



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

Protokollauszug Gemeinderat vom 24. März 2026

2026/47. Totales Baumanagement GmbH, Schickmattweg 8, 8332 Russikon Abbruch Gebäude Vers.-Nr. 1169/1171 und Neubau Wohn- und Gewerbehäuser inkl. Tiefgarage und PV-Anlage auf Grundstück Kat.-Nrn. 13490, Hochstrasse 11/15, Pfäffikon – Ordnung der Rechte am Gemeinschaftswerk Tiefgarage (§ 222 ff. PBG) – BG 2023-0073

Vorgeschichte und Anlass

Im Zentrum von Pfäffikon ist seit 2022 der private Gestaltungsplan «Pfäffikon-Zentrum» rechtskräftig. Der Gestaltungsplan (GP) wurde zur Umsetzung der Sonderbauvorschriften durch die beteiligte Grundeigentümerschaft aufgestellt und der Gemeinderat Pfäffikon hat am 18. Mai 2021 den privaten Gestaltungsplan als allgemein verbindlich erklärt. Die Baudirektion genehmigte den Gestaltungsplan mit Beschluss Nr. 1254/21 am 25. Januar 2022.

Der Gestaltungsplan legt fest, wo die Grundeigentümerschaften Bauvorhaben realisieren dürfen. Ein wesentliches Element ist eine gemeinschaftliche Garage, dessen Rampe für die Zu- und Wegfahrten im Baubereich C zu realisieren und über die Bankstrasse zu erschliessen ist. Mit der Grundsatz-Vereinbarung vom 14. April 2021 (Anhang 2 zum GP-Erläuterungsbericht) haben sich die Grundeigentümerschaften verpflichtet und in Aussicht gestellt, eine gemeinschaftliche Tiefgarage zu planen, zu erstellen und zu realisieren sowie die Rechte und Pflichten an der Garage und die damit verbundenen finanziellen Aufwendungen für Bau, Einkauf, Betrieb und Unterhalt basierend auf § 222 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu definieren.

Die Auroris Holding AG hat mit Datum vom 25. März 2024 die Baubewilligung erhalten, um den Neubau von Wohn- und Gewerbehäusern inkl. Tiefgarage im Baufeld C zu realisieren. Die Baubewilligung ist rechtskräftig. In der Auflage 5 «Grunddienstbarkeiten» wird von der Bauherrschaft vor Baufreigabe verlangt, die gemeinsame Nutzung der Tiefgarage sowie die damit verbundenen notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte privatrechtlich zu regeln und im Grundbuch eintragen zu lassen.

Die Bauherrschaft hat in verschiedenen Sitzungen und Besprechungen eine Lösung zur Regelung der Gemeinschaftsanlage gefunden. Die entsprechende Vereinbarung liegt mit Datum vom 30. September 2025 vor und ist von den beteiligten Grundeigentümerschaften akzeptiert. Die Vereinbarung ist in der Folge auch von den Grundeigentümerschaften unterzeichnet worden, jedoch letztlich nicht vom Stockwerkeigentümer Noël Kurzen, Kat.-Nr. 9169.

Antrag auf Entscheid nach § 222 PBG

Da trotz vermittelnden Gesprächen keine Unterzeichnung erreicht werden konnte und in der Folge nicht sämtliche für eine Grundbuchanmeldung erforderlichen Unterschriften vorliegen, stellte die Bauherrschaft Auroris Holding AG am 25. Februar 2026 den Antrag, die Ordnung der Rechte zur gemeinschaftlichen Tiefgarage gemäss § 222 PBG bzw. § 224 Abs. 2 PBG zu regeln.

Erwägungen

Der private Gestaltungsplan «Pfäffikon-Zentrum» ist Beurteilungsgrundlage für die Prüfung von Bauprojekten im Geviert zwischen Hoch-, Gerichtshaus-, Bahnhof- und Bankstrasse. Gemäss Art. 11 Gestaltungsplanvorschriften (GPV) ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage zu erstellen.

 Die Perle am Pfäffikersee

Die Ein- und Ausfahrt der Garage ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage beim Teilbaufeld C1 zu erstellen. Das Projekt der Auroris Holding AG, Grundeigentümerin Kat.-Nr. 13490, sieht eine solche gemeinschaftliche Parkierungsanlage vor. Die Vorgaben des Gestaltungsplanes mit Zufahrtsrampe und den Anschlussmöglichkeiten für die Nachbarschaft werden vollständig erfüllt. Die Bewilligung wurde daher am 25. März 2024 unter sichernden Nebenbestimmungen erteilt. Der Bauentscheid ist rechtskräftig.

