



Referenz-Nr.: ARER-9VUCU6 /ARE 15-0714

Kontakt: Bernard Capeder, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 25, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Zentrum – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Pfäffikon**

- Massgebende - Bau- und Zonenordnung vom 22. September 2014
Unterlagen - Zonenplan 1:5000 vom 22. September 2014
- Kernzone Detailplan Dorf Pfäffikon 1:1000 vom 22. September 2014
 - Mitwirkungsbericht vom 22. September 2014
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 22. September 2014
 - Situationsplan 1:500 vom 8. April 2014, Revision privater Gestaltungsplan Tumbelenstrasse Süd

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Pfäffikon setzte die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Zentrum am 22. September 2014 fest. Gemäss der Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 17. November 2014 wurde kein Rechtsmittel gegen die Vorgehensweise an der Gemeindeversammlung eingelegt. Mit Schreiben vom 1. Dezember 2014 ersucht die Gemeinde Pfäffikon um Genehmigung der Gesamtvorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Pfäffikon wurde 2010 umfassend revidiert, wobei das Zentrum jedoch ausgeklammert wurde. Der Gemeinderat hat zwischenzeitlich das Leitbild Zentrum erarbeitet und verabschiedet. Die Nutzungsplanung wird nun gemäss den Zielen dieses Leitbilds angepasst.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Hauptbestandteil dieser Teilrevision der Nutzungsplanung ist die neu eingeführte Zentrumszone Z3.5 im Gebiet zwischen Bahnhof und Hoch-/Kempttalstrasse. Damit werden die für dieses Gebiet nicht länger zweckmässigen Kernzonenvorschriften ausser Kraft gesetzt.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Um einen Anreiz für parzellenübergreifenden Entwicklungen in der neu vorgesehenen Zentrumszone Z3.5 zu schaffen, kann im Regionalzentrum wahlweise auch nach Sonderbauvorschriften anstatt nach der Zone Z3.5 gebaut werden. Die Sonderbauvorschriften ermöglichen dichtere und höhere Bauten sowie geringere Abstände. Die Grundeigen-

tümer des jeweiligen Gebiets zeigen in einem privaten Gestaltungsplan auf, wie sie die Überbauung mit den Zielen des Leitbilds Zentrum in Einklang bringen.

In den Kernzonen werden nebst der sanften Erneuerung der Bauten auch zeitgenössische Lösungen zugelassen. Diese müssen sich gut in die gewachsene Struktur einordnen, was von einem Fachgremium zu beurteilen ist.

In der Weilerkernzone kann neu das gesamte bestehende Bauvolumen als Wohn- und Gewerberaum genutzt werden, wodurch ein Beitrag an die haushälterische Bodennutzung geleistet wird.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 19. Februar 2014 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen.

Trotz abschlägiger Vorprüfung hat die Gemeinde an der Bestimmung in Art. 24 Abs. 3 in der Bau- und Zonenordnung (BZO) festgehalten, wonach bestehende Gebäude in der Zone Z3.5 unter Beibehaltung der Lage und des Gebäudeprofils umgebaut und ersetzt werden können. Im Unterschied zur Kernzone gemäss § 50 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) kann in der Zentrumszone gemäss § 51 Abs. 2 PBG lediglich das Bauen auf die Strassengrenze, die Verkehrsbaulinie oder bestehende Baufluchten und, unter Wahrung schutzwürdiger nachbarlicher Interessen, an die Grundstücksgrenze vorgeschrieben sowie das Bauen auf die Strassengrenze gestattet werden (abschliessende Regelungsmöglichkeiten). Profilgetreue Ersatzbauten an Ort und Stelle können in Zentrumszonen demnach nicht zugelassen werden. Den neuen Vorschriften widersprechende Bauten werden nach §§ 307 und 357 PBG beurteilt (Brandstattrecht und erweiterte Besitzstandsgarantie). Art. 24 Abs. 3 BZO ist nicht genehmigungsfähig.

Ebenfalls nicht aufgegeben wurde Art. 46a BZO mit Vollzugsbestimmungen zum Hochwasserschutz. Wie bereits im Rahmen der Vorprüfung dargelegt, fehlt zur Statuierung einer entsprechenden BZO-Bestimmung die gesetzliche Grundlage im PBG (vgl. dazu § 2 lit. c. PBG). Das Verfahren zur Anordnung von Objektschutzmassnahmen im Einzelfall, d.h. im Baubewilligungsverfahren, ist in § 22 des Wasserwirtschaftsgesetzes (WWG) bzw. in § 9 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserpolizei (HWSchV) übergeordnet und abschliessend geregelt. Die entsprechenden Bewilligungszuständigkeiten ergeben sich im Rahmen von § 7 Abs. 1 i.V.m. Anhang Ziffer 1.6.5 der Bauverfahrensordnung (BVV). Weitergehende Regelungen in der BZO sind nicht statthaft, weshalb sich Art. 46a BZO als nicht genehmigungsfähig erweist.

Gestützt auf einen Antrag eines Stimmberechtigten hat die Gemeindeversammlung Art. 49f Abs. 3 BZO insofern neu gefasst, als dass die Zuständigkeit bei der Zustimmung zu Gestaltungsplänen gestützt auf die Sonderbauvorschriften gemäss Art. 49b ff. BZO jedenfalls der Gemeindeversammlung obliegt. Für eine von § 86 PBG abweichende Regelung der Zuständigkeit beim Erlass von Gestaltungsplänen besteht keine Rechtsgrundlage. Art. 49f Abs. 3 BZO ist demnach nicht rechtmässig.

Anhörung Im Rahmen der Anhörung nahm der Gemeinderat Pfäffikon mit Beschluss vom 17. März 2015 zu den drei von der Nichtgenehmigung betroffenen Bestimmungen in der BZO Stellung. Gegen die Nichtgenehmigung von Art. 46a BZO (Hochwasserschutz) und Art. 49f

Abs. 3 BZO (Zuständigkeit bei der Zustimmung zu Gestaltungsplänen) hat er keine Einwendungen und kann die rechtlichen Gründe nachvollziehen.

Zur Nichtgenehmigung von Art. 24 Abs. 3 BZO, wonach bestehende Gebäude in der Zentrumszone Z3.5 unter Beibehaltung der Lage und des Gebäudeprofils umgebaut oder ersetzt werden dürfen, beantragt der Gemeinderat die Bestimmungen zu genehmigen. Diese Regelung ist das Ergebnis eines aufwändigen Leitbildprozesses und wird als zweckmässige Lösung beurteilt. Überwiegende Interessen sind nicht ersichtlich.

Die aus kommunaler Sicht verständliche Einführung einer Bestandssicherung für die durch die Umzonung von der Kernzone in die Zentrumszone widerrechtlich werdenden Gebäude entbehrt jedoch einer entsprechenden Gesetzesgrundlage im PBG und kann nicht genehmigt werden.

C. Ergebnis

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Zentrum erweist sich bis auf die drei vorgenannten Bestimmungen in der BZO als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Die restlichen Bestandteile der Vorlage, welche allesamt genehmigt werden können, sind entweder eigenständig oder werden aufgrund der Nichtgenehmigung der drei vorgenannten Bestimmungen in der BZO nicht ihres sich aus der Gesamtheit ergebenden Sinngelhalts entleert.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung Zentrum, welche die Gemeindeversammlung Pfäffikon am 22. September 2014 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Art. 24 Abs. 3 BZO (Bestehende Gebäude in der Zentrumszone), Art. 46a BZO (Hochwasserschutz) und Art. 49f Abs. 3 BZO (Zuständigkeit bei der Zustimmung zu Gestaltungsplänen) werden nicht genehmigt.
- III. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen
 - Dispositiv I - 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 Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen



IV. Mitteilung an

- Gemeinderat Pfäffikon (unter Beilage von einem Dossier)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Ingesa Oberland AG, Mettlenstrasse 33, 8330 Pfäffikon (Nachführungsstelle)

Baudirektion



VERFÜGUNG

vom 3. Juni 2010

Pfäffikon. Nutzungsplanung; privater Gestaltungsplan Tumbelenstrasse Süd und Änderung Bau- und Zonenordnung im Gebiet Tumbelenstrasse Süd

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1499/2002 wurde die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Pfäffikon teilweise genehmigt. Am 30. November 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Pfäffikon dem privaten Gestaltungsplan Tumbelenstrasse Süd zu und setzte die Änderung des Zonenplans 1:2500 sowie der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Tumbelenstrasse Süd fest. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 20. Januar 2010 und des Bezirksrates Dietikon vom 11. Februar 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 5. Februar 2010 ersucht die Gemeinde Pfäffikon um Genehmigung der Vorlage.

Die Firma Huber + Suhner AG beabsichtigt, ihre industrielle Produktionsstätte südlich der Tumbelenstrasse ins Industriegebiet Witzberg zu verlegen. Das frei werdende Areal soll im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung einer zukunftsgerichteten Nutzung mit hohen Siedlungs- und Freiraumqualitäten, zweckmässiger Erschliessung und optimaler Wirtschaftlichkeit zugeführt werden. Aufgrund einer städtebaulichen Analyse wurden als Grundlage zwei unterschiedliche Bebauungskonzepte entwickelt.

Mit der Änderung der Bau- und Zonenordnung und dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Neuüberbauung des Areals, die Weiterführung der städtebaulichen Struktur und die Einbindung der denkmalpflegerisch wertvollen Substanz geschaffen. Die Umzonung des Gebiets Tumbelenstrasse Süd von der Industrie- und Gewerbezone in die Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht ermöglicht den eigentlichen Zweck und die qualitativen Anforderungen gezielt festzulegen.

Den regionalen Vorgaben als Zentrum mit hoher baulichen Dichte und den übergeordneten Schutzbestimmungen im Sinne einer zielgerichteten Entwicklung des Areals mit hohem Potenzial für Wohnnutzungen unter Weiterführung der städtebaulichen Strukturen und Einbindung der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz wird Rechnung getragen.

Die nach § 83 Abs. 1 PBG bindend festzulegende Zahl und Lage sowie die äusseren Abmessungen der Bauten werden durch die Festlegung der Baubereiche und Mantellinien sowie den qualitativen Bestimmungen auf der Grundlage des Bebauungs- und Freiraumkonzeptes bzw. in Verbindung mit der Erstellung eines Fachgutachtens oder der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens sichergestellt. Damit kann das Ziel einer qualitätsvollen Neuüberbauung des Areals gewährleistet werden.

Die Vorlage umfasst den privaten Gestaltungsplan Tumbelenstrasse Süd 1:500 mit den Bestimmungen und die Änderung des Zonenplans 1:2500 sowie der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Tumbelenstrasse Süd. Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG sowie Bericht zu den Einwendungen liegen vor.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

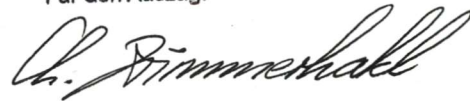
- I. Der private Gestaltungsplan Tumbelenstrasse Süd, dem die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 30. November 2009 zugestimmt hat, sowie die von der Gemeindeversammlung am 30. November 2009 festgesetzte Änderung der Bau- und Zonenordnung, werden genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'088.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen.

- V. Mitteilung an den Gemeinderat Pfäffikon (unter Beilage von 14 Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an das Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier), an Widmer + Rutz, Dipl. Ingenieure ETH/SIA, Mettlenstrasse 33, 8330 Pfäffikon (Nachführungsstelle), sowie an den Rechnungsadressaten Huber + Suhner AG, Tumbelenstrasse 20, 8330 Pfäffikon.

Zürich, den 3. Juni 2010
100212/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Revisionsinhalt



Geltungsbereich (Ziff. 2.2)



Revision Privater Gestaltungsplan
Tumbelenstrasse Süd

Situationsplan

1:500

Aufstellung durch die Eigentümerinnen am 12.6.2014

Kat. Nr. 12496, Anteil 12497
HUBER+SUHNER AG

Kat. Nr. 163, 260, 3160, 12498, 12499, Anteil 12497
Swisscanto Anlagestiftung

Kat. Nr. 12501, Anteil 12497
ARIGON AG

Kat. Nr. 12500, Anteil 12497
Politische Gemeinde

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 22. Sep. 2014

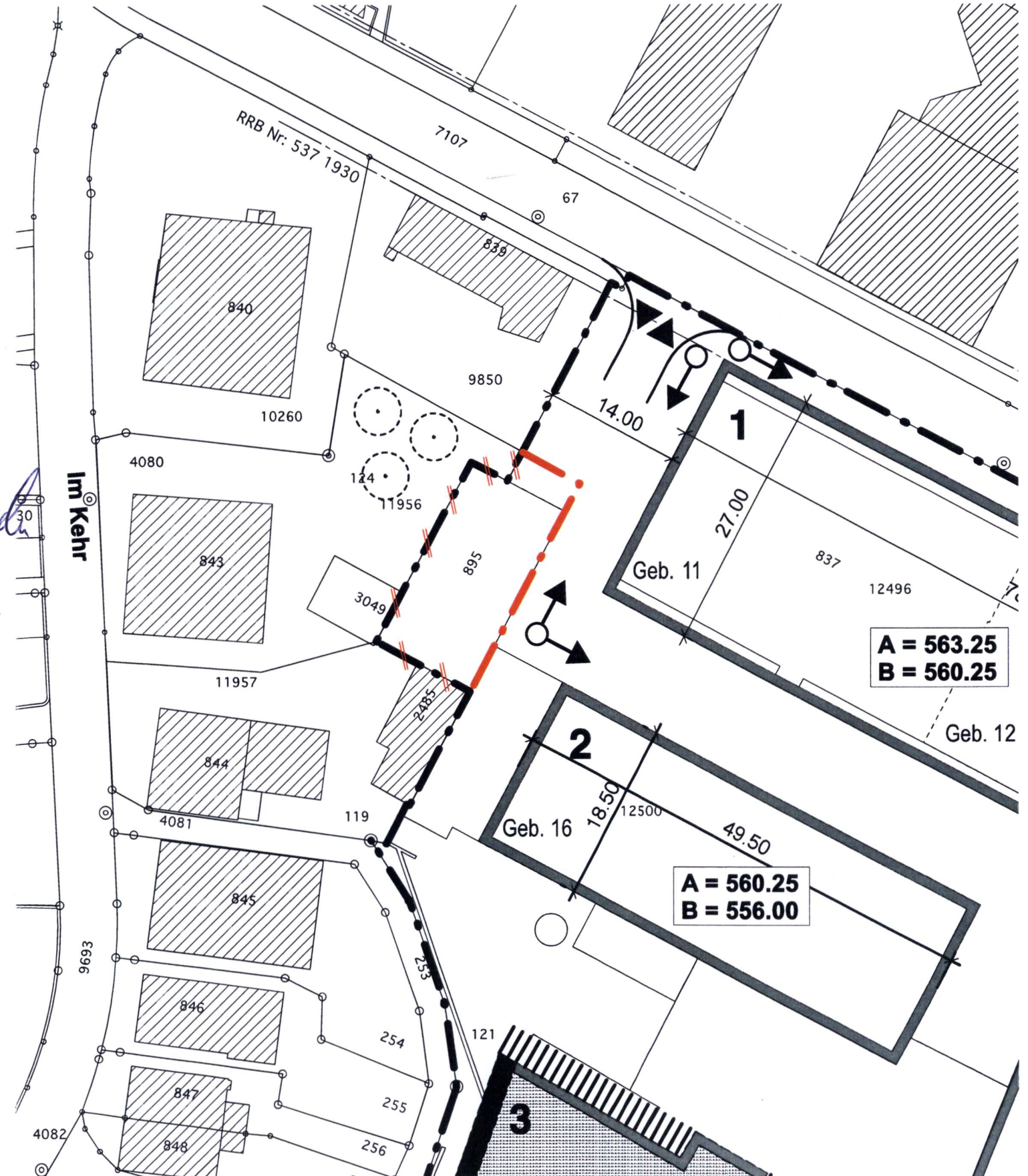
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit BDV Nr. 0714/15
vom 6. Mai 2015

