



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARES-CALJDV / ARE 21-1254

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer RNP, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 34, www.ares.zh.ch

Ingesa AG	
An	gab
Vis	ker
E 28. Jan. 2022	
Kopie an:	

Nr. 1254 / 21

vom 25. Januar 2022

1/6

Privater Gestaltungsplan «Pfäffikon-Zentrum» – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Pfäffikon**

Lage Der Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Pfäffikon-Zentrum» ist begrenzt durch die Bahnhofstrasse, die Bankstrasse, die Hochstrasse sowie die Gerichtshausstrasse und umfasst die Liegenschaften Kat-Nrn. 5200, 5201, 9088, 9089, 9091, 9169 und 9170. Das bereits überbaute Gebiet liegt unmittelbar beim Bahnhof Pfäffikon im Zentrum der Gemeinde.

Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 vom 14. April 2021
Unterlagen - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 14. April 2021
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 14. April 2021

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung Der Gestaltungsplan «Pfäffikon-Zentrum» bezweckt die Umsetzung des Leitbilds Zentrum der Gemeinde Pfäffikon vom 28. Mai 2013 sowie der Sonderbauvorschriften gemäss der Planung Art. 49b ff der Bau- und Zonenordnung (BZO). Die Planung wurde durch den Gemeinderat angestossen, worauf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gemeinsam den vorliegenden Gestaltungsplan erarbeitet haben.

Zustimmung Der Gemeinderat Pfäffikon stimmte mit Beschluss vom 18. Mai 2021 dem privaten Gestaltungsplan «Pfäffikon Zentrum» zu. Mit diesem Beschluss hat der Gemeinderat den privaten Gestaltungsplan «Pfäffikon-Zentrum» gestützt auf § 85 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) als allgemeinverbindlich erklärt, da mehr als zwei Drittel der Eigentümer dem Gestaltungsplan zugestimmt haben. Mit Schreiben vom 27. Mai 2021 ersucht die Gemeinde Pfäffikon um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Art. 10 Abs. 3 GPV sieht eine Regelung vor, dass durch die Grundeigentümerschaften öffentliche Fusswegrechte als Personaldienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen sind. Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass diese Vorschrift nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2021 wurde die Gemeinde Pfäffikon angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 4. November 2021 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Der private Gestaltungsplan «Pfäffikon-Zentrum» liegt im Geltungsbereich des kommunalen Leitbilds Zentrum vom 28. Mai 2013. Das Gebiet befindet sich gemäss Art. 24 ff BZO in der Zentrumszone 3.5. Zudem gelten Sonderbauvorschriften, welche die Umsetzung des Leitbilds Zentrum bezwecken (Art. 49b ff. BZO). Die Sonderbauvorschriften haben unter anderem die Stärkung des Zentrums durch attraktive Nutzungen, die Förderung hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität sowie Aussenraumqualitäten, eine feinmaschige Durchwegung des Planungsgebiets und eine flächensparende Erschliessung zum Ziel. Art. 49d BZO definiert diverse konkrete Anforderungen wie z.B. auf das Leitbild Zentrum abgestimmte einheitliche Gestaltungsgrundsätze, differenzierte Gebäudetypologien und Neubauten mit Rücksicht auf bestehende räumliche Identitäten, Aufwertung halböffentliche Höfe, Erdgeschosse mit mindestens 4 m Höhe sowie eine zweckmässige Erschliessungslösung. Art. 49e BZO ermöglicht zudem Erleichterungen, wie z.B. Bauen auf die Strassengrenze, erhöhte Gebäude- und Gesamthöhe sowie Baumassenziffer. Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen hat in einem Gestaltungsplan zu erfolgen (Art. 49f BZO). Die Zielsetzung des Gestaltungsplans ergibt sich daher aus den Vorgaben der Sonderbauvorschriften, respektive dem Leitbild Zentrum.

Da der Gestaltungsplan «Pfäffikon-Zentrum» nicht von den geltenden Sonderbauvorschriften gemäss Art. 49b ff BZO abweicht, kann dieser gemäss § 86 PBG durch den Gemeinderat festgesetzt werden.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Gestützt auf eine wegleitende Volumenstudie (vgl. Art. 1 Abs. 3 GPV) werden im Situationsplan vier Baubereiche (mit verschiedenen Unterteilungen) festgelegt. Diese sind mit den beiden Schutzobjekten abgestimmt und stellen diese durch diverse Rück- und Neubauten in einen neuen ortsbaulichen Kontext. Dabei hat eine Auseinandersetzung mit den Zielen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) stattgefunden (ISOS-Objekt Nr. 5616). Die Schutzobjekte selber können umgebaut oder umgenutzt werden, sofern dies mit dem Schutzziel vereinbar ist (Art. 5 Abs. 1 GPV). Die auf das Leitbild Zentrum abgestimmte Gestaltung von Neubauten und deren gute Integration ins Ortsbild ist durch Art. 8 GPV sichergestellt. Gemäss Art. 9 GPV sind die Aussenräume öffentlich zugänglich sowie einheitlich und hochwertig auszugestalten. Die Tiefgarage ist gemeinschaftlich zu erstellen (Art. 10 GPV). Die Erdgeschosse dürfen nicht für Wohnzwecke dienen, wodurch eine durchmischte Nutzung sichergestellt ist (Art. 4 Abs. 2 GPV).

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfungen des Amts für Raumentwicklung vom 28. Mai 2019, 11. Februar 2020 und 30. März 2021 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde grossmehrheitlich entsprochen. Dazu sind folgende Anmerkungen notwendig:

In der Vorprüfung vom 30. März 2021 wurde die Auflage gemacht, dass der Nachweis der Verträglichkeit des Verbindungsbaus im Baubereich D2 mit den Schutzzielen des Schutzobjekts Vers.-Nr. 1172 sowie dessen gute ortsbauliche Einordnung im Baugebungsverfahren zu erbringen sei. Die Berücksichtigung der Schutzziele der Schutzobjekte



ist durch Art. 5 Abs. 1 GPV angemessen gesichert, weshalb auf die explizite Regelung des Nachweises für den Baubereich D2 verzichtet werden kann.

Im Weiteren hält Art. 10 Abs. 3 GPV fest, dass die im Situationsplan mit Richtungspunkten festgelegten Wegverbindungen im Grundbuch als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit einzutragen sind. Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann eine entsprechende Anordnung nur bei Vorliegen eines nachgewiesenen öffentlichen Interesses (Eintrag im kommunalen Verkehrsrichtplan, Erschliessungsplanung) hoheitlich durchgesetzt werden. Andernfalls ist eine entsprechende Bestimmung nur im Sinne einer Selbstverpflichtung der involvierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zulässig, was die Unterschrift und somit das Einverständnis aller erfordert. Aufgrund einer fehlenden Unterschrift im Gestaltungsplan ist diese Voraussetzung nicht erfüllt. Der Satz: «Im Grundbuch sind entsprechende Wegrechte als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen» ist gegen den Willen einer Grundeigentümerschaft nicht durchsetzbar. Der Vollzug dieser Vorschrift ist demnach nicht gesichert, der dritte Satz in Art. 10 Abs. 3 GPV kann nicht genehmigt werden.

Die Gemeinde Pfäffikon hat sich im Schreiben vom 4. November 2021 zur teilweisen Nichtgenehmigung geäußert. Die Gemeinde vertritt die Haltung, dass ein gemäss § 85 Abs. 2 PBG allgemeinverbindlich erklärter Gestaltungsplan eine ausreichende Grundlage für die Durchsetzung des Wegrechts bildet. Zum einen, da der Flächenanteil der Grundeigentümerin, welche den Gestaltungsplan nicht unterzeichnet hat, deutlich kleiner als ein Drittel ausfällt und die besagte Grundeigentümerin als Stockwerkeigentümerin durch das Wegrecht nicht übermässig oder unverhältnismässig benachteiligt werde. Die Gemeinde hält fest, dass das Risiko in einem Rechtsmittelverfahren bei der Durchsetzung des Wegrechts zu unterliegen sehr gering sei, da die besagte Grundeigentümerin in die Erarbeitung des Gestaltungsplans einbezogen war. Zudem sei das öffentliche Interesse an der Wegverbindung im kommunalen Masterplan Zentrumsentwicklung «Langsamverkehr» ausgewiesen.

Auch nach der Prüfung aller Argumente der Gemeinde ist daran festzuhalten, dass die Gemeinde die Regelung eines öffentlichen Wegrechts gegenüber den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, die den Gestaltungsplan nicht unterzeichnet haben, nicht durchsetzen kann. Ein Masterplan stellt ein behördenverbindliches, gesetzlich nicht geregeltes Koordinationsinstrument dar. Die Tatsache, dass im Masterplan Zentrumsentwicklung eine Wegverbindung geführt wird, schafft entsprechend keine ausreichende Rechtsgrundlage, um ein öffentliches Wegrecht hoheitlich durchzusetzen. Ein solches wäre vorliegend nur im Sinne einer Selbstverpflichtung der involvierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer möglich, was wiederum die Zustimmung aller Beteiligten erfordert. Dies ist jedoch vorliegend nicht erfüllt. Der Vollzug der Vorschrift ist nicht sichergestellt. Die Vorschrift im dritten Satz von Art. 10 Abs. 3 GPV ist damit nicht genehmigungsfähig.

Durch die Ausklammerung des nicht genehmigungsfähigen Bestandteils entsteht im verbleibenden Teil der Planungsvorlage kein Regelungsdefizit, weshalb dieser genehmigt werden kann.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann bis auf nachstehende Gestaltungsplanvorschrift genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt wird:

- Dritter Satz des Art. 10 Abs. 3 GPV (im Grundbuch sind entsprechende Wegrechte als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen.)

Durch die Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung
von allfälligen Rechts-
mitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Pfäffikon nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II) ist die Gemeinde zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von Art. 10 Abs. 3 Satz 3 GPV ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]). Die Nachführung des Gestaltungsplans nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

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



Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Pfäffikon Zentrum», den der Gemeinderat Pfäffikon mit Beschluss vom 18. Mai 2021 zugestimmt und gleichzeitig gestützt auf § 85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt hat, wird vorbehältlich Dispositiv II genehmigt.
- II. Nicht genehmigt wird der dritte Satz des Art. 10 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften.
- III. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'146.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- IV. Gegen Dispositiv II und III dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- VI. Mitteilung an
 - Gemeinde Pfäffikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon ZH (Katasterbearbeiterorganisation)
 - Bank Avera Genossenschaft, Bahnhofstrasse 3, 8620 Wetzikon (Rechnungsadressatin)

Baudirektion

Martin Neukom

VERSENDET AM 26. JAN. 2022



Privater Gestaltungsplan Pfäffikon-Zentrum

Situation 1:500

Legende

Festlegungen

	Perimeter
	Baubereich
	Schutzobjekt
	Schrägdach / Firstrichtung
	Pflichtbaulinie
	Fusswegverbindung
	Garagenzufahrt
	Kehrrichtentsorgung (ungefähre Lage)
	max. 562.5 m.ü.M
	max. Gesamthöhe in m.ü.M.
	aufzuhebende Gebäudeteile und Anlagen
	Baum (ungefähre Lage und Anzahl)
	geschützter Baum von kommunaler Bedeutung
Informativer Inhalt	
	547 m.ü.M
	Bodenkote

Vom Gemeinderat als allgemeinverbindlich erklärt am: **18. Mai 2021**

Im Namen des Gemeinderates:
Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 1254/21 vom 25.01.2022

Für die Baudirektion:

Von den Grundeigentümern ausgearbeitet und zugestimmt:

Grundeigentümer:	Datum:	Unterschrift:
Komplemed GmbH Bucci Carmine	05.05.2021	
Kurzen Noël	23.04.2021	
Scagnetti Werner	03.05.2021	
Süssli Peter	22.4.2021	
Post Immobilien AG, 3030 Bern		
<i>Alle STWE Kat.-Nr. 9169</i>		
Bank Avera Zollinger Hans	18.4.2021	
Meyer Bruno	28.4.2021	
<i>STWE Kat.-Nr. 9169 und Kat.-Nr. 9170</i>		
Hefti Paul	23.04.2021	
<i>Kat.-Nr. 5200, 5201</i>		
Gemeinde Pfäffikon ZH Hirzel Marco, Gemeindepräsident	7.2.2021	
Thoma Hanspeter, Gemeindeschreiber	22.4.2021	
<i>Kat.-Nr. 9088, 9089, 9091</i>		



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

tel. 079 346 15 28

www.e10-planning.ch

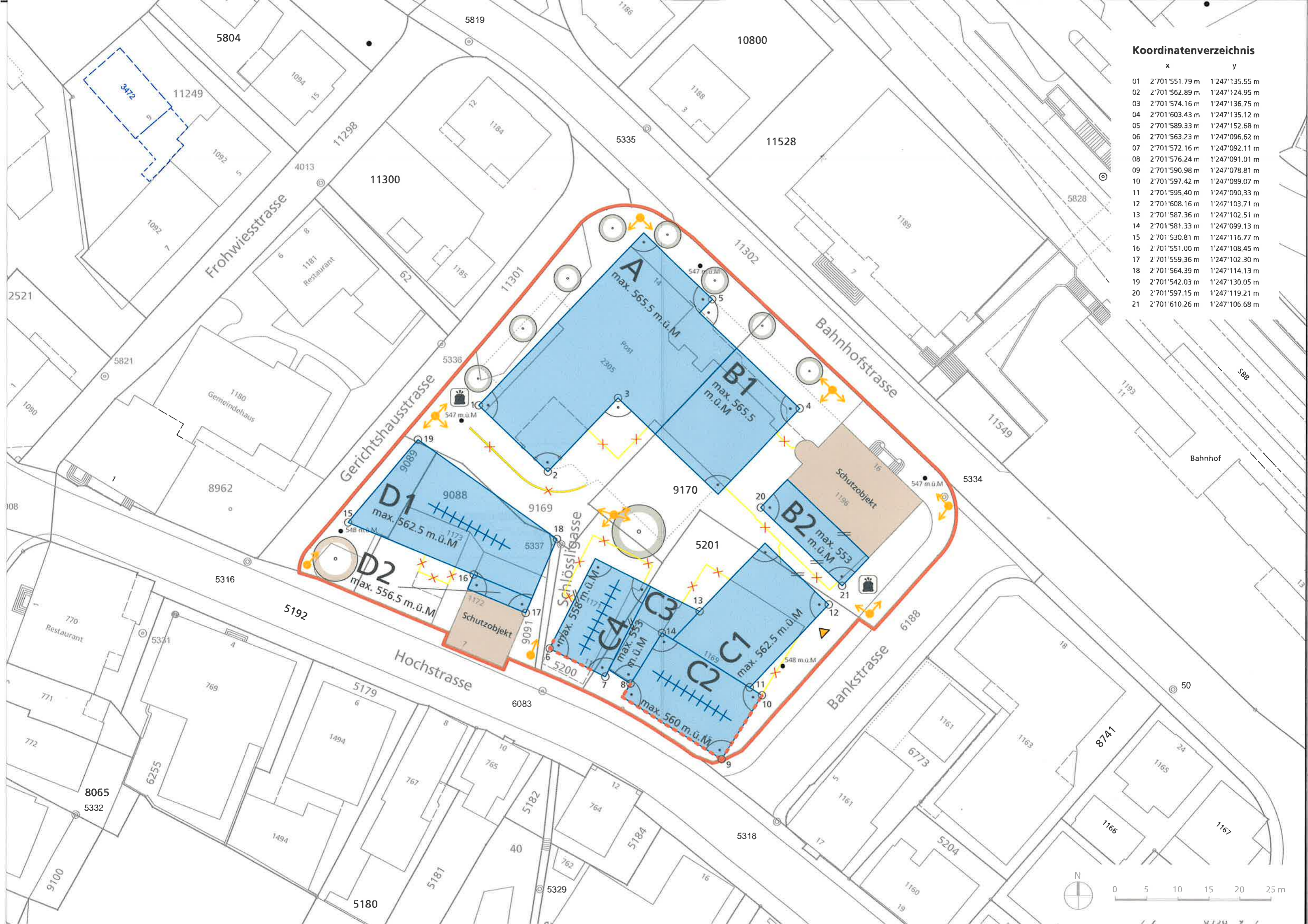


Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur AG
Spinnereistrasse 29, 8640 Rapperswil-Jona

tel. 055 220 10 60

www.asaag.ch

Datum	revidiert am	kontr./gez.	Plangrösse	Plannummer
14.04.2021	26.05.2021	ri/ah/sa	84/30	1734-01



Koordinatenverzeichnis

	x	y
01	2'701'551.79 m	1'247'135.55 m
02	2'701'562.89 m	1'247'124.95 m
03	2'701'574.16 m	1'247'136.75 m
04	2'701'603.43 m	1'247'135.12 m
05	2'701'589.33 m	1'247'152.68 m
06	2'701'563.23 m	1'247'096.62 m
07	2'701'572.16 m	1'247'092.11 m
08	2'701'576.24 m	1'247'091.01 m
09	2'701'590.98 m	1'247'078.81 m
10	2'701'597.42 m	1'247'089.07 m
11	2'701'595.40 m	1'247'090.33 m
12	2'701'608.16 m	1'247'103.71 m
13	2'701'587.36 m	1'247'102.51 m
14	2'701'581.33 m	1'247'099.13 m
15	2'701'530.81 m	1'247'116.77 m
16	2'701'551.00 m	1'247'108.45 m
17	2'701'559.36 m	1'247'102.30 m
18	2'701'564.39 m	1'247'114.13 m
19	2'701'542.03 m	1'247'130.05 m
20	2'701'597.15 m	1'247'119.21 m
21	2'701'610.26 m	1'247'106.68 m



Privater Gestaltungsplan Pfäffikon-Zentrum

Gestaltungsplan-Vorschriften (GPV)

Fassung für Genehmigung / Stand vom 14. April 2021

Vom Gemeinderat als allgemeinverbindlich erklärt am: **18. Mai 2021**

der Gemeindepräsident

der Gemeindeschreiber



Marco Hirzel







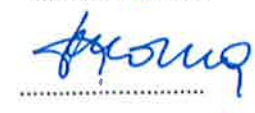
Hanspeter Thoma

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. 1254/21 vom 25.01.2022

Für die Baudirektion:



Von den folgenden Grundeigentümern ausgearbeitet und zugestimmt:

Grundeigentümer:	Datum:	Unterschrift:
Komplemed GmbH Bucci Carmine	05.05.2021	
Kurzen Noël	23.04.2021	
Scagnetti Werner	03.05.2021	
Süssli Peter	22.4.2021	
Post Immobilien AG, 3030 Bern		
Alle STWE Kat.-Nr. 9169		
Bank Avera Zollinger Hans	28.4.2021	
Meyer Bruno STWE Kat.-Nr. 9169 und Kat.-Nr. 9170	28.4.2021	
Hefti Paul Kat.-Nrn. 5200, 5201	23.04.2021	
Politische Gemeinde Pfäffikon ZH Hirzel Marco, Gemeindepräsident	27.4.21	
Thoma Hanspeter, Gemeindeschreiber Kat.-Nrn. 9088, 9089, 9091	22.4.2021	

Der Gestaltungsplan Pfäffikon-Zentrum ist ein privater Gestaltungsplan im Sinne von § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und richtet sich nach den Sonderbauvorschriften (SBV) Art. 49 b–f der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO).

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Bestandteile / Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500 zusammen.
- ² Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- ³ Die Volumenstudie mit Stand vom November 2020 gemäss Anhang 1 zum Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV hat wegleitenden Charakter.
- ⁴ Die Vereinbarung vom 9. Juni 2020 gemäss Anhang 2 zum Erläuterungsberichts nach Art. 47 RPV gilt als integrierender Bestandteil dieser Gestaltungsplanvorschriften.

Art. 2 Zweck

- ¹ Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Umsetzung des Leitbildes Zentrum im bezeichneten Perimeter und damit die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften gemäss Art. 49 b-f BZO.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gilt die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon vom Dezember 2015, das kantonale Planungs- und Baugesetz samt den dazugehörigen Verordnungen in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 sowie das übergeordnete Recht.

II. BEBAUUNG

Art. 4 Nutzung

- ¹ Es sind die Nutzungen in Zentrumszonen gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO zulässig.
- ² Räume in Erdgeschossen dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- ³ In den an der Hochstrasse liegenden Baubereichen C und D sind keine Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (wie Altersheime, Schulen oder Kindergärten) erlaubt.

Art. 5 Baubereiche / Lage von Gebäuden und Anlagen

- ¹ Die im Situationsplan braun eingefärbten Gebäude sind Schutzobjekte. Diese Gebäude dürfen umgebaut und umgenutzt werden, soweit dies mit den Schutzzielen und dem Gebäudeerhalt vereinbar ist. Projekte sind mit den zuständigen Stellen zu koordinieren.
- ² Bauliche Veränderungen in den Baubereichen B1 und B2 dürfen erfolgen, wenn der Zwischenbau zwischen B1 und Schutzobjekt Vers.-Nr. 1196 abgebrochen wird.