In der Baubewilligung wird in der Auflage 5 verlangt, dass vor Baufreigabe die Regelungen zur gemeinschaftlichen Tiefgarage im Grundbuch einzutragen sind. Die Ordnung der Rechtsverhältnisse hat sich nach § 222 ff. PBG zu richten. Die Aussichten auf eine gütliche Einigung standen mit der gegenseitigen Grundsatz-Vereinbarung zur Erstellung einer gemeinschaftlichen Tiefgarage gemäss Anhang 2 des Gestaltungsplanes gut. Die Bauherrschaft Auroris AG hat sich in verschiedenen Treffen, Gesprächen und einer offenen Kommunikation um die Ordnung der Rechtsverhältnisse bemüht. Auf dieser Basis ist die Vereinbarung vom 30. September 2025 entstanden. Die betroffenen beteiligten Grundeigentümerschaften, wie die Bank Avera Genossenschaft, die Gemeinde Pfäffikon, die Auroris Holding AG sowie eine grosse Mehrzahl der Stockwerkeigentümer Kat.-Nr. 9169 haben die Vereinbarung unterzeichnet. Offen ist einzig die Unterzeichnung durch Noël Kurzen, Stockwerkeigentümer Kat.-Nr. 9169.

Nach verschiedenen Bereinigungsversuchen auf dem Korrespondenzweg wurde an der Besprechung vom 4. Februar 2026 zwischen der Bauherrschaft Auroris Holding AG, dem Stockwerkeigentümer Noël Kurzen und Vertretenden des Ressorts Bau und Umwelt der Gemeinde Pfäffikon nach einer Lösung gesucht. Es hat sich gezeigt, dass weder das geplante Garagenprojekt noch die Verteilung der Kosten Anlass zur Kritik geben, sondern Noël Kurzen auf diesem Weg seinen Wunsch nach einem Autoabstellplatz zu erfüllen sucht. Im Zentrum der Diskussion steht die Zuweisung eines Autoabstellplatzes und nicht das Projekt mit der Gemeinschaftsgarage oder deren Kostenverteilung. Noël Kurzen fühlt sich in seinem Anliegen nicht erhört und unberücksichtigt. Er beabsichtigt offenbar, sich mit der Verweigerung der Unterzeichnung bei der Stockwerkeigentümerschaft Kat.-Nr. 9169 Gehör zu verschaffen.

Zur Klärung der Zuweisung von Autoabstellplätzen sind innerhalb der Stockwerkeigentümerschaft Kat.-Nr. 9169 Gespräche angelaufen. Herr Noël Kurzen unterzeichnet die Vereinbarung zwischenzeitlich dennoch nicht. Dadurch kann keine Einigung zur Regelung der Verhältnisse nachgewiesen werden. Die fehlende Unterzeichnung der Vereinbarung verunmöglicht in der Folge, dass die Bauherrschaft Auroris Holding AG die Auflage zur Regelung der pflichtigen Gemeinschaftsanlage erfüllen kann. Die Realisierung des Bauprojekts im Baufeld C ist blockiert. Gemäss § 224 Abs. 2 PBG wird die erforderliche Ordnung von Gemeinschaftsanlagen durch Verfügung festgesetzt und im Grundbuch angemerkt, wenn sich die Beteiligten nicht einigen.

Der Gemeinderat tritt auf das gestellte Gesuch um Regelung der Ordnung ein und hält dazu Folgendes fest:

Bereits im Richtprojekt zum GP «Pfäffikon-Zentrum» wird aufgezeigt, wie die bestehende Garage für die Grundstücke Kat.-Nr. 9169 (STWE) und Kat.-Nr. 13386 (Bank Avera) erweitert werden kann, dass die anderen Grundeigentümerschaften auf ihren jeweiligen Grundstücken ihre Autoabstellplätze erstellen und erschliessen können. Es war und ist beabsichtigt, dass die Grundeigentümerschaften ihren Parkplatzbedarf auf dem eigenen Grundstück ausweisen und realisieren. Eine Zuweisung von Autoabstellplätzen auf Nachbargrundstücken ist auf gütlicher Einigung wohl nicht ausgeschlossen, jedoch sind Abmachungen weder notwendig noch geregelt worden, um solche gegen den Willen der Grundeigentümerschaften auch durchzusetzen. Der Anspruch bzw. die Option auf die pflichtige Zuweisung eines Autoabstellplatzes auf dem Grundstück der Auroris Holding AG zu Gunsten der STWE kann nicht geltend gemacht werden.

Es kann und darf offenbleiben, wie die Nutzung der Autoabstellplätze in der Garage und im Umgelände der beiden Liegenschaften Kat.-Nrn. 9196 und 13386 geregelt und organisiert ist. Offensichtlich ist, dass in der bestehenden Tiefgarage der Stockwerkeigentümerschaft Kat.-Nr. 9169 und der Bank Avera Genossenschaft, Kat.-Nr. 13386, 35 Autoabstellplätze und in der Umgebung zurzeit weitere 15 oberirdische Autoabstellplätze angeboten werden.

Das bestehende Angebot an Autoabstellplätzen auf diesen Grundstücken ist mit 50 Autoabstellplätzen ausreichend gross und angemessen. Es ist auch augenfällig, dass dieses Parkplatzangebot nicht kleiner ist als auf den anderen Grundstücken im Geviert. Die Anforderungen gemäss kommunaler Parkplatzverordnung sind erfüllt und es sind keine Missstände zu befürchten.