Für die Baudirektion





Kanton Zürich
Gemeinde Pfäffikon

Privater Gestaltungsplan
Tumbelenstrasse Süd

Situationsplan
1:500

Aufstellung durch die Eigentümerin der Grundstücke
Kat. Nr. 163, 260, 3160 und 11556 am 26. Oktober 2009

Für die HUBER+SUHNER AG

[Signature]

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 30. November 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

[Signatures]

Von der Baudirektion genehmigt am **-3. Juni 2010**

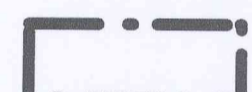
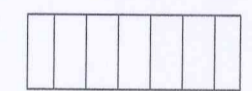
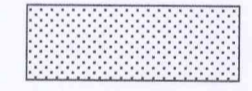
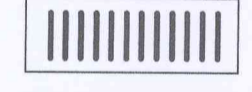
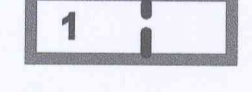



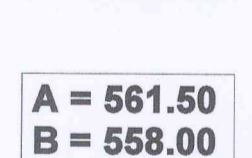





Für die Baudirektion

[Signature]

Suter • von Känel • Wild • AG

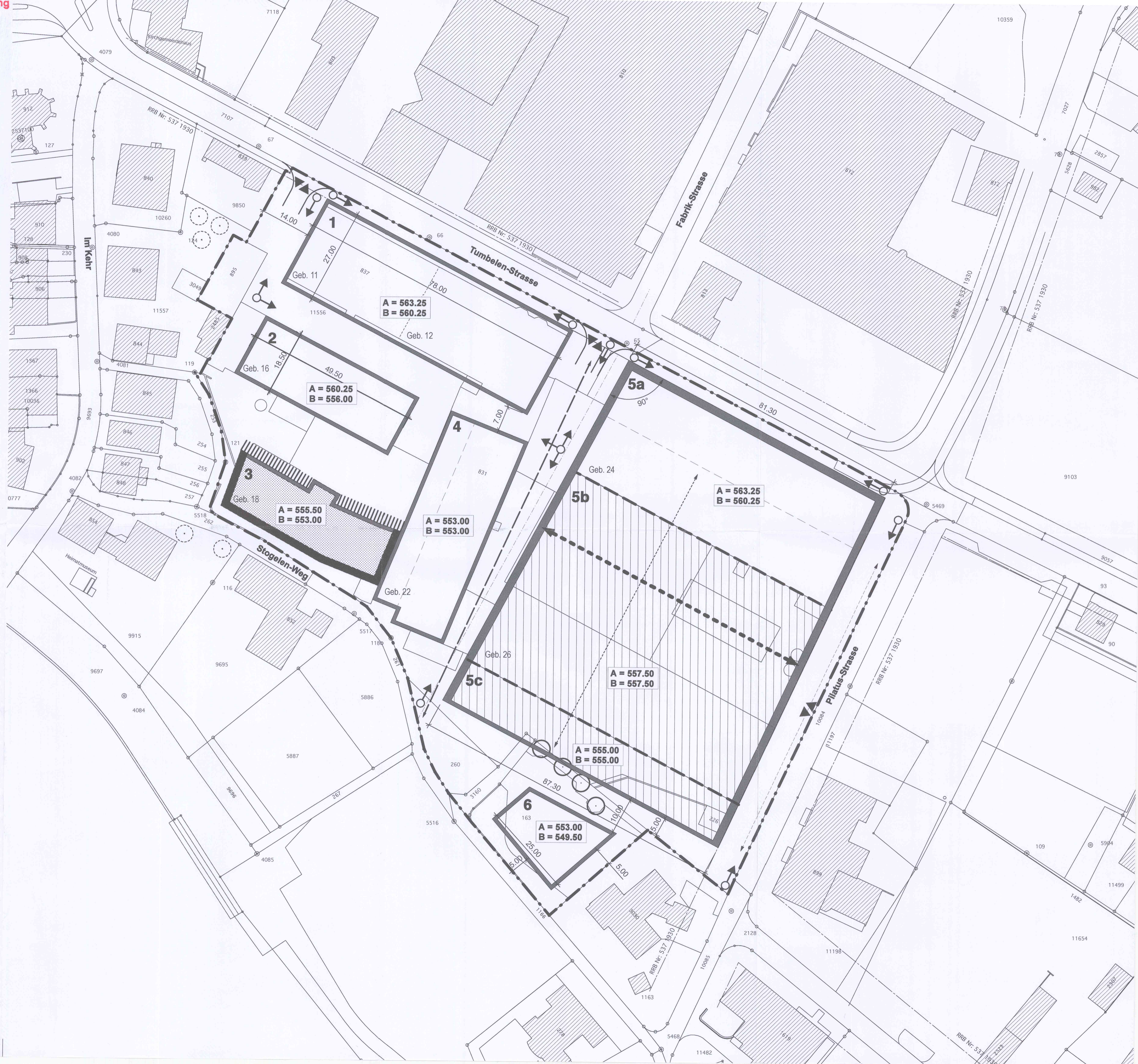
Orts- und Regionalplaner FSU sls
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich
Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32353 - 1.10.2009

Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich (Ziff. 2.2)
-  Bereich "Wohnen" mit Mindestwohnanteil 70% (Ziff. 3.3)
-  Schutzobjekt Gebäude 18 (Ziff. 4.1)
-  Erweiterung Erschliessung Gebäude 18 (Ziff. 4.4)
-  Baubereiche / Mantellinien, Nummerierung Baubereiche / Teilbereiche (Ziff. 5.1)
-  Mantellinie (Ziff. 5.2)
-  Zwingende Mantellinie, min. 20% Anbaupflicht (Ziff. 5.2)
-  Zwingende Mantellinie (Ziff. 5.2)
-  max. Höhenkoten in m ü.M.
A = Gesamthöhe
B = Gebäudehöhe (Ziff. 7.1)
-  Freihaltekorridor (mit Anordnungsspielraum) (Ziff. 9.3)
-  Bäume (Ziff. 9.4)
-  Arealzufahrten (Ziff. 11.1)
-  Öffentliche Fusswegverbindungen (Breite min. 2.00 m) (Ziff. 11.2)
-  Zufahrt Stogelenwiese (Breite min. 5.00 m) (Ziff. 11.3)

Informationsinhalte

-  Verkehrsbaulinien





Kanton Zürich
Gemeinde Pfäffikon

Privater Gestaltungsplan
Tumbelenstrasse Süd

Bestimmungen

Aufstellung durch die Eigentümerin der Grundstücke
Kat. Nr. 163, 260, 3160 und 11556 am 26. Oktober 2009

Für die HUBER+SUHNER AG

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 30. November 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am **-3. Juni 2010**

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

53/10

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32353 – 1.10.2009

1. Zweck
- Der private Gestaltungsplan Tumbelenstrasse Süd stellt eine qualitätvolle Neuüberbauung des Areals, die Weiterführung der städtebaulichen Struktur und die Einbindung der denkmalpflegerisch wertvollen Substanz sicher. Zudem wird die Erschliessung geregelt.
2. Allgemeines
- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und diesen Bestimmungen.
- ² Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist im Situationsplan festgehalten.
- ³ Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt ist, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon.
3. Nutzungen
- ¹ Gestattet sind sowohl Wohnnutzungen gemäss § 52 PBG als auch mässig störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen.
- ² Unzulässig sind sämtliche Nutzungsarten, die geeignet sind, dem Ansehen des Areals und damit dem Ansehen der einzelnen Bewohner zu schaden.
- ³ Im bezeichneten Bereich "Wohnen" beträgt der minimale Wohnanteil 70%. Zudem sind im Bereich "Wohnen" nur nicht störende Betriebe zulässig.
- ⁴ Verkaufsgeschäfte dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 3'000 m² aufweisen.
4. Schutzobjekt
- ¹ Das Gebäude Nr. 18 ist ein Einzelschutzobjekt im Sinne von § 203 PBG. Das Schutzobjekt darf umgebaut und umgenutzt werden.
- ² Der Schutz umfasst folgende Bestandteile:
- Die Erscheinung der Fassaden mit der äusseren Substanz, bestehend aus Aussenwänden, Sichtbacksteinmauerwerk, Lisenen, Giebelfeldern mit Rundfenstern, rote Sichtbackstein-Stichbögen, feingliedrige Stahlfenster.
 - Die Erscheinung des Daches mit durchlaufenden geschlossenen Dachflächen, wobei Anpassungen zur zusätzlichen Belichtung, zur Nutzung und für Sonnenkollektoren möglich sind.
- ³ Nicht geschützt sind die übrigen Gebäudeteile, namentlich:
- Die Tragstruktur.
 - Der Innenausbau.
 - Die nachträglichen Ergänzungen (Anbauten).

⁴ Umbauten müssen innerhalb der Mantellinien des Baubereiches 3 erfolgen. Im bezeichneten Bereich sind bauliche Erweiterungen zur Erschliessung und für Nebenräume des Gebäudes Nr. 18 zulässig. Zulässig sind zudem technisch bedingte Aufbauten und Anpassungen zur Ermöglichung von Gartenausgängen.

5. Neu- und Umbauten

¹ Neu- und Umbauten sind nur im Rahmen der Mantellinien zulässig. Die Gebäude dürfen die festgelegten Höhenkoten nicht überschreiten, ausgenommen davon sind einzelne, technisch bedingte Aufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie.

² Im Bereich von zwingenden Mantellinien, sind die Fassaden auf die Mantellinien zu stellen. Im Baubereich 5 sind in den bezeichneten Abschnitten auf minimal 20% der Baubereichslänge Fassaden auf die Mantellinien zu stellen. Die zwingenden Mantellinien im Bereich bestehender Bauten gelten im Umfang der bestehenden Gebäudehöhe.

³ Das Überstellen der Verkehrsbaulinien durch bestehende Bauten und durch neue Bauten innerhalb der Mantellinien ist zulässig. Einzelne Vorsprünge dürfen höchstens 2 m über die Mantellinien hinausragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Bei bestehenden Bauten darf die Mantellinie zwecks wärmetechnischer Isolation um maximal 25 cm überschritten werden.

⁴ Der Abstand von Gebäuden im Baubereich 5c zum Grundstück Kat. Nr. 1163 muss mindestens 10 Meter betragen. Durch nachbarliche Vereinbarung kann unter Vorbehalt einwandfreier wohngygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse ein Näherbaurecht begründet werden.

⁵ Unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

⁶ Pavillonartige eingeschossige Hauptgebäude und offene Hallen, die der Belebung des Areals dienen und Besondere Gebäude dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden. Sie dürfen insgesamt maximal 3% der massgeblichen Grundfläche bedecken.

6. Bauliche Dichte

¹ Es sind folgende maximalen oberirdischen Baumassen zulässig:

	Baumasse in m ³
- Baubereich 1	36'000
- Baubereich 2	12'000
- Baubereich 3	11'000
- Baubereich 4	14'500
- Baubereich 5	62'800
- Baubereich 6	2'000
- Total max.	138'300

² Durch Nutzungstransfers darf die zulässige oberirdische Baumasse des Baubereiches 5 um maximal 10% erhöht werden. Die gesamthaft zulässige oberirdische Baumasse darf jedoch nicht überschritten werden. In den Baubereichen 1, 2, 3, 4 und 6 darf die oberirdische Baumasse nicht durch Nutzungstransfers erhöht werden. Die zulässige Baumasse des Baubereiches 6 darf zu 100% in den Baubereich 5 übertragen werden.

³ Die Grundfläche des Dachgeschosses im Baubereich 2 darf maximal 1/3 der Gebäudegrundfläche betragen.