- ³ In den Baubereichen dürfen oberirdische Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan definierten Umgrenzung erstellt werden. Weitere Grenz- oder Strassenabstände müssen nicht berücksichtigt werden. Sofern es die Eigentumsverhältnisse zulassen, dürfen Auskragungen wie z. B. Erker und Balkone hofseitig bis max. 2 m über die Baubereichsabgrenzung hinausragen, davon ausgenommen ist der Baubereich B2.
- ⁴ In den Teilbaubereichen C2 und C4 müssen Gebäude an die bezeichneten Pflichtbaulinien gebaut werden.
- ⁵ Die Gebäudelänge und der minimale Gebäudeabstand sind frei. Es kommt kein Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschlag zur Anwendung. Es ist auf einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Verhältnisse zu achten.
- ⁶ Zwischen den Baubereichen A und B1 sind Gebäude als Grenzbau zu erstellen.
- ⁷ Besondere Gebäude bzw. Kleinbauten und Anbauten gemäss § 273 PBG, die der Ver- und Entsorgung oder der Erschliessung dienen (Entsorgungsgebäude, Fahrradunterstände, Rampenüberdachungen, u. dergl.) dürfen auch ausserhalb von Baubereichen erstellt werden und müssen mit dem Aussenraumkonzept vereinbar sein. Es gilt ein allseitiger Grenz- und Strassenabstand von 2.5 m.
- ⁸ Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche erlaubt. Dabei sind die Abstände gemäss BZO zu beachten.

Art. 6 Dichte

- ¹ Je Baubereich sind folgende Baumassenvolumen zulässig. Diese Regelung ersetzt die Baumassenziffer gemäss Bau- und Zonenordnung:

Baubereich	Max. Baumasse	Bemerkungen
A	7'831 m ³	
B	5'006 m ³	exkl. Volumen Schutzobjekt Vers.-Nr. 1196 mit 2330 m ³
C	6'404 m ³	
D	3'578 m ³	exkl. Volumen Schutzobjekt Vers.-Nr. 1172 mit 786 m ³
Summe	22'819 m ³	Total der Volumen inkl. Schutzobjekte: 25'935 m ³

- ² Die Baumassen dürfen durch Nutzungsübertragung zwischen den Baubereichen verschoben werden. Bedingung ist, dass bei keinem Baubereich die gemäss Abs. 1 zulässige Baumasse um mehr als 20% überschritten wird.

Art. 7 Gesamthöhe / Geschossigkeit

- ¹ Die Gesamthöhen der Bauten dürfen die in den Teilbaubereichen bezeichneten Höhenkoten nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Liftüberbauten und dergleichen. Technisch bedingte Aufbauten sind, sofern sie nicht der Nutzung von Sonnenenergie dienen, auf ein Minimum zu beschränken.
- ² In den Baubereichen A und B1 darf zudem die Gebäudehöhe maximal 17.5 m betragen.
- ³ Räume in Erdgeschossen müssen mindestens 4 m hoch sein (Oberkante Boden–Oberkante Boden).

Art. 8 Gestaltung

- ¹ Neubauten müssen sich gut ins Ortsbild integrieren, die orts- und denkmalpflegerischen Vorgaben berücksichtigen und sich am vom Gemeinderat festgelegten Leitbild Zentrum orientieren.
- ² Neubauten in den Teilbaubereichen C2, C4 und D1 sind mit Satteldächern und Ziegeleindeckung auszubilden. Die vorgeschriebenen Firstrichtungen sind im Situationsplan bezeichnet.
- ³ In den übrigen Teilbaubereichen ist die Dachform frei. Nicht begehbare Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- ⁴ Ergänzend zur Gesamthöhe dürfen in den Baubereichen C2 und C4 die Gebäudehöhen an der Hochstrasse 7.5 m nicht überschreiten.

III. UMGEBUNG

Art. 9 Freiräume

- ¹ Die Aussenräume sind grundsätzlich öffentlich zugänglich und dürfen nicht abgegrenzt oder eingezäunt werden.
- ² Die Aussenräume sind nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen in hoher Qualität und mit angemessener Bepflanzung zu gestalten. Das Gestaltungskonzept hat Angaben zur Bodenmaterialisierung, Beleuchtung, gemeinschaftliche Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsflächen, Sitzelementen sowie zu Veloabstellanlagen zu machen. Das Konzept ist im Zuge des ersten Neubauprojektes in Abstimmung mit allen Eigentümern zu erstellen und die Koordination ist angemessen zu dokumentieren.
- ³ Die Umgebungsgestaltung muss den verschiedenen privaten und öffentlichen Nutzungsansprüchen genügen. Insbesondere im Innenhof soll eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht werden.
- ⁴ Der Bedarf an Kinderspiel- und Ruheflächen nach Art. 44 BZO ist im Zuge des Freiraumkonzepts im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Ein grundstücksübergreifender Nachweis ist erlaubt.

IV. ERSCHLIESSUNG

Art. 10 Verkehrserschliessung

- ¹ Die Ein- und Ausfahrt der gemeinschaftlichen Tiefgarage ist an der im Situationsplan bezeichneten Lage im Teilbaufeld C1 zu erstellen.
- ² Mit der Erstellung der gemeinschaftlichen Tiefgarage gemäss Art. 11 Abs. 1 sind auch die bestehenden Tiefgaragenplätze des Baubereiches A zwingend zu erschliessen. Die bestehende Garagenrampe beim Baubereich A ist aufzuheben, sobald die Parkplätze des Baubereichs A über die neue Ein- und Ausfahrt im Teilbaubereich C1 erschlossen sind.
- ³ Zwischen den im Situationsplan bezeichneten Richtungspunkten sind Wegverbindungen mit mindestens 3.5 m Breite für Fussgänger zu erstellen. Die Verbindungen sind stufenfrei zu realisieren. Im Grundbuch sind entsprechende Wegrechte als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit eintragen zu lassen. Es sind keine Wegabstände einzuhalten.

Art. 11 Abstellplätze für Autos

- ¹ Es ist eine gemeinschaftliche Tiefgarage zu erstellen.
- ² Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Abstellplätze für Besucher und Kunden sind unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit und bei guter Einordnung in die Umgebungsgestaltung erlaubt. Nicht erlaubt ist oberirdische Parkierung entlang der Hochstrasse und im Innenhof.
- ³ Der Normbedarf an Abstellplätzen bemisst sich nach der kommunalen Parkplatz-Verordnung (PPV) der Gemeinde Pfäffikon.

Art. 12 Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge

- ¹ Der Pflichtbedarf an Abstellplätzen bemisst sich nach der kommunalen Parkplatz-Verordnung (PPV) der Gemeinde Pfäffikon.
- ² Die Abstellplätze müssen ebenerdig oder über komfortable Rampen zugänglich sein und sich in der Nähe der Hauseingänge befinden.
- ³ Alle Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte und mindestens ein Drittel der Abstellplätze für Besucher und Kunden sind vor Witterung geschützt anzuordnen.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 13 Etappierung

- ¹ Die Entwicklung der Baubereiche B und D setzt voraus, dass mit einem Projekt im Baubereich C die Erschliessung der gemeinschaftlichen Tiefgarage rechtlich und tatsächlich gesichert ist.

Art. 14 Inkrafttreten

- ¹ Der vorliegende private Gestaltungsplan „Pfäffikon-Zentrum“ wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.



Kanton Zürich
Gemeinde Pfäffikon ZH

Privater Gestaltungsplan Pfäffikon-Zentrum

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Ergänzter Vorabzug Festsetzung



Rapperswil-Jona, 31. März 2020, ergänzt am 28.4.2020
asa AG 1734



Arbeitsgruppe für
Siedlungsplanung und
Architektur AG

Spinnereistrasse 29
8640 Rapperswil-Jona
Tel. 055 220 10 60
Fax 055 220 10 61

www.asaag.ch
info@asaag.ch

Bearbeitung:
Roland Iten
David Reinhard

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Lage	5
1.2 Eigentumsverhältnisse	6
1.3 Bestehende Bebauung	7
1.4 Zentrumsplanung der Gemeinde	8
1.5 Planung im betroffenen Bebauungsgebiet	9
1.6 Zielsetzung	9
1.7 Verwendete Grundlagen	10
2. Übergeordnete Vorgaben	11
2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes	11
2.2 Kantonaler Richtplan	12
2.3 Regionaler Richtplan Oberland	13
2.4 Kommunale Nutzungsplanung	15
2.5 Natur-, und Denkmal- und Ortsbildschutz	17
2.6 Weitere Vorgaben	23
3. Ortsbauliches Konzept	24
4. Erläuterungen zum Privaten Gestaltungsplan	28
4.1 Allgemeines	28
4.2 Bebauung	29
4.3 Umgebung	34
4.4 Erschliessung / Verkehr	36
4.5 Umwelt	40
5. Privatrechtliche Vereinbarungen	44
5.1 Grenzbereinigung	44
5.2 Erschliessungsvereinbarung	44
6. Verfahren	45
6.1 Erste Vorprüfung und Mitwirkung	45
6.2 Einwendungen	45
6.3 Zweite Vorprüfung durch das ARE	47
6.4 Ausarbeitung und Zustimmung durch Grundeigentümer	51
6.5 Zustimmung durch Gemeinderat	51
6.6 Genehmigung	51
7. Würdigung	52
7.1 Anwendung der Sonderbauvorschriften	52
7.2 Anwendung der BZO	54
7.3 Umsetzung und Etappierung	54
7.4 Fazit	55

Verwendete Begriffe und Abkürzungen

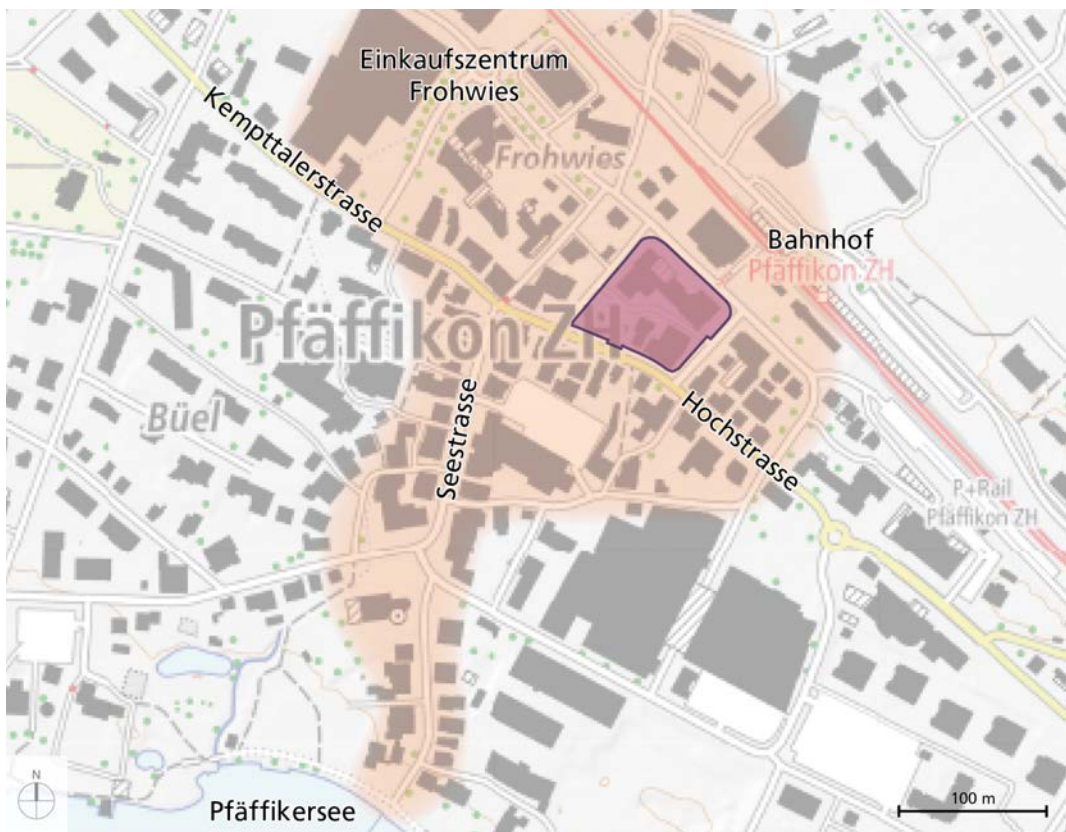
BZO	Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon ZH
BM	Baumasse
BMZ	Baumassenziffer
ES	Empfindlichkeitsstufe (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
GP	Gestaltungsplan
GPV	Vorschriften zum Gestaltungsplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung
IGW	Immissionsgrenzwert (gemäss Lärmschutzverordnung LSV)
LSV	Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz) des Kantons Zürich
PPV	Parkplatz-Verordnung der Gemeinde Pfäffikon ZH
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
SBV	Sonderbauvorschriften
STWE	Stockwerkeigentum

1. Planungsgegenstand

1.1 Lage

Das Planungsgebiet „Zentrum“ liegt im Herzen von Pfäffikon ZH zwischen der Hoch- und der Bahnhofhofstrasse, unmittelbar östlich des Gemeindehauses. Das Gebiet umfasst einen Häuserblock mit sieben Parzellen und ist weitgehend überbaut. Es befinden sich auch zwei unter Schutz stehende Gebäude auf dem Areal.

Das Planungsgebiet Zentrum ist im nachstehenden Plan hellrot eingefärbt. Die historische Dorfachse Pfäffikons erstreckt sich vom Pfäffikersee entlang der Seestrasse nach Norden. Sie wird gequert von der Hochstrasse/Kempttalerstrasse, die als Hauptverkehrsachse durch den Ortskern führt. Zwischen der Hochstrasse/Kempttalerstrasse und der Bahnlinie entstand im 19. und 20. Jhd. zwischen dem Einkaufszentrum Frohwies und dem Bahnhof eine weitere Achse, an der sich Zentrumsfunktionen geballt haben.



Das Planungsgebiet im Zentrum von Pfäffikon ZH, Quelle Grundlagenplan: map.geo.admin.ch

Der Planungsperimeter wird durch die Gerichtshausstrasse, Bahnhofstrasse, Bankstrasse und Hochstrasse begrenzt. Die ausnutzbare Grundstücksfläche beträgt 5'186 m².



Planungsperimeter mit Amtlicher Vermessung und Orthophoto, Quelle Grundlagenplan: GIS-ZH

1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Planungsperimeter befinden sich im Eigentum von drei Parteien und einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Die untenstehende Tabelle und der Plan zeigen die Eigentumsverhältnisse (Quelle: GIS-ZH).

Eigentümer	Parz.-Nr.	Vers.-Nr. / Gebäude	Fläche	Fläche total
Stockwerkeigentümergeinschaft	9169	2305 / Bahnhofstrasse 14	1'581 m ²	1'581 m ²
Bank Avera (ehem. Clientis)	9170	1196 / Bahnhofstrasse 16	1'481 m ²	1'481 m ²
Paul Hefti	5200	1171 / Hochstrasse 11	301 m ²	1'244 m ²
	5201	1169 / Hochstrasse 15	943 m ²	
Politische Gemeinde Pfäffikon ZH	9088	1172 / Hochstrasse 7 1173 / -	645 m ²	881 m ²
	9089	-	209 m ²	
	9091	Wegparzelle Schössligasse	27 m ²	
Total			5'187 m²	5'187 m²



Plan Eigentumsverhältnisse, Quelle Grundlagenplan: GIS-ZH

1.3 Bestehende Bebauung

Das Planungsgebiet ist geprägt von einer kleinteiligen Bebauungsstruktur mit einer feingliedrigen Durchwegung.



Bahnhofstrasse 14 (u.a. Post) über die Kreuzung Bahnhofstrasse/Gerichtshausstrasse gesehen (Stockwerkeigentümergeinschaft)



Bahnhofstrasse 16 (Bankgebäude) über die Bankstrasse gesehen (Schutzobjekt, Bank Avera, ehem. Clientis)



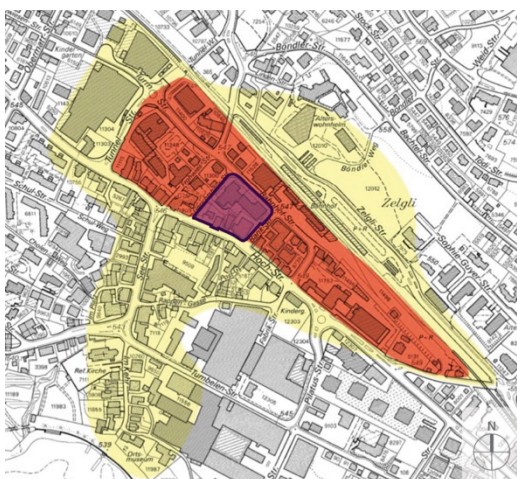
Hochstrasse 7 von gegenüberliegender Strassenseite aus gesehen (Schlössli, Schutzobjekt Gemeinde Pfäffikon ZH)



Hochstrasse 11 und 15 von gegenüberliegender Strassenseite aus gesehen (P. Hefti)

1.4 Zentrumsplanung der Gemeinde

Für den Gemeinderat von Pfäffikon ist die Zentrumsentwicklung rund um den Bahnhof ein wichtiges Ziel. Um die bauliche Entwicklung im Zentrum anzustossen und zu steuern, wurde ein Masterplan/Leitbild Zentrum entwickelt und im Mai 2013 vom Gemeinderat verabschiedet. Der engere Perimeter (im untenstehenden Plan rot bezeichnet) umfasst das Gebiet zwischen Hochstrasse/Kempptalstrasse und Bahnlinie, in dem eine erhebliche bauliche Entwicklung möglich sein soll. Im Gesamtbild ist gut ersichtlich, dass im historischen Ortskern die kleinteiligen, gewachsenen Strukturen erhalten und erneuert werden sollen. Zwischen Hochstrasse/Kempptalstrasse und Bahnlinie sollen aber auch bestehende und neue grossmasstäbliche Strukturen Platz haben. Der Masterplan bildet die behördenverbindliche, konzeptionelle Grundlage für planerische und bauliche Entscheide und für Kreditbeschlüsse, die das Ortszentrum betreffen.



Abbildungen Planungsperimeter Zentrumsentwicklung und Gesamtbild aus dem Masterplan Zentrumsentwicklung (Planungsperimeter Gestaltungsplan violett dargestellt)

In der 2015 genehmigten Teilrevision der Ortsplanung wurden anschliessend die rechtsverbindlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung im Zentrum festgeschrieben. Im Zonenplan und in der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind im Zentrumsgebiet zwischen Hochstrasse und Bahnhof Bebauungsgebiete definiert, in denen Sonderbauvorschriften beansprucht werden können. In einem Gestaltungsplan muss dazu nachgewiesen werden, dass die in der BZO definierten Anforderungen erfüllt sind und der Gestaltungsplan muss mindestens 50 % der Fläche des jeweiligen Bebauungsgebiets beinhalten. Im Kapitel 2.4 sind diese Sonderbauvorschriften genauer beschrieben.

1.5 Planung im betroffenen Bebauungsgebiet

Am 18. August 2015 beschloss der Gemeinderat mit den Grundeigentümern im genannten Bebauungsgebiet einen Planungsprozess anzustossen, mit dem Ziel einen gemeinsamen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Am 29. Oktober 2015 wurden die Grundeigentümer an einer Informationsveranstaltung über die Absichten der Gemeinde und die Chancen einer gemeinsamen Planung informiert.

Die Eigentümer sprachen sich grossmehrheitlich für die gemeinsame Erarbeitung eines Privaten Gestaltungsplans aus (Ausnahme Eigentümer Parz. Nr. 11300) und erteilten einen entsprechenden Planungsauftrag.

Als Perimeter wurde das Gebiet zwischen Gerichtshaus- und Bankstrasse definiert. Die zwischen Frohwies- und Gerichtshausstrasse liegenden Grundstücke (Kat.-Nr. 62 und 11300) sowie der zum Bebauungsgebiet gehörende Teil der Gerichtshausstrasse (Kat.-Nr. 11301) werden nicht in den privaten Gestaltungsplan integriert. Für diese Grundstücke könnte zur Beanspruchung der Sonderbauvorschriften zu einem späteren Zeitpunkt gemeinsam mit der angrenzenden Parzelle der Gemeinde Pfäffikon (Gemeindehaus) ein Gestaltungsplan erarbeitet werden.

