



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Einladung zur

## **Gemeindeversammlung**

vom 17. November 2025, 20.00 Uhr,  
im Dorfsaal Chesselhuus, Pfäffikon ZH

## **Antrag des Gemeinderats**

Seite

### **Geschäft 1**

Bauabrechnung Barrierefreiheit Gemeindehaus (Umbau Lift, Nasszelle und Traulokal) 3

### **Geschäft 2**

Einzelinitiative "Mindestabstand von Windrädern" (Teilrevision der Bau- und Zonenordnung) 5

Zu diesen Geschäften sind schriftliche Anträge und Berichte abgefasst worden. Die Akten zu den einzelnen Geschäften liegen in der Abteilung Präsidiales zur Einsicht auf.

Gemeinderat Pfäffikon ZH  
und die antragstellenden Behörden

Pfäffikon, 24.10.2025

Präsidiales  
Hochstrasse 1  
8330 Pfäffikon ZH  
Tel. 044 952 51 80  
praesidiales@pfaeffikon.ch  
www.pfaeffikon.ch

## Geschäft 1

### Baubrechnung Barrierefreiheit Gemeindehaus (Umbau Lift, Nasszelle und Traulokal)

#### Antrag

Die Bauabrechnung über die Realisierung der Barrierefreiheit (Lift, Nasszelle und Traulokal) auf dem Grundstück Kat.-Nr.°8962 an der Hochstrasse 1 wird genehmigt: Dem bewilligten Kredit von Fr. 425'000.00 stehen Aufwände von Fr. 355'977.60 (Gebäude) und Fr. 25'311.05 (Mobiliar) gegenüber.

Grundlage bilden die Bauabrechnung der neyerhotz Bauleitungen GmbH, vom 24. April 2025 und der Kontoauszug der Kostenstelle 1920 Zivilstandsamt.

#### Bericht

##### Die Vorlage in Kürze

An der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2023 haben die Stimmberechtigten einen Baukredit von Fr. 425'000.00 für die Ertüchtigung der Barrierefreiheit im Gemeindehaus an der Hochstrasse 1 bewilligt.

Dem bewilligten Kredit stehen Aufwendungen von insgesamt Fr. 381'288.65 gegenüber (-10.28 %). Das komplexe Projekt mit drei verschiedenen Bauperimetern (Eingangshalle im EG, Nasszelle im UG und neues Trauzimmer im 1.OG) konnte mit Samstagseinsätzen und während laufendem Betrieb erfolgreich abgeschlossen werden.

Der Gemeinderat beantragt, die Abrechnung zu genehmigen.

#### 1. Ausgangslage

Die Arbeiten für das an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2023 genehmigte Bauvorhaben zur Ertüchtigung der Barrierefreiheit im Gemeindehaus auf dem Grundstück Kat.-Nr.°8962 an der Hochstrasse 1 konnten planmässig am 30. Oktober 2023 begonnen werden. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2023 erteilte das Bauamt die Baufreigabe. Nach rund 2.5-monatiger Bauzeit konnten der Lift, das neue Trauzimmer und die Nasszellen genutzt werden.

Realisiert worden sind:

- Neubau Lift (UG - 1. OG)
- Umbau behindertengerechte Nasszelle UG
- Umbau Sitzungszimmer zu Trauzimmer 1. OG

Die letzten Optimierungsarbeiten wurden abgeschlossen und das Bauprojekt kann nun vollständig abgerechnet werden.

#### 2. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung der neyerhotz Bauleitungen GmbH, in Pfäffikon, vom 24. April 2025 zeigt folgendes Ergebnis (inkl. MWST).

Bewilligter Baukredit vom 12. Juni 2023	Fr.	425'000.00
Abrechnung Kto.-Nr. 3110.5040.007 (Investitionsrechnung Gebäude)	Fr.	355'977.60

Abrechnung Kto.-Nr. 3110.5060.001 (Investitionsrechnung Mobiliar)	Fr.	0.00
Abrechnung Kto.-Nr. 1920.3110.00 (Erfolgsrechnung Büromöbel)	Fr.	<u>25'311.05</u>
Minderkosten	Fr.	43'711.35

Die Verschiebungen und Abweichungen zum Kostenvoranschlag werden wie folgt ausgewiesen:

	Kostenvoranschlag	Abrechnung
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 2'000.00	Fr. 2'439.55
Gebäude	Fr. 371'000.00	Fr. 344'926.05
Baunebenkosten	Fr. 13'000.00	Fr. 8'612.00
Reserve	Fr. 24'000.00	Fr. 0.00
Möblierung	Fr. <u>15'000.00</u>	Fr. <u>25'311.05</u>
Total	Fr. 425'000.00	Fr. 381'288.65

Die Aufträge für das Mobiliar wurden durch das Zivilstandsamt direkt vergeben und entgegen dem Kreditbeschluss auf dem Konto 1920.3110.00 der Erfolgsrechnung 2024 statt auf das Konto 3110.5060.001 der Investitionsrechnung gebucht. Die Verbuchung in der Investitionsrechnung hätte indessen nicht zu einer Kreditüberschreitung geführt.