7. Gebäudehöhen / Gesamthöhen

¹ Es sind folgende maximalen Gebäudehöhen und Gesamthöhen zulässig:

	Gebäudehöhe		Gesamthöhe	
	in m	m ü. M.	in m	m ü. M.
- Baubereich 1	16.75	560.25	19.75	563.25
- Baubereich 2	12.50	556.00	16.75	560.25
- Baubereich 3	11.00	553.00	13.50	555.50
- Baubereich 4	10.50	553.00	10.50	553.00
- Baubereich 5a	15.75	560.25	18.75	563.25
- Baubereich 5b	14.50	557.50	14.50	557.50
- Baubereich 5c	12.00	555.00	12.00	555.00
- Baubereich 6	7.50	549.50	11.00	553.00

² Beschränkungen der Gebäudehöhe aufgrund der Baulinien (§ 278 f. PBG) sind nicht zu beachten.

³ Die Geschoszahl ist innerhalb der Höhenkoten frei.

⁴ Im Baubereich 5 dürfen nur Flachdächer erstellt werden. Im Baubereich 6 ist die Dachform frei.

8. Gewachsener Boden
und Abgrabungen

¹ Als gewachsener Boden gelten folgende Koten:

Baubereich 1	543.50 m ü. M.
Baubereich 2	543.50 m ü. M.
Baubereich 3	542.00 m ü. M.
Baubereich 4	542.50 m ü. M.
Baubereich 5a	544.50 m ü. M.
Baubereich 5b/5c	543.00 m ü. M.
Baubereich 6	542.00 m ü. M.

² Abgrabungen sind nur gestattet, sofern die Abgrabungshöhe nirgends mehr als 1.5 Meter beträgt. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Zufahrten zu Parkieranlagen.

9. Freiraum

¹ Die Aussenräume müssen identifikationsstiftend gestaltet sein und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden. Wegleitend für die Gestaltung der Freiräume ist das Freiraumkonzept.

² Die Hälfte der nicht mit Gebäuden überstellten Flächen ist zu begrünen, beziehungsweise entsprechend der Art der Überbauung als Aufenthalts-, Spiel-, Ruhe- oder Freizeitfläche herzurichten.

³ Der im Situationsplan bezeichnete Freihaltekorridor muss insgesamt mindestens 30 m breit sein. Anstelle eines breiten Freihaltekorridors können auch mehrere schmale Freihaltekorridore geschaffen werden. Die Gesamtbreite von 30 m darf jedoch nicht unterschritten werden. Ein Versatz der Freihaltekorridore ist zulässig, sofern die Durchlässigkeit spürbar bleibt. Die Freihaltekorridore sind von oberirdischen Gebäuden freizuhalten.

⁴ Die bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Gestützt auf das Freiraumkonzept können diese Einzelbäume durch eine gleichwertige Neupflanzung ersetzt werden.

⁵ Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Energieerzeugung genutzt werden. Allfällige Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung der Aussenräume werden im Rahmen der Baubewilligungsverfahren geregelt.

10. Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

² Insbesondere zu beachten sind die auf der früheren industriellen Nutzung basierende städtebauliche Struktur sowie die Regelungen der Schutzverordnung Pfäffikersee. Wegleitend bei der Beurteilung sind die städtebaulichen Konzeptansätze des Büros ADP Architekten AG, Zürich.

³ Zur Beurteilung lässt die Baubehörde auf Kosten des Grundeigentümers respektive der Bauherrschaft ein Fachgutachten durch ausgewiesene, unabhängige Fachpersonen (Architekt, Landschaftsarchitekt, Natur- und Denkmalschutzkommission Pfäffikon ZH) erstellen. Ein Fachgutachten ist nicht erforderlich für Bauvorhaben, die dem Resultat eines nach allgemein anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens und den Empfehlungen des Preisgerichtes entsprechen.

11. Erschliessung

¹ Das Areal ist über die Tumbelenstrasse und die Pilatusstrasse erschlossen. Für die Lage der Anschlussstellen der Arealzufahrten ist der Situationsplan massgebend. Zufahrten zu unterirdischen Parkieranlagen sind auch ausserhalb dieser Bereiche zulässig.

² Zwischen den im Plan eingetragenen Anschlusspunkten sind dauernd öffentlich zugängliche Fusswege beziehungsweise Trottoirs zu erstellen.

³ Zwischen der Tumbelenstrasse und dem Stogelenweg ist im bezeichneten Bereich eine zeitlich beschränkte Anlieferung für Lastwagen zur Stogelenwiese zu erstellen. Die Zufahrt zur Stogelenwiese ist als Mischverkehrsfläche von 5.0 Meter Breite auszugestalten.

12. Abstellplätze

¹ Die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und für Velos berechnet sich nach der im Zeitpunkt des baurechtlichen Entscheids jeweils massgebenden Parkplatzverordnung. Im Gestaltungsplanbereich dürfen jedoch maximal 480 Abstellplätze erstellt werden.

² Die Abstellplätze sind mit Ausnahme von Besucherparkplätzen und Parkplätzen zum Baubereich 1 und 2 unterirdisch anzuordnen.

- ³ Der Zeitpunkt der Errichtung und die Dimensionierung einer neuen unterirdischen Parkierungsanlage sind freigestellt. In Betrieb genommen werden dürfen die neuen Parkplätze aber nur in dem Umfang, wie parkplatzberechtigte Nutzungen realisiert sind. Im gesamten Gestaltungsplanperimeter darf die jeweils zulässige Parkplatzzahl um maximal 40 Plätze über- oder unterschritten werden, die Gesamtzahl von 480 Abstellplätzen darf jedoch nicht überschritten werden. Der Gebrauch von überzähligen neuen Parkplätzen zu Parkierungszwecken ist durch bauliche Massnahmen zu verhindern.
- ⁴ Auf dem Areal sind genügend Parkplätze für Car-Sharing zur Verfügung zu stellen.
13. Lärmschutz Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Für den Bereich "Wohnen" (Baubereiche 5b und 5c) und den Baubereich 6 gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Für das restliche Areal gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Eine Ausnahme nach Art. 31 Abs. 2 LSV kann nicht beansprucht werden.
14. Energie ¹ Die Neubauten sind mindestens im Minergie®-Standard zu erstellen.
² Für beheizte Gebäude besteht eine Anschlusspflicht an den Nahwärmeverbund.
³ Im Rahmen der Erneuerung und Anpassung der Heizanlage wird der bestehende Betonkamin abgebrochen. Eine neue Kaminanlage ist auf das technische Minimum auszulegen. Der Abbruch muss spätestens bei der Inbetriebnahme der für die umgenutzten Baufelder erforderlichen Heizanlage erfolgt sein.
15. Altlasten Für das Areal, respektive die Teilflächen, müssen vor Erteilung einer Baubewilligung die erforderlichen Untersuchungen erfolgen und es muss für die betreffenden belasteten Standorte das jeweilige Sanierungskonzept ausgearbeitet und rechtskräftig genehmigt sein.
16. Etappierung Bei etappenweiser Realisierung kann der Gemeinderat unter sichernden Nebenbestimmungen den jeweiligen Verhältnissen angepasste Übergangslösungen bewilligen und den Abbruch von Gebäuden bestimmen, die zur Umsetzung einer qualitätvollen Gestaltung erforderlich sind.
17. Schlussbestimmungen Der private Gestaltungsplan Tumbelenstrasse Süd tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

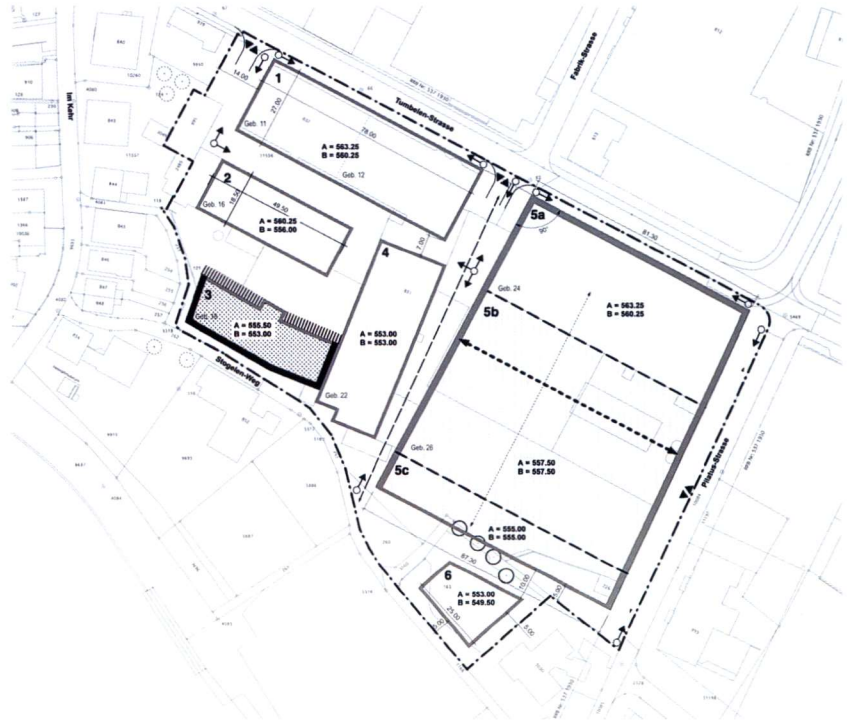
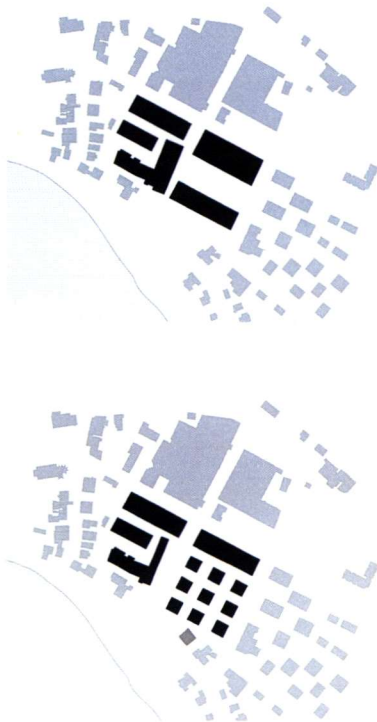


Kanton Zürich
Gemeinde Pfäffikon

Privater Gestaltungsplan
Tumbelenstrasse Süd

Erläuterungsbericht

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32353 – 1.10.2009

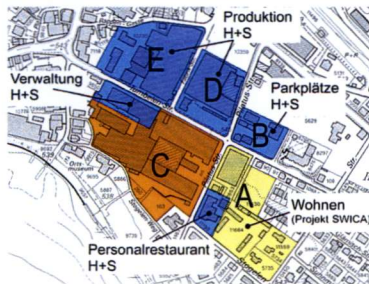
Inhalt	Kurzfassung	5
	1. Ausgangslage	9
	1.1 Anlass	9
	1.2 Zielsetzungen	10
	1.3 Verfahren	10
	1.4 Grundsatzvereinbarung	12
	1.5 Planerische Grundlagen	14
	2. Arealkonzept	18
	2.1 Städtebauliche Analyse	18
	2.2 Nutzungen	19
	2.3 Bebauung	20
	2.4 Freiraum	25
	2.5 Verkehr	26
	2.6 Ver- und Entsorgung	27
	3. Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung	28
	4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	29
	4.1 Zweck	29
	4.2 Allgemeines	29
	4.3 Nutzungen	29
	4.4 Schutzobjekt	30
	4.5 Neu- und Umbauten	31
	4.6 Bauliche Dichte	33
	4.7 Gebäudehöhen, Gesamthöhen	34
	4.8 Gewachsener Boden	36
	4.9 Freiraum	37
	4.10 Gestaltung	38
	4.11 Erschliessung	40
	4.12 Abstellplätze	40
	4.13 Lärmschutz	41
	4.14 Energie	42
	4.15 Altlasten	42
	4.16 Etappierung	43
	4.17 Schlussbestimmungen	43
	4.18 Grundeigentum	43
	4.19 Umweltverträglichkeitsprüfung	43
	5. Auswirkungen	44
	6. Mitwirkung	46

Kurzfassung

Langfristige Entwicklung der Produktion HUBER+SUHNER im Areal Witzberg sicherstellen



Gemeinsame Ziele bei der Umnutzung des Bau-felds C umsetzen



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

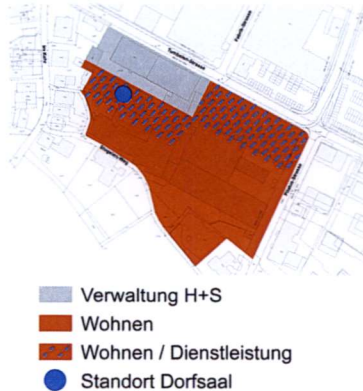
HUBER+SUHNER nimmt künftige Betriebserweiterungen im Industriegebiet Witzberg vor, wo bereits ein Kabelwerk besteht und genügend Landreserven für die weitere Entwicklung vorhanden sind. Damit ist die Basis für ein langfristig prosperierendes Unternehmen gesichert.

Im Gegenzug wird das Bau-feld C im Areal Dorf bis auf das Verwaltungsgebäude freigestellt.

Im Bau-feld C im Areal Dorf sind deshalb die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit eine zeitgemässe Nutzung möglich wird. Die Ziele sind:

- **Zukunftstaugliche Nutzung - hohe Siedlungsqualität**
Es sind eine langfristig sinnvolle Nutzung und eine hohe Siedlungs- und Freiraumqualität anzustreben. Massstab bezüglich der baulichen Dichte ist die heutige Dichte des Areals, womit der Forderung nach Siedlungsverdichtung nach innen nachgelebt wird. Das Gebäude 18 (Backstein-gebäude) muss erhalten bleiben. Auf dem Bau-feld C ist ein Standort für einen Dorfsaal zu bezeichnen.
- **Zweckmässige Erschliessung**
Es ist eine zweckmässige Erschliessung festzulegen, welche die Zufahrten ab den Gemeindestrassen, die Wege für den Langsamverkehr und die Ver- und Entsorgungsanlagen (mit Fokus auf die Nachhaltigkeit) umfasst.
- **Gute Wirtschaftlichkeit**
Die für den Betrieb von HUBER+SUHNER nicht mehr benötigten Teile des Bau-felds C müssen "verkaufbar gemacht" werden (Umzonung, Altlastenbereinigung, Rückbauten). Die Umnutzung muss insgesamt eine optimale Wirtschaftlichkeit aufweisen (geringe zusätzliche Infrastruktur- und Sozialkosten, Mehrwert für die Bevölkerung, Standortaufwertung "Pfäffikon am See").
- **Transparente Kommunikation**
Die Umnutzung wird in einer kooperativen Planung zwischen der Gemeindebehörde sowie der Bevölkerung und der Grundeigentümerin erarbeitet.