1.6 Zielsetzung

Der vorliegende Private Gestaltungsplan soll im Sinne von § 83 PBG die Bauweise und die Gestaltung der Bauten und Aussenräume regeln. Mit dem Privaten Gestaltungsplan Zentrum werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um die folgenden spezifischen Ziele zu erreichen:

- Stärkung des Zentrums von Pfäffikon mit attraktiven Nutzungen;
- Förderung von Bauten mit ortsbaulich und architektonisch hoher Qualität;
- Erhalt der wertvollen Bausubstanz und ortsbaulich verträgliche Ergänzung mit Neubauten;
- Schaffen und Erhalten von Aussenräumen/Höfen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- Feinmaschige Durchwegung des Planungsgebietes;
- Flächensparende und effiziente Erschliessung und Parkierung.

1.7 Verwendete Grundlagen

- Bundesamt für Kultur BAK, Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), Pfäffikon, 2. Fassung vom 04.2012, Verfasserin: Monika Zweifel (inventare.ch)
- Kanton Zürich: Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz PBG) vom 7. September 1975
- Kanton Zürich: Richtplan (Stand: 31. August 2016)
- Kanton Zürich/Regionalverband Zürcher Oberland RZO: Regionaler Richtplan Oberland vom 23. November 2017
- Kanton Zürich: Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI), BDV Nr. 13 vom 20.01.2006
- Gemeinde Pfäffikon ZH: Parkplatz-Verordnung vom 4. September 1995
- Gemeinde Pfäffikon ZH: Kommunales Inventar schutzwürdiger Objekte
- Gemeinde Pfäffikon ZH: Kommunales Baumschutzinventar
- Gemeinde Pfäffikon ZH: Bau- und Zonenordnung vom 7. Dezember 2015
- Gemeinde Pfäffikon ZH: Zonenplan 1:5'000 vom 7. Dezember 2015 (mit Korrigenda vom 20. Oktober 2017)
- Gemeinde Pfäffikon ZH: Masterplan Zentrumsentwicklung, vom Gemeinderat verabschiedet am 28. Mai 2013
- Gemeinde Pfäffikon ZH: Teilrevision Nutzungsplanung Zentrum, Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 22. September 2014
- Gemeinde Pfäffikon ZH: Kernzone, Detailplan Dorf Pfäffikon, 22. September 2014
- *Denkmalaktiv* (Dr. phil. Friederike Mehla Wiebking): Bauhistorische Struktur- und Ortsbildanalyse im Kontext ISOS-Gebiet 2 in Pfäffikon, März 2017
- *Denkmalaktiv* (Dr. phil. Friederike Mehla Wiebking): Bauhistorische Struktur- und Ortsbildanalyse im Kontext ISOS-Gebiet 3 in Pfäffikon, April 2017
- *Denkmalaktiv* (Dr. phil. Friederike Mehla Wiebking): Bauhistorisches Gutachten Ehemalige Spar- und Leihkasse Bahnhofstrasse 16 in Pfäffikon ZH, Juli 2017
- *Denkmalaktiv* (Dr. phil. Friederike Mehla Wiebking): Bauhistorisches Gutachten ehemaliges Wohn- und Wirtshaus mit Kellergebäude Hochstrasse 7 in Pfäffikon ZH, Oktober 2017
- *Denkmalaktiv* (Dr. phil. Friederike Mehla Wiebking): Bauhistorisches Gutachten Wohn- und Geschäftshaus Hochstrasse 15 in Pfäffikon ZH, Mai 2017

2. Übergeordnete Vorgaben

2.1 Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt, dass mit der vorgesehenen Nachverdichtung bereits überbauter Parzellen der Boden haushälterisch genutzt wird (Art. 1 RPG), indem die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG) und eine kompakte Siedlung geschaffen wird (Art. 1 Abs. 2b RPG).

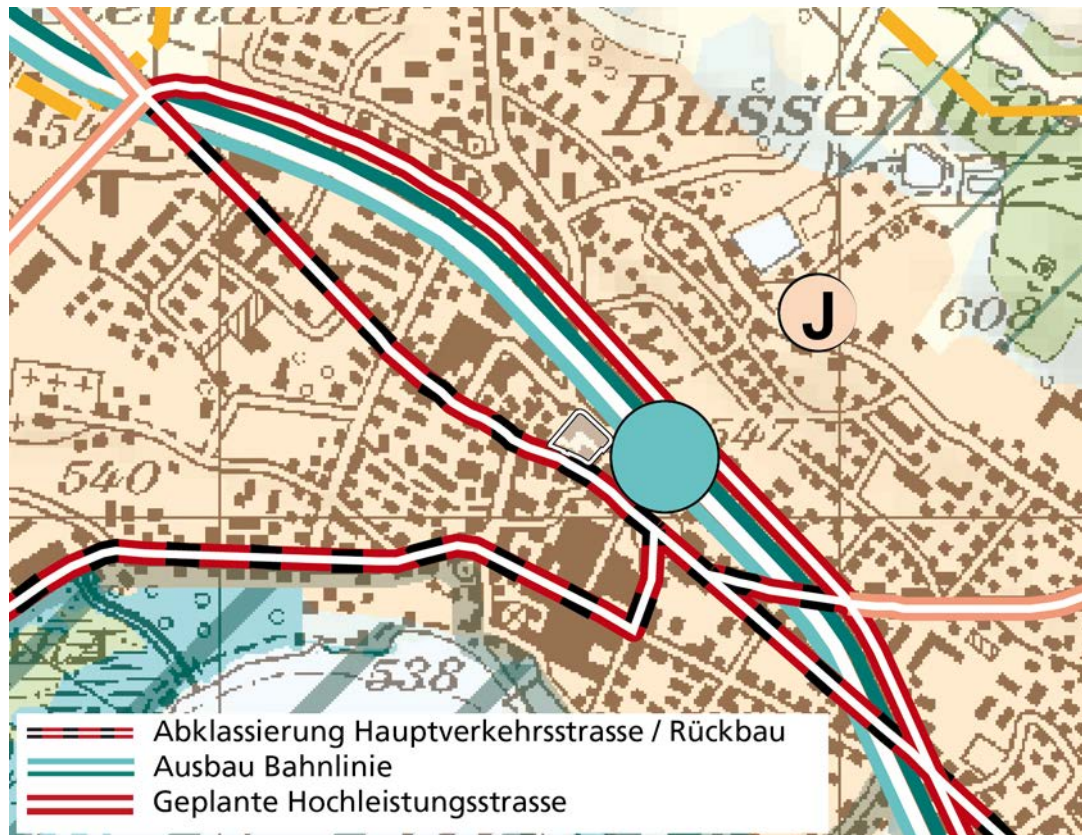
Art. 3 Abs. 3 RPG definiert zudem die Planungsgrundsätze zur Siedlungsgestaltung :

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

- a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;*
- a^{bis} Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;*
- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;*
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;*
- d. Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;*
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.*

2.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan datiert in seiner gültigen Fassung vom 22. Oktober 2018. Im kantonalen Richtplan ist in Pfäffikon eine neue Hochleistungsstrasse vorgesehen, welche das Zentrum nördlich entlang der Bahnlinie umfährt. Die bestehenden Hauptverkehrsstrassen sollen im Gegenzug abklassiert/rückgebaut werden. Auch ein Ausbau der heute eingleisigen Bahnlinie ist vorgesehen.

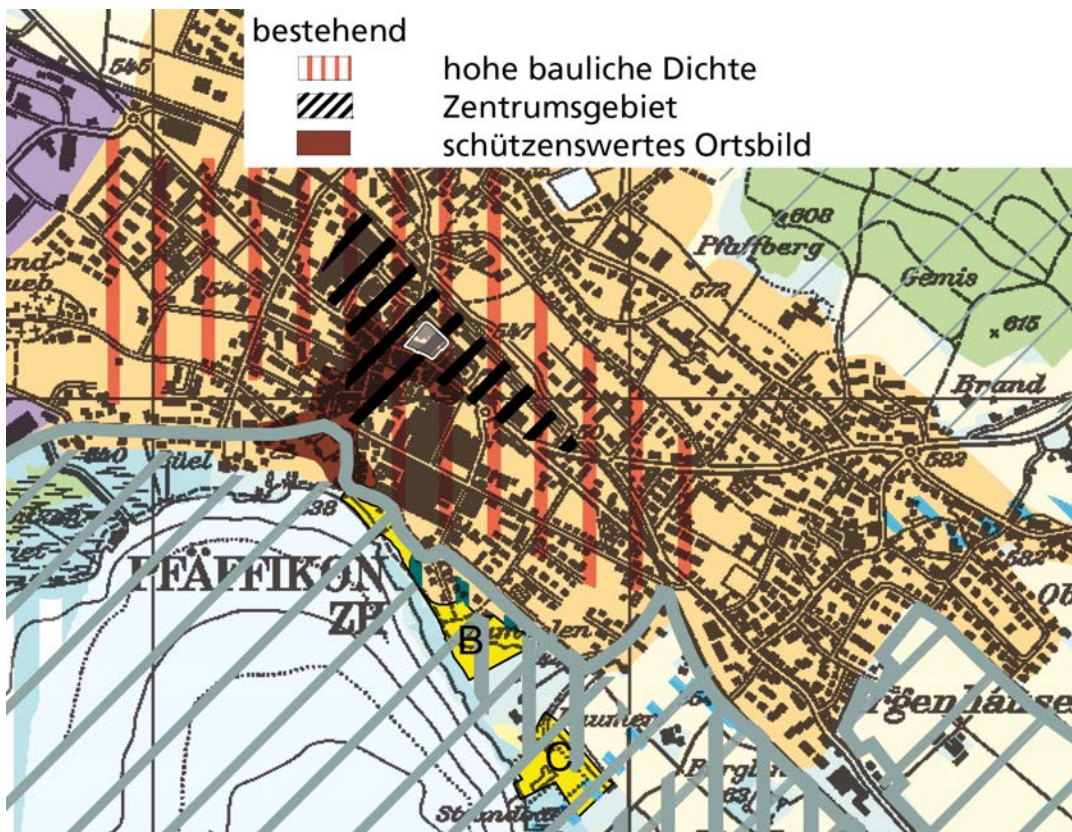


Ausschnitt kantonalen Richtplan

2.3 Regionaler Richtplan Oberland

Die regionalen Richtpläne ergänzen den kantonalen Richtplan. Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden differenziert und auf die Bedürfnisse der einzelnen Region abgestimmt. Die 168 Gemeinden des Kantons Zürich sind in insgesamt 11 Planungsverbänden zusammengeschlossen. Die Delegiertenversammlung des Planungsverbands Region Zürcher Oberland RZO hat am 23. November 2017 den gesamtrevidierten Regionalen Richtplan genehmigt und die Festsetzung durch den Regierungsrat erfolgrter mit RRB 1266/2018 am 19. Dezember 2018.

Für das Planungsgebiet werden im regionalen Richtplan "Siedlung und Landschaft" folgende Vorgaben gemacht: Zentrumsgebiet, Gebiet mit hoher baulicher Dichte und schützenswertes Ortsbild (nur entlang der Hochstrasse).



Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Im regionalen Richtplan "Verkehr" werden die kantonalen Inhalte zur Information dargestellt. Für die bestehende Hauptachse (Kempttal- und Hochstrasse) sind die Umgestaltung des Strassenraumes sowie die Erstellung eines Radwegs beabsichtigt. Die Verbindungsstrassen im Bahnhofquartier (Tunnel-, Turm-, Bahnhof- und Russikerstrasse) sollen nach dem Bau einer neuen Hauptachse abklassiert werden. Diese Massnahmen würden für das Planungsgebiet einen markanten Rückgang der Verkehrsbelastung mit sich bringen – insbesondere auf der Hochstrasse.



Regionaler Richtplan Verkehr

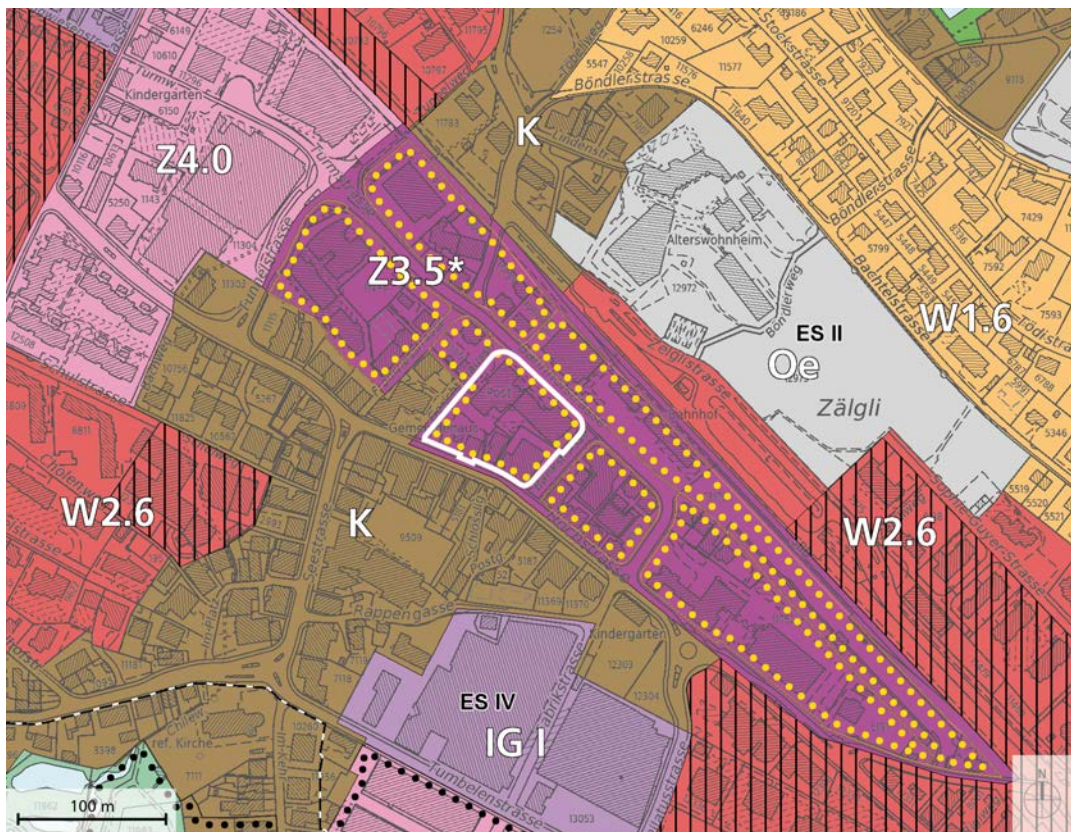
2.4 Kommunale Nutzungsplanung

Zonenplan

Der gültige Zonenplan der Gemeinde Pfäffikon wurde am 7. Dezember 2015 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 18. Februar 2016 mit Beschluss Nr. 0249/16 vom Amt für Raumentwicklung genehmigt.

Der Planungsperimeter (weisse Begrenzung) befindet sich in der (violetter) Zentrumszone 3.5. Überlagernd gelten für die mit gelben Punkten bezeichneten Bebauungsgebiete im Zentrum Sonderbauvorschriften nach Art. 49b ff BZO. Der Planungsperimeter umfasst den Grossteil eines solchen Bebauungsgevierts.

Südwestlich grenzt die Kernzone K an das Planungsgebiet. In der näheren Umgebung finden sich neben weiteren Zentrums- und Kernzonen und einer Zone für öffentliche Bauten hinter dem Bahnhof auch reine Wohnzonen.



Ausschnitt aus dem Zonenplan Pfäffikon

Bau- und Zonenordnung BZO

Die gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon wurde am 7. Dezember 2015 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 18. Februar 2016 mit Beschluss Nr. 0246/16 vom Amt für Raumentwicklung genehmigt.

Das ganze Planungsgebiet ist der **Zentrumszone 3.5** zugeordnet:

- Baumassenziffer für Hauptgebäude und Besondere Gebäude max. $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer von $0.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$;
- Freiflächenziffer 20 %;
- Gebäudehöhe max. 11.5 m;
- Gesamthöhe max. 15 m;
- Kleiner und grosser Grundabstand 3.5 m;
- Die Geschosszahl ist im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe frei.

Das Planungsgebiet liegt in einem Bebauungsgeviert, in dem **Sonderbauvorschriften** gemäss Art. 49b ff BZO beansprucht werden können. Die Sonderbauvorschriften bezwecken die Umsetzung des Leitbilds „Zentrum“ vom 28. Mai 2013 (Art. 49c BZO):

- den Zentrumsbereich von Pfäffikon mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
- Bauten von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität zu fördern;
- eine hohe Aufenthaltsqualität im Aussenraum zu gewährleisten;
- die Zentrumsüberbauungen flächensparend zu erschliessen.

Die Sonderbauvorschriften können beansprucht werden, sofern folgende Anforderungen erfüllt werden (Art. 49d BZO):

- Bebauung und Gestaltung der Aussenräume nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen, welche auf das vom Gemeinderat festgelegte Leitbild Zentrum abgestimmt ist;
- differenzierte Gebäudetypologien und Neubauten mit Rücksicht auf bestehende räumliche Identitäten;
- Aufwertung halböffentlicher Höfe;
- Erdgeschoss mit einer Mindesthöhe (OK Boden–OK Boden) von 4.0 m;
- zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung.

Folgende Erleichterungen können beansprucht werden (Art. 49e BZO):

- Bauen auf die Strassengrenze ist zulässig, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist;
- Zulässige Gebäudehöhe max. 17.5 m;
- Zulässige Gesamthöhe max. 21.5 m;
- Die Baumassenziffer wird entsprechend dem Flächenanteil bezogen auf das Bebauungsgeviert auf folgende Werte erhöht: max. $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ab 50 % Flächenanteil / max. $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ab 80 % Flächenanteil. Die Zwischenstufen von 50–80 % können linear interpoliert werden;
- Die Freiflächenziffer kann angemessen reduziert werden;

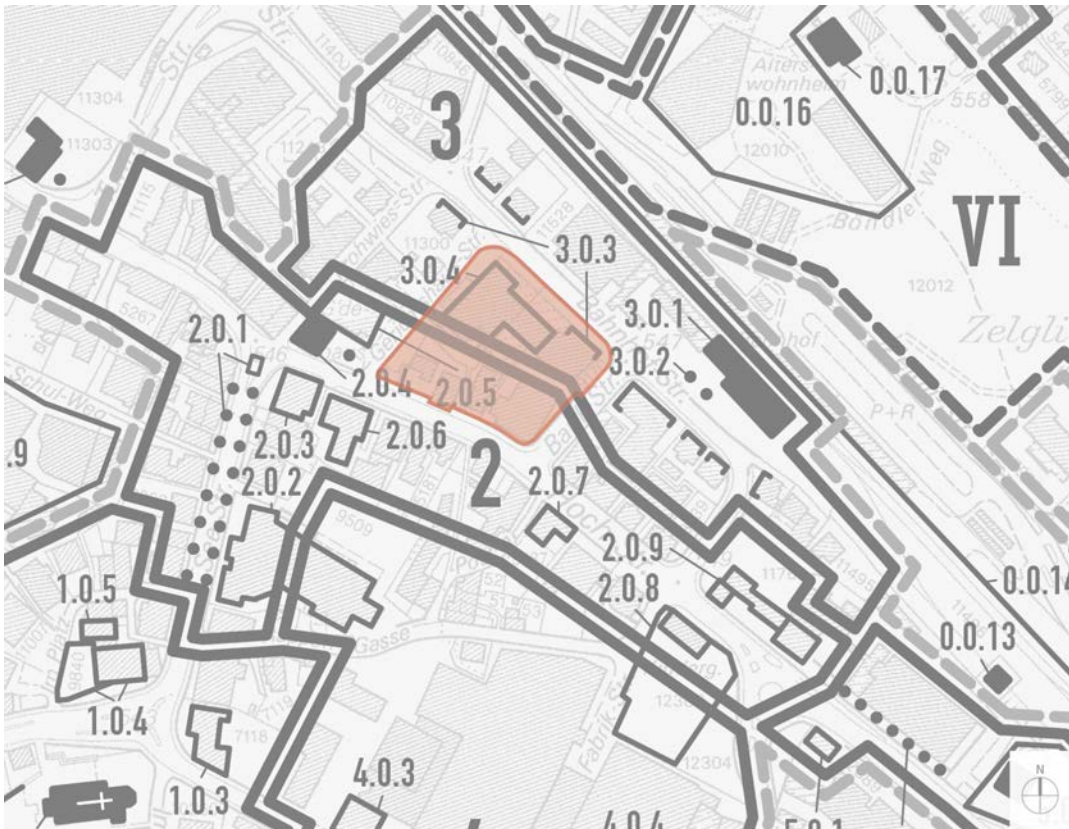
- Art. 41 (Abstände bei besonderen Gebäuden) und Art. 42 (Beschränkung von Abgrabungen) BZO müssen nicht berücksichtigt werden.

