt des Charakters ein: «Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten». Diese Zielsetzung wird durch die Gutachten präzisiert und wird im Erhalt von Gebäuden und/oder Gebäudeteilen resultieren.
- Die Nutzungsänderung verursacht voraussichtlich keine grundsätzliche Arealveränderung, weil der industrielle Charakter in der Erscheinung mindestens teilweise bewahrt bleibt und das Ortsbild weiterhin prägen wird.
- Die Baumassenziffer ist mit $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ angemessen, vergleichbar mit dem heutigen Dichtemass und die Verteilung der Baumasse kann in Rücksicht auf die benachbarten Ortsbildschutzbereiche abgestimmt und sektorspezifisch festgelegt werden.
- Die Durchwegung und die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit verbessert sich mit der Frequenzerhöhung durch die Bewohnerschaft und durch die Beschäftigten im Mischgebiet deutlich. Die in sich geschlossene Gewerbezone H+S (Tumbelenstrasse Nord) kann sich somit zu einem vielfältigen Stadtteil wandeln und öffnen. Die Mischzone ermöglicht und erleichtert diese Transformation.
- Auf Lärmbelastungen aus dem Strassenverkehr auf der Tumbelen- und Pilatusstrasse kann mit der ortsbaulichen Setzung (Riegelwirkung) und der Nutzungsverteilung (unempfindlichere Gewerbenutzung an lärmbelasteten Lagen) reagiert werden. Es lassen sich auch für Wohnnutzungen lärmgeschützte Lösungen finden.

- Der Parkplatzbedarf und die Parkraumlösung sind im Zuge der Gestaltungsplanung zu definieren. Die sehr gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die zentrale Lage mit gutem Versorgungsangebot lassen flexible Lösungen und einen reduzierten Parkplatzbedarf grundsätzlich zu.
- Industrieareale mit einem hohen Versiegelungsgrad und wenigen grünen Strukturen bilden extreme Hitzeinseln. Selbst im Kontext der Industriebauten lassen sich mit Elementen wie Bäume, Privatgärten, Wasserflächen auf Plätzen oder Höfen, Fassadenbegrünungen bei Neubauten, etc. eine Verbesserung des Lokalklimas erreichen.

7.5 Resultate der Abwägung

Die Interessenbeurteilung verdeutlicht, dass die Umzonung in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht mit den Anliegen des ISOS und potenziellen Schutzobjekten vereinbar ist. Es bietet sich mit der Planungsmassnahme die Chancen für Verbesserungen hinsichtlich Nutzungsvielfalt, Aufenthaltsqualität, Durchwegung und Freiraumstruktur, die bei einer reinen Gewerbezone nicht möglich bzw. kaum realisierbar gewesen wären. Eine vertiefte Interessenbeurteilung wird in den noch folgenden Gestaltungsplanverfahren vorzunehmen sein.

8. Änderungen in der Bauordnung

8.1 Allgemeines

Die beabsichtigten Änderungen der bestehenden Bau- und Zonenordnung werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Es werden Sinn, Zweck, Absichten und Hintergründe der Änderungen erläutert. Dieser Erläuterungsbericht dient später den Behörden als Beurteilungsgrundlage und Auslegungshilfe.

Die neue Bauordnung mit den Änderungen gegenüber der BZO 2014 bzw. 2022 ist in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument aufgeführt.

Auf redaktionelle Änderungen in der Bauordnung wird nicht näher eingegangen.

8.2 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit dem seit 2017 gültigen Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sind die Begrifflichkeiten zwingend in der BZO nachzuführen. Der Leitfaden der Baudirektion «Harmonisierung der Baubegriffe», Stand vom 1. März 2017, macht dazu ausführliche Erläuterungen. Nachstehend sind die in der BZO Pfäffikon geänderten Begriffe kurz zusammengefasst:

Begriff neu	Begriff bisher	Bemerkungen
Kleinbauten und Anbauten	Besondere Gebäude	§ 2a ABV; Bisher als besondere Gebäude nach § 273 PBG definiert. Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m ² nicht übersteigen.
Massgebendes Terrain	gewachsenes Terrain	§ 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	§ 257 PBG; Die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff Freiflächenziffer. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebauten versiegelte Flächen sowie Abstellflächen nicht angerechnet. (vgl. Kap. 8.3)
Fassadenhöhe	Gebäudehöhe	§ 278 PBG; Die Fassadenhöhe war bisher als Gebäudehöhe geregelt. 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. (vgl. Kap. 8.6)