Nutzungsstrategie mit Schwergewicht Wohnen verfolgen



Für Pfäffikon stellt das Baufeld C eine der grossen Reserven für die Verdichtung nach innen dar.

Die einzigartige Lage – Seesicht und Seenähe – ist attraktiv für Wohnnutzungen. Die Grundstücke an direkter Seelage eignen sich für Wohnungen in gehobenem Standard, die dahinter liegenden für Wohnflächen im mittleren Preissegment. Das Angebot soll sich auf Familien, Einzelpersonen, junge Paare und "empty nesters" ausrichten können.

Auf dem Baufeld C soll nicht einfach eine Überbauung entstehen sondern ein charmantes, für Pfäffikon neues und einzigartiges, urbanes Wohnquartier mit starkem Zentrumsbezug.

Durch den Erhalt und die Umnutzung eines Teils der bestehenden Bauten, kann eine starke Identität entstehen, welche Pfäffikon von anderen Seegemeinden und Kleinstädten im Umfeld unterscheidet.

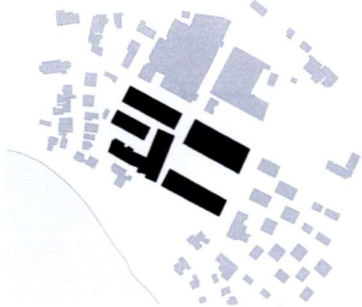
Markante ortsbauliche Struktur weiterführen



Das HUBER+SUHNER-Areal ist ein innerhalb der Dorfstruktur klar ablesbares Raumgefüge und mit den übrigen Ortsteilen sehr gut vernetzt. Die heutige Erschliessung erfolgt über die Tumbelenstrasse. Senkrecht dazu verläuft die Achse Bahnhof – See. Das Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen ist eine ideale Voraussetzung für ein lebendiges Zentrumsquartier. Die grosszügigen Innen- wie Aussenräume, die auf Grund der Bedürfnisse der industriellen Produktion entstanden sind, eröffnen auch für andere Zwecke gute Chancen. Der unverwechselbare Charakter des Ortes ist zu erhalten und neu zu interpretieren. Mit der Erhaltung der bestehenden baulichen Dichte, wird ein Beitrag zum sorgfältigen Umgang mit der Ressource Boden geleistet.

Spielraum für verschiedene Bebauungskonzepte offen halten

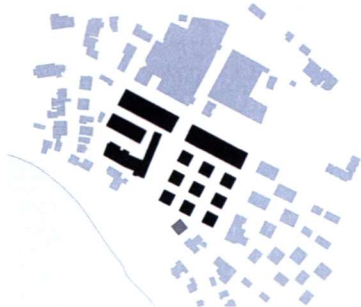
Bebauungskonzept 1 (Erhalt Bauten/Übernahme bestehender Volumen)



Es wurden Bebauungskonzepte mit unterschiedlicher ortsbaulicher Grundhaltung und baulicher Dichte sowie mit unterschiedlichem Umgang mit der vorhandenen Gebäudesubstanz geprüft. Zwei Ansätze sollen planerisch offen bleiben:

Das Konzept 1 übernimmt die grossmassstäbliche Bautypologie der Industriearchitektur und wahrt dadurch den Wert und den Charme der historischen Bausubstanz. Die Fabrikhalle Gebäude 18, die Gebäude 24 und 26, das Kesselhaus Gebäude 16 und der Querriegel Gebäude 22 werden erhalten und umgenutzt bzw. werden deren bestehende Volumen übernommen. Die bauliche Dichte ergibt sich aus dem Bestand. Die Bauten an der Tumbelenstrasse bilden einen klaren Strassenraum und schützen die seeseitige Bebauung vor Immissionen. Das zentrumsnahe ehemalige Industrieareal bleibt spürbar. Die umgenutzten Fabrikbauten, kombiniert mit moderner Bausubstanz, werden die eruierte Zielgruppe stark ansprechen.

Bebauungskonzept 2 (Strassenbauten / Seebauten)



Die Gebäude im westlichen Arealbereich werden erhalten und umgenutzt bzw. deren bestehende Volumen übernommen. Die Bauten entlang der Tumbelenstrasse dienen als Lärmriegel. Die Punktbauten im östlichen Bereich lösen die ursprüngliche Grossform auf und übernehmen die Struktur der umliegenden Wohnquartiere. Mit ihrer kompakten Stellung zeichnen sie grafisch die Grenzen des ehemaligen Industrieareals nach.

Die Gliederung in zwei Bereiche widerspricht der städtebaulichen Absicht und der Umgang mit dieser Ambivalenz stellt architektonisch eine Herausforderung dar.

Die Interessenten wohnen gerne in kleinen Einheiten und das "Villenwohnen am Seepark" wird Anklang finden.

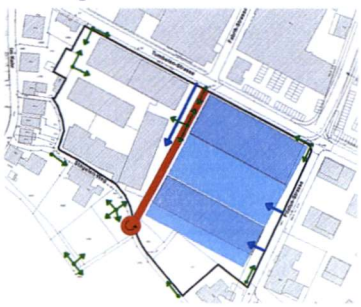
Robuste Freiraumstruktur schaffen



Der Freiraum prägt die Stimmung und Aufenthaltsqualität des Areals wesentlich mit. Die Freiraumelemente werden in arealbezogene Freiräume (Promenade/Seeterrasse/Ränder) und überbauungsbezogene Freiräume (Gasse/Hof/Pocket Parks/Privatgärten) unterschieden.

Die Kombination der Elemente zu einem Freiraumkonzept ist stark vom gewählten Bebauungskonzept abhängig und im Rahmen der Projektentwicklung zu erarbeiten. Jeder Bereich wird eine seiner Funktion entsprechende Identität erhalten, wobei eine einheitliche Gestaltungssprache ablesbar sein soll.

Effiziente Erschliessung ermöglichen



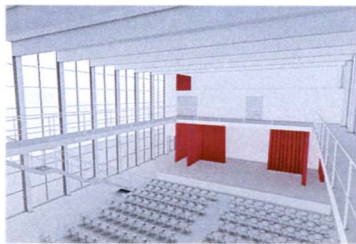
-  Stichstrasse
(Notzufahrt/Anlieferung)
-  Tiefgarage
-  Zufahrt Tiefgarage
-  Fuss-/Radwegverbindungen
und -anschlüsse

Das Areal ist möglichst direkt ab der Tumbelenstrasse und der Pilatusstrasse zu erschliessen (Zufahrten Tiefgaragen). Zudem ist eine Notzufahrt/Anlieferung über eine Stichstrasse von der Tumbelenstrasse her sicherzustellen.

Die Parkplätze sind grossmehrheitlich unterirdisch anzuordnen. Die Tiefgaragen müssen etappenweise erstellbar sein.

Das Areal gilt bezüglich den Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Gas, Strom) als groberschlossen.

Dorfsaal auf dem Baufeld C realisieren



Das Kesselhaus (Gebäude 16) eignet sich für die Realisierung eines Dorfsaals. Die Investition für die Gemeinde ist tief und kann eigenständig getätigt werden. Der Dorfsaal trägt zur Belebung des Areals bei.

- HUBER+SUHNER tritt der Gemeinde das Gebäude 16 mit einem Anteil am Aussenraum ab. HUBER+SUHNER stellt den Besuchern des Dorfsaals dauernd bis zu 9 Parkplätze und an den Abenden und Wochenenden weitere firmeneigene Parkplätze innerhalb des Areals Dorf zur Verfügung. Die erforderliche Altlastensanierung geht zu Lasten HUBER+SUHNER.
- Die Infrastrukturanlagen und die Anlagen für die Seewassernutzung im Untergeschoss werden fallweise weiterbetrieben, erneuert und an die neuen Verhältnisse angepasst. Der Betonkamin wird abgebrochen.
- Die Gemeinde Pfäffikon übernimmt die baulichen Massnahmen (Sanierung Gebäudehülle, Anpassung an die neue Nutzung usw.) und die Massnahmen zur Vermeidung von Immissionen (insbesondere Lärm Infrastrukturanlagen, Betrieb Dorfsaal).

Eckwerte mit privatem Gestaltungsplan festlegen

Nutzungen

Zur planungsrechtlichen Sicherung der Umnutzung erarbeitete HUBER+SUHNER gemeinsam mit der Gemeinde einen privaten Gestaltungsplan. Als wichtige Eckwerte werden festgelegt:

Das Areal soll mehrheitlich dem Wohnen dienen. Ungeeignete Nutzungen sind auszuschliessen.

Schutzobjekt Gebäude 18

Das Gebäude Nr. 18 wird als Einzelschutzobjekt bezeichnet, welches umgebaut und umgenutzt werden darf.

Neu- und Umbauten

Abgeleitet von der industriellen Bebauungsstruktur, werden grossmassstäbliche Baubereiche bezeichnet. Die Höhe und Dichte der Bauten orientieren sich am Gebäudebestand.

Freiraum

Die Aussenräume müssen eine gute gestalterische Qualität aufweisen und den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht werden.

Gestaltung

Die Bauten und die Aussenräume sind besonders gut zu gestalten.

Erschliessung und Abstellplätze

Das Areal kann über die Tumbelenstrasse und/oder die Pilatusstrasse für den Motorfahrzeugverkehr erschlossen werden. Durch das Areal ist eine Fusswegverbindung und Anlieferung zur Stogelenwiese offen zu halten. Die Abstellplatzzahl errechnet sich nach der jeweils gültigen Rechtsgrundlage.

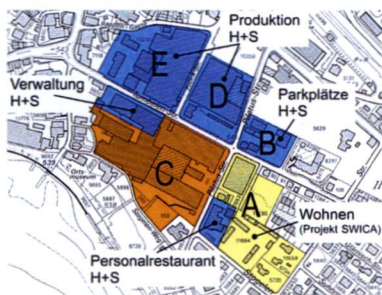
Energie

Die Neubauten sind mindestens im Minergie[®]-Standard oder einer gleichwertigen Lösung zu erstellen. Nach Möglichkeit ist das Seewasser zur Wärmeengewinnung zu nutzen.

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Umnutzung Baufeld C



Das Areal Dorf von HUBER+SUHNER prägt seit Jahrzehnten das Ortsbild von Pfäffikon. Künftige Betriebserweiterungen nimmt HUBER+SUHNER im Industriegebiet Witzberg vor, wo bereits ein Kabelwerk besteht und genügend Landreserven für die weitere Entwicklung vorhanden sind. Im Gegenzug wird im Areal Dorf das Baufeld C ab 2009 bis auf das Verwaltungsgebäude freigestellt und kann einer neuen Nutzung zugeführt werden.

HUBER+SUHNER hat zusammen mit der Gemeinde Pfäffikon die möglichen Umnutzungsszenarien studiert und aufgezeigt, welche Entwicklung anzustreben ist.

Gestaltungsplan

Der private Gestaltungsplan Tumbelenstrasse Süd garantiert, dass auf dem Baufeld C eine zeitgemässe Nutzung mit hoher Siedlungs- und Freiraumqualität entsteht.

Umzonung

Der nördliche, grössere Teil des Grundstückes (Kat. Nr. 11556) befindet sich in der Industrie- und Gewerbezone IG I. Für diesen Bereich ist eine Umzonung in eine Zentrumszone zweckmässig. Die südlichen Grundstücke (Kat. Nrn. 163, 260 und 3160) liegen in der Wohnzone W2/1.25 und verbleiben in dieser Zone.

-  Kernzone I
-  Zentrumszone Z 3.8
-  Wohnzone W2 / 1.25
-  Wohnzone W2 / 1.9
-  Wohnzone W3 / 2.4
-  Industrie- / Gewerbezone I 6.5
-  Freihaltezone
-  Erholungszone
-  mässig störende Gewerbe zulässig
-  Satteldächer obligatorisch für Hauptgebäude
-  Baumschutz
-  Gestaltungsplanpflicht



1.2 Zielsetzungen

Im Rahmen des privaten Gestaltungsplans Tumbelenstrasse Süd und der späteren Umzonung werden folgende Ziele verfolgt:

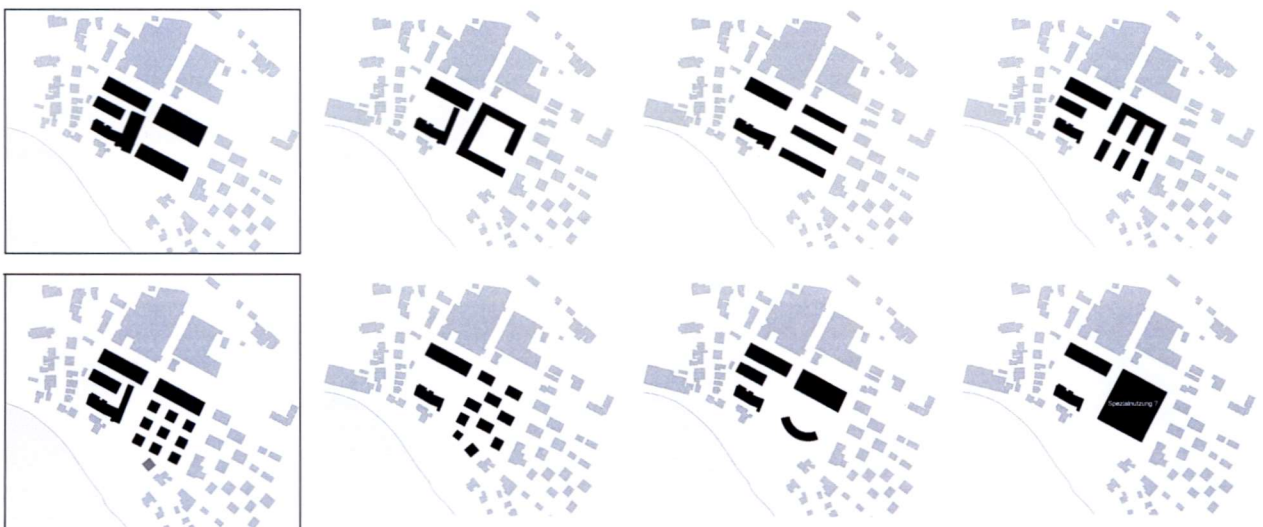
- langfristig sinnvolle Nutzung mit Schwergewicht Wohnen in einem urbanen Wohnquartier mit starkem Zentrumsbezug
- hohe Siedlungsqualität durch Wahrung des industriell geprägten Charakters des Areals
- Siedlungsverdichtung nach innen mit einer dem heutigen Massstab entsprechenden Dichte und dadurch Schonung der Bodenressourcen
- Erhalt des Gebäudes 18 als kommunales Denkmalschutzobjekt
- grosszügiger Freiraum mit einer vom See her ansprechenden Ansicht
- zweckmässige Erschliessung

1.3 Verfahren

Konzept

HUBER+SUHNER und die Gemeinde haben gemeinsam ein Konzept zur Umnutzung des Baufelds C erarbeitet. Zur Ermittlung der geeignetsten Baukonzepte und der verträglichen baulichen Dichte, wurden Varianten (Dichte, räumliche Gliederung) aufgezeigt.