In Art. 49f BZO wird verlangt, dass die Erfüllung der Anforderungen mit einem Gestaltungsplan nachgewiesen werden muss. Der Perimeter des Gestaltungsplans muss mind. 50 % der Fläche eines der im Zonenplan definierten Bebauungsgebiete umfassen.

2.5 Natur-, und Denkmal- und Ortsbildschutz

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Pfäffikon ZH ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz unter der Kategorie «verstädtertes Dorf» verzeichnet. Das Planungsgebiet liegt in den ISOS-Gebieten 2 und 3. Für die beiden Gebiete macht das ISOS differenzierte Aussagen zu Gebietscharakter und Erhaltungszielen.



Ausschnitt aus dem ISOS-Aufnahmeplan

Im Hinblick auf die vorgesehene bauliche Entwicklung im Planungsgebiet gab die Gemeinde Pfäffikon 2017 zwei Struktur- und Ortsbildanalysen in Auftrag. Darin wurde von unabhängiger Stelle überprüft, ob die Erhaltungsziele der ISOS-Gebiete 2 und 3 tangiert werden. Die Analysen kommen zu folgenden Schlüssen:

Der Gebietsperimeter des ISOS-Gebietes 2 «Altes Verwaltungs- und Geschäftszentrum» erstreckt sich vom zentralen Knoten entlang der See-, Kempththal- und Hochstrasse. Das Gebiet ist in der Aufnahmekategorie AB (ursprüngliche Substanz und Struktur) und mit

dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) eingetragen. Im Planungsgebiet sind keine Einzelelemente bezeichnet.

In einer bauhistorischen Struktur- und Ortsbildanalyse wurde 2017 das Gebiet 2 im Hinblick auf eine Harmonisierung von BZO, KOBİ und ISOS untersucht. Das Gutachten der *Denkmalaktiv* liegt mit Datum vom März 2017 vor.

Die Analyse weist nachstehende Anwendungsweisen und Veränderungsspielräume auf. In Interpretation der Erhaltungsziele A des ISOS, ist zur Wahrung des Gebiets 2 zu prüfen, welche Strukturen, Gebäude, Freiräume, etc. für einen Substanzerhalt vorausgesetzt werden müssen bzw. für eine behutsame Weiterentwicklung möglich/notwendig wären. Dies gilt (bezogen aufs Planungsgebiet) vor allem für:

- Strassen- und Platzräume (Situierung, Ausdehnung und Typik);
- Den Wechsel von bebauten Flächen und Freiräumen;
- Den Erhalt von besonderen Grün- und Freiräumen;
- Die Situierung der Gebäude am Strassenrand, inklusiv der verzahnten Anordnung der Bauten entlang der Kemptthal- und Hochstrasse;
- Die Kubatur – vor allem diejenigen mit strassenseitiger Fassadenlänge –, Firsthöhe und Dachneigung. Die Geschlossenheit der Dachlandschaft ist zu wahren und auf Photovoltaikanlagen, sowie Aufdachisolationen soll verzichtet werden;
- Die bestehende Zwei- und Dreigeschossigkeit der Hauptgebäude sowie die eingeschossigkeit der Nebengebäude;
- Der Fassadenausdruck (Gestaltung, Gliederung, Dachlandschaft, Öffnungen, Materialisierung). Bei Ersatzbauten sollen die prägenden, äusseren Elemente übernommen werden, wobei auch eine moderne Interpretation denkbar ist;
- Bei nicht inventarisierten Einzelobjekten soll zumindest die Bebauungsstruktur erhalten bleiben.

Der Gebietsperimeter des ISOS-Gebietes 3 «Bahnhofsquartier» erstreckt sich entlang der Bahnhof-, der Frohwies-, und den Stichstrassen zwischen Bahnhof und Hochstrasse. Das Gebiet ist im ISOS in der Aufnahmekategorie BC (ursprüngliche Struktur und ursprünglicher Charakter) und mit dem Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) eingetragen.

Im Projektgebiet sind als Hinweis zwei Einzelelemente eingetragen:

- 3.0.3 Markante Gebäudefront (ehem. Spar- und Leihkasse)
- 3.0.4 Postgebäude, aufdringliches Wohn-/Geschäftshaus

In einer bauhistorischen Struktur- und Ortsbildanalyse wurde 2017 das Gebiet 3 im Hinblick auf eine Harmonisierung von BZO, KOBİ und ISOS untersucht. Die Analyse zeigt folgende Anwendungsweisen und Veränderungsspielräume auf:

- Bei allen Planungen im Gebiet 3 soll trotz der Aufteilung in Gevierte der ensemblebildende Situationswert der Gebäude auf beiden Strassenseiten und der Platzräume bewahrt und wenn möglich gestärkt werden. Dies gilt auch bezüglich der Übergänge von ISOS-Gebiet 2 zu ISOS-Gebiet 3;

- Auf die Beibehaltung der quartiertypischen Parzellenstruktur, der Bebauungsmuster und der charakteristischen Freiräume soll Rücksicht genommen werden. Die Geschlossenheit der Dachlandschaft ist zu wahren und auf Photovoltaikanlagen, sowie Aufdachisolationen soll verzichtet werden;
- Bei nicht inventarisierten Einzelobjekten soll zumindest von einer substantiellen Wahrung der Bebauungsstruktur, der besonderen Charakteristik in Gestaltung, Fassadengliederung, Dachlandschaft mit Ziegeleindeckung, Wandöffnungsformaten und Materialisierung ausgegangen werden;
- Gebäudeabbrüche und einschneidende Veränderungen sollen Ausnahmen bleiben. Allfällige Neubauten müssen sich den bestehenden historischen Bauten unterordnen;
- Im Planungsgebiet ist das Gebäude an der Bahnhofstrasse 16 «Spar und Leihkasse» (ISOS 3.0.3) namentlich erwähnt (kommunales Inventarobjekt mit hohem Situationswert; eine Freispielung des Gebäudes ist sehr empfehlenswert);
- Ein zurückhaltender und gut eingepasster Ersatzbau für das Postgebäude (ISOS 3.0.4) wäre zu begrüssen;
- In den Hofräumen und zweiten Bautiefen ist eine gemässigte Verdichtung denkbar, sofern wichtige Gärten und Freiräume davon unbeschadet bleiben.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB)

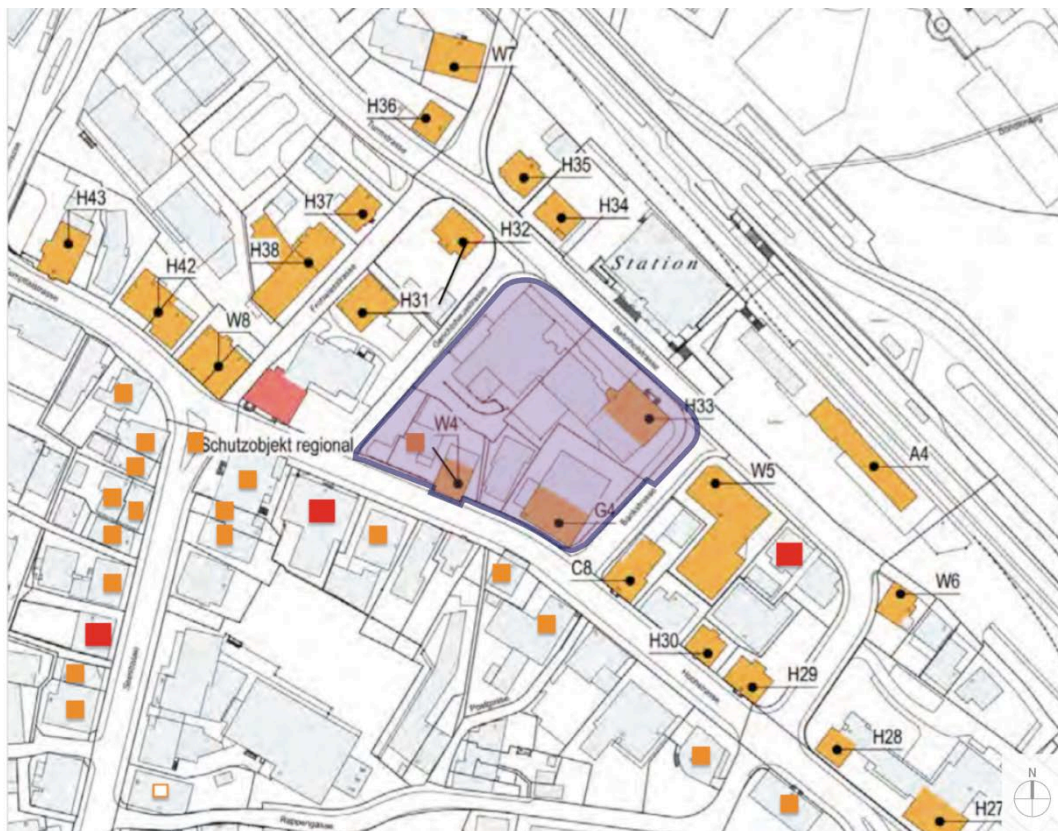
Das Planungsgebiet grenzt westlich direkt an den KOB-Perimeter an, befindet sich aber ausserhalb.



Ausschnitt aus dem Übersichtsplan der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Quelle: GIS-ZH

Kommunales Inventar schutzwürdiger Objekte der Gemeinde Pfäffikon

Die Erstellung des kommunalen Inventars datiert aus den 1980er-Jahren. Im Planungsgebiet sind drei Gebäude als schützenswerte Baudenkmäler im kommunalen Inventar verzeichnet. Es sind keine Objekte mit regionaler Bedeutung verzeichnet. Durch das Auslösen des Provokationsverfahrens wurden 2017 über die drei kommunalen Schutzobjekte bauhistorische Gutachten erstellt. Diese hatten entweder eine Inventarentlassung oder Unterschutzstellung zur Folge.



Übersichtplan der schutzwürdigen Objekte, Quelle: Analyse DENKMALaktiv zum ISOS-Gebiet 2
(orange = kommunale Schutz- und Inventarobjekte, rot = regionale Schutz- und Inventarobjekte)

Hochstrasse 7, Vers.-Nrn. 1172 (W4 im Plan) und 1173 (Zusatz)

(derzeit im Eigentum der Politischen Gemeinde Pfäffikon)

Das ehemalige Wohn- und Wirtshaus liegt im ISOS-Gebiet 2 (Substanzerhalt). Das Objekt gilt als sehr ortsbildprägend und hat eine wichtige Funktion im Strassenraum aufgrund seiner drei markant sichtbaren Fassadenseiten. Anlässlich der begründbaren Schutzwürdigkeit des Objektes werden im Gutachten folgende Erhaltungsziele/Schutzempfehlungen definiert:

Hauptgebäude

- Erhalt von Situierung, Volumen, Geschossigkeit und Firsthöhe;
- Erhalt des schlichten Erscheinungsbildes des Hauptgebäudes;

- Erhalt der ruhig wirkenden geschlossenen Dachflächen;
- Substanzerhalt des Rohbaus (Umfassungsmauern und Innenwände), möglichst samt Flachdachanbau;
- Substanzerhalt der strassenseitigen und der südöstlichen Eingangssituationen, der nordwestseitigen Hauseingangstür und des Eingangstores im Nebentrakt sowie der Fenstergewände;
- Substanzerhalt der Treppenanlage sowie der Täferung und des Parketts in bestimmten Räumen (Gaststätte, Wohnung 2. OG Hauptgebäude);
- Substanzerhalt möglichst von Räucherzimmer und Eisentür;
- Substanzerhalt des strassenseitigen Dachwerks.

Kellergebäude & Umschwung

- Erhalt des Kellergebäudes in seiner bauzeitlichen Substanz und Erscheinung: Mauerwerk des Kellergebäudes und Volumetrie des Ursprungsbaus, sofern erhaltensfähig. Abbruch der störenden Anbauten erwünscht;
- Erhalt des südwestlichen Freiraums vor dem Kellergebäude.

Der Gemeinderat stellte das Hauptgebäude Hochstrasse 7 (Vers.-Nr. 1172) mit Beschluss vom 22. Mai 2018 samt Umschwung unter Schutz. Das Kellergebäude (Vers.-Nr. 1172) wurde aufgrund seines geringen Zeugenwerts und seines schlechten Erhaltungszustands explizit nicht unter Schutz gestellt. Der Beschluss ist rechtskräftig. Im Fall eines Abbruchs des Kellergebäudes ist ein Ersatzbau zu erstellen, der als untergeordnetes Gebäude erkennbar sein muss und Rücksicht auf die ortsbauliche Situation sowie die wichtigen südwestlichen Frei- und Grünräume nimmt.

Hochstrasse 15, Vers.-Nr. 1169 (G4 im Plan)

(derzeit im Eigentum von P. Hefti)

Das "Wohn- und Geschäftshaus" liegt im ISOS-Gebiet 2 (Substanzerhalt). Es fällt durch seine fast komplette Ursprünglichkeit und einhergehende Unverbautheit auf. Die Siedlungs- und Bebauungsstruktur ist weitgehend noch im authentischen Zustand. Allerdings wurden die Freiräume teilweise verändert. Obgleich es als Eckgebäude an der Einmündung der Bankstrasse situiert ist, kommt ihm keine besondere ortsbauliche Wirkung zu. Es bildet ein stilistisch integratives Element des Strassenraums, liegt aber aufgrund der verzahnten Gebäudeanordnung hinter den meisten Gebäudefluchten. Ursprünglich bestand das Gebäude aus zwei separaten Wohnhäusern. Heute sind diese zu einem grossvolumigen Wohn- und Geschäftshaus zusammengefügt. Auch die Entfernung der Treppe und die Veränderung der Ladenfront führen zu einer massiven Entwertung des einst repräsentativen Hauses. Aufgrund dieser Argumente erfüllt es laut Gutachten die hohen Schutzkriterien nicht.

Die Liegenschaft Hochstrasse 15 (Vers. Nr. 1169) wurde im Jahr 2018 rechtskräftig aus dem Inventar entlassen.

Bahnhofstrasse 16, Vers.-Nr. 1196 (H33 im Plan)

(derzeit im Eigentum der Bank Avera, vormals Clientis)

Die ehemalige "Spar- und Leihkasse" liegt im ISOS-Gebiet 3 (Strukturerhalt). Das Bankgebäude gilt als wichtiges Element für den Bahnhofplatz und als ortsbildprägendes Gebäude. Auch aufgrund der nahezu kompletten Ursprünglichkeit ist es ein wichtiger Zeuge der 1920er-Jahre. Aus diesen Gründen erfüllt das Gebäude die hohen Schutzkriterien und im Gutachten werden folgende Erhaltungsziele/Schutzempfehlungen definiert:

- Aufgrund seiner nahezu vollständigen Authentizität wird ein integraler Erhalt sämtlicher bauzeitlicher Strukturen und Bauelementen des Äusseren und Inneren empfohlen;
- Eine Freispielung des einstigen Solitär-Gebäudes, vor allem unter Abbruch des südwestlichen Anbaus sollte angestrebt werden.

Der Gemeinderat Pfäffikon schloss 2018 mit der Grundeigentümerin einen verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag über das Bankgebäude Bahnhofstrasse 16 (Vers.-Nr. 1196) ab.

Kommunales Baumschutzinventar

Das kommunale Baumschutzinventar wurde kürzlich überarbeitet, ist aber noch nicht festgesetzt. Es entfaltet jedoch bereits Vorwirkung. Die nationalen und überkommunalen Objekte sind darin ebenfalls abgebildet. Im Planungsgebiet befindet sich in der Südwestecke zum Gemeindehaus hin ein bereits geschützter Baum (kommunales Schutzobjekt).



Plan kommunales Baumschutzinventar (dunkelgrün = nationaler und überkommunaler Baumschutz, hellgrün = kommunaler Baumschutz), Quelle: Analyse DENKMALaktiv über ISOS-Gebiete 2

2.6 Weitere Vorgaben

Grundwasser

Das Planungsgebiet liegt – wie das gesamte Zentrum von Pfäffikon – gemäss Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt im Perimeter der höchste Grundwasserspiegel auf ca. 542.9 müM an der Hochstrasse bis 543.6 mü.M. an der Bahnhofstrasse, der mittlere Grundwasserspiegel entsprechend auf ca. 541.0 bis 541.6 m.ü.M.

Fuss- und Veloverkehr

Im Planungsgebiet befinden sich keine klassierten Fuss- oder Velowege. Entlang der Bankstrasse und der Bahnhofstrasse sind Wanderwege signalisiert. Die Hochstrasse ist im kantonalen Velonetz Alltag als Nebenverbindung eingetragen.

Masterplan Zentrumsentwicklung



Abbildungen Gesamtbild (links) und Langsamverkehr (rechts) aus dem Masterplan Zentrumsentwicklung

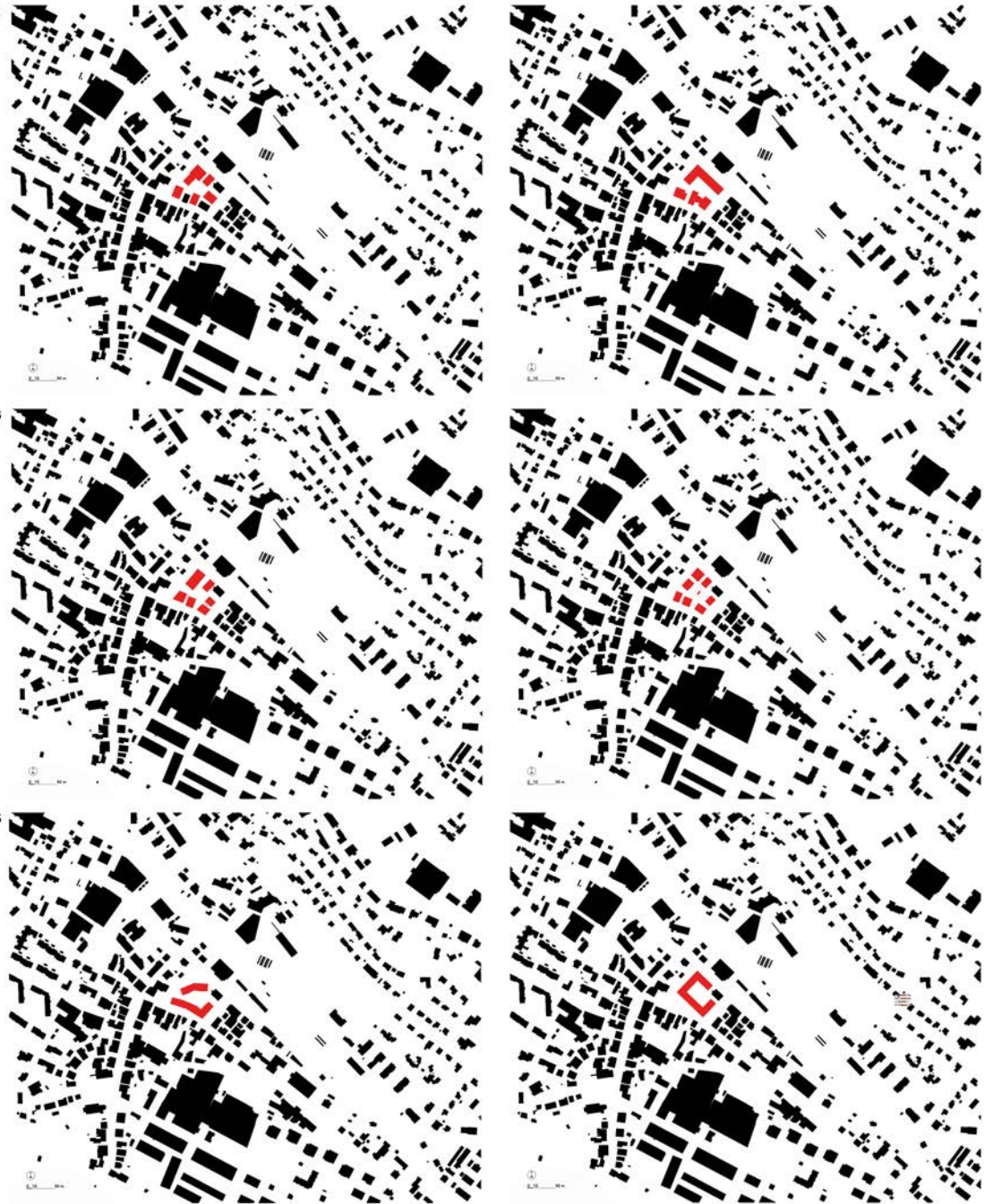
Der Gemeinderat gab sich mit dem 2013 verabschiedeten Masterplan Zentrumsentwicklung Vorgaben für die künftige Entwicklung. Bezogen auf das Planungsgebiet finden sich darin folgende Aussagen:

- Neben der historischen Dorfachse entlang der Seestrasse soll die Zentrumsachse entlang der Bahnhof- und Frohwiesstrasse gestärkt werden. Sie ist als langer Platz mit Vorbereichen zum Flanieren und Parkieren zu verstehen;
- Die ortsbauliche Qualität des Strassenraums Hochstrasse/Kempptalerstrasse mit verzahnten Vorbereichen soll erhalten werden;
- Die untergeordneten Strassen im Zentrum sollen verkehrsberuhigt werden;
- Der Gemeindehausplatz inklusive des Bereichs in der Südwestecke des Planungsgebiets soll aufgewertet werden;
- Die „Hinterhöfe“ im Bahnhofsgebiet sollen im Zug einer Neubebauung zu qualitativvollen Aufenthaltsräumen aufgewertet werden;

- Damit die Zentrumsachse ein verkehrsarmer Einkaufs- und Begegnungsort werden kann, soll die Kempptalstrasse via Tunnelstrasse und eine neue Unterführung mit der Russikerstrasse verbunden werden. Das Gesamtbild zum Masterplan (Abbildung links) zeigt das angestrebte Strassennetz (rot = übergeordnete Strassen, orange = verkehrsberuhigte Gemeindestrassen);
- Das engmaschige (öffentliche und private) Wegnetz soll als Qualität des Dorfkerns erhalten bleiben. Gemäss Masterplan Langsamverkehr (Abbildung rechts) beinhaltet das Wegnetz im Planungsgebiet eine Querverbindung vom Gemeindehaus zur Schlössligasse;
- Für Besucher und Kunden sollen genügend Parkplätze zur Verfügung stehen. Es wird ein koordiniertes Parkplatz-Regime im Ortszentrum angestrebt. Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte sollen in Tiefgaragen zusammengefasst werden. Im Zentrum sollen ausreichend Veloabstellplätze zur Verfügung stehen;
- Die kleinteilige, gewachsenen Struktur entlang der Dorfachse und der Hoch-/ Kempptalstrasse soll erhalten und sanft erneuert werden. Entlang der Zentrumsachse wird eine Verdichtung angestrebt. Hier sollen weitere grossmasstäbliche Strukturen geschaffen werden;
- Entsprechend der dörflichen Struktur eignet sich die Dorfachse für kleinteilige Nutzungen wie Detailhandel und Gastronomie. Die Zentrumsachse soll zusammen mit dem Zentrum Frohwies gute Voraussetzungen für Detailhandelsangebote mit zeitgemässen Geschäftsgrössen bieten;
- Namentlich an den beiden Achsen müssen die Erdgeschosse publikumsorientierten, zentrumsbildenden Nutzungen vorbehalten bleiben. Mit einer Mindesthöhe für Erdgeschosse wird ein entsprechender Anreiz gesetzt. Die Obergeschosse stehen – je nach Lärmsituation – für Wohnen oder nicht störendes Gewerbe zur Verfügung.