8.3 Einführung der Grünflächenziffer

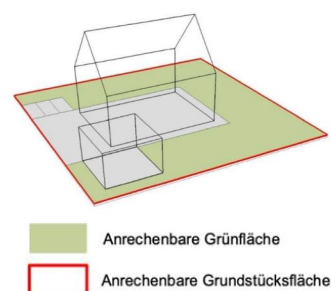
In Art. 24 BZO waren für die beiden Zentrumszonen sowie in Art. 32 BZO für die IG I bisher eine Freiflächenziffer von 20 bzw. 15 % definiert. Die Freiflächenziffer ist im neuen PBG nicht mehr vorgesehen und muss zwingend aufgehoben werden.

Die Wetterereignisse nehmen mit hohen Sommertemperaturen, langen Trockenphasen und Starkniederschlag tendenziell laufend zu. Im Siedlungsgebiet mit einem infolge der Überbauungen und Infrastrukturanlagen hohen Versiegelungsgrad führt dies zu einem Hitzeeffekt mit einer Einbusse des Komforts und führt zu einem erhöhten Energiebedarf zur Kühlung von Gebäuden. Abhilfe kann ein wesentlicher Anteil an Grünflächen schaffen, deren Bepflanzungen nachweislich für Kühlung sorgen, eine gute Durchlüftung unterstützen und Lebensraum für Fauna und Flora bietet. Bepflanzte Flächen sorgen für einen Schwammeeffekt. Aus diesem Grund wird in der Gemeinde Pfäffikon in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen die Grünflächenziffer eingeführt. Es wird damit auch der im REK festgehaltene Leitsatz Ökologie (vgl. Kap. 3.3) umgesetzt.

Die Grünflächenziffer definiert sich gestützt auf das PBG wie folgt:

§ 257 PBG ¹ Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.



Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute 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 ungeachtet der baulichen Veränderung und einer Verdichtung ein massgeblicher Anteil an Grünflächen im Siedlungsgebiet erhalten bleibt.



Referenzbilder Grünflächen mit hohem ökologischem Wert

Für eine klimaangepasste Gestaltung und zur Sicherstellung einer Siedlungsdurchgrünung werden in den Bauzonen die nachstehenden 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 dispers sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass keine Grünflächen erstellt werden müssen.

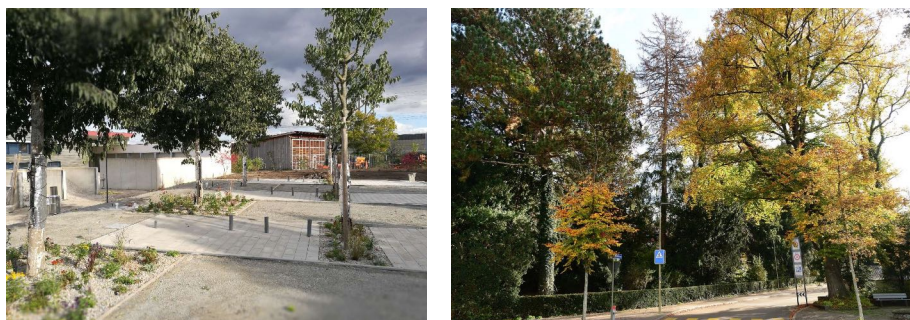
Zonen		Freiflächenziffer Bisher minimal	Grünflächenziffer Neu minimal
Zentrumszonen	Z3.5	20 %	10 %
	Z4.0	20 %	10 %
	Z6.5	-	15 %
Wohnzonen	W1.25	-	40 %
	W1.45	-	40 %
	W1.6 (W1.7)	-	35 %
	W2.1 (W2.2)	-	35 %
	W2.6 (W2.7)	-	35 %
Industrie- und Gewerbe- zonen	IG I	15 %	10 %
	IG II	-	10 %

Übersicht der Grünflächenziffer nach Zonen; fett: neue Zonenbezeichnungen dieser Teilrevision

8.4 Begrünung / Grünflächen / Baumschutz

Der Gemeinderat hat im Beschluss Nr. 160 vom 16. November 2021 den Schutz von Bäumen und Baumgruppen innerhalb des Baugebietes gestützt auf § 203 ff PBG aktualisiert. Damit wurde die Schutzliste aus dem Jahre 2001 und die in den Zonen- bzw. in Detailplänen bezeichneten Bäume gesamthaft nachgeführt. Der Beschluss ist den betroffenen Grundeigentümerschaften eröffnet worden. Die Handhabung dieser geschützten Bäume und Baumgruppen wird in neu Art. 39 BZO umschrieben. Es wird präzisiert, dass das Fällen solcher Bäume bewilligungspflichtig ist. Eine Ersatzpflanzung, wenn die ordentliche Grundnutzung übermässig erschwert würde, bleibt möglich (Art. 39 Abs. 2 BZO).