Sämtliche Baukonzepte wurden bezüglich Städtebau, Nutzung und Investorenfreundlichkeit beurteilt. Aufgrund dieser Beurteilung werden zwei Konzepte bevorzugt.



Begründung zu den bevorzugten Konzepten

Die heutige städtebauliche Wirkung des Industrieareals soll so verändert werden, dass sie weiterhin spürbar bleibt. Es soll möglichst viel hochwertiger Wohnraum entstehen für Menschen, die bestehende Infrastrukturen (öffentlicher Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten in Gehdistanz) schätzen und sich als Teil einer Gemeinschaft verstehen.

Die wesentlichen städtebaulichen Kriterien sind:

- öffentliche Durchlässigkeit des Areals
- Nutzungsmix bestehend aus Wohnen, Dienstleistung, Gewerbe und öffentlichen Nutzungen
- Weiterführung der Massstäblichkeit der heutigen Industrieanlage, insbesondere im Bereich der Tumbelenstrasse

Planungsinstrumente

Die Vorlage besteht aus der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und dem privaten Gestaltungsplan Tumbelenstrasse Süd. Die Akten werden gemeinsam von der Gemeinde und der Grundeigentümerin HUBER+SUHNER erarbeitet, wobei die Gemeinde bei der Bau- und Zonenordnung und die Grundeigentümerin beim privaten Gestaltungsplan federführend ist.

Nach der Freigabe durch den Gemeinderat werden beide Bestandteile während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Aufgrund dieser Auflage sowie der kantonalen Vorprüfung werden die Akten überarbeitet. Die Gemeindeversammlung setzt die revidierte Bau- und Zonenordnung fest und stimmt dem durch HUBER+SUHNER aufgestellten privaten Gestaltungsplan zu.

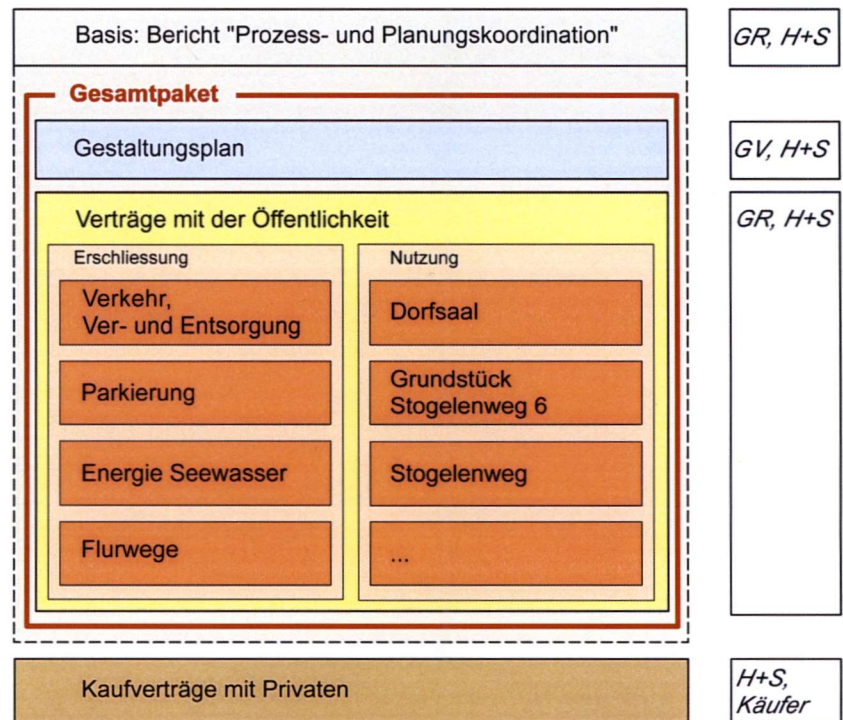
Anschliessend sind die Planungen der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

1.4 Grundsatzvereinbarung

Basis für die Verträge mit der Öffentlichkeit

Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen für die Umnutzung des Baufelds C. Die weiterführenden Regelungen mit der Öffentlichkeit und den Privaten werden in separaten Verträgen getroffen. Eine Grundsatzvereinbarung bildet den Überbau dieser Verträge und regelt als Gesamtpaket die einzelnen Themen.

Gliederung des Regelwerks



Überblick Grundsatzvereinbarung

Die Grundsatzvereinbarung tritt erst in Kraft, nachdem der Gestaltungsplan rechtskräftig ist. Nachfolgend ein Überblick über die wichtigsten Inhalte der Grundsatzvereinbarung:

Dorfsaal (Kesselhaus)



HUBER+SUHNER tritt der Gemeinde das Kesselhaus unentgeltlich für die Nutzung als Dorfsaal ab. Für die Energienutzung können die Infrastrukturanlagen und die Anlagen für die Seewassernutzung im Untergeschoss langfristig genutzt werden. Die Altlastensanierung und die Anpassung der Anlagen gehen zu Lasten HUBER+SUHNER. Die baulichen Massnahmen (Sanierung der Gebäudehülle, Anpassung an die neue Nutzung) und die Massnahmen zur Vermeidung von Immissionen gehen zu Lasten der Gemeinde.

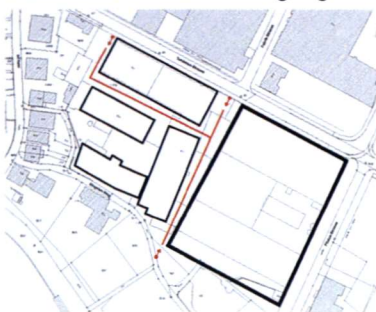
Vorbereich Gebäude 18 mit
Verschiebung Stogelenweg und
Grundstück Stogelenweg 6



Um den Aussenraum beim Gebäude 18 angemessen gestalten zu können, wird der Stogelenweg örtlich verschoben und für den Motorfahrzeugverkehr unterbrochen. Die Gemeinde tritt HUBER+SUHNER rund 400m² unentgeltlich ab. Die Kosten für das Vorprojekt und die Wegverschiebung (inkl. Anpassung Werkleitungen) trägt HUBER+SUHNER. Die Gemeinde leistet einen Beitrag an den Mehrwert (neuwertige Anlagen). Die Bauten werden bis auf das eingeschossige Kerngebäude zurückgebaut.

Die Gemeinde zeigt auf, wie ein Verpflegungsangebot (Kiosk, Cafeteria) mit Aussenaufenthalt und eine öffentliche WC-Anlage auf den Gemeindegrundstücken südlich des Stogelenwegs optimal realisiert werden kann.

Verkehr / Ver- und Entsorgung



HUBER+SUHNER erstellt eine beschränkt befahrbare Wegverbindung durch das Areal von der Tumbelenstrasse zum Stogelenweg. Die Zufahrt dient als Notzufahrt und für zeitlich beschränkte Anlieferungen zur Stogelenwiese. Weiter ermöglicht HUBER+SUHNER im Zusammenhang mit dem Dorfsaal eine Fusswegverbindung zwischen der Tumbelenstrasse und der Stogelenwiese.

Parkierung



HUBER+SUHNER gewährt den Anwohnern im Kehr und der Gemeinde die Möglichkeit für den Einkauf in die Tiefgarage im östlichen Bereich des Baufeldes C. Zudem stellt HUBER+SUHNER der Gemeinde (z.B. Besucher Dorfsaal und Seequai) an den Abenden und an Wochenenden rund 60 Parkplätze innerhalb des Areals Dorf zur Mitbenützung zur Verfügung.

Energie Seewasser



Auf dem Baufeld C soll zur Wärmegewinnung das Seewasser genutzt und ein Vertrag mit einem Contractor abgeschlossen werden. HUBER+SUHNER ist bereit, einen Teil der Konzession für die Seewassernutzung an einen Contractor abzutreten.

1.5 Planerische Grundlagen

Bund



Die Attraktivität der natürlichen Ressourcen einer Region ist unter anderem massgebend für die Siedlungsentwicklung:
 Oben: Auf dem weitläufigen Sulzer-Areal in Winterthur (ZH) hat die ehemalige Industriebrache einem neuen Stadtquartier mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Schulen und Freizeiteinrichtungen Platz gemacht.
 Die Ummutung reduziert den Überbauungsdruck auf fruchtbare Böden.






Ein häuslicher Umgang mit Boden ist angesichts des hohen Verbrauchs – in der Schweiz wird pro Minute wird 1 m² Boden überbaut – ein breit anerkanntes Anliegen. Im Strategiepapier "Grundzüge der Raumordnung Schweiz" wird eine "Siedlungsentwicklung nach innen" als Gegenmittel umschrieben. Als eine Grundvoraussetzung für den durch die Bahn vernetzten Siedlungsverbund müssen in unmittelbarer Nähe der Bahnhöfe Möglichkeiten für den Neubau, den Um- oder Ausbau grösserer Areale angeboten werden.

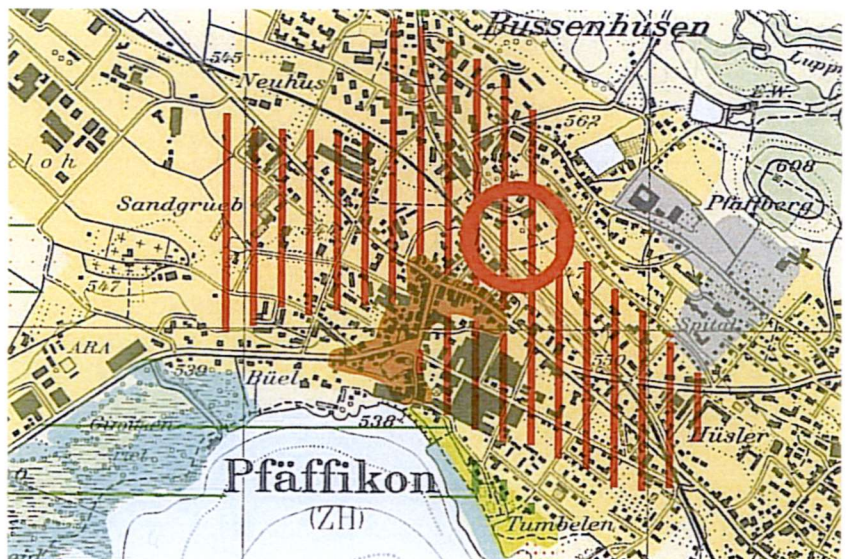
Die Revitalisierung der Industrieareale leistet einen wichtigen Beitrag zur Reduktion des Bodenverbrauchs. Das Areal HUBER+SUHNER ist ein so genannter "integrierter Standort" (Areal der kurzen Wege mit hohem Anteil an öffentlichem Verkehr und Langsamverkehr). Bei der Umsetzung der Revitalisierung sind aber etliche Hürden zu nehmen. Gegenüber dem Bauen auf der "grünen" Wiese sind verschiedenste, zum Teil gegenläufige Aspekte wie erschwerte Erschliessung, Erhaltung von Denkmalschutzobjekten, bereits erhöhte Lärm- und Luftbelastung usw. zu bewältigen.

Richtplan

Im regionalen Richtplan ist das Gebiet Pfäffikon Dorf als zentral gelegenes und gut erschlossenes Gebiet mit hoher baulicher Dichte festgelegt.

Regionaler Richtplan Siedlung

-  Siedlungsgebiet
-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Zentrum
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Hohe bauliche Dichte



Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 29. Oktober 2001

In der Industrie- und Gewerbezone IG I ist eine Baumasse von 6.5 m³/m² zulässig, Wohnen ist nicht erlaubt. Die südlichen Grundstücke liegen in der Wohnzone W2/1.25 (zulässige Baumassenziffer 1.05). Insgesamt ist über das gesamte Baufeld C betrachtet eine bauliche Dichte von 6.0 m³/m² zulässig.

Schutzobjekte

Denkmalschutzobjekt Gebäude 18



Auf dem Areal oder angrenzend befinden sich folgende Schutzobjekte:

Das Gebäude 18 ist kommunal inventarisiert. Die im nachfolgenden Beschrieb fett gedruckten Merkmale sind gemäss Inventarisierung zu erhalten.