3. Ortsbauliches Konzept

Nach der Analyse der Ausgangslage sind verschiedene ortsbauliche Grundhaltungen entworfen und besprochen worden, um über die Eckpunkte der Arealentwicklung entscheiden zu können. Diese „Grundhaltungen“ waren bewusst breit gestreut und sind nachfolgend zusammengestellt:



Schwarzplan der ortsbaulichen Grundhaltungen

Aus der Diskussion um die Grundkonzeptionen wurden folgende Erkenntnisse abgeleitet und bei der weiteren Planung vorausgesetzt:

- Die Eigentumsstruktur mit vier Parteien ist zwingend zu beachten;
- Grossmassstäbliche Bebauungsformen entlang der Hochstrasse sind nicht zielführend und zu vermeiden. Damit sind auch Blockrandbebauungen ausgeschlossen;
- Der Schutzzumfang der inventarisierten Gebäude ist verbindlich abklären zu lassen;

- Geschützte Objekte sind im GP gebührend zu berücksichtigen;
- Der GP soll zwingend innerhalb der in der BZO definierten Sonderbauvorschriften (max. Baumasse und Gesamthöhen etc.) realisiert werden;
- Das Quartierzentrum ist als Hof auszubilden und nicht zu überbauen.

In Kenntnis des Schutzzumfangs der Einzelgebäude sowie für die Interpretation der ISOS-Gutachten und für das Ausloten der Bauvolumen, der Gesamthöhen und der Dachformen sind verschiedene Optionen als Volumenstudie weiter verfeinert worden. Die Volumenvarianten 1 bis 3 sind in den nachstehenden Isometrien dargestellt:



Volumenvarianten 1A «Ergänzung mit Schrägdach»



Volumenvariante 1B «Ergänzung mit Flachdach»



Volumenvariante 2 «Zwischenbauten»



Volumenvariante 3 «Eckbesetzung»

Die Volumenstudien wurden mit den Grundeigentümern, dem Bauamt Pfäffikon und der Natur- und Denkmalschutzkommission der Gemeinde Pfäffikon besprochen. Dabei hat sich gezeigt, dass die beiden Varianten 1 «Ergänzung» mit den kleinteiligen Strukturen die gewachsenen und ortsbildprägenden Eigenheiten sehr gut aufnehmen und selbstverständlich ergänzen können. Die Varianten 1A und 1B bildeten daher die Grundlage für den GP-Entwurf der Vorprüfung und Mitwirkung. In der Vorprüfung wurde die Festlegung einer Option mit einer besseren Berücksichtigung des Gebäudes

der ehemaligen Leih- und Sparkasse verlangt. Die beiden Varianten wurden daher in einer bereinigten Option 1C zusammengefasst. Kennzeichnend ist, dass die beiden Schutzobjekte mit den Neubauvolumen freier gestellt bleiben, die kleinteilige Strukturen entlang der Hochstrasse mit den dörflichen Satteldächern verbindlich vorgegeben werden und die identiätsstiftende Charakteristik strukturell bewahrt wird und trotzdem eine auf die Eigentumsverhältnisse abgestimmte Nachverdichtung ermöglicht wird. Nach der zweiten Vorprüfung wurde die Volumenstudie nochmals optimiert. Insbesondere wird auch ein Neubauvolumen für den Baubereich A gezeigt und der Baubereich B ist weiter vom Schutzobjekt Vers.-Nr. 1195 abgerückt.



Visualisierungen aus der Volumenstudie (links: Innenhof; rechts: Hofzugang bei Bank avara)



Modellaufnahme Stand Vorprüfung/Mitwirkung (wird bis zur Festsetzung nachgeführt).

Das Modell verdeutlicht die Einfügung und Einpassung der geplanten Volumen in die bestehende Struktur. Es wird eine Situation im Sinne eines Zwischenstandes ohne Ersatzneubau im Baubereich A gezeigt. Ein Zustand mit Ausschöpfung aller Bereiche ist in der Volumenstudie im Anhang 1 dargestellt.

4. Erläuterungen zum Privaten Gestaltungsplan

Die Artikelnummern in den Überschriften beziehen sich auf die Vorschriften zum Gestaltungsplan (GPV).

4.1 Allgemeines

Geltungsbereich (Art. 1 Abs. 2 GPV)

Der Planungserimeter umfasst alle Grundstücke innerhalb des von Gerichtshaus-, Bank-, Bahnhof- und Hochstrasse umfassten Gevierts. Für diese Grundstücke gelten die Sonderbauvorschriften nach Art. 49b BZO.

Das im Zonenplan bezeichnete Bebauungsgebiet umfasst auch das Grundstück Kat.-Nr. 11300 zwischen der Gerichtshaus- und Frohwiesstrasse, die Wegparzelle Nr. 62 südlich davon sowie einen Teil der Strassenparzelle Nr. 11301 der Gerichtshausstrasse. Die Eigentümer des Grundstücks Parz. Nr. 11300 haben zurzeit keine Entwicklungsabsichten, weshalb der Perimeter verkleinert wurde.

	Fläche Planungserimeter Gestaltungsplan	Übrige Fläche im Bebauungsgeviert	Gesamtfläche des Bebauungsgevierts
		Parz. Nr. 11300 962 m ² Parz. Nr. 11301 226 m ² Parz. Nr. 62 94 m ²	
Fläche in m ²	5187 m ²	1282 m ²	6469 m ²
Flächenanteil in %	80.2%	19.8 %	100 %

Der Planungserimeter des Privaten Gestaltungsplans umfasst somit über 80 % der Gesamtfläche des Bebauungsgevierts und übertrifft damit die Grundanforderung (mindestens 50 %) nach Art. 49f BZO. Der vorgesehene Planungserimeter ist zudem verständlich und zweckmässig.

Für die Umsetzung des Gestaltungsplans ist eine flächenneutrale Grenzbereinigung vorgesehen (vgl. Kapitel 5.1). Diese bildet keinen verbindlichen Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Zweck (Art. 2 GPV)

Der Gestaltungsplan hat den Zweck, die Anforderungen zur Anwendung der Sonderbauvorschriften nach Art. 49c BZO zu erfüllen und somit die Umsetzung des Leitbilds „Zentrum“ vom 28. Mai 2013 zu ermöglichen. Konkret sind dies:

- Den Zentrumsbereich von Pfäffikon mit attraktiven Nutzungen zu stärken;
- Bauten von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität zu fördern;
- Eine hohe Aufenthaltsqualität im Aussenraum zu gewährleisten;
- Die Zentrumsüberbauungen flächensparend zu erschliessen.

An die Beanspruchung der Sonderbauvorschriften sind Anforderungen (Art. 49d BZO) geknüpft und der Rahmen der Erleichterungen (Art. 49e BZO) vorgegeben. Das Erfüllen dieser Anforderungen sowie das Einhalten der Erleichterungen sind nachstehend dokumentiert.

4.2 Bebauung

Nutzung (Art. 4 GPV)

Gemäss Art. 25 BZO sind in Zentrumszonen «*Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe zulässig.*»

Um gute Voraussetzungen für zentrumbildende Gewerbenutzungen zu schaffen, sind Arbeits-, Verkaufs-, Gastronomie-, Kultur- oder Gemeinschaftsräume in den Erdgeschossen anzuordnen. Büro- und Dienstleistungsräumlichkeiten sowie Wohneinheiten sind primär in den Obergeschossen zu platzieren.

Baubereiche / Lage von Gebäuden und Anlagen (Art. 5 GPV)

Die Baubereiche definieren die äussere Begrenzung der Hochbauten. Sie definieren damit abschliessend die minimalen Abstände gegenüber Nachbargebäuden, Grenzen und Strassen. Auskragungen wie Erker und Balkone sind nur zum Innenhof über eigenem Grundeigentum gestattet. Zu den Baubereichen folgendes:

- A Der Baubereich A orientiert sich in seiner Lage am bestehenden Gebäude Vers.-Nr. 2305. Unter Beachtung der möglichen Gesamthöhe und dem maximal zulässigen Bauvolumen ist der Projektierungsspielraum in diesem Baufeld gross. Anpassungen am bestehenden Gebäude sind möglich. Ausnahme bildet die südliche Gebäudeecke, welche bei einem neubauähnlichen Umbau zu Gunsten einer Hofaufweitung weichen müsste. Die Volumenstudie veranschaulicht die Chance eines solchen Neubaus, zeigt aber auch auf, wie eine Zwischenlösung ohne kurzfristige Entwicklung des STWE-Gebäudes Vers.-Nr. 2305 funktionieren kann.
- B Im Baubereich B ist ein Ersatzneubau anstelle des bisher zweigeschossigen Zwischenbaus erlaubt. Entlang der Bahnhofstrasse ist die Fassadenflucht gegenüber dem bestehenden Avera-Gebäude (ehemalig Clientis / Spar- & Leihkasse) um 3 m zurückversetzt. Zudem sichert die Baubereichsabgrenzung auf der Südostseite gegenüber dem Schutzobjekt Vers.-Nr. 1196 (inkl. Treppenhausanbau) einen Mindestabstand von 3.5 m. Damit sind die Freistellung und die Wahrnehmbarkeit des Schutzobjektes nicht nur gewährleistet, sondern sie verbessern sich entscheidend. Das maximal zulässige Bauvolumen des Neubaubereichs B kann mit Inanspruchnahme der möglichen Gesamthöhe nicht vollständig innerhalb des Baubereiches ausgeschöpft werden. Der Projektierungsspielraum wird jedoch mit Art. 5 Abs. 3 GPV, welcher Auskragungen (z.B. Erker und Balkone) hofseitig bis 2 m über die Baubereichsbegrenzung hinaus zulässt, entscheidend vergrössert. Zudem ist die Bank avera auch im Baubereich A Stockwerkeigentümerin und kann mit einem Nutzungstransfer vom Baubereich B in den Baubereich A nach Art. 6 Abs. 2 GPV der Spielraum vergrössern. Das zulässige Bauvolumen des Baubereichs B kann somit vollständig beansprucht werden. Selbstverständlich wäre auch die Übertragung in die Baubereiche C oder D möglich und erlaubt.
- C Das Baufeld C ist in vier Teilbereiche C1–C4 unterteilt. Diese Unterteilung begründet sich mit der ISOS-Analyse des Gebiets 2. Die Teilbaubereiche C2 und C4 bezwecken die Weiterführung der eher kleinteiligen Volumenstruktur, wie sie

heute entlang der Hochstrasse charakteristisch und prägend ist. Die Gebäudehöhe von Ersatzneubauten haben sich am Gebäudebestand zu orientieren. Die strassenseitige Gebäudehöhe darf bei beiden Gebäuden maximal 7.5 m betragen und die Gebäude müssen auch die im Situationsplan definierten maximalen Gesamthöhenkoten respektieren. Zudem sind die Gebäude weiterhin mit einem Schrägdach einzudecken werden und die Firstrichtung ist im Situationsplan vorgegeben. Die Stellung dieser beiden Gebäudekörper wird im GP mit Pflichtbaulinien gesichert.

Ein grösseres Neubauvolumen mit freier Dachform wird im Teilbaubereich C1 mit maximal vier Vollgeschossen ermöglicht. Dieser Neubau kann mit dem Schrägdachgebäude im C2 zusammengebaut werden. Der Teilbaubereich C3 soll einen eingeschossigen Zwischenbau zulassen. Damit wird eine zusammenhängende Gewerbefläche ermöglicht und der Innenhof wird vor Verkehrslärm der Hochstrasse geschützt.

D Im Baubereich D werden die zwei Teilbereiche D1 und D2 unterschieden:

Im Hauptteilbereich D1 wird ein maximal viergeschossiger Neubau erlaubt, der zusammen mit dem Wohn-/ Wirtshaus Schlössli und dem Gemeindehaus eine Kammerung zur Hochstrasse hin erzeugt. Gegenüber der Hochstrasse steht der Neubau nahezu in einer 2. Bautiefe und stört die prominente Situierung des Schlösslis in keiner Art und Weise. Der Neubau soll mit einer Satteldacheindeckung die dörfliche Struktur entlang der Hochstrasse stützen und weiterspinnen.

Der Nebenteilbereich D2 erlaubt einen zweigeschossigen Verbindungsbau zwischen dem Neubaukörper im Teilbereich D1 und dem geschützten Gebäude Vers.-Nrn. 1172 (Wohn- und Wirtshaus Schlössli; der bestehende nördliche Gebäudeteil Vers.-Nr. 1172 gilt nicht als Schutzobjekt). Der Verbindungsbau sichert die Option, das Obergeschoss des Schutzobjekts allenfalls über das Treppenhaus des Neubaus anzubinden. Gegenüber dem Schutzobjekt Schlössli ist auf jeden Fall Rücksicht zu nehmen und auf einen sorgfältigen Übergang zu achten.

Unter Beachtung der möglichen Gesamthöhe und dem maximal zulässigen Bauvolumen ist der Projektierungsspielraum im Baubereich D gross.

Hofseitig dürfen Gebäudeauskragungen wie Erker und Balkone bis 2 m über die Baubereichsbegrenzung hinausragen (Art. 5 Abs. 3 GPV). Die Begrenzung der Vorsprünge nach Art. 260 Abs. 3 PBG kommt nicht zu Anwendung.

Die beiden Schutzobjekte dürfen ausschliesslich unter Beachtung der Schutzziele umgebaut und umgenutzt werden. Die Planung ist mit der zuständigen Bewilligungsbehörde frühzeitig abzusprechen.

Dichte (Art. 6 GPV)

Da der Perimeter mehr als 80 % der Gesamtfläche des Bebauungsgevierts umfasst, kann die Baumassenziffer nach Art. 49e BZO im Rahmen der Sonderbauvorschriften auf maximal 5.0 m³/m² erhöht werden.

Die massgeblichen Grundstücksfläche je Eigentumspartei bestimmen die maximal zulässigen Baumassen im Gestaltungsplangebiet. Im Grundbuch sind keine Nutzungstransfers eingetragen.

Somit ergibt sich folgende Baumassenbilanz:

Eigentümer	Kat.-Nr.	Fläche	Fläche total	Anspruch BM (5 m ³ /m ²)
A Stockwerkeigentümer	9169	1'581 m ²	1'581 m ²	7'905 m³
B Bank Avera (ehem. Clientis)	9170	1'481 m ²	1'481 m ²	7'405 m³
C Paul Hefti	5200	301 m ²	1'244 m ²	6'220 m³
	5201	943 m ²		
D Politische Gemeinde Pfäffikon	9088	645 m ²	881 m ²	4'405 m³
	9089	209 m ²		
	9091	27 m ²		
Total		5'187 m²	5'187 m²	25'935 m³

Die Zufahrt zur Tiefgarage wird im Baufeld C1 ins Gebäude integriert. Die Baumasse dafür beträgt ca. 242 m³ (5.5 m Rampenbreite x 3.15 Rampenhöhe x 14 m Gebäudetiefe). Dieses Bauvolumen wird anteilmässig von den drei anderen Eigentumsparteien transferiert:

Eigentümer	Anspruch BM (5 m ³ /m ²)	Anteil	Transfer zu C	Bilanz (Anspruch BM nach Transfer)
A Stockwerkeigentümer	7'905 m ³	30.5 %	-74 m ³	7'831 m³
B Bank Avera (ehem. Clientis)	7'405 m ³	28.5 %	-69 m ³	7'336 m³
C Paul Hefti	6'220 m ³	24 %	(58 m ³)	6'404 m³
D Politische Gemeinde Pfäffikon	4'405 m ³	17 %	-41 m ³	4'364 m³
Total	25'935 m³	100 %	242 m³	25'935 m³

Im GP wird die maximale Baumasse je Baubereich festgelegt. Es wird bewusst nicht die BMZ festgelegt, welche in Abhängigkeit zur ausnutzbaren Grundstücksfläche steht. Mit der Zuteilung wird Klarheit und Sicherheit für Grundeigentümer, Nachbarn und die Gemeindeverwaltung geschaffen. Die Baumassen dürfen durch Nutzungsübertragungen zwischen den Baubereichen verschoben werden. Dabei darf das Mass eines Baubereiches durch Volumentransfer um maximal 20% erhöht werden. Weitere Nutzungsübertragungen sind gemäss PBG-Rechtssprechung nur innerhalb des gleichen Zonenabschnitts (z.B. Übertrag der Reserve von Kat.-Nr. 11300) erlaubt.

Eigentümer	Volumen Schutzobjekt	Neubauvolumen des jeweiligen Baubereiches	Total Anspruch BM (nach Transfer)
A Stockwerkeigentümer		7'831 m ³	7'831 m ³
B Bank Avera (ehem. Clientis)	2'330 m ³	5'006 m ³	7'336 m ³
C Paul Hefti		6'404 m ³	6'404 m ³
D Politische Gemeinde Pfäffikon	800 m ³	3'564 m ³	4'364 m ³
Total	3'130 m³	22'805 m³	25'935 m³

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass die Bauvolumen der Schutzobjekte ebenfalls anrechenbare Baumassen darstellen. Die Neubauvolumen im GP sind in den Baubereichen B und D entsprechend dem Grundeigentum um das Volumen des jeweiligen Schutzobjektes reduziert. Sollten sich die Bauvolumen der Schutzobjekte verändern, muss dieses Mass entsprechend beim Neubauvolumen nachgeführt werden.

Die Freiflächenziffer hat in der Z3.5 gemäss Art. 24 BZO mindestens 20% zu betragen. Im GP-Perimeter sind 2537 m² (49%) der Grundstücksfläche mit Schutzobjekten oder Baubereichen belegt, bzw. eine («Frei»-)Fläche von 2650 m² (51%) gar nicht mit Hochbauten überbaubar. Damit wird deutlich, dass selbst bei vollständiger Beanspruchung der Baubereiche und unter Beachtung von oberirdischen Autoabstellplätzen die Freiflächenziffer von 20% eingehalten wird.