Die Minderkosten von Fr. 43'711.35 (-10.28%) sind hauptsächlich auf die Vergabeerfolge (Baumeister, Gipser- und Schreinerarbeiten), die Materialisierung und das gute Vorankommen der Unternehmer zurückzuführen. Die Mehrkosten der Möblierung von 69 % entstanden u.a. durch die zusätzliche Beschaffung eines an einer Wand aufgehängten Pflanzengartens durch das Zivilstandsamt. Detailinformationen können der Bauabrechnung der neyerhotz Bauleitungen GmbH vom 24. April 2025 entnommen werden.

### 3. Schlussbemerkung

Die Barrierefreiheit im Anbau des Gemeindehauses mit Baujahr 1978 konnte durch den Lift massgeblich verbessert werden. Die baulichen Massnahmen und namentlich das Trauzimmer entsprechen den baulichen und betrieblichen Anforderungen des kantonalen Gemeindeamts und dienen der Bevölkerung wie auch den Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung. Der Gemeinderat beurteilt die vorliegende Bauabrechnung als richtig und vollständig. Der Gemeindeversammlung wird beantragt, diese zu genehmigen.

### 4. Referent

Stefan Gubler, Finanz- und Liegenschaftenvorsteher

### 5. Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) hat Antrag und Bericht geprüft und zuhänden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die RGPK beantragt Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates.

Die RGPK nimmt von der Kostenüberschreitung von 10,28 % (Fr. 43'700) erfreut Kenntnis. Die einzelnen Mehr- und Minderkosten wurden nachvollziehbar begründet. Die RGPK empfiehlt inskünftig sicherzustellen, dass alle Beträge über das vorgesehene Konto verbucht werden. Ferner empfiehlt die RGPK die Notausgänge regelmässig mit allen Mitarbeitern zu begehen.

## Geschäft 2

### Einzelinitiative «Mindestabstand von Windrädern» (Teilrevision der Bau- und Zonenordnung)

---

#### Antrag

Art. 49 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon wird mit einem neuen Abs. 3 ergänzt, der lautet wie folgt:

«Der Abstand zwischen einer industriellen Windenergieanlage mit einer Nabhöhe ab 30 Metern und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft muss mindestens 2'000 Meter betragen.»

#### Bericht

##### Die Vorlage in Kürze

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 25. März 2024 wurde die Einzelinitiative «Mindestabstand von Windrädern» angenommen. Der Gemeinderat legt nun eine Vorlage zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vor.

Die kommunale Bau- und Zonenordnung soll durch eine Vorschrift ergänzt werden, wonach der Abstand zwischen einer industriellen Windenergieanlage mit einer Nabhöhe ab 30 Metern und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft mindestens 2'000 Meter betragen muss.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat ähnlichen Regelungen in der Bau- und Zonenordnung von anderen Gemeinden die Genehmigung verweigert; ein rechtskräftiger Entscheid liegt aber noch nicht vor.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Vorlage abzulehnen.

#### 1. Ausgangslage

Die Einzelinitiative von Ueli Löffel «Mindestabstand von Windrädern» wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 9. Januar 2024 an die Gemeindeversammlung überwiesen. Die Gemeindeversammlung hat am 25. März 2024 der Initiative zugestimmt. Es ist in der Folge eine Vorlage zur Anpassung der Bauordnung erarbeitet worden.

#### 2. Revisionsinhalt

Der Regelungsvorschlag der Initianten wird übernommen und in einen neuen Absatz in Art. 49 «Energiesysteme» der Bau- und Zonenordnung aufgenommen.

Änderung Bau- und Zonenordnung (neuer Art. 49 Abs. 3 BZO)

Art. 49 *Energiesysteme*

<sup>3</sup> Der Abstand zwischen einer industriellen Windenergieanlage mit einer Nabhöhe ab 30 Metern und einer zeitweise oder dauerhaft bewohnten Liegenschaft muss mindestens 2000 Meter betragen.