Der langgezogene, **zweischiffig** konzipierte, zweigeschossige Parallelgiebelbau von 1893 (Schutzobjekt C4, Gebäude 18) am Stogelenweg zählt zu den ältesten noch bestehenden Fabrikgebäuden. Die **Sichtbacksteinfassade** ist mit **Lisenen** (schwach hervortretende Verstärkung der Wand) unterteilt. Die Fenster weisen **rote Sichtbackstein-Stichbögen** auf. Die Giebfelder sind mit **Rundfenstern** gestaltet.

Im Erdgeschoss sind **28-teilige, hohe Fenster**, im Obergeschoss **16-teilige**, ca. quadratische Fenster mit feingliedrigen Eiseneinfassungen eingepasst. Die beiden Dächer sind mit **Ziegeln** gedeckt und gegen Osten abgewalmt.

Baumschutz








Auf dem Baufeld C befindet sich das Objekt Nr. 70: 4 Säulen-Pappeln zur optischen Gliederung der grossen Industriebaute (Gebäude 26), seeseits, auf der Südseite des Areals. Weitere Baumschutzobjekte befinden sich angrenzend an das Baufeld C. Diese Objekte sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

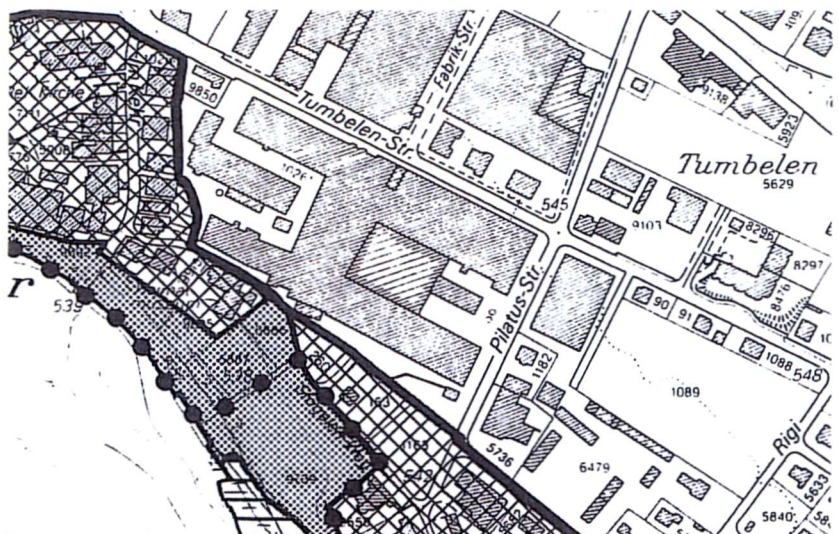
Sofern die Baumschutzobjekte nicht in eine Neuüberbauung integriert werden können, sind in Absprache mit den zuständigen Behörden Ersatzlösungen zu finden.

Pfäffikerseegebiet

Der Pfäffikersee und seine Uferbereiche gehören zu den wertvollen Landschaften des Kantons Zürich. Die Verordnung zum Schutz des Pfäffikersees bezweckt die Erhaltung der Pfäffikerseelandschaft. Der Uferbereich ist in Zonen mit definierten Nutzungsmöglichkeiten unterteilt.

Planausschnitt Verordnung zum Schutz des Pfäffikerseegebietes

-  Zone I Naturschutzzone
-  Zone VI B Erholungszone
-  Zone VII Weiler- und Siedlungsrandzone
-  Perimeter Schutzverordnung
-  Perimeter nationale Moorlandschaft, soweit von SVO abweichend



Weiler- und Siedlungsrandzone (Zone VII)



Der Siedlungsrand ist von der Bebauung her heterogen (historische Gebäude entlang des ursprünglichen Seezugangs, Industriebauten und gehobene Wohnbauten am Seeufer). Auch die Topografie weist Brüche auf, insbesondere zwischen der Kernzone Cher und der Industriezone.

Das Baufeld C liegt teilweise (Bereich der Wohnzone W2/1.25) in der Weiler- und Siedlungsrandzone VII und grenzt im Westen an diese an. Diese Zone dient der guten Einordnung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie der guten landschaftlichen Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen Siedlung und offener Landschaft. Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung der Baudirektion.

Erholungszone (Zone VI B)



Der Seequai ist ein landschaftlich gestalteter Raum. Die Erholungszone dient der Erholung, soweit sie mit dem Schutz des Gebiets vereinbar ist. In der Erholungszone VI B liegen die Anlagen intensiver Erholungsnutzungen wie Freibäder, Sport- und Parkanlagen, Campingplätze sowie grosse Parkplätze. Das Errichten und Verändern von Bauten und Anlagen aller Art, Geländeänderungen, das Anlegen von Baumbeständen, das Beseitigen von Hecken oder markanten Bäumen und das Anlegen und Ausbauen von Strassen und Wegen sind bewilligungspflichtig.

Naturschutzzone (Zone I)



Der Weiden- und Schilfgürtel reicht bis südlich an den Seequai. Das Baufeld C stösst nicht an die Naturschutzzone an.

Die Nutzung der an die Naturschutzzone angrenzenden Flächen darf diese nicht beeinträchtigen. Gemäss § 238, Abs. 2 PBG dürfen Objekte des Natur- und Heimatschutzes durch Nutzungsänderungen nicht beeinträchtigt werden.

Freiraum

Heute sind auf dem Areal der HUBER+SUHNER wenig bis keine Grünflächen und Freiräume vorhanden. Ein grosser Teil des Aussenraums wird als Umschlags-, Lager- und Parkierungsfläche genutzt. Die durchgehende Bebauung längs der Tumbelenstrasse verleiht diesem Strassenraum eine charakteristische Ausprägung.

Verkehr

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt auf der Tumbelenstrasse im Abschnitt H+S rund 6'500 Fahrzeuge pro Tag (Annahme: 2/3 des heutigen DTV von rund 10'000 Fahrzeugen pro Tag auf der Usterstrasse). Die Belastung auf der Hochstrasse beträgt rund 13'000 Fahrzeuge pro Tag.

Heute bestehen auf dem Baufeld C rund 90 Parkplätze. Insgesamt stehen den auf dem Baufeld C arbeitenden Mitarbeitern (Stand Ende 2008) rund 125 Parkplätze zur Verfügung.

Ver- und Entsorgung

Das Baufeld C ist groberschlossen. Bezüglich der Feinerschliessung bestehenden folgende Leitungen und Konzepte.

Entwässerung

Das Baufeld C entwässert sich heute und auch künftig im Trennsystem. Das Meteorwasser gelangt direkt in den See, während das Schmutzwasser zum Pumpwerk Cher geführt wird. Das Baufeld C liegt nur im nördlichen Teil im Bereich mit guter Versickerungsmöglichkeit.

Trinkwasser und Elektrizität

Das Areal Werk Dorf wird heute über ein betriebsinternes Wasserleitungsnetz und Elektrizitätsnetz versorgt. Künftig werden die Liegenschaften, bis auf das Verwaltungsgebäude 11/12, über das Verteilnetz der Gemeindewerke Pfäffikon erschlossen.

Umwelt

Bezüglich der Umwelt sind folgende Aspekte relevant:

Lärm

Bei einer Verkehrsbelastung von 6'500 Fahrzeugen pro Tag auf der Tumbelenstrasse beträgt der Emissionspegel 75 dB (tags) und 66 dB (nachts). Auf der Baulinie beträgt die Belastung 68 dB (tags) und 59 dB (nachts).

Der Gewerbelärm und die Erschütterungen wurden noch nicht erhoben und sind im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

Energie

Gemäss Energieplan 2003 der Gemeinde Pfäffikon, ist das Seewasser nach Möglichkeit zur Wärmeversorgung der seenahe Bauzonen zu nutzen.

Altlasten

Das Baufeld C ist im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kantons Zürich eingetragen. Es wurde eine altlastenbezogene historische Untersuchung und die Altlastenvoruntersuchung für das Baufeld C durchgeführt.

Die Abklärungen haben gezeigt, dass Teilflächen im Aussen- und Innenraum (Boden) mit Abfallstoffen bzw. Schadstoffen belastet und als belastete Standorte nach Art. 2 Altlastenverordnung (AltIV) einzustufen sind. Für die Festlegung der erforderlichen Sanierungsmassnahmen ist eine Detailuntersuchung im Gange. Die Bausubstanz des Kesselhauses wurde im März 2009 insbesondere hinsichtlich Dioxinen und Furanen untersucht. Gemäss Ergebnis liegen in der Bausubstanz des Kesselhauses keine Altlastenbelastungen vor.

Grundwasser



Das Baufeld C befindet sich im Gewässerschutzbereich A_U. In diesem dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen, welcher im Bau Feld C zwischen 538 m ü.M. und 539 m ü.M. liegt (die Höhe der Kreuzung Pilatus-/Tumbelenstrasse beträgt 545 m ü.M.).

2. Arealkonzept

2.1 Städtebauliche Analyse

Das HUBER+SUHNER-Areal ist ein innerhalb der Dorfstruktur klar ablesbares Raumgefüge. Die Erschliessung erfolgt über die zentrale Tumbelenstrasse. Senkrecht dazu verläuft die Achse Bahnhof – HUBER+SUHNER-Areal – See. Die dadurch aufgespannten vier Baufelder können sich den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen entsprechend unabhängig voneinander weiterentwickeln. Das Quartier ist mit den übrigen Ortsteilen sehr gut vernetzt und kann sich in seiner städtebaulich kompakten Art mittel- und langfristig zu einem Dienstleistungs- und Wohnquartier transformieren. Es schliesst direkt an das Naherholungsgebiet des Pfäffikersees an und verfügt mit dem Bahnhof in Fusswegdistanz über einen optimalen Anschluss an das regionale und überregionale öffentliche Verkehrsnetz



Das Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen ist eine optimale Voraussetzung für die Entwicklung eines lebendigen Ortszentrums. Die grosszügigen Innen- wie Aussenräume, die auf Grund der Bedürfnisse der industriellen Produktion entstanden sind, eröffnen auch für andere Zwecke gute Chancen, den unverwechselbaren Charakter des Ortes zu erhalten und neu zu interpretieren. Mit der Erhaltung der heute bestehenden baulichen Dichte im Ortskern, wird ein Beitrag zum sorgfältigen Umgang mit der Ressource Boden geleistet.

2.2 Nutzungen

Hohes Potenzial für Wohnnutzungen

Die einzigartige Lage ist äusserst attraktiv für Wohnen, weshalb ein möglichst hoher Wohnanteil realisiert werden soll. Es sollen Wohnungen unterschiedlicher Standards geschaffen werden. Die Grundstücke an direkter Seelage eignen sich für Wohnungen in gehobenem Standard, die dahinter liegenden Grundstücke für Wohnflächen im mittleren Preissegment.

Charakter und Identität

Auf dem Baufeld C soll aber nicht einfach eine Überbauung entstehen, sondern ein charmantes, für Pfäffikon neues und einzigartiges, urbanes Wohnquartier mit starkem Bezug zum Zentrum. Das nachhaltig konzipierte Quartier soll Raum für unterschiedliche Wohnformen (Miete und Eigentum) bieten.

Durch den Erhalt und die Umnutzung eines Teils der bestehenden Bauten, kann eine starke Identität aufgespannt werden, welche Pfäffikon von anderen Seegemeinden und Kleinstädten im Umfeld unterscheidet.

Zielgruppen

Es sollen Bewohner angesprochen werden, deren Lebensstil sich um Themen wie Nachhaltigkeit, Gesundheit und Individualismus zentriert und die eine zentrale Lage, jedoch abseits von grossstädtischen Problemen und Agglomerationen, suchen. Diese Zielgruppe schätzt die Authentizität, die Echtheit des Umfelds, die sich aus dem Charme der ehemals industriellen Nutzung ergibt. Sie schätzt die Nähe zum Zentrum (Infrastrukturen und Bahnhof), die landschaftlich herausragende Lage, die Nähe zur Natur bei gleichzeitiger Nähe zu grösseren Städten mit einem vielfältigen Infrastrukturangebot, die auch ohne Auto erreichbar sind.

Wichtig ist eine soziale Durchmischung. Das Angebot soll sich auf Familien, Einzelpersonen, junge Paare und "empty nesters" ausrichten können.

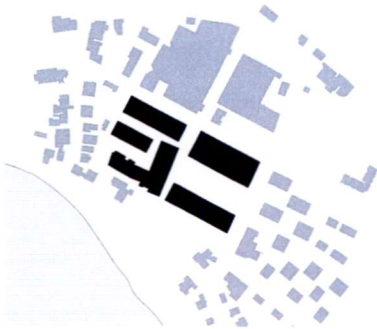
Geringes Potenzial im Bereich Arbeiten und Verkauf

Im Raum Pfäffikon besteht eine geringe Nachfrage nach Büroflächen. Die verhaltene Wirtschaftslage hat Auswirkungen auf die Nachfrage von Gewerbeflächen. Kleinere Büroeinheiten sind aber nach wie vor gefragt.

Ein Grossverteiler wird sich nicht auf dem Areal niederlassen. Hingegen sind Kleinunternehmungen im Bereich Retail und personenorientierte Dienstleistungen denkbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass künftige Unternehmungen auf dem Baufeld C die Angebote im Dorfzentrum nicht konkurrenzieren dürfen.

2.3 Bebauung

Bebauungskonzept 1



Das Bebauungskonzept 1 baut sehr stark auf der heutigen Gebäudedisposition und dem kontinuierlichen Weiterbauen auf.

In einem ersten Schritt werden alle kleineren und grösseren Zwischenbauten entfernt. So entstehen grosszügige durchwegbare öffentliche Räume – allen voran die räumliche Verbindung zwischen der Tumbelenstrasse und der Seepromenade. Das Areal teilt sich in zwei Bereiche. Der westliche Teil ist mehr oder weniger besetzt von den bestehenden Bauten, die entweder weitergenutzt oder umgebaut und neuen Zwecken zugeführt werden. Arealprägend wird das Gebäude im Baufeld 4 entlang der neuen Verbindung zur Tumbelenstrasse. Auf dem Ostteil des Areals können vier- bis fünfgeschossige, nach Süden orientierte Gebäude an gleicher Lage wie heute entstehen. Das Haus an der Tumbelenstrasse nimmt aufgrund seiner Exponiertheit im Erdgeschoss Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen auf. In den oberen Geschossen und eventuell in vorgelagerten Bauten kann hochwertiger Wohnraum entstehen, der sich auf einen grosszügigen Raum öffnet. Parallel dazu, mit direktem Anstoss an die Freihaltezone, liegt ein viergeschossiges Wohngebäude für hochwertige Eigentumswohnungen.