Eigentümer	Grundstücksfläche in m ²	Baubereich/ Schutzobj. in m ²	Anteil in %	Freifläche in m ²	Anteil in %
A Stockwerkeigentümer	1581	746	46.8	835	53.2
B Bank Avera (ehem. Clientis)	1481	503	34.0	978	66.0
C Paul Hefti	1244	764	61.4	480	38.6
D Politische Gemeinde Pfäffikon	881	524	59.5	357	40.5
Total	5187	2537	48.9	2650	51.1

Eine Reduktion der Freiflächenziffer, wie es gemäss Art. 49 e BZO möglich gewesen wäre, wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht in Anspruch genommen. Ein Nachweis der Freiflächenziffer darf im Baubewilligungsverfahren mit Blick auf das Gesamtareal auch grundstücksübergreifend erbracht werden.

Gesamthöhe / Geschossigkeit (Art. 7 GPV)

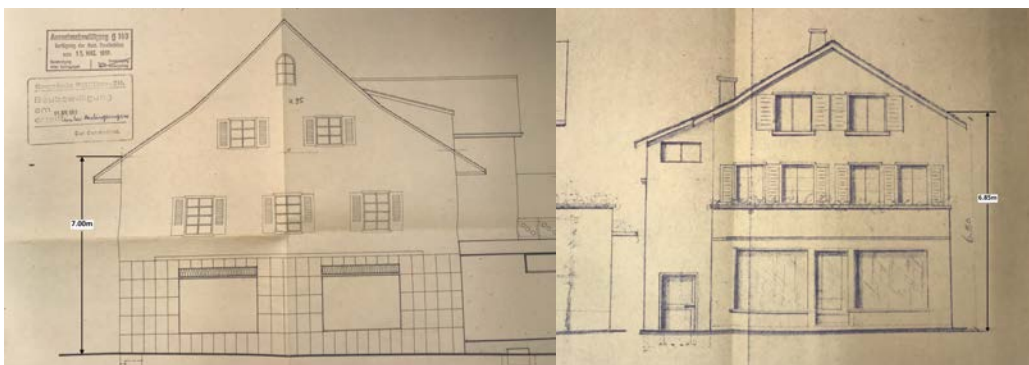
Für sämtliche Baubereiche sind absolute Höhenkoten in Metern über Meer (m ü. M.) festgelegt, welche die maximale Gesamthöhe begrenzen. Aus den maximalen Gebäudekoten ergeben sich bei einer Regelgeschosshöhe von 3 m und einer Erdgeschosshöhe von 4 m somit folgende Geschossigkeit:

(Teil-) Baubereiche	Max. Gesamthöhe m.ü.M.	Bodenkote m.ü.M.	Gesamthöhe m	Damit mögliche Geschosszahl über Terrain
---------------------	------------------------	------------------	--------------	--

A / B ¹⁾	565.5	547	18.5	5 Geschosse
C1 / D1	562.5	548	14.5	4 Geschosse
C2 ²⁾	560.0	548	12.0	2 Voll-, 2 Dachgeschosse
C3	553	548	5	1 Geschoss
C4 ²⁾	558.0	548	10.0	2 Voll-, 1 Dachgeschoss
D2	556.5	548	8.5	2 Geschoss

¹⁾ ergänzende darf die Gebäudehöhe 17.5 m (Art. 8 Abs. 2 GPV) nicht überschreiten

²⁾ ergänzende darf die Gebäudehöhe 7.5 m (Art. 8 Abs. 2 GPV) nicht überschreiten



Strassenseitige Gebäudehöhe von 7 m für die Baubereiche C2 und C4

Die zulässige Gesamthöhe gemäss Art. 49e der BZO von maximal 21.5 m werden mit dem Gestaltungsplan somit deutlich unterschritten. Die Gebäudehöhe von maximal 17.5 m (Art. 49e BZO, bzw. Art. 7 Abs. 2 GPV) ist ausschliesslich in den Baubereichen A und B relevant - die Einhaltung muss dort nachgewiesen werden.

Die Anzahl Geschosse innerhalb der möglichen Höhe ist frei bzw. muss nicht nachgewiesen werden. Dies ist auch in der Regelbauweise gemäss BZO so festgelegt. Die vorstehende Angabe der Geschoszahl dient ausschliesslich der Erläuterung.

Für die Inanspruchnahme von Sonderbauvorschriften ist gemäss Art. 49d BZO für Erdgeschosse eine Mindesthöhe von 4 m vorgeschrieben. Diese Regelung ist für Neubauten grundsätzlich sinnvoll und umsetzbar, steht jedoch in den Neubau-Teilbereichen C2 und C4 in Widerspruch zu den ISOS-Vorgaben, welche die Beibehaltung der Fassadenstruktur entlang der Hochstrasse verlangt. Diesen widersprüchlichen Anforderungen kommt der Umstand entgegen, dass die Höhenkote des Hofes rund 1 m tiefer liegt als die Höhenkote der Hochstrasse. Somit kann das (durchgehende) Erdgeschoss in den Baubereichen C2 bis C4 strassenseitig 3 m und hofseitig 4 m in Erscheinung treten. Das Erdgeschoss kann die Höhendifferenz auffangen.

Zur Gewährleistung einer guten Einordnung sind Solaranlagen bei Schrägdächern als Indachanlage auszuführen. Ebenso sind Lifte ohne Überbauten auszuführen, sodass die Dachhaut unversehrt bleibt und nicht durchstossen wird.

4.3 Umgebung

Freiräume (Art. 9 GPV)

Die Aufwertung der Hofräume ist zwingende Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften (Art. 49d BZO). Eine Aufwertung nach einheitlichen Grundsätzen und in hoher Qualität wird ausdrücklich eingefordert. So sind in einem Gestaltungskonzept Bodenmaterialisierung, Beleuchtung, gemeinschaftliche Spiel- und Ruheflächen, Bepflanzung, Sitzelemente und die Typen von Veloabstellanlagen gemeinsam festzulegen. Im GP werden bewusst vorweg keine detaillierte Element- und Materialvorgaben gemacht. Diese sollen gezielt in Kenntnis der Bauprojekte und insbesondere in Abstimmung auf die spezifische EG-Nutzung definiert werden. Ein überzeugendes Gesamtkonzept wird in Abstimmung auf die Bauprojekte verlangt, welches mit allen Eigentümern zu koordinieren ist. Der entsprechende Nachweis zur Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die Bodenkote des Hofes hat sich am Bestand zu orientieren und wird daher zwischen Kote 547 und 547.5 m.ü.M. liegen.



Visualisierung Hofgestaltung



Visualisierung Vorzone Bank-, Gerichthausstrasse

Die Gestaltung des Freiraums zwischen dem Baubereich D1 und der Hochstrasse ist auf den bestehenden Freiraum vor dem Gemeindehaus abzustimmen. Die beiden Freiräume tragen gemeinsam zum Gesamteindruck des Ortszentrums von Pfäffikon bei. Der geschützte Baum (Naturschutzobjekt) südwestlich von D1 ist in der Umgebungsplanung zu beachten. Es bestehen keine Konflikte zu den ausgewiesenen Baubereichen.

Kinderspiel- oder Ruheflächen

Die BZO verlangt beim Bau von Wohnhäusern den Nachweis von Kinderspiel- und Ruheflächen:

Art. 44 BZO Kinderspiel- oder Ruheflächen

1. Bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen sind gemäss § 248 PBG Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen vorzusehen und ihrem Zweck dauernd zu erhalten.

2. Sie sollten mindestens 20 % der gesamten Wohnfläche aller Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern umfassen. Im Dachgeschoss wird die Fläche ab 1,5 m Raumhöhe angerechnet.

Ein Nachweis von Spiel-, Ruhe und Freizeitflächen je Baufeld ist wenig zweckmässig und nicht zielführend. Da die Aussenräume im Gestaltungsplangebiet ohnehin nicht zu privaten Zwecken abgetrennt werden dürfen und folglich gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen zur Verfügung stehen, kann auf einen Nachweis an Spiel- und Ruhefläche gemäss Art. 44 BZO verzichtet werden. Die folgende Zusammenstellung dokumentiert das Verhältnis zwischen Bedarf und den gesicherten Freiflächen.

- Das zulässige Bauvolumen beträgt insgesamt 26'000 m³
- Geteilt durch eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3.25 m
→ Bruttogeschossfläche ca. 8000 m²
- Abzüglich Aussenwände und Erschliessungsflächen (-15 % / -1'200 m²)
→ Anrechenbare Geschossfläche ca. 6'800 m²
- Annahme: 50 % Wohnen
→ Wohnfläche ca. 3'400 m²
- Abzüglich 33 % Kleinwohnungen mit weniger als 3 Zimmern
→ Relevante Wohnfläche ca. 2'300 m²
- 20 % der Wohnfläche als Kinderspiel- oder Ruheflächen
→ Notwendige Kinderspiel- oder Ruhefläche **Bedarf ca. 460 m²**

Grössere zusammenhängende Freiflächen im Planungsgebiet sind der Innenhof (ca. 22 x 33 m = 650 m²) sowie der Platz an der Südwestecke vor dem Baufeld D (ca. 25 x 10 m = 250 m²) womit für Aufenthalt und Freizeit geeignete Fläche von mindestens **900 m²** zur Verfügung stehen. Ein Nachweis je Grundeigentümer ist im Baubewilligungsverfahren in Erfüllung von Art. 44 BZO zu erbringen. Grundstücksübergreifende Nachweise sind ausdrücklich erlaubt.

4.4 Erschliessung / Verkehr

Verkehrerschliessung (Art. 10 GPV)

Das Planungsgebiet ist allseitig von Strassen umgeben. Die südwestlich des Planungsgebiets liegende Hochstrasse ist eine kantonale Hauptstrasse Kat. B (Hauptverkehrsstrasse Nr. 345 Effretikon–Hinwil). Die nordöstlich liegende Bahnhofstrasse ist noch als kantonale Nebenstrasse klassiert (Regionale Verbindungsstrasse Nr. 816 Pfäffikon–Russikon). Mittelfristig ist eine Verlängerung der Tunnelstrasse bis zur Russikerstrasse durch eine neue Unterführung geplant. Die Bahnhofstrasse wird dann an die Gemeinde abgetreten. Die Gerichtshaus- und die Bankstrasse sind kommunale Erschliessungsstrassen ohne übergeordnete Bedeutung.

Die stark belastete Hochstrasse ist für die Arealzufahrt nicht geeignet. Die Erschliessung für den MIV erfolgt daher rückwärtig über die Bahnhof-, Gerichtshaus und Bankstrasse. Dass sich die Bahnhofstrasse zurzeit noch im Eigentum des Kantons Zürich befindet, ist bezüglich Erschliessung nicht relevant.

Die Ein-/Ausfahrt der gemeinschaftlichen Tiefgarage ist im GP im Baubereich C1 ab der Bankstrasse vorgeschrieben. Heute besteht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2305 (Baubereich A, heute Postgebäude) bereits eine Tiefgarage mit Ein-/Ausfahrt an der Gerichtshausstrasse. Diese Tiefgarage muss mit der neuen Tiefgarage verbunden und künftig ebenfalls via die neue Ein-/Ausfahrt über die Bankstrasse erschlossen werden. Sobald die Zu- und Wegfahrt zur bestehenden Garage im Baubereich A und B über die Bankstrasse möglich ist, muss die bestehende Garagenrampe rückgebaut werden. Damit wird eine attraktive Aussenraumgestaltung zwischen den Baubereichen A und D1 möglich und ausreichende Platzverhältnisse für Notzufahrt und für die Anlieferung geschaffen.

Mit dem GP wird eine kreuzförmige Durchwegung des Areals für den Fussverkehr vorgeschrieben. Damit wird unter anderem auch die im Masterplan Zentrumsentwicklung vorgesehene Wegverbindung zwischen Gemeindehaus und Schössligasse gesichert.

Parkierung (Art. 11-12 GPV)

Die notwendigen Abstellplätze sollen in erster Linie in der gemeinschaftlichen Tiefgarage erstellt werden. Für Besucher und Kunden sind oberirdische Abstellplätze auf den Vorflächen an den untergeordneten Strassen erlaubt. Ausgeschlossen werden oberirdische Abstellplätze entlang der Hochstrasse und im Innenhof.

In Art. 11 Abs. 2 GPV wird eine oberirdische Parkierung entlang der Hochstrasse und im Innenhof verboten. Der Innenhof darf nur für Notfalldienste, Wartungen oder für Anlieferungen befahrbar gehalten werden.

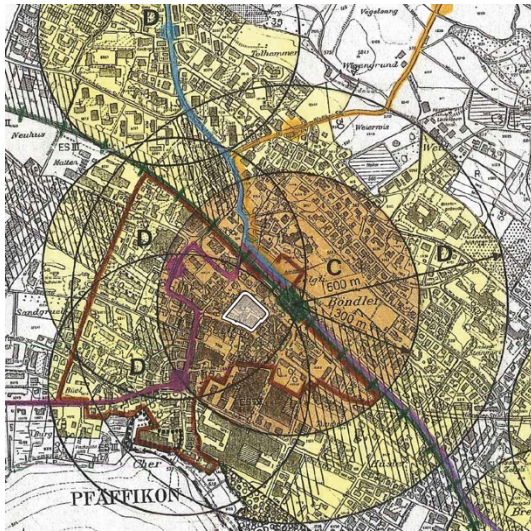


Schleppkurvennachweis für die Anlieferung mit 10 m Lastkraftwagen via die Gerichtshausstrasse

Wie die gemeinschaftliche Tiefgarage im Detail erstellt wird legt der GP nicht fest, sondern muss zwischen den Grundeigentümern privatrechtlich geregelt werden. Mit der Erschliessungsvereinbarung ist die Absicht dokumentiert. Das Vorliegen einer für alle Grundeigentümer funktionierenden Parkierungslösung ist Voraussetzung für die Bewilligungsfähigkeit von Baugesuchen im Planungsgebiet.

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze richtet sich nach der kommunalen Parkplatzverordnung (PPV) der Gemeinde Pfäffikon. Gemäss dieser wird in einem ersten Schritt auf Basis der Nutzung der Normbedarf an Abstellplätzen errechnet (Art. 3 PPV). Entsprechend der Lage ist dann die Zahl der Abstellplätze in % des Normbedarfs in einer Tabelle festgelegt (Art. 4 PPV). Massgeblich ist dabei die Güteklasse der ÖV-Erschliessung. In einer beiliegenden Karte sind die Reduktionsgebiete C und D festgelegt (Abbildung links). Das Planungsgebiet liegt im Reduktionsgebiet C.

Reduktionsgebiet	PP für Bewohner		PP für Besucher, Kunden, Beschäftigte	
	min.	max.	min.	max.
C	70 %	90 %	60 %	80 %
D	80 %	100 %	70 %	90 %
restliches Gebiet	90 %	∞∞	90 %	120 %



Güteklasse der Erschliessung durch den öV
(Anhang zur PPV vom 4.9.1995)

Die PPV lässt mit Art. 5 PPV Abweichungen von den Richtwerten zu, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten, Natur- und Heimatschutzobjekten. Im vorliegenden Fall besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse zur Reduktion des Pflichtbedarfs, weil die Rücksichtnahme auf die bestehende räumliche Identität gefordert wird und die in den SBV verlangte Aufwertung der halböffentlichen Höfe die Anordnung von Autoabstellplätzen stark hemmt. Zudem schmälern die geschützten Gebäude «Schlössli» und ehemalige «Leih- und Sparkasse» den Projektierungsspielraum zur Anordnung von Parkplätzen in einer Tiefgarage und im Aussenraum. Auf der Basis diesen überwiegenden öffentlichen Interesses wird in Anwendung von Art. 5 PPV der reduzierte Bedarfswert nach VSS-Norm 40 281 (Stand 31.3.19) berechnet anstatt nach Art. 4 PPV (Stand 4.9.95).

Das Gestaltungsplangebiet «Zentrum» ist in unmittelbarer Nähe zum Bahn- und Bushof Pfäffikon und einem Langsamverkehrsanteil von 25-50% ein Standort-Typ B.

Anteil Langsamverkehr am gesamten erzeugten Personenverkehr	Bedienungshäufigkeit des öffentlichen Verkehrs während der massgebenden Betriebszeit		
	≥ 4mal pro Stunde	1-4 mal pro Stunde	Nicht mit öV erschlossen
> 50%	A	B	C
25 -50%	B	C	D
< 25%	C	D	E

Standorttyp	Parkfeldangebot in % der Richtwerte	
	Minimum	Maximum
A	20 %	40 %
B	40 %	60 %
C	70 %	90 %
D	70 %	90 %
E	90 %	100 %

Zur Information wird der minimale und maximale Bedarf an Abstellplätzen im Planungsgebiet auf dieser Basis abgeschätzt:

- Das zulässige Bauvolumen beträgt **insgesamt 26'000 m³**
- Geteilt durch eine durchschnittliche Geschosshöhe von 3.25 m
→ Bruttogeschossfläche **ca. 8000 m²**
- Abzüglich Aussenwände und Erschliessungsflächen (–15 % / –1'200 m²)
→ Anrechenbare Geschossfläche **ca. 6'800 m²**
- Annahme: 50 % Wohnen / 50 % Gewerbe
→ Fläche je **ca. 3'400 m²**
- Annahme: 40 Wohnungen (15 Kleinwohnungen, 25 mit 3 oder mehr Zimmern)
→ Fläche je **ca. 3'400 m²**

Autoabstellplätze (PP)	Normbedarf PPV	Pflichtbedarf	Maximal zulässig
ca. 3400 m² anrechenbare Geschossfläche Wohnen			
1 Bewohner-PP pro 80 m ² (3'400 m ² * 1 PP / 80 m ² = 43 PP)	43	40 % → 17	60 % → 26
+ 20 % Besucher-Parkfelder	9	40 % → 4	60 % → 5
Bedarf PP Wohnen		mind. 21	max. 31
ca. 3400 m² anrechenbare Geschossfläche Gewerbe (v.a. Verkauf und Dienstleistungen)			
1 Beschäftigten-PP pro 80 m ² (3'400 m ² * 1 PP / 80 m ² = 43 PP)	43	40 % → 17	60 % → 26
1 Kunden-PP pro 80 m ² (3'400 m ² * 1 PP / 80 m ² = 43 PP)	43	40 % → 17	60 % → 26
Bedarf PP Gewerbe		mind. 34	max. 52
Bedarf PP Total		mind. 55	max. 83

Veloabstellplätze (VP)	Pflichtbedarf PPV
Wohnen (Bewohner & Besucher):	
3 VP pro Wohnung mit ≥3 Zimmer (25 Whg * 3 VP)	75
2 VP pro Kleinwohnung (15 Whg * 2 VP)	30
Gewerbe (Beschäftigte & Kunden):	
1 VP pro 2 PP gemäss Normbedarf (86 PP / 2 = 43 VP)	43
Bedarf VP Total	148

Im Planungsgebiet sind mit den getroffenen Annahmen ca. 55–85 Abstellplätze für Autos und ca. 150 Abstellplätze für Velos zu erstellen. In einer eingeschossigen Tiefgarage können gemäss Konzeptstudie mindestens 60 PP angeboten werden, oberirdisch ca. 18 PP. Damit kann der minimale Pflichtbedarf von 55 PP gut erreicht werden.

Die PPV schreibt keine Abstellplätze für Motorräder vor.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass bereits heute 35 PP in der Post-Garage und 45 Aussenparkplätze auf dem Areal genutzt werden. Das PP-Angebot wird gesamthaft somit etwa gleich bleiben. Im Weiteren hat die Veränderung der Flächenverhältnisse zwischen Wohnen und Dienstleistung/Gewerbe keine entscheidenden Konsequenzen auf die Anzahl der Pflichtparkplätze. Der Normbedarf bei beiden Nutzungsarten beruht auf einem Abstellplatz pro 80 m² anrechenbarer Geschossfläche.

Mit üblichen Kennwerten zum spezifischen Verkehrspotenzial je Abstellplatz lässt sich die im Planungsgebiet erzeugte Menge des motorisierten Individualverkehrs (MIV) abschätzen. Bei Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte wird mit durchschnittlich 3.5 Zu- und Wegfahrten pro Tag gerechnet. Die Abstellplätze für Kunden und Besucher sind wahrscheinlich in der Realität nicht unterscheidbar. Es wird mit durchschnittlich 6 Fahrten pro Abstellplatz und Tag gerechnet. Die induzierte Fahrtenzahl beträgt somit ca. 510 Fahrten pro Tag. Dieses Verkehrsaufkommen kann problemlos auf dem bestehenden Strassennetz abgewickelt werden.