Zudem wird in Art. 40 Abs. 3 BZO grundsätzlich verlangt, dass Grünflächen angemessen mit Bäumen zu durchsetzen sind und für die Bepflanzung der Grünflächen standortgerechte und heimische Pflanzenarten zu verwenden sind. Was angemessen ist, wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens bei der Beurteilung des jeweiligen Umgebungsplanes beurteilt. Die Absicht ist, 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 verteilt und tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität bei. Dazu kann jede einzelne Grundeigentümerschaft einen Beitrag leisten.



Referenzbilder Baumbestand Schönbrunn und Winterthur

Die angemessene Begrünung von Flachdächern ist bereits in alt Art. 40 Abs. 4 BZO verlangt und 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 nicht aus, sondern können sich sinnvoll ergänzen. Flachdächer müssen folglich ökologisch wertvoll begrünt werden – auch dort, wo Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie aufgestellt werden. Entsprechend ist Art. 40 Abs. 1 BZO ergänzt.



Referenzbilder Dachbegrünung und Sonnenenergieanlagen

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 Bestandesliegenschaften mit «kleineren» baulichen Veränderungen, kann der Nachweis der GFZ jedoch auch zu Schwierigkeiten führen. Insbesondere z.B. bei gewerblichen Liegenschaften mit grossen Umschlag- und Fahrzeugabstellflächen oder bei Bestandesliegenschaften mit hohem Überbauungsanteil kann die GFZ eine Hürde im Bewilligungsprozess darstellen. Für solche «Härtefälle» wird Art. 40 Abs. 2 BZO eingeführt:

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

Den Bauherrschaften und Projektierenden wird also 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 GFZ ist zu dokumentieren und mit der Baubehörde zu klären.



Referenzbilder Ersatzmassnahmen bei unterschrittener Grünflächenziffer

8.5 Gestaltung Siedlungsrand

Den Grundstücken am Siedlungsrand kommt durch deren besonderen 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. Aus diesem Grund wird Art. 41 BZO eingeführt:

«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.»



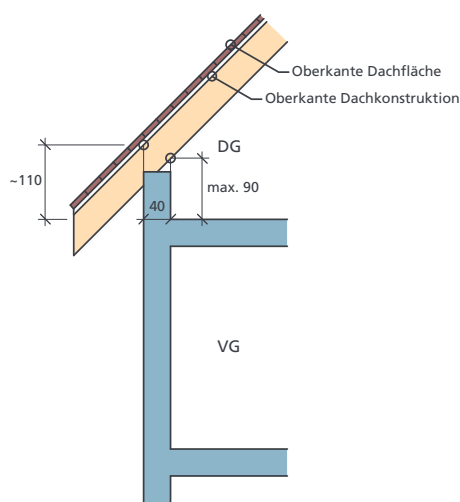
Referenzbilder Gestaltung Siedlungsrand

8.6 Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe

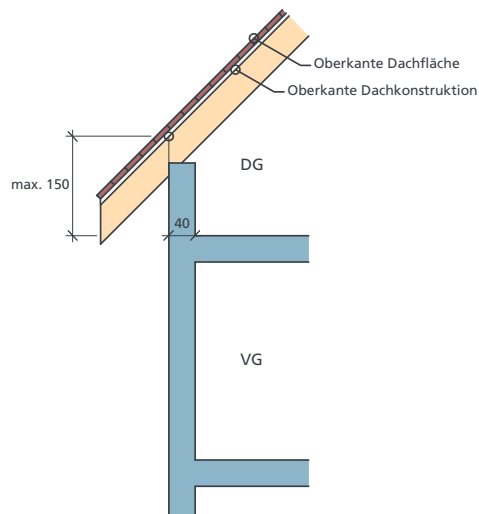
In der Bauordnung sind in den Artikeln 8, 24 und 27 Gebäudehöhen festgelegt. Diese werden in den Wohnzonen und den Zentrumszonen durch Gesamthöhen – zur Anordnung von Dach- und Attikageschosse – ergänzt. Diese maximalen Gesamthöhen bleiben im Zuge dieser Teilrevision bestehen. Anstelle des Begriffs Gebäudehöhe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

Bei der Festschreibung der neuen Fassadenhöhen ist zu berücksichtigen, dass:

- a) die Fassadenhöhe bei Flachdachbauten bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen wird, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt (§ 278 Abs. 2 PBG). Damit werden nicht fassadenbildenden Brüstungen bei Attikageschossen relevant für die Messung der Fassadenhöhe.
- b) mit der Revision des PGB die Definition des Kniestockes in § 275 PBG geändert wurde. Bisher durfte in Dachgeschossen mit Schrägdach das innere lichte Mass zwischen Boden und Innenkonstruktion, 40 cm hinter der Fassade gemessen, maximal 0.9 m betragen. Neu darf das Mass gemessen an der Fassade zwischen Boden und Oberkante Dachkonstruktion max. 1.5 m betragen. Die nachstehenden Schemaschnitte dokumentieren, dass ein Dachgeschoss nach neuem PBG 40 cm höher gebaut werden darf als bisher.



Kniestockdefinition bisher



Kniestockdefinition neu

Weil mit der Begriffsänderung eine Veränderung der Messdefinition verbunden ist, wurden die Masse überprüft. Die Überprüfung erfolgte in der Betrachtung, dass die definierten und gültigen maximalen Gesamthöhen (gemäss § 281 PBG) belassen werden, weil keine Gründe für eine Anpassung vorliegen. Die Nachführungen der Fassadenhöhen werden je Zone erläutert:

Kernzonen: Für die in Art. 8 Abs. 3 BZO festgelegte Gebäudehöhen von max. 7.5 m wird als traufseitige Fassadenhöhe von max. 7.5 m weitergeführt. Die im Ortsbild üblichen Proportionen sollen und können somit bestehen bleiben.

Zentrumszone Z3.5: Die maximale Gebäudehöhe von 11.5 m wird in Folge der geänderten Messdefinition auf 12 m angehoben. Bei gleichbleibender Gesamthöhe von max. 15 m ist der Anordnungsspielraum für Dach- und Attikageschosse weiterhin angemessen gross. Der Anordnungsspielraum für Projektierende verbessert sich, das Erscheinungsbild verändert sich in der Z3.5 mit dieser Nachführung jedoch nicht.

Zentrumszone Z4.0: Die maximale Gesamthöhe von 18 m liegt deutlich höher als die Gebäudehöhe von 11 m. Das Mass wird auf 14.5 m angehoben, womit «theoretisch» ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dachgeschosses erstellt werden kann. Das Mass von maximal 18 m Gesamthöhe bleibt weiterhin massgebend.

Wohnzonen: In sämtlichen Wohnzonen wird die maximale Gesamthöhe beibehalten. Das Mass der Gebäudehöhe wird in Folge der Neudefinition der Messweise um einen Meter angehoben. Damit verbessert sich der Anordnungsspielraum für Vollgeschosse und die Ausbildung von Attikageschossen (Brüstungen werden in der Messung der Fassadenhöhe berücksichtigt).

Die Fassadenhöhen werden durch die pflichtige Aufhebung der Gebäudehöhen wie folgt angepasst:

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 unverändert	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. (wird aufgehoben)	7.5 m Dorf 10.5 m	11.5 m	11.0 m	-	11.0 m	-
Fassadenhöhe Traufseite, neu max.	7.5 m	12.0 m	14.5 m	17.5 m	12.0 m	-
Gesamthöhe (unverändert)	5 m	15 m	18 m	21.5 m	15 m	20 m

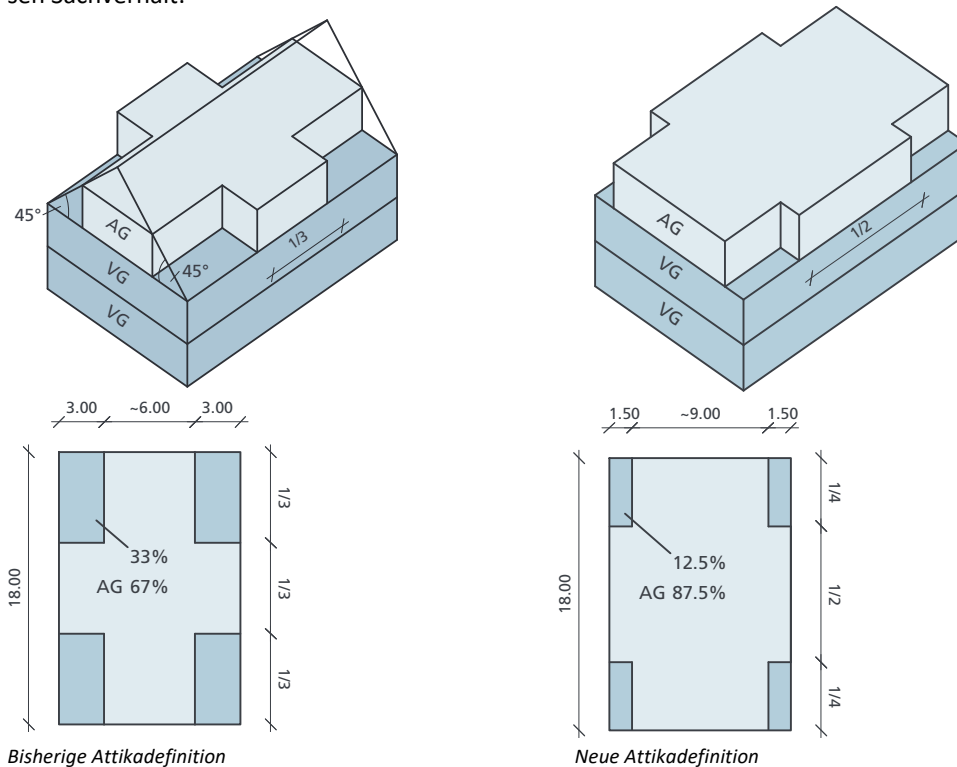
Bei Attikageschossen erhöht sich nach § 280 Abs. 2 PBG die traufseitige Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m. Auf eine anderweitige, spezifische Festlegung der Attikahöhe in der Bauordnung wird verzichtet.

8.7 Anpassung der Baumassenziffer

Die gültige Bau- und Zonenordnung legt für die Bauzonen grundsätzlich maximale Baumassenziffern (BMZ) fest. Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Damit wird in den Zentrumszonen, den Wohnzonen und in den Industrie- und Gewerbezone das Dichtemass festgelegt. In den Kernzonen, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie den Erholungs- und Freihaltezonen sind keine Baumassenziffern festgelegt.

In den Wohnzonen werden die festgelegten Dichtemasse mit den Grundmassbestimmungen in Art. 27 BZO mit einer Gebäudehöhe und einer traufseitigen Fassadenhöhe, mit einer Gesamthöhe, mit minimalen Grundabständen sowie einer Grünflächenziffer ergänzt. Die Geschossigkeit ist nicht vorgegeben und damit frei. Der Projektierungsspielraum bei der Anwendung der Baumassenziffer wird von diesen Grundmassbestimmungen mitbeeinflusst.

Mit der Revision des PGB ist die Definition des Attikageschosses neu umschrieben worden. Attikageschosse sind Dachgeschosse über Flachdächern und mussten bisher an der längeren Gebäudeseite unter einer 45°-Linie liegen, die im Schnittpunkt zwischen Fassade und Eindeckung des obersten Vollgeschosses angesetzt wurde. Diese fiktive 45°-Ebene durfte maximal auf einem Drittel der Gebäudelänge durchstossen werden. Neu müssen Attikageschosse gegenüber dem darunter liegenden Geschoss nur noch um das halbe Mass seiner Höhe zurückspringen (§ 275 Abs. 4 PBG) und dürfen auf maximal der Hälfte als Aufbauten, also fassadenbündig, erstellt werden (§ 292 PBG). Auf der in der Regel kürzeren Gebäudeseite dürfen Attikageschosse weiterhin als 'Giebelseite' fassadenbündig erstellt werden. Die nachfolgenden Schemaschnitte verdeutlichen diesen Sachverhalt:



Aus der liberaleren Definition der Dach- und Attikageschosses im neuen PBG resultiert bei gleichbleibender Gebäudekonzeption (Geschossigkeit und Gebäudegrundfläche), dass das Bauvolumen durch das grössere Attika bei einem Gebäude vergrössert werden kann. Würde die 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.

Bei der Abwägung, in welche Wohnzonen das Dichtemass überprüft werden soll, sind die vorberatenen Stellen zum Schluss gelangt, dass in den beiden lockeren Wohnzonen das Dichtemass von 1.25 und 1.45 m³/m² BMZ beibehalten werden soll. Diese Zonen liegen alle an sehr exponierten Lagen am Hang, in der Periferie oder befinden sich in unmittelbarer Seenähe. Die Baumassenziffer wird in diesen beiden Wohnzonen daher belassen.

In den dichteren Wohnzonen, welche alle Bestandteil des engeren Siedlungsgefüges sind, ist eine Anpassung geprüft worden. Wenn ein Attika nach neuer Definition erstellt werden soll, ohne dass der Gebäudekörper in den Voll- und Unterschossen entsprechend verkleinert werden müsste, vergrössert sich das Volumen bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen um 5.6 % (387.5 / 367) und bei Gebäuden mit vier Vollgeschossen um 4.4 % (487.5 / 467). Mit diesem Zuwachsfaktor vergrössert sich die Baumassenziffer wie folgt:

W1.6 BMZ-Zuwachs aus Attika	1.6 m ³ /m ² x 5.6%	+ 0.090 m ³ /m ²
W2.1 BMZ-Zuwachs aus Attika	2.1 m ³ /m ² x 5.6%	+ 0.118 m ³ /m ²
W2.7 BMZ-Zuwachs aus Attika	2.7 m ³ /m ² x 4.4%	+ 0.119 m ³ /m ²

Aus diesem Grund werden für die Nachführung und Ausschöpfung der PBG-Vorgaben die BMZ in den drei dichteren Wohnzonen um 0.1 m³/m² angehoben. Die Baumassenziffer betragen in den Wohnzonen somit:

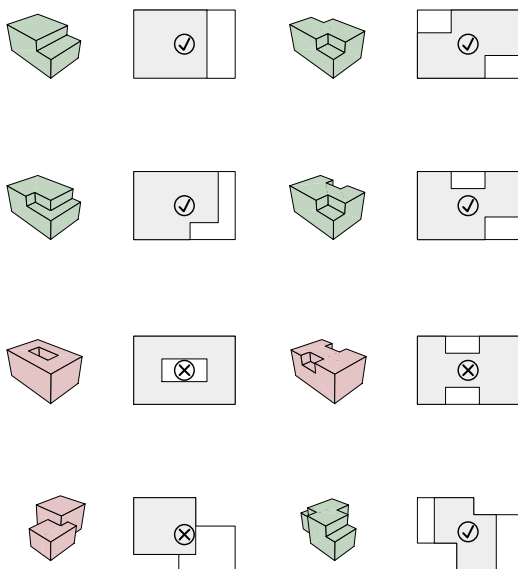
Bisher	W1.25	W1.45	W1.6	W2.1	WG2.6
Zuwachs	-	-	+ 0.1 m ³ /m ²	+ 0.1 m ³ /m ²	+ 0.1 m ³ /m ²
Künftig	W1.25	W1.45	W1.7	W2.2	WG2.7

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass die Baumassenziffern der Zentrumszonen sowie der Industrie- und Gewerbezone unverändert bleiben. In den Zentrumszonen mit einer Baumassenziffer von 3.5 und 4.0 m³/m² ist das Dichtemass angemessen und die Vorgaben des regionalen Richtplans mit einer anzustrebenden hohen Dichte von mindestens 2.7 m³/m² wird bereits erfüllt. In den Industrie- und Gewerbezone sind ohnehin nur Gesamthöhen und keine Fassadenhöhen festgelegt, womit sich die Frage nach der Ausgestaltung von Attikageschossen im Vorhinein erübrigt. Eine Anhebung der Baumassenziffer drängt sich in diesen Zonen nicht auf.

8.8 Voll- statt Attikageschoss

Wie im vorstehenden Kapitel ausgeführt, entstehen mit der neuen Regelung von § 275 PBG den Attikageschossen vorgelagerte Dachterrassen, die schmal sind und nur bescheidene Nutzerqualitäten schaffen. Aus diesem Grund wird in Art. 44 BZO eine Regelung eingeführt, die es erlaubt, das im PBG definierte Attikageschoss mit grösseren und zusammenhängenden Terrassen auszubilden, ohne dass dabei die Attikaerscheinung verloren geht. Um missbräulichen oder gestalterisch nachteiligen Attikausführungen vorzubeugen, werden messbare Kriterien definiert, die eingehalten werden müssen:

- Die Fläche des zusätzlichen Vollgeschosses darf nicht grösser sein als 80 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche. Folglich ist eine Fläche von mindestens 20 % der Vollgeschossfläche nicht mit dem obersten Vollgeschoss (Attika) überstellt und differenziert sich in Bezug auf die Vollgeschosse mit guter Erkennbarkeit;
- Die Terrasse muss als Rücksprung an mindestens drei Gebäudeseiten ablesbar und erkennbar sein (vgl. dazu die nachstehenden Schemen);
- Das zusätzliche Vollgeschoss darf nicht höher als 3.3 m in Erscheinung treten. Damit muss bei den Terrassen die in der BZO definierten maximalen traufseitigen Fassadenhöhen eingehalten werden. Das zusätzliche Vollgeschoss muss in Anwendung von § 280 Abs. 2 PBG die um 3.3 m vergrösserte Fassadenhöhe (traufseitige Fassadenhöhe plus 3.3 m = giebelseitige Fassadenhöhe) einhalten;
- Weitere Dach- oder Attikageschosse, die über dem zusätzlichen Vollgeschoss liegen, sind nicht erlaubt.



Schema zur Attikaregelung



Referenzbilder realisierter Flachdach-Aufbauten

Neu Art. 44 BZO: *«Auf einem Flachdachgebäude ist anstelle eines Attikageschosses ein zusätzliches max. 3.3 m hohes Vollgeschoss zulässig, wenn die Fläche max. 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.»*

8.9 Keine 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. D. h., dass die Massbegrenzung der Gebäudelänge häufig 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 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 zu befürchten 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.

8.10 Gesamthöhen 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 nur gegenüber den Bauzonen zum Schutze des benachbarten Wohnumfelds beibehalten.

Anpassung der Gesamthöhen-Regelung in Art. 31 Abs. 1 BZO:

«Gegenüber Kernzonen und Wohnzonen ~~Freihalte-, Erholungs- und der Landwirtschaftszone~~ sind auf eine Bautiefe von je 30 m die festgelegten Gesamthöhen um je 2 m zu reduzieren.»

8.11 Verkaufsfläche in Industrie- und Gewerbebezonen

In den Industrie- und Gewerbebezonen sind die Verkaufsflächen von Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs in Art. 33 Abs. 1 BZO auf 500 m² beschränkt. Der Gemeinderat hatte erwogen, diese Beschränkung aufzuheben, damit eine grosse Angebotsvielfalt in Pfäffikon gesichert und ermöglicht werden kann. Das Mass mit 500 m² ist jedoch angemessen und die Angebote für den täglichen Bedarf im Zentrum sollen nicht konkurrenziert werden. Zudem sind Verkaufsflächen für Güter des nicht täglichen Bedarfs in den Industrie- und Gewerbebezonen in unbeschränkter Grösse erlaubt. Die bestehende Verkaufsflächenbeschränkung wird darum belassen.

8.12 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 Art. 50 BZO nachgekommen. Dieser legt fest, dass die Wahl von Mobilfunkstandorten nach Prioritäten zu erfolgen hat und entsprechend nachgewiesen werden muss. Bestehende Standorte sind neuen grundsätzlich vorzuziehen. Ansonsten gilt folgende Reihenfolge:

1. Priorität: Gewerbe- Industrie-, öffentliche Zonen
2. Priorität: Misch-, Zentrums- und Kernzonen
3. Priorität: Wohnzonen

Damit ist auch in der BZO festgeschrieben, was bisher schon praktiziert wurde.

9. Mehrwertausgleich

9.1 Allgemein

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) per 1. Januar 2021 erlassen. Die Gemeinde Pfäffikon hat im Dezember 2021 die Vorlage zur Mehrwertabgabe beschlossen und dadurch die Höhe des Abgabesatzes von 40 Prozent des gekürzten Mehrwerts und eine Freifläche von 1'200 m² festgesetzt. Die mit der vorliegenden BZO-Teilrevision vorgesehene Umzonung Tumbelenstrasse Nord und die Anpassungen der Bauplanungsziffern in den dichteren Wohnzonen führen zu abgabepflichtigen Mehrwerten.

9.2 Städtebaulicher Vertrag Umzonung Tumbelenstrasse Nord

Für die Umzonung Tumbelenstrasse Nord wird der Ausgleich mittels städtebaulichem Vertrag vollzogen. Das Bewertungsgutachten hat die ZKB mit Bericht vom 12. Januar 2024 basierend auf der Teilrevisionsfassung des Mitwirkungsverfahrens verfasst und lag dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags zu Grunde. Der Entwurf des städtebaulichen Vertrags wurde nach § 22 MAG im Zuge der Mitwirkung öffentlich aufgelegt.