Die Qualität des Konzepts liegt in der Umsetzung der Industriearchitektur mit grosszügigen, einfachen prismatischen Volumen und weiten öffentlichen Räumen mit grossen freien Blickachsen.

Bebauungskonzept 2



Das Bebauungskonzept 2 unterscheidet sich in einem wesentlichen Merkmal vom Konzept 1, indem auf dem östlichen Arealteil die Siedlungsstruktur der Nachbargrundstücke übernommen wird.

Mit unterschiedlich grossen, viergeschossigen Bautypen wird für alle eine hohe Wohnqualität erzeugt und die Nähe zum See bleibt spürbar erhalten. Dank der Nutzungsdichte entsteht ein Wohnquartier mit städtischem Charakter.

Die Qualität des Konzeptes liegt in der fein austarierten Disposition der Volumen und dem öffentlichen Quartiercharakter, der dadurch entstehen kann. Die Durchlässigkeit der Anlage ist in alle Richtungen gewährleistet.

Verwaltungsgebäude 11/12

Das Verwaltungsgebäude der Firma HUBER+SUHNER bleibt bestehen und wird weiterhin als zentraler Verwaltungssitz betrieben. Im Ortsbild etabliert und städtebaulich klar an die Tumbelenstrasse gesetzt, wird es auch langfristig Bestand haben.

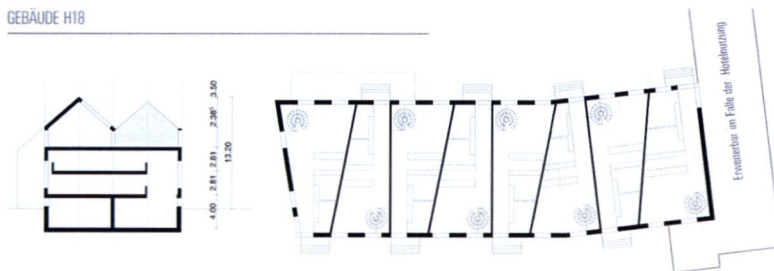
Gebäude 18

Dem Gebäude 18 fällt als identitätsstiftende Anlage und als ein Zeuge der Industriearchitektur eine Schlüsselrolle zu. Zu diesem Zweck wird der Hauptkörper von allen Um-, An- und Nebenbauten befreit. Die charmante aber komplexe, zum Teil stark veränderte innere Tragstruktur muss für eine neue Nutzung (gehobener Wohnungsbau oder Hotelnutzung) vollständig ausgearbeitet werden, da vor allem feuerpolizeiliche Auflagen das Sichtbarlassen der Konstruktionselemente in Stahl nicht zulassen.

Weitere Abklärungen bezüglich Altlasten müssen noch folgen. Innerhalb der Umfassungswand ist Raum vorhanden für 8 "Reihenhäuser" über 3 bis 4 Geschosse mit privaten Aussenräumen im Dach- oder Erdgeschoss. Die bestehenden Fensteröffnungen bestimmen die Geschossigkeit, wobei dieser Umstand auch mit eingefügten Galeriegeschossen und überhohen Räumen attraktiv interpretiert werden könnte.

Fazit: Eine grundlegende Nutzungsänderung führt auf Grund behördlicher und bauphysikalischer Anforderungen zu einer faktischen Auskernung.

GEBÄUDE H18



SCHEMATISCHER SCHNITT

EG MAISONNETTE-WOHNUMGEN

0 5 10 20

EG MAISONNETTE-WOHNUMGEN

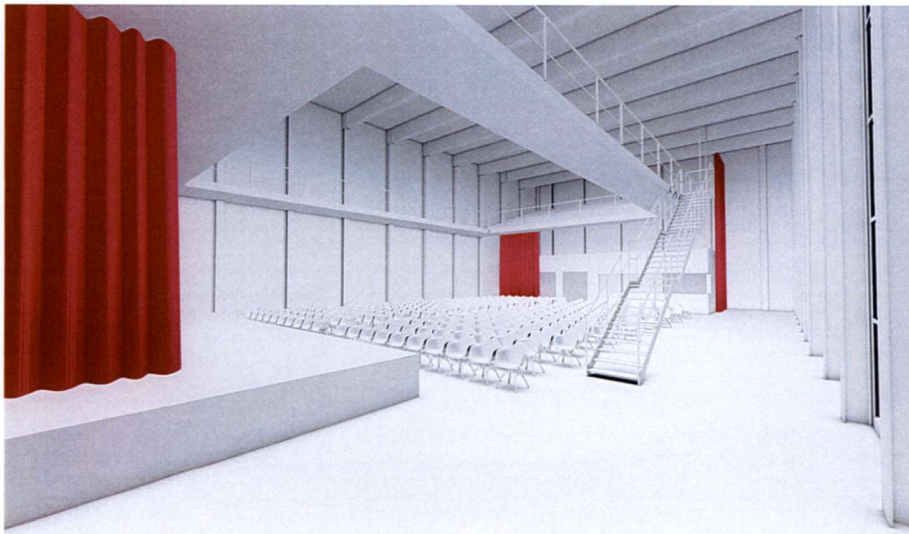


Umnutzung Gebäude 16 (Kesselhaus)

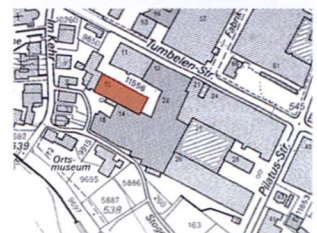
Das Gebäude 16 ist ein reiner, stützenfreier Betonskelettbau mit einer Metallrahmenkonstruktion. Die ganz verglaste Fassade im Nord-Osten ist ideal ausgerichtet. Sie vermeidet eine direkte Sonneneinstrahlung und erleichtert damit die Beschattungsmassnahmen. Der überhohe, umschlossene Raum bietet eine grosse Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten. Dank der indirekten Belichtung eignet sich das Gebäude z.B. für Ausstellungen oder kulturelle Veranstaltungen. Die geschlossenen Fassaden in Richtung See und Kernzone bieten z.B. für Abendveranstaltungen optimalen Lärm- und Lichtschutz. Durch die Lage zwischen dem Gebäude 18 und dem Verwaltungsbau, ist das Gebäude 16 für Wohnnutzungen hingegen wenig attraktiv.

Das Kesselhaus steht an der Nahtstelle zwischen der Kernzone und einer künftigen neuen Nutzung. Daher nimmt es eine wichtige Funktion als Bindeglied wahr.

GEBÄUDE H16



Visualisierung Foyer Dorfsaal
Burkhard & Lüthi Architektur GmbH



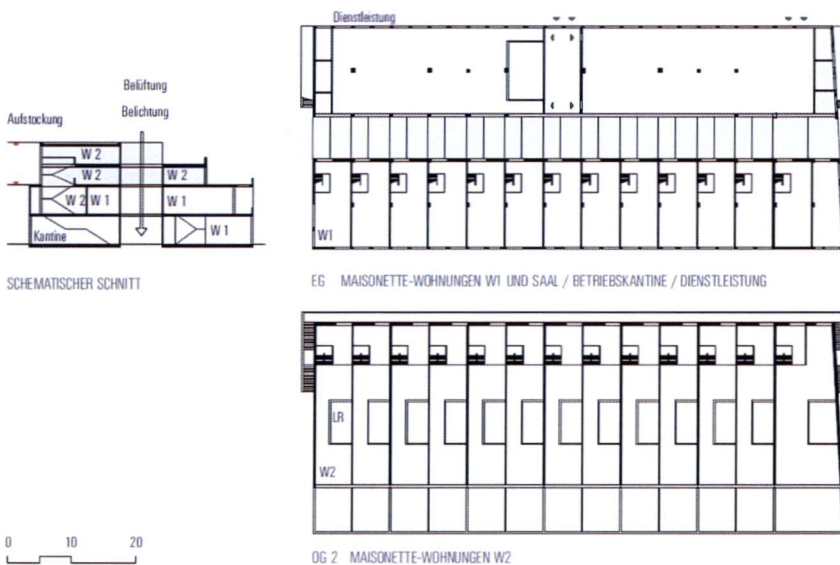
Umnutzung / Ersatz Gebäude 24

Das Gebäude entlang der Tumbelenstrasse macht städtebaulich Sinn und bildet zusammen mit dem Verwaltungsgebäude einen Lärmschutzriegel für das dahinter liegende Areal.

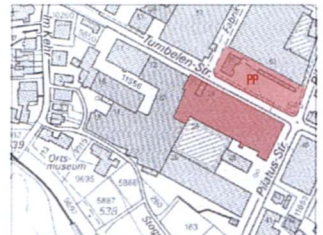
Interessant ist die bestehende Gebäudestruktur. Sie besteht aus drei parallel zur Tumbelenstrasse verlaufenden Raumschichten, wovon die mittlere ursprünglich nur teilweise überdeckt war. Das dritte Geschoss wird durch eine leichte Stahltragstruktur gebildet, welche zurückgebaut werden kann. Der bestehende zweigeschossige Bau kann um weitere zwei bis drei Geschosse in Leichtbauweise (z.B. Holz) aufgestockt werden. Die oben erwähnte mittlere Raumschicht dient der natürlichen Belichtung und Belüftung der sehr grossen Raumtiefen. Das Wohnflächenangebot (50%) kann hier mit einem hohen Neubauanteil dem Zielpublikum entsprechend entwickelt werden. Das stark exponierte Erdgeschoss an der Tumbelenstrasse eignet sich für Dienstleistungsnutzungen. Dieser Erdgeschossteil hat das Potenzial, das Baufeld C mit dem Ortskern zu verbinden.

Fazit: Die interessante Mischung von Neubauvolumen (Aufstockung) und bestehendem Gebäude kann zu einem spannenden identitätsstiftenden Gebäudekomplex führen. Mit speziellen Wohnformen (Atelierwohnungen, Alterswohnungen, Erdgeschoss mit Dienstleistungs- oder Servicenutzungen).

GEBÄUDE H24



Spezielle Wohnnutzung in bestehender Industriearchitektur

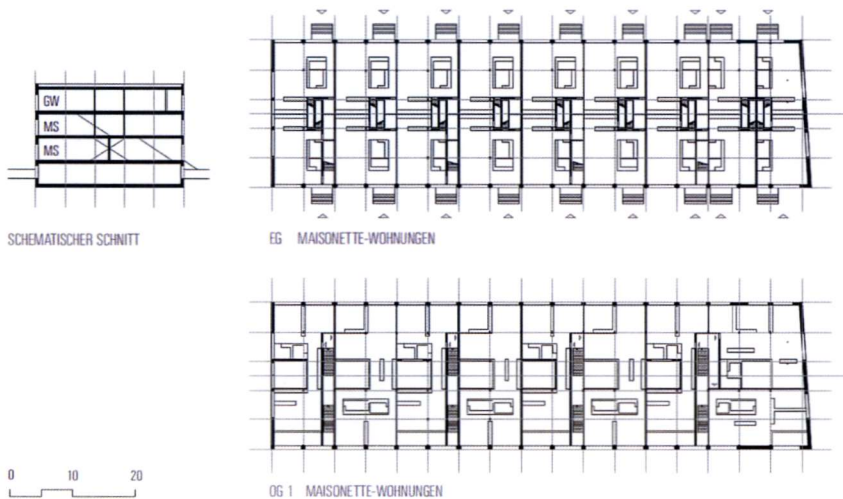


Umnutzung / Ersatz Gebäude 26

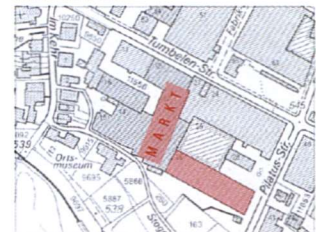
Die grosszügige Hallenstruktur mit einem Achsmass von ca. 4.5 m und einer Obergeschossraumhöhe von 6.0 m im Licht, könnte sich für Loftwohnungen eignen. In wie weit diese Nutzungsart der Zielgruppe entspricht und ob genügend Nachfrage vorhanden ist, muss dem zukünftigen Ersteller überlassen werden. Städtebaulich spannt das Gebäude mit dem Gebäude 24 einen grosszügigen Zwischenraum auf, der in Bezug zu einer möglichen Gewerbehalle steht. Angebunden an die zentrale Erschliessungsachse hat dieser Bereich ein hohes identitätsstiftendes Potenzial. Aufgrund der Raumgeometrie wäre eine grosszügige Wohnnutzung denkbar. Bei näherer Betrachtung stellt sich aber heraus, dass lediglich die Haupttragkonstruktion längeren Bestand haben kann. Die Boden- und Dachkonstruktion wie auch die Fassade müssten stark verändert werden, da sie in keiner Weise den heutigen bauphysikalischen Anforderungen entsprechen.

Fazit: Auch wenn die bestehende Tagstruktur erhalten bleibt, kann der heutige Gebäudeausdruck kaum transformiert werden. Hingegen könnte der Kellersockel als Fundament für einen Neubau dienen.

GEBÄUDE H26



Rationeller Wohnungsbau innerhalb der bestehenden Kubatur oder als Neubau



2.4 Freiraum



Der Freiraum prägt die Stimmung und Aufenthaltsqualität des Areals wesentlich mit. Deshalb sind eine hohe Qualität und eine gesamtheitliche Betrachtung wichtig. Je nach Bebauungskonzept orientieren sich die Freiräume an den grossvolumigen Bauten und an der industriellen Vergangenheit des Areals (Freiraumkonzept 1) oder an der neu interpretierten Bebauungsstruktur (Freiraumkonzept 2).