Die Abstandsregelung führt zu einem faktischen Bauverbot von industriellen Windkraftanlagen mit Nabhöhen ab 30 Metern auf dem gesamten Gemeindegebiet von Pfäffikon. Mikro- und Kleinwindanlagen – auf Masten, Dächern oder sonstigen Strukturen montiert – mit einer entsprechend kleineren Leistung sind von der Abstandsregelung nicht betroffen, womit kleinere Windkraftanlagen für eine Strom-Eigenproduktion von lokaler oder kommunaler Bedeutung grundsätzlich möglich bleiben.

### **3. Verfahren zur Teilrevision der BZO**

Der Revisionsentwurf «Mindestabstand von Windrädern» wurde am 24. Juni 2025 vom Gemeinderat zur Mitwirkung verabschiedet. Während der öffentlichen Auflage vom 27. Juni bis 26. August 2025 gingen sechs Stellungnahmen ein. Überwiegend wurde die geplante Teilrevisionsvorlage begrüsst; seitens Regionalplanung Zürcher Oberland wurde indessen festgehalten, dass sie die Vorlage als nicht genehmigungsfähig erachten (s. dazu auch Ziff. 4 nachstehend). Zudem wurde mit einer Stellungnahme beantragt, dass der Gemeinderat auch erklären solle, dass er bei einem allfälligen Nichtgenehmigungsentscheid der Baudirektion alle möglichen Rechtsmittel ergreife, um eine Abstandsklausel durchzusetzen – dies vorzugsweise in Zusammenarbeit mit weiteren betroffenen Gemeinden. Die Abgabe einer solchen Erklärung bildet indessen nicht Gegenstand des Initiativbegehrens; im Weiteren ist dazu festzuhalten, dass der Entscheid über einen allfälligen Weiterzug gemäss § 172 Abs. 1 Gemeindegesetz der Gemeindevorstand nach Anhörung der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission fällt.

Stimmt die Gemeindeversammlung dem Antrag zu, ist die Vorlage gestützt auf Art. 89 PBG an die Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen. Der Festsetzungsbeschluss und der Genehmigungsentscheid sind durch die Gemeindeverwaltung im Anschluss gleichzeitig zu eröffnen.

### **4. Vorbehalt zur Genehmigungsfähigkeit**

Die Baudirektion beurteilt die Abstandsregelung von Windkraftanlagen gegenüber Wohnliegenschaften in der kommunalen Nutzungsplanung als nicht genehmigungsfähig. Die Baudirektion begründet ihre Haltung damit, dass es nicht in der Kompetenz von Gemeinden und Städten liege, das Bauen ausserhalb der Bauzone zu regeln. Kommunale Regelungen dürfen nicht den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben zum Ausbau und zur Förderung der Windenergienutzung entgegenstehen. Eine umfassende Interessenabwägung für geeignete Standorte bedarf einer regionalen und kantonalen Sichtweise und könne nicht auf kommunaler Stufe «vorweg» gemacht werden. Die Abstandsregelung für industrielle Windenergieanlagen in der Nutzungsplanung seien mit dem übergeordneten Recht daher nicht vereinbar.

Der Gemeinderat hat die Initiative im Wissen um diese Genehmigungsvorbehalte nicht unterstützt. Es wird als nicht zielführend erachtet, Regelungen in der Nutzungsplanung treffen zu wollen, die nicht genehmigt werden, keine Rechtskraft entfalten und wenig Aussichten auf Erfolg in einem Rechtsmittelverfahren haben. Aus diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat die Ablehnung der Teilrevision «Mindestabstand von Windrädern».

### **5. Referent**

Lukas Steudler, Ressortvorsteher Bau und Umwelt

### **6. Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) hat Antrag und Bericht geprüft und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Die RGPK beantragt Zustimmung zum Antrag des Gemeinderates (d.h. Ablehnung der Einzelinitiative).

Aufgrund übergeordnetem kantonalen Recht muss davon ausgegangen werden, dass die Einzelinitiative in der vorliegenden Form rechtlich nicht durchsetzbar ist, d.h. sie würde gegen kantonales Recht verstossen. Eine Festsetzung von Abstandsvorschriften im kommunalen Recht könnte zudem im Grenzbereich der Gemeinde zu Rechtsunsicherheit führen. Ebenfalls würde eine Umsetzung die Verwaltung finanziell und personell erheblich belasten.