	Anzahl PP	Spezifisches Verkehrspotenzial	Anzahl Fahrten pro Tag
PP Bewohner (Tiefgarage)	26	3.5 Fahrten / PP und Tag	91 Fahrten
PP Beschäftigte (Tiefgarage)	26	3.5 Fahrten / PP und Tag	91 Fahrten
PP Kunden & Besucher	31	8 Fahrten / PP und Tag	248 Fahrten
PP Total	83	–	430 Fahrten

4.5 Umwelt

Lärmschutz

Das Planungsgebiet ist gemäss Zonenplan und BZO der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Das Planungsgebiet ist bereits heute erschlossen und überbaut. Damit ist im Baubewilligungsverfahren die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) massgebend. Es gelten folgende IGW:

ES III	Grenzwert Tag	Grenzwert Nacht
Immissionsgrenzwert (IGW)	65 dB(A)	55 dB(A)

Im Sinne einer Machbarkeitsstudie wurde auf der Basis der Volumenstudie eine Lärmmodellierung vorgenommen:



Immissionspegel Strassenverkehrslärm im 1.OG (4.5 m über Terrain). Die IGW werden bei Punkten mit roter Füllung überschritten. Modellierung: dBAkustik GmbH, 25.09.2019

Die Beurteilungspegel sind mittels Berechnung mit der Berechnungssoftware CadnaA, Version 2019 bestimmt. Für die Berechnungen wird der Berechnungsalgorithmus StL-86+ für Strassenverkehrslärm verwendet. In den Berechnungen ist der 2. Reflexionsgrad berücksichtigt.

Die Emissionen der Hochstrasse und Bahnhofstrasse stammen aus dem GIS-Browser Kanton Zürich, Abfrage vom 25.9.2019 gemäss Beilage im Anhang. Für die Bankstrasse wird die Hälfte der Emissionen der Bahnhofstrasse angenommen (69.5/59.5 dB(A)).

Aus der vorstehenden Lärmmodellierung ergeben sich folgende Erkenntnisse:

- Die IGW für Wohnen werden entlang der Hochstrasse überschritten;
- Im Schlössli Vers.-Nr. 1172 ist Wohnen nicht möglich. Gewerbliche Nutzungen sind möglich, wenn die Räume entlang der Strasse auch über Fenster an der Strassenfassade verfügen oder mit einer Anlage für die kontrollierte Belüftung ausgestattet werden;
- Im Gebäude C4 (Maximalpegel 69/59 dB) ist Wohnen möglich mit Ausnahmegewilligungen nach Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung;
- Im Gebäude C2 ist Wohnen entlang der Hochstrasse nicht möglich, weil die Loggia nicht ausreicht, um an der Strassenfassade den IGW für einen lärmempfindlichen Raum einzuhalten. Pro 3 ½ Zimmer-Wohnung ist ein Raum mit Grenzwertüberschreitung erlaubt mit der Bedingung, dass für diese Wohnung zusätzlich ein ruhiger

Aussenraum (Balkon/Terrasse) geschaffen werden mit Belastungen unter den Grenzwerten der ES II (60 dB(A) am Tag). Zudem muss die Wohnung über Räume verfügen, an welchen die Beurteilungspegel ebenfalls unter 60/50 dB liegen. Dies ist nur für die westorientierte Wohnung im C2 möglich. Eine südostorientierte Einheit muss als Büro/Dienstleistungsbetrieb genutzt werden.

Ein Nachweis betreffend die Einhaltung der IGW ist im Baubewilligungsverfahren in Kenntnis der geplanten Nutzungen zu dokumentieren.

Energieplanung

Gemäss dem aktuellen kommunalen Energieplan Pfäffikon (Stand 2018) befindet sich das GP-Areal «Zentrum» im Gebiet Erdgas / Seewasser. Die Gemeindewerke bieten Fernwärme der Huber + Suhner AG ab dem Wärmeverbund «Tumbelen / Stogelen» an. Die Versorgungsmöglichkeiten sind im Zeitpunkt der Bauprojektierung mit den Gemeindewerken Pfäffikon zu koordinieren.

Lichtverschmutzung

Die Beleuchtung des Aussenraumes wird im Zuge der Bauprojektierungen in Kenntnis der genaueren Nutzungen festgelegt. Da sich Lichtimmissionen störend auf den Menschen auswirken können, müssen diese im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle begrenzt werden (Art. 11 USG). Es sind daher die «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen des BAFU (Vollzug Umwelt Nr. 8010, BUWAL, 2005), das Merkblatt des Kantons Zürich «Lichtverschmutzung vermeiden» sowie die technische Norm sia 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu berücksichtigen.

Störfallvorsorge

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Konsultationsbereich der Hochstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist. Gemäss der Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL 2017) und Kapitel 3.11.3 des regionalen Richtplanes Zürcher Oberland sind damit die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen von Raumplanungsverfahren zu berücksichtigen.

Der durchschnittliche Tagesverkehr auf der Hochstrasse betrug gemäss Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich im Jahre 2016 rund 18'000 Fahrzeuge mit einem Lastwagenanteil von 3.7 %. Gemäss den Resultaten des Screenings der Störfallrisiken auf den kantonalen Durchgangsstrassen des kantonalen Tiefbauamtes liegt im heutigen Zustand das Risiko für die Hochstrasse im akzeptablen bis unteren Übergangsbereich.

Für das Jahr 2030 prognostiziert das Gesamtverkehrsmodell eine Steigerung auf etwa 22'500 Fahrzeuge (Lastwagenanteil 5 %). Unter dieser Annahme und mit der Erhöhung des Personenaufkommens aufgrund des Planungsvorhabens steigen die Risiken in den unteren und teilweise in den oberen Übergangsbereich an. Die Risiken im oberen Übergangsbereich sind jedoch hauptsächlich auf das hohe Personenaufkommen bei der

benachbarten Gemeindeverwaltung zurückzuführen. Allfällige zukünftige Verkehrsumlenkungen sind nicht berücksichtigt. Der Masterplan Zentrumsentwicklung geht aufgrund einer Verkehrsumlenkung von der Kempptalstrasse zur Russikerstrasse für die Zukunft von einem Rückgang der Verkehrsbelastung auf der Hochstrasse aus.

Die Störfallrisiken an der Hochstrasse sind für das Planungsvorhaben somit relevant. Als Massnahme zur Risikominderung sind in Art. 4 Abs. 3 GPV Nutzungen mit schwer evakuierbare Personen (z.B. Kindertagesstätten) in den Baubereichen C+D ausgeschlossen. Weitere Massnahmen (z.B. Fluchtmöglichkeiten auf die strassenabgewandte Gebäudeseite) sind freiwillig.

5. Privatrechtliche Vereinbarungen

5.1 Grenzberreinigung

Die Zuweisung der Baubereiche berücksichtigen die Eigentumsverhältnisse weitgehend. Dies bedeutet, dass ein Grundeigentümer seinen zugewiesenen Baubereich überbauen kann, ohne dass der Gebäudebestand seiner Nachbarn tangiert wird. Für die Überbauung gemäss Gestaltungsplan empfiehlt sich jedoch eine Grenzberreinigung zur Klärung und Verbesserung der Aussenraumverhältnisse. Diese Grenzberreinigung kann flächeneutral vorgenommen werden, d.h. jeder Eigentümerschaft kann die Grundstücksfläche des bisherigen Bestandes zugewiesen werden. Die Grenzberreinigung ist keine Voraussetzung für den Gestaltungsplan.



Vorschlag für flächengleiche Grenzberreinigung

Eine Berreinigung der Eigentumsverhältnisse für den Gehbereich entlang der Bahnhof- und der Gerichtshausstrasse (Gehflächen heute auf Privatland) erfolgt im Zuge des jeweiligen Bauprojektes. Erst dann sind die Gestaltungsabsichten und die angestrebten Fussgängerflächen bekannt.

5.2 Erschliessungsvereinbarung

Die Grundeigentümer sind verpflichtet eine gemeinschaftliche Tiefgarage als Gemeinschaftswerk im Sinne von § 222 PBG zu planen, zu realisieren und zu betreiben. In einer separaten Vereinbarung verpflichten sie sich zur gegenseitigen Zusammenarbeit.

6. Verfahren

6.1 Erste Vorprüfung und Mitwirkung

An der Sitzung vom 30. Oktober 2018 haben die Grundeigentümer beschlossen, den Entwurf des Gestaltungsplanes an den Gemeinderat Pfäffikon zuzustellen, damit dieser die Vorprüfung beim Kanton Zürich vornehmen lässt und zur Mitwirkung öffentlich auflegt. Der Gemeinderat Pfäffikon hat den GP-Entwurf an der Sitzung vom 20. November 2018 verabschiedet.

Mit Datum vom 28. Mai 2019 liegt der Vorprüfbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung vor. Die Hinweise und Bemerkungen werden im GP Zentrum berücksichtigt.

6.2 Einwendungen

In der öffentlichen Mitwirkungsfrist vom 30. November 2018 bis 30. Januar 2019 sind Einwendungen eingegangen. Nachstehend wird zu diesen Einwendungen Stellung bezogen:

Antrag 1: Der Perimeter ist auch auf die Grundstücke zwischen Frohwies- und Gerichtshausstrasse aufzuweiten.

Begründung 1: Mit einem grossen und kompakten Planungsgebiet wäre eine stärkere Position für die Sicherung der öffentlichen Interessen zu erreichen.

Antwort 1: Diese Grundstücke sind durch die Gerichtshausstrasse vom GP abgetrennt und es sind dort zurzeit keine Entwicklungen geplant. Eine „vorsorgliche“ Planung für ein benachbartes Geviert ohne Entwicklungsabsichten wäre nicht zielführend.

Antrag 2: Reduktion der Gebäudehöhen.

Begründung 2: Die Schutzobjekte Clientis und Schössli sind durch die hohen Nachbargebäude nicht mehr sichtbar und können das Ortsbild nicht mehr prägen.

Antwort 2: Die Sichtbarkeit und die Ortsbildprägung werden primär durch die Situierung und nicht durch die Höhe der benachbarten Gebäude geprägt. Es ist gerade ein Anliegen des Gestaltungsplanes, diese Gebäude durch eine gezielte Baubereichslage gut erkennbar zu halten. Beide Schutzobjekte prägen den Strassenraum weiterhin und sind gut sichtbar.

Antrag 3: Von den künftigen Bauherren ist ein Mindestanteil an preisgünstigen Wohnungen von 30% zu verlangen.

Begründung 3a: Pfäffikon hat sich zu einem Hochzinsgebiet entwickelt. Zudem besteht ein Überangebot an Gewerbefläche. 3400 m² Wohnfläche im GP-Gebiet sind zu wenig. Es ist Gegensteuer zu geben, damit sich die Wohnsituation in Pfäffikon verbessert.

Begründung 3b: Die Aufwertung der Wohnflächen ist abzugelten. Der Mehrwert ist der Allgemeinheit zurückzugeben in Form von kostengünstigem Wohnungsbau, d.h. nach Kostenmiete. Das Gemeindegrundstück kann vollständig für gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt werden.

Antwort 3: Der Wohnanteil entspricht den Vorgaben der rechtskräftigen BZO. Die exponierte und sehr zentrale Lage ist nicht für einen speziell hohen Wohnanteil prädestiniert. Ob auf dem Grundstück der Politischen Gemeinde Pfäffikon kostengünstiger Wohnraum angeboten werden soll, muss und soll nicht mit dem Gestaltungsplan festgelegt werden.

Antrag 4: Es sind überprüfbare Vorgaben zur Nutzungsdurchmischung, zum Beispiel zur Nutzung in Erdgeschossen oder einer Zuordnung zu verschiedenen Nutzungsarten zu machen.

Begründung 4: Der Masterplan Zentrum verlangt eine Zentrumsachse. Sie soll gute Voraussetzungen für Detailhandelsangebote mit zeitgemässen Geschäftsgrössen schaffen. Die Erdgeschosse müssen den publikumsorientierten, zentrumsbildenden Nutzungen vorbehalten werden.

Antwort 4: Wohnen wird im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit wird das Erdgeschoss für gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen aller Art gesichert. Der Antrag wird umgesetzt.

Antrag 5: Das Baufeld B1 ist so anzupassen, dass die Schutzziele zum Clientisgebäude im B2 besser berücksichtigt werden.

Begründung 5: Zum Clientisgebäude gehört auch das nordwestlich angegliederte Treppenhaus. Dieses «geschützte» Treppenhaus ist dreiseitig vom Neubaubereich B1 umgeben, womit ein Widerspruch entsteht, der behoben werden soll.

Antwort 5: Die Absicht, dass ein Neubau an das Clientisgebäude (Bank Avera) filigran angebaut werden kann, wird fallen gelassen. Der Baubereich B wird angepasst, sodass das Avera-Gebäude inklusive Treppenhausanbau als Schutzobjekt des Baubereich B nicht mehr tangiert.

Antrag 6: Im Gestaltungsplan ist eine griffige Qualitätssicherung vorzusehen.

Begründung 6: Die Überbauungsstudie weise Bautypologien auf, die nicht überzeugen können. Es fehle ein wegweisendes Richtprojekt. Zudem fehle es an Angaben, wie die angestrebte hohe Aussenraumqualität erreicht werden könne. Der Mehrwert rechtfertige, ein qualifiziertes Verfahren zu verlangen oder unabhängige Fachgutachten zu fordern.

Antwort 6: Die BZO gibt in den Sonderbauvorschriften verbindlich vor, welche Anforderungen erfüllt werden müssen um Erleichterungen beanspruchen zu dürfen. Die Anforderungen werden mit dem GP erfüllt bzw. näher umschrieben. Die Volumenstudie ist

für den GP durchaus ausreichend. Ein wegweisendes und somit detailliertes und verbindliches Richtprojekt ist nicht zwingend nötig.

Antrag 7: Im Erläuterungsbericht sind die Ausführungen zum Verkehr zu präzisieren.

Begründung 7: Es fehlen Hinweise zur Urnenabstimmungen 1987 und 2002, in welcher die Bevölkerung Strassenprojekte ablehnte.

Antwort 7: Im Erläuterungsbericht werden die rechtsgültigen Richt- und Nutzungspläne abgebildet.

Im Weiteren sind «Einspracheschreiben» eingegangen, in welchen beschrieben wird, dass mit massiv überdimensionierten Baukuben das filigrane und lebendige Quartier zerstört, der dörfliche Charakter vergewaltigt und den Handwerksbetrieben preisgünstige Mietflächen entzogen werden. Konkrete Anträge wurden jedoch nicht ausformuliert und lassen sich aus den grundlegenden Bedenken gegenüber baulichen Veränderungen auch für den GP-Entwurf nicht herleiten.

6.3 Zweite Vorprüfung durch das ARE

Im Vorprüfbericht vom 28. Mai 2019 hat das ARE empfohlen, den GP zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen. Im Oktober 2019 wurde der überarbeitete Gestaltungsplan, datiert mit 3. Oktober 2019 dem ARE zu einer 2. Vorprüfung eingereicht. Der 2. Vorprüfbericht liegt mit Datum vom 14. Februar 2020 vor. Zur Vereinfachung der Lesbarkeit werden diese Hinweise in deren Reihenfolge nachstehend beantwortet:

⇒ Im Plankopf zum Situationsplan und im Ingress der Vorschriften ist die Zustimmung durch die Gemeindeversammlung zu korrigieren.

Dies ist nicht erforderlich, weil keine von den SVB abweichenden Regelungen getroffen werden. Die Zustimmung durch den GR ist ausreichend.

⇒ Das für die Zustimmung des GP notwendige Verfahren ist auf die GP-Vorlage abzustimmen. Der einleitende Absatz mit Verweis auf die Rechtsgrundlagen wäre anzupassen.

Die Abstimmung ist erfolgt. Der GP richtet sich auf die SBV aus.

⇒ Es ist ein Freiraumkonzept zu erarbeiten sowie die wesentlichen Elemente im Gestaltungsplan verbindlich zu sichern. Besondere Gebäude sind miteinzubeziehen.

Ein Freiraumkonzept über das gesamte Gebiet mit den relevanten und identitätsstiftenden Elementen wird in Art. 9 GPV verlangt. Die Qualitätssicherung wird damit in angemessenem und ausreichendem Ausmass gesichert. Eine weitergehende präzisere Festlegung im GP ist nicht zielführend und wird weder im PBG noch mit den SBV zwingend verlangt. Die Volumenstudie mit wegweisendem Charakter zeigt einen Lösungsansatz an, wie die Umgebung attraktiv gestaltet werden kann. Dies ist für den GP angemessen.

⇒ Der «geschützte Baum» ist in der Legende des Situationsplans als Festlegung aufzuführen.

Die Legende ist entsprechend angepasst worden.

⇒ *Es ist ein Richtprojekt als Grundlage für die Sicherung der Ortsbaulichen, architektonischen und Umgebungsqualitäten zu erstellen und die wesentlichen Elemente mit dem Gestaltungsplan zu sichern.*

Die Volumenstudien ist als Grundlage, Herleitung und Begründung des Gestaltungsplanes ausreichend. Es ist nicht die Aufgabe des GP, die Architektur festzulegen. Die Anforderungen an Gestaltungspläne werden erfüllt und die Details der Projektentwicklung werden im Zuge der Baubewilligungsverfahren beurteilt.

⇒ *Die Gestaltungsplanvorschriften sind eng auf das Richtprojekt abzustimmen.*

Die Gestaltungsplanvorschriften sind auf das Volumenstudium abgestimmt und mit einem angemessenen Spielraum versehen.

⇒ *Die Abgrenzung des Baubereiches A ist anzupassen und eine Entwicklung im Umfang des bestehenden Postgebäudes zu sichern. Soll eine darüberhinausgehende bauliche Entwicklung ermöglicht werden, ist dies im noch zu erstellenden Richtprojekt nachzuweisen.*

Der GP soll die Nutzung der nach SBV möglichen Dichte von 5 m³/m² auch für das Grundstück Kat.-Nr. 9169 (Baubereich A) sichern. Die Volumenstudie ist ergänzt, sodass das möglich Volumen ersichtlich ist. Der Projektierungs- und Anordnungsspielraum ist gross, berücksichtigt den Bestand und bedarf keiner weiteren Präzisierung bzw. Einschränkung.

⇒ *Der Übergang zwischen Baubereich A und B ist zu klären und im Gestaltungsplan verbindlich zu sichern.*

Der gegenseitige Grenzbau wird nicht mehr nur ermöglicht, sondern neu pflichtig in Art. 5 Abs. 5 GPV festgeschrieben.

⇒ *Die Abgrenzung des Baubereichs B ist zum Schutzobjekt Vers.-Nr. 1196 zurückzusetzen und mit einem Mindestabstand verbindlich zu sichern.*

Der Baubereich B wurde nachgeführt und weist nun einen Abstand von 3.5 m gegenüber dem Schutzobjekt, inkl. Treppenhaus, auf.

⇒ *Die Festlegung «Begrenzung im Erdgeschoss» ist mit einer Bestimmung in den GPV zu ergänzen.*

Die Festlegung ist hinfällig, weil der Baubereich B verkleinert wurde.

⇒ *Im Richtprojekt ist eine Lösung eines möglichen Grenzbaus zwischen Baufeld C1 und C2 aufzuzeigen und mit dem Gestaltungsplan zu sichern.*

Es handelt sich um einen Baubereich C (eine Eigentümerschaft), für den mit Teilbereichen spezifische Regelungen getroffen werden. Es handelt sich nicht um einen Grenzbau. Wie dieser Übergang zwischen C1 und C2 in Detail ausgestaltet wird (durchgehende Traufe mit abgesetzten Flachdachbau oder Traufenunterbruch oder kein Dachvorsprung) muss mit dem Gestaltungsplan nicht vorgeschrieben oder gesichert werden.

⇒ *Für die Baubereiche C2 und C4 ist anstelle einem Zirka-Mass eine abschliessende maximale Gebäudehöhe zu definieren.*

Um den Ersatzneubauten einen Spielraum zu belassen, wird anstelle des Zirkamasses von 7 m Gebäudehöhe eine maximale Gebäudehöhe von 7.5 m festgelegt.

⇒ *Für die Baubereiche C2 und C4 ist eine maximale Gesamthöhe zu definieren.*

Der Gestaltungsplan wurde mit maximalen Gesamthöhen für die Bereiche C2 und C4 ergänzt.

⇒ *Das Baufeld D2 ist auf ein Geschoss zu beschränken oder es ist die Ortsverträglichkeit von 2 Vollgeschossen auszuweisen.*

Das Baufeld D2 hat den Zweck, eine bauliche Verbindung zwischen Schutzobjekt und Neubau zuzulassen. Dieser Zwischenbereich misst eine Tiefe von weniger als 2.5 m und ist heute mit einem Gebäude (Anbau an das Schutzobjekt) besetzt. Die Volumenstudie macht deutlich, dass eine Trennung zwischen Schutzobjekt und Neubau keine zwingende Voraussetzung ist und die Geschossigkeit der Verbindung sekundär ist. Mit Art. 5 Abs. 1 GPV muss der Abbruch des Anbaus und die Umnutzung des Schutzobjekts mit den Schutzziele vereinbar sein und ist zwingend mit den zuständigen Stellen zu koordinieren. Eine Begrenzung des Zwischenbaus D2 auf ein Geschoss ist weder für den Neubau noch für das Schutzobjekt eine qualitätssichernde Vorgabe. Der Projektierungsspielraum ist mit 2 Geschossen im D2 vielmehr angemessen und zielführend. Über die Geschossigkeit kann im Zuge der konkreten Bauprojektierung im dem GP nachfolgenden Baubewilligungsverfahren entschieden werden.

⇒ *Alle Legendeninhalte sind unter Festlegung oder Informationsinhalt aufzuführen.*

Der Titel «Festlegung» ist in der Legende des Situationsplans ergänzt worden.

⇒ *Alle im GP eingezeichneten Linien sind in der Legende aufzuführen und zu beschriften.*

Die Legende und der Plan sind ergänzt worden. Linien der amtlichen Vermessung (Grundlage) sind selbstredend.

⇒ *Der Wortlaut von Art.1 Abs. 3 GPV ist zu ändern, «Die Volumenstudie gemäss Anhang 1 des erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV hat wegleitenden Charakter».*

Der Wortlaut ist der Empfehlung folgend nachgeführt.

⇒ *In Art. 3 GPV ist zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.*

Ein spezifischer Hinweis auf das PBG wurde ergänzt. Weitere Hinweise zu BBV, ABV, VSV, ZGN, etc. mit spezifischer Aufzählung sind nicht hilfreich.

⇒ *Art. 5 Abs. 2 GPV ist so anzupassen, dass kein Gebäudeabbruch vorgeschrieben wird.*

Der Wortlaut wurde sinngemäss angepasst.

⇒ *Art. 6 Abs. 1 GPV ist anzupassen, sodass die Freiflächenziffer von 20% gemäss BZO relevant bleibt.*

Die 20% Freiflächenziffer ist im GP mit der Setzung der Baubereiche bereits berücksichtigt und gesichert. Der erläuternde Bericht ist entsprechend ergänzt und Art. 6 Abs. 1 GPV ist präzisiert worden.

⇒ *Art. 7 Abs. 1 GPV sind so zu ergänzen, dass Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie als technischen Aufbauten nicht auf ein Minimum beschränkt werden.*

Art. 7 Abs. 1 GPV wurde ergänzt.

⇒ *Die Gebäudehöhen sind auf die Volumenstudie resp. das Richtprojekt sowie auf die definierten Gesamthöhen abzustimmen.*

Die in Art. 7 Abs. 2 GPV festgelegte Gebäudehöhe von maximal 17.5 m kommt nur in den Baubereichen A und B zum Tragen, da in den anderen Baubereichen mit der maximalen Gesamthöhe die Gebäudehöhe ohnehin unter 17.5 m liegen wird.

⇒ Art. 7 Abs. 3 GPV ist anzupassen und auf das Genehmigungsverfahren abzustimmen.

Die Erdgeschosshöhe von minimal 4 m kann auch in den Bereichen C2 und C4 eingehalten werden. Die strassenzugewandte Fassade des Erdgeschosses zur Hochstrasse hin muss deswegen nicht zwingend auch 4 m hoch sein und kann somit auch die Hinweise aus der ISOS-Analyse angemessen berücksichtigen.

⇒ In den GPV ist auf den Verweis zur ISOS-Analyse zu verzichten. Die prägenden Elemente der ISOS-Analyse sind mittels Vorschriften verbindlich zu regeln.

Die wesentlichen Elemente sind mit einer Baufeldstruktur für kleinvolumige Gebäudekörper entlang der Hochstrassen umschrieben und ergänzend mit einer Satteldachpflicht, mit der Vorgabe der Firstrichtungen, mit der Pflichtbaulinie und der engen Begrenzung der Gebäude- und Gesamthöhe definiert. Der Verweis wird aufgehoben.

⇒ Die Dachformen sind im Gestaltungsplan verbindlich zu regeln.

Der GP sorgt dafür, dass Baukörper direkt an der Hochstrasse mit Satteldach eingedeckt sind. In den Baubereichen A, B und C1/3 dürfen auch Gebäude mit Flachdach erstellt werden. Eine verbindliche Vorgabe der Dachform ist nicht erforderlich.

⇒ Es wird empfohlen, die Unklarheiten mit dem Rückbau der Garagenrampe A und der Etappierung im Erläuterungsbericht zu klären.

Es ist Vorgabe und Absicht, dass letztlich für alle Baubereiche eine Tiefgarage mit einer Rampe erstellt und betrieben wird. Erleichternd ist zudem, dass die Eigentümer der Baubereiche B, C und D bauwillig sind und in absehbarer Zeit Projekte anstossen wollen. Unklar ist vielleicht, ob dies letztlich auch wirklich eintritt. Klar ist hingegen, dass die Garage mit Rampe im C Voraussetzung ist, damit diese für eine Garagierung unter dem Baufeld D und unter den Baufeldern B/A genutzt werden kann.

⇒ Die Plandarstellung der Babauung/Volumenstudie sind mit den Vorschriften, dem Situationsplan und dem Erläuterungsbericht abzustimmen.

Es ist üblich und erforderlich, dass in einem Gestaltungsplan Spielraum belassen wird. Folglich sind Projekte nicht deckungsgleich mit Vorgaben des Gestaltungsplanes. Die Dokumente sind aufeinander abgestimmt.

⇒ Die erforderlichen Flächen für Retention und Versickerung sind festzulegen und im Plan darzustellen.

Retentions- und Versickerungsflächen gehören nicht zu den Anforderungen der Erschliessung gemäss § PBG. Eine Retention wird mit den Flachdächern erreicht, eine Versickerung ist in der Hofmitte (bei der Tiefgaragenausparung) möglich. Eine Vorgabe im GP wäre verfrüht.

⇒ Im Planungsbericht ist die Thematik der Störfallvorsorge mit einer Risikoabschätzung zu ergänzen und Schutzmassnahmen zu evaluieren. Die erforderlichen Schutzmassnahmen sind in die Vorschriften des GP zu integrieren. Dazu zählt der Ausschluss von Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen für die Bereich C und D.

Der Planungsbericht und die Vorschriften (Art. 4 Abs. 3 GPV) wurden ergänzt.

⇒ Die Reduktion der Fahrzeugabstellplätze ist verbindlich festzulegen.

Der GP soll die SBV in Anspruch nehmen. Weitergehende Festlegungen würden die Festsetzung durch die Gemeindeversammlung erfordern, was nicht angestrebt wird. Die Reduktion ist im Zuge der gültigen PPV möglich.

⇒ Art. 4 GPV ist um einen Absatz zu ergänzen, mit welchem zusätzliche Wohneinheiten im Gebäude Vers.-Nr. 1172 ausgeschlossen werden.

In Art. 4 Abs. 2 GPV sind Wohnräume im Erdgeschoss ausgeschlossen. Bei neuen Wohnnutzungen in den Obergeschossen wäre die Einhaltung der IGW nachzuweisen. Im GP müssen diese nicht ausgeschlossen werden. Einerseits ist unklar was «zusätzlich» bedeutet und andererseits verändert sich die Ausgangslage, falls sich mit einer Verkehrsverlagerung die Lärmemissionen auf der Hochstrasse ändern.

⇒ Im Anhang zum Erläuterungsbericht sind die Grundlagen der Strassenlärmrechnung zu ergänzen.

Der Planungsbericht wird ergänzt.

6.4 Ausarbeitung und Zustimmung durch Grundeigentümer

Private Gestaltungspläne können mit öffentlich-rechtlicher Wirkung von Grundeigentümern aufgestellt werden (§ 85 Abs. 1 PBG). Sie können gemäss § 85 Abs. 2 PBG als allgemeinverbindlich erklärt werden, wenn ihnen die Grundeigentümer zustimmen, denen mindestens zwei Drittel der einbezogenen Flächen gehören, und wenn keine schutzwürdigen Interessen der anderen Grundeigentümer verletzt werden.

Der vorliegende GP wird von den Grundeigentümern als privater Gestaltungsplan aufgestellt. Mit den Unterschriften wird eine Mehrheit von zwei Dritteln erreicht.

6.5 Zustimmung durch Gemeinderat

Da der private Gestaltungsplan „Zentrum“ die Vorgaben zur Nutzung der Sonderbauvorschriften einhält und damit „lediglich“ den Rahmen der gültigen BZO ausschöpft, genügt in Anwendung von § 86 PBG die Zustimmung des Gemeinderates Pfäffikon.

6.6 Genehmigung

Der GP Zentrum wird dem Amt für Raumentwicklung nach einer allfälligen Einsprachebehandlung zur Genehmigung eingereicht und vom Amt für Raumentwicklung voraussichtlich im Sommer 2020 genehmigt.

7. Würdigung

7.1 Anwendung der Sonderbauvorschriften

Nachstehende Zusammenstellung dokumentiert die berechnete Anwendung der SBV gemäss Art. 49b-f BZO:

Geltungsbereich (Art. 49b BZO)	Einhaltung des Geltungsbereiches mit dem GP
Die Sonderbauvorschriften gelten für die im Zonenplan bezeichneten Bebauungsgebiete im Zentrum	Der GP-Perimeter liegt vollständig in einem Bebauungsgebiet gemäss Zonenplan Pfäffikon. Die SBV sind somit anwendbar.
Zweck (Art. 49c BZO)	Erfüllung des Zwecks mit dem GP
Den Zentrumbereich mit attraktiven Nutzungen stärken.	Der Nutzungsausschluss von Wohnen im EG wird für publikumsorientierte und zentrumbildende Nutzungen sorgen. Ausserdem sind an lärmexponierten Lagen Wohnnutzungen ausgeschlossen, womit die Ansiedlung von Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben unterstützt wird.
Bauten von hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität fördern	Die Definition der Baubereiche ist auf die ortsbildprägende und charakteristische dörfliche Struktur ausgerichtet. Es wird eine Balance zwischen den Forderungen aus der ISOS-Analyse und dem Leitbild «Masterplan Zentrumsentwicklung Pfäffikon» gefunden.
Hohe Aufenthaltsqualität im Aussenraum gewährleisten	Der parkraumfreie und lärmabgeschirmte Innenhof wird die Aufenthaltsqualität entscheidend verbessern. Mit der Durchwegung für Fussgänger wird der Aussenraum frequentiert und belebt. Zudem sorgt die Tiefgarage dafür, dass die meisten Autoabstellplätze vom Aussenraum verschwinden und dadurch Aufenthalts- und Verkehrsflächen für den Langsamverkehr frei werden.
Zentrumsüberbauung flächensparend zu erschliessen	Die gemeinschaftliche Garagierung und die Organisation mit einer Garagenrampe gewährleistet eine effiziente und flächensparende Erschliessung.
Anforderungen (Art. 49d,f BZO)	Erfüllung der Anforderungen im GP
1) Bebauung und Gestaltung der Aussenräume nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen, welche auf das vom Gemeinderat festgelegte Leitbild Zentrum abgestimmt sind.	Art. 9 GPV verlangt eine Gestaltung der Aussenräume nach einheitlichen Grundsätzen und abgestimmt auf das Leitbild Zentrum. Die Umgebungsgestaltung muss den privaten und öffentlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Art. 11 GPV verbietet Parkierung im Innenhof und entlang der Hochstrasse.
2) Differenzierte Gebäudetypologien und Neubauten mit Rücksicht auf bestehende räumliche Identitäten	Mit den in Art. 5, 7 und 8 GPV differenziert festgelegten Baubereichen, Höhenkoten und Gestaltungsregeln werden die wichtigen Qualitäten der Siedlungsstruktur und Schutzobjekte erhalten und Neubauten ermöglicht, die auf diese bestehenden Strukturen Rücksicht nehmen.
3) Aufwertung halböffentlicher Höfe	Siehe Punkt 1)

4) Erdgeschoss mit einer Mindesthöhe (OK Boden–OK Boden) von 4.0 m	Im Fall von Schutzobjekten und auf Baufeldern mit Strukturert werden im GP mindestens 4 m hohe Erdgeschosse nicht vorgeschrieben (Art. 7 Abs. 4 GPV). Der Zweck dieser Anforderung wird mit dem GP trotzdem erfüllt.
5) Zweckmässige Erschliessungs- und Parkierungslösung	Der GP schreibt eine gemeinschaftliche Tiefgarage sowie die Lage der Ein-/Ausfahrt vor. Die Auto-Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzulegen. Die Bemessung richtet sich nach der gültigen PPV (Art. 11–12 GPV)
6) Die Erfüllung der Anforderungen muss über einen Gestaltungsplan nachgewiesen werden.	Dieser Nachweis erfolgt mit dem vorliegenden GP Zentrum.
7) Der Perimeter des Gestaltungsplans muss mindestens 50 % der Fläche eines der im Zonenplan definierten Bebauungsgebiete umfassen.	Der Perimeter des vorliegenden GP Zentrum umfasst rund 80 % der Fläche des betroffenen Bebauungsgevierts.
Erleichterungen (Art. 49e BZO)	Einhaltung der Erleichterungen mit dem GP
Bauen auf die Strassengrenze zulässig.	Die Baubereiche definieren den Abstand gegenüber der Strassengrenze. Das Bauen auf die Strassengrenze wird nicht in Anspruch genommen.
Zulässige Gebäudehöhe maximal 17.5 m Zulässige Gesamthöhe maximal 21.5 m	Je Baufeld sind individuelle maximale Höhenkoten festgelegt. Die grössten Gesamthöhe sind in den Baubereichen A und B mit ca. 18.5 m festgelegt. Die maximale Gesamthöhe gemäss SBV wird deutlich unterschritten. Auch die maximale Gebäudehöhe von 17.5 wird in Art. 7 Abs. 2 GPV verbindlich vorgegeben.
Ab 80 % Flächenanteil BMZ maximal 5.0 m³/m²	Der Flächenanteil beträgt über 80%, womit eine BMZ von maximal 5.0 m³/m² in Anspruch genommen werden darf. Mit einer anrechenbaren bzw. massgeblichen Grundstücksfläche von 5'187 m ² beträgt das maximale Bauvolumen 25'935 m³ . Die maximale BMZ nach SBV wird somit eingehalten.
Die Freiflächenziffer kann angemessen reduziert werden	Die Freiflächenziffer von mindestens 20 % wird beibehalten und kann mit den GP-Vorhaben einfach eingehalten werden. Die Reduktion der Freiflächenziffer nach SBV wird nicht in Anspruch genommen.
Art. 41 (besondere Gebäude) und Art. 42 (Abgrabungen) müssen nicht berücksichtigt werden	Besondere Gebäude dürfen gegenüber Strassen sowie gegenüber Grenzen mit einem Abstand von 2.5 m erstellt werden. Dieses Mass gilt analog zu den Kern- und Weilerzonen gemäss Art. 41 BZO. Eine Erleichterung der Abgrabungsvorschrift nach Art. 42 wird nicht in Anspruch genommen.

Der vorliegende Gestaltungsplan erfüllt somit den Geltungsbereich, den Zweck und die Anforderungen der SBV und macht nur Regelungen innerhalb der erlaubten Erleichterungen gemäss Art. 49 BZO.

7.2 Anwendung der BZO

Dass der vorliegende Gestaltungsplan auch im Weiteren die Vorgaben der BZO nicht sprengt, ist nachfolgend tabellarisch dargestellt:

BZO (Zentrumszone 3.5)	Privater Gestaltungsplan «Zentrum»
<p>Nutzung: Zentrumszone: Wohnungen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Verwaltungen sowie höchstens mässig störende Betriebe.</p>	Nutzung gemäss BZO.
<p>Im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe ist die Geschosszahl frei</p>	Geschosszahl frei
<p>Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Dachaufbauten und -einschnitte sind nur für die Belichtung des ersten Dachgeschosses zugelassen. Flachdächer von Hauptgebäuden sind – soweit sie nicht als Terrassen oder zur Nutzung von Sonnenenergie dienen – angemessen zu begrünen.</p>	<p>Baubereiche C2, C4, D1: Hauptgebäude mit Schrägdach</p> <p>Die Gebäude in B2 und D1 stehen inkl. Dachform unter Schutz.</p> <p>In den übrigen Baubereichen ist die Dachform frei</p>
–	<p>Durchwegung</p> <p>Zwei öffentliche Wegverbindungen über das Areal.</p>
<p>Auto-Abstellplätze</p> <p>Anzahl: 40–60 % des Normbedarfs gemäss PPV und VSS-Norm 40 281</p> <p>Anordnung frei</p>	<p>Gemäss PPV</p> <p>Anordnung in einer gemeinschaftlichen Tiefgarage, oberirdische PP nur für Kunden- und Besucher</p>
<p>Velo-Abstellplätze</p> <p>Genügend grosse, ebenerdig oder über Rampen zugängliche VP an geeigneten Lagen, möglichst gedeckt</p>	<p>Ebenerdig oder über komfortable Rampen zugängliche VP in der Nähe der Hauseingänge. Alle VP für Bewohner/Beschäftigte und mindestens ein Drittel der VP für Besucher/Kunden gedeckt</p>

7.3 Umsetzung und Etappierung

Die Eigentümer sind mit der Überbauung ihrer Baubereich weitgehend frei. Ausnahme bildet die gemeinschaftliche Tiefgarage, deren Erschliessung über den Baubereich C erfolgen muss. Die Baubereich B und D können somit erst weiterentwickelt werden, wenn auch ein Projekt im Baubereich C vorliegt und ausgeführt wird.

7.4 Fazit

Der Private Gestaltungsplan Zentrum erlaubt im Planungsgebiet im Zentrum von Pfäffikon eine angemessene bauliche Entwicklung mit hoher ortsbaulicher Qualität. Die massgeschneiderten Regeln zur Bebauungs- und Freiraumstruktur sichern den Erhalt der wichtigen Elemente und lassen eine massvolle Verdichtung im Bahnhofquartier zu. Zwischen dem Wunsch nach höherer baulicher Nutzung und den Anliegen des Denkmal- und Ortsbildschutzes wird ein ausgewogener Kompromiss gefunden. Die beiden Schutzobjekte „Schlössli“ und „Leih- und Sparkasse“ werden auch künftig den jeweiligen Strassenraum prägen, weil die Neubaubereiche zurückgesetzt sind.

Die Volumenstudie dokumentiert angemessen und ausreichend die Lösungsfindung zwischen Entwicklung und Identitätsbewahrung und belegt die Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse und des Gebäudebestandes. Ein detailliertes Richtprojekt ist nicht notwendig und auch nicht zielführend, da die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer noch nicht ausgereift sind.

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden berücksichtigt. Der GP definiert Leitplanken und lässt einen angemessenen Spielraum zur Entwicklung von Bauprojekten. Er macht Gebrauch von den in der BZO vorgesehenen Sonderbauvorschriften und setzt das Leitbild Zentrum im Planungssperimeter adäquat um. Der GP ist damit angemessen, zweck- und rechtmässig.

Anhang 1	Volumenstudie, asa AG, September 2019
Anhang 2	Erschliessungsvereinbarung Erstellung Tiefgarage, 12.11.2018
Anhang 3	Mutationsvorschlag vom 30.10.2018
Anhang 4	Emissionskataster Strassenlärm
Beilage 1	Bauhistorische Struktur- & Ortsbildanalyse zum ISOS-Gebiet 2, März 2017, <i>Denkmalaktiv</i>
Beilage 2	Bauhistorische Struktur- & Ortsbildanalyse zum ISOS-Gebiet 3, April 2017, <i>Denkmalaktiv</i>
Beilage 3	Verwaltungsrechtlicher Schutzvertrag zum Clientis-Bankgebäude, Bahnhofstrasse 16, Vers.-Nr. 1196, vom 28. August 2018
Beilage 4	Schutzverfügung Hochstrasse 7, Vers.-Nr. 1172, Gemeinderatsbeschluss vom 22. Mai 2018

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 13.12.2022
Voraussichtliches Ablaufdatum: 13.12.2025
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001660

Publizierende Stelle
Gemeinde Pfäffikon - Bauamt, Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon ZH

Privater Gestaltungsplan "Pfäffikon-Zentrum", Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8330 Pfäffikon ZH

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Dem privaten Gestaltungsplan "Pfäffikon-Zentrum" wurde vom Gemeinderat Pfäffikon ZH am 18. Mai 2021 zugestimmt und mit Beschluss Nr. 1254/21 vom 25. Januar 2022 hat die Baudirektion des Kantons Zürich den privaten Gestaltungsplan vorbehältlich Dispositiv II genehmigt. Nicht genehmigt wird die Festlegung des "Eintrages im Grundbuch eines Wegrechtes als Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit (dritter Satz des Art. 10 Abs. 3 der Gestaltungsplanvorschriften).

Frist: 30 Tage

Ablauf der Frist: 12.01.2023

Kontaktstelle:

Gemeinde Pfäffikon - Bauamt
Hochstrasse 1
8330 Pfäffikon ZH