Jeder Bereich erhält eine seiner Funktion entsprechende Identität, es soll jedoch eine einheitliche Gestaltungssprache (Belage, Ausstattungselemente, Beleuchtung etc.) ablesbar sein.

Es stehen verschiedene grundlegende Freiraumelemente zur Diskussion. Die Kombination der Freiraumelemente zu einem Freiraumkonzept steht in engem Zusammenhang mit dem gewählten Bebauungskonzept.

Freiraumkonzept 1



Freiraumkonzept 2



Arealbezogene Freiräume:

- Die Promenade vernetzt das Dorfzentrum mit dem See. Sie ist vorwiegend eine Bewegungsachse für Fussgänger und Radfahrer, dient aber gleichzeitig als Anlieferung und Notzufahrt.
- Die südlichen, öffentlichen Freiräume (Seeterrasse) sind eine attraktive und nachhaltige Erweiterung der Erholungszone am See.
- Eine lockere Begrünung definiert den Rand des Areals. Sie entspricht dem heutigen Charakter der Umgebung und leitet in die naturbezogenen Bereiche am See über. Den Sichtbezügen ist grosse Beachtung zu schenken.

Überbauungsbezogene Freiräume:

- Die Gassen und der grosszügige Hof (im Freiraumkonzept 1) zwischen den Bauten bieten Raum für vielfältige Nutzungen und schaffen einen hochwertigen Aufenthalts- und Begegnungsraum im Quartier.
- Im Freiraumkonzept 2 sind die Pocket Parks patchworkartig zwischen den Bauten verteilt und mit einem Wegsystem verbunden.
- Die den Bauten vorgelagerten Privatgärten bieten den Bewohnern eine Rückzugsmöglichkeit.

2.5 Verkehr

Fusswege

Das Areal ist gut an das kommunale Fusswegnetz angebunden. Die Gehbereiche entlang der Tumbelenstrasse und der Pilatusstrasse werden gesichert. Bedingt durch die Industrienutzung, war das Areal bis anhin geschlossen. Mit der Umnutzung wird es geöffnet und es werden arealquerende Fusswege zwischen der Tumbelenstrasse und dem Stogelenweg geschaffen.

Öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr ist in guter Qualität vorhanden und nach dem Bau der Durchmesserlinie in Zürich entsteht mit der geplanten S19 ein ¼-Stunden-Takt von und nach Pfäffikon. Im Rahmen der Gestaltungsplanung werden keine Massnahmen zum ÖV ergriffen.

Zufahrt

Das Areal ist möglichst direkt ab der Tumbelenstrasse und der Pilatusstrasse zu erschliessen (Zufahrten Tiefgaragen).

Zudem ist eine Notzufahrt/Anlieferung über eine schmale Stichstrasse von der Tumbelenstrasse her zum Stogelenweg sicherzustellen. Diese Zufahrt zur Stogelenwiese wird im Normalbetrieb nicht von Motorfahrzeugen befahren (beschränkte Anlieferungszeiten).

Parkplätze

Die Parkplätze sind grossmehrheitlich unterirdisch anzuordnen. Die Tiefgaragen müssen etappenweise erstellbar sein. Um eine hohe Flexibilität bei der Neuüberbauung zu erzielen, sind unabhängige Lösungen für die einzelnen Bauvorhaben zu bevorzugen. Die Parkplatzzahl ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Ausgegangen wird von der Güteklasse C, welche ab der Einführung des ¼-Stunden-Taktes der S-Bahn anzuwenden ist.

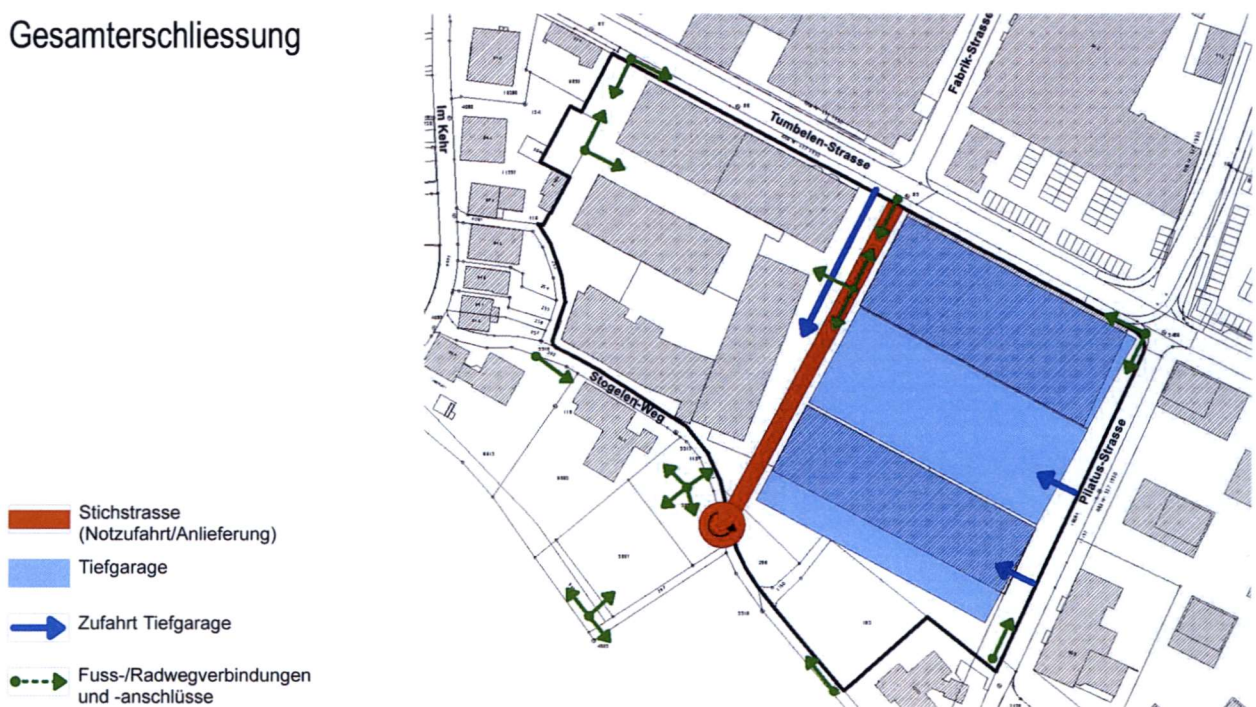
Aufgrund des Bebauungskonzepts mit der maximal zulässigen Dichte (Schwergewicht Wohnen), ist folgende Anzahl Parkplätze erforderlich:

	Minimum	Maximum
Wohnen (rund 120 Wohnungen à 130 m ²)	150	195
Dienstleistungen	170	220
Dorfsaal	50	65
Total	370	480

Verkehrserzeugung / Verkehrslärm

Die zusätzliche Verkehrserzeugung (ohne Verkehrserzeugung der heute dem Baufeld C zugeordneten 125 Parkplätze) beträgt 700-1'000 Fahrzeuge pro Tag. Dies führt zu einer Erhöhung des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) auf der Tumbelenstrasse um 350-500 Fahrzeuge pro Tag (je 50% des Verkehrs in Richtung Uster und Hochstrasse) und auf der Hochstrasse um 175-250 Fahrzeuge pro Tag (der Verkehr in Richtung Hochstrasse je hälftig Richtung Wetzikon / Hittnau und Fehraltorf). Aufgrund des Mehrverkehrs ergibt sich nur eine unerhebliche Erhöhung der Lärmbelastung (unter 0.5 dB) auf der Tumbelenstrasse, der Usterstrasse und der Hochstrasse.

Gesamterschliessung



2.6 Ver- und Entsorgung

Entwässerung / Wasser /
Elektrizität

Die Entwässerungsanlagen und die Versorgungsleitungen werden durch die Grundeigentümer respektive die Gemeindewerke im Rahmen der Arealerschliessung angepasst oder neu erstellt.

Energie

Das Seewasser kann zur Wärmegewinnung genutzt werden. Das Anlagenkonzept (zentrale oder dezentrale Wärmegewinnung) und das Betriebskonzept (HUBER+SUHNER, Gemeindewerke, Contractor) sind im Rahmen der Detailplanung noch zu evaluieren.

3. Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung

Gestaltungsplanpflicht

Für das Baufeld C wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die qualitativen Aspekte auch langfristig gewährleistet sind.

Neue Zonierung

Die Fläche südlich der Tumbelenstrasse, die bisher in der Zone IG I lag, wird in die Zentrumszone umgezont. Damit wird ein Zonentyp gewählt, welcher der Nutzweise im Gestaltungsplan entspricht.

Zonengrenzen

Die Zonengrenze zwischen den Zonen IG I (neu Zentrumszone) und W2/1.25 im Bereich des Baufeldes C wird, soweit sie nicht durch Grundstücksgrenzen definiert ist, wie folgt festgelegt:



Veränderungen Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Bauzonenfläche verändert sich nicht. Mit dem Zulassen von Wohnen, erhöht sich die Einwohnerkapazität um rund 250 Einwohner (ca. 120 Wohnungen). Die Arbeitsplatzkapazität reduziert sich entsprechend. Angesichts der grossen Reserven im Gebiet Witzberg, ist diese Arbeitsplatzreduktion vertretbar. Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Bauzonenkapazität von untergeordneter Natur.

4. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

4.1 Zweck

HUBER+SUHNER stellt einen privaten Gestaltungsplan auf. Dieses Verfahren ist sinnvoll, weil die bauliche Erweiterung des Areals qualitativ geregelt werden soll. Zudem kann das Gebäude 18 als kommunales Denkmalschutzobjekt rechtlich gesichert werden.

4.2 Allgemeines

Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Aufgrund des Einwendungsverfahrens wurde ein Bericht zu den Einwendungen verfasst. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst die Grundstücke im Geviert Tumbelenstrasse / Pilatusstrasse / Stogelenweg / östliche Grenze Kernzone Cher, ausgenommen das Grundstück Kat. Nr. 1163.

Geltendes Recht

Die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfäffikon bildet die rechtliche Basis des Gestaltungsplans, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht. In den Gestaltungsplanbestimmungen werden daher lediglich Abweichungen zu diesen Bestimmungen festgelegt.

4.3 Nutzungen

Zulässige Nutzungen

Aufgrund des Planungsstandes wird die Nutzweise weitgehend offen gelassen. Neben Wohnungen sollen auch Dienstleistungsnutzungen möglich sein (Büros, Gaststätten, Hotel, Verkaufsgeschäfte usw.).

Im Bereich "Wohnen" gilt die Empfindlichkeitsstufe II. Daher sind dort höchstens nicht störende Betriebe zulässig.

Unzulässige Nutzungen

Unzulässige Nutzungsarten sind z.B. die gewerbliche Nutzung im Bereiche der Pornographie oder Prostitution, ferner die Nutzung für religiöse Rituale, politische Propaganda oder Sterbehilfe. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

Wohnanteil

Das Areal eignet sich bestens für Wohnen. Im seezugewandten Teil wird daher ein minimaler Wohnanteil von 70% festgelegt. Der Wohnanteil berechnet sich aufgrund der Geschossflächen (analoge Berechnungsgrundlage wie für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze). Bei Bauten, die in beiden Baubereichen 5a und 5b liegen, sind nur diejenigen Flächen in die Berechnung miteinzubeziehen, die innerhalb des Baubereichs 5b ("Wohnen") liegen.

Verkaufsflächen

Im Baufeld C soll nur eine begrenzte Fläche für Verkaufsgeschäfte an publikumsorientierten Lagen ermöglicht werden (Erdgeschoss Baubereiche 4 und 5a). Damit eine Konkurrenzierung der bestehenden Verkaufsgeschäfte im Dorfkern vermieden werden kann, wird die Verkaufsfläche beschränkt.

4.4 Schutzobjekt

Schutz und Umnutzung / Umbau Gebäude 18

Mit dem Gestaltungsplan wird gemäss § 205 PBG der Schutz des Gebäudes 18 mit einer planungsrechtlichen Massnahme erzielt. Eine zeitgemässe Umnutzung mit Umbau bleibt möglich. Im Gestaltungsplan werden die schützenswerten Elemente sowie die nicht geschützten Bestandteile festgelegt.

Fassaden



Die markante Erscheinung des Gebäudes mit seiner Backsteinfassade, den Lisenen, welche die unterschiedlich hohen Fenster fassen sowie die seitlichen Doppelgiebel sollen erhalten bleiben. Auf der Südseite sind massvolle Eingriffe für Vorgartenzugänge durch das Entfernen von Brüstungen und das Anbringen von Differenztreppen möglich.

Die Nordfassade wurde durch spätere Bauten stark verändert und kann bis in eine Tiefe der heutigen Anbauten verändert oder neu gebaut werden. Die bestehende Traufe des Hauptvolumens darf jedoch nicht angehoben oder unterbrochen werden.

Dach

Zum Zweck von eingeschnittenen Dachterrassen kann der Doppelgiebel verändert und angepasst werden. Auf der seeabgewandten Seite des rückwärtigen Giebels soll die Dachfläche nur mit kleinen Dachflächenfenstern (60 x 80 cm) unterbrochen werden. Seeseitig sind grossflächige Verglasungen und Terrassenzugänge erlaubt, solange die seitlichen Giebelfelder sinnvoll in die kubische Gestaltung einbezogen sind.

Nicht schützenswerte
Bauteile

Im Innenausbau bestehen keine schützenswerten Bauteile. Im Rahmen einer Umnutzung in Wohnungen muss es möglich sein, die Grundstruktur anzupassen.

Mantellinien mit
Erweiterungsspielraum
"Nord"

Die Mantellinie liegt im Osten, Süden und Westen auf der heutigen Fassade. Die Mantellinie im Norden wird so definiert, dass an der seeabgewandten, nicht schutzwürdigen Fassade eine Erweiterung auf einer Tiefe von 3 Metern möglich ist.

4.5 Neu- und Umbauten