9.3 Mehrwertprognose Aufzonung Wohnzonen

Die Mehrwertprognose für die Aufzonungen in den Wohnzonen hat das Büro Fahrländer Partner in Zürich anhand der dynamischen Residualwertmethode erstellt. In der öffentlichen Auflage der Teilrevision wurde die Mehrwertprognose für das ganze Gebiet im Erläuterungsbericht bekannt gemacht. Die Grundeigentümerschaften erhielten mit einem Schreiben die Mehrwertprognose bezogen auf ihr/e Grundstück/e separat. Während der öffentlichen Auflage konnten sie sich zum kommunalen Mehrwertausgleich äussern.

9.4 Kommunale Mehrwertabgabe

Die Teilrevisionsvorlage generiert einen prognostizierten Mehrwert von insgesamt 47.4 Millionen Franken. Mit dem kommunalen Abgabesatz von 40 % ergibt dies unter Berücksichtigung des Freibetrags von jeweils 100'000 Franken eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 13.2 Millionen Franken. Auf die Umzonung Tumbelenstrasse Nord entfallen CHF 6'556'000 an Mehrwertausgleich (Berechnungsbasis ohne preisgünstigen Wohnraum) und auf die Aufzonungen in den Wohnzonen nochmals ein ähnlicher Betrag an prognostizierten Mehrwertabgaben.

Die Mehrwerte werden nach der Rechtskraft der Nutzungsplanungs-Teilrevision den Grundeigentümerschaften eröffnet und im Grundbuch eingetragen. Der Mehrwertausgleich bzw. die Mehrwertabgaben werden erst im Rahmen eines Bauprojekts im Zeitpunkt der Baufreigabe fällig.

10. Verfahrensablauf

10.1 Einleitungsbeschluss

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde an den Sitzungen des Gemeinderates vom 10. Januar 2023 und 6. September 2023 beraten. Die Öffentlichkeit wurde zudem an der Informationsveranstaltung vom 15. November 2023 über die Inhalte der Revisionsvorlage ins Bild gesetzt.

10.2 Vorprüfung und Mitwirkung

Die Revisionsvorlage wurde am 6. Februar 2024 vom Gemeinderat zur Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgte während 60 Tagen vom 16. Februar bis 16. April 2024. Die benachbarten Gemeinden wurden zur Stellungnahme eingeladen.

10.3 Einwendung

Während der öffentlichen Auflage sind mehrere Einwendungen eingegangen, zu denen mit separatem Dokument im Anhang A dieses Erläuterungsberichts Stellung bezogen wird.

10.4 Festsetzung

Die vorliegende BZO-Teilrevision wurde an der Gemeinderatssitzung vom 25. Juni 2024 zu Händen der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 verabschiedet. Die Rechtskraft kann auf das Frühjahr 2025 erwartet werden.

11. Auswirkungen

Die vorliegende Teilrevision ergänzt und klärt die BZO in den vorstehend erläuterten Sachverhalten. Sie soll helfen, dass gute Projekte mit ausreichend Projektierungsspielraum und nach verständlichen Rahmenbedingungen entwickelt und realisiert werden können. Die Grünflächenziffer wird sicherstellen, dass ein wesentlicher Anteil an begrünter 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 Sommertagen und von einer vielfältigen Fauna und Flora profitieren.

Eine massgebliche Veränderung mit Bevölkerungszuwachs wird mit der Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone in die Zentrumzone Z6.5 im Gebiet Tumbelenstrasse Nord ermöglicht. Die sehr zentrale Lage Tumbelenstrasse Nord ist nicht länger prädestiniert für eine Industrie- und Gewerbenutzung, sondern bietet mit der Auslagerung der H+S-Produktionsstätten die einmalige Chance für einen belebten Stadtteil an zentraler und gut erschlossener Lage. Die Änderung der Grundzonierung legt dazu den Grundstein. Die Wirkung und der Charakter der das Areal prägenden Industriebauten sollen berücksichtigt werden. Die detaillierten Regelungen werden in einem noch zu erarbeitenden Gestaltungsplan zu regeln sein.

Gesamthaft ist die vorliegende Teilrevision angemessen, recht- und zweckmässig.