Zudem gilt es zu beachten, dass durch die neue Garagenrampe auch die bestehende Garage neu erschlossen wird und die heute bestehende Rampe zur Gerichtshausstrasse hin im Anschluss rückgebaut wird. Dies war bereits in der ursprünglichen Grundsatz-Vereinbarung unter Punkt 6 wie auch in der nun vorliegenden Regelungsfassung vorgesehen und festgeschrieben. Mit der Aufhebung der heutigen Garagenrampe können anstelle der Zufahrtsfläche in der Garage auf Kat.-Nr. 9196 neue Autoabstellplätze eingerichtet werden. Damit kann das PP-Angebot im Bereich der zurückzubauenden Rampe vergrössert werden. Die Stockwerkeigentümerschaft Kat.-Nr. 9169 wird zeitnah über die Bedingungen einer Zuweisung entscheiden können.

Die projektierten Autoabstellplätze in der Garage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 13490 der Auroris Holding AG sind für die Bewohnerschaft und die Beschäftigten der geplanten Wohn- und Gewerbeüberbauung vorgesehen. Es handelt sich um Pflicht-Autoabstellplätze für das Baugrundstück selber, die nicht zur Nutzung durch Dritte angeboten werden können. Es bietet sich somit kein Spielraum an, die Autoabstellplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 13490 frei an benachbarte Grundstücke zuzuweisen.

Die grossmehrheitlich unterzeichnete Vereinbarung mit Stand vom 30. September 2025 zur Erstellung und zum Unterhalt der gemeinsamen Zufahrtsrampe weist die Flächen für die Fuss- und Fahrwegrechte plausibel aus. Die dannzumal auszuweisenden Kosten für die neue Zufahrtsrampe werden im Verhältnis der erschlossenen Garagen-Autoabstellplätze verteilt und die Aufwendungen für Unterhalt und Erneuerung zu je einem Viertel getragen. Diese Regelungen sind nachvollziehbar und erfüllen den erforderlichen Regelungsumfang nach §§ 222 ff. PBG.

Zusammenfassend wird somit festgehalten:

- Das öffentliche Interesse an der Erstellung einer Tiefgarage als Gemeinschaftswerk nach § 222 PBG ist ausgewiesen und mit dem rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan Zentrum-Pfäffikon verbindlich verlangt.
- Die Bemühungen für eine Regelung erfolgten frühzeitig, transparent und mit angemessenen Fristen.
- Eine gütliche Einigung zwischen sämtlichen Grundeigentümerschaften konnte nicht erzielt werden.
- Es besteht weder eine formelle noch eine inhaltliche Notwendigkeit, den Bau der bewilligten Garage im Baufeld C von der Verteilung der Autoabstellplätze innerhalb der STWE Kat.-Nr. 9196 (Baufeld A) abhängig zu machen.
- Der Wunsch nach Zuweisung eines Autoabstellplatzes an Stockwerkeigentümer Noël Kurzen ist innerhalb der Stockwerkeigentümerschaft Kat.-Nr. 9169 zu vereinbaren.
- Die Regelungen der Ordnung für die Tiefgarage als Gemeinschaftswerk gemäss der ausgearbeiteten Vereinbarung mit Stand vom 30. September 2025 ist nachvollziehbar, vollständig und verhältnismässig.

Der Gemeinderat verfügt gestützt auf § 224 Abs. 2 PBG die Regelungen der Ordnungsverhältnisse an der Tiefgarage im Geviert Hoch-, Gerichtshaus-, Bahnhof- und Bankstrasse gemäss der Vereinbarung vom 30. September 2025. Das Grundbuchamt wird beauftragt, nach Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses, die Regelung der Ordnungsverhältnisse im Grundbuch einzutragen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Vereinbarung zur Regelung der Rechte und Pflichten zur Erstellung und zum Unterhalt der gemeinsamen Zufahrtsrampe vom 30. September 2025 wird gestützt auf §§ 222 ff. PBG verfügt.
2. Das Notariat und Grundbuchamt wird beauftragt, nach Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses, die Regelungen bei den Grundstücken Kat.-Nrn. 13490, 13386, 9169 und 13489 im Grundbuch einzutragen.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind ebenfalls soweit möglich beizulegen oder genau zu bezeichnen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Totales Baumanagement AG, [REDACTED]
 - Auroris Holding AG, [REDACTED]
 - Noël Kurzen, [REDACTED]
 - Post Immobilien AG, Wankdorfallee 4, 3030 Bern
 - Peter und Annett Süssli, [REDACTED]
 - Komplemed GmbH, Bahnhofstrasse 14, 8330 Pfäffikon
 - Shabbir Hassam, [REDACTED]
 - Bank Avera Genossenschaft, Spitalstrasse 2, 8620 Wetzikon
 - Gemeinde Pfäffikon, Abteilung Liegenschaften, Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
 - Notariat und Grundbuchamt Pfäffikon, Hörnlistrasse 80, Postfach, 8330 Pfäffikon
 - Bausekretärin
 - Archiv B2.02.2
 - Beschluss ist: teilweise öffentlich (Privatadressen)

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Stefan Gubler
1. Vizepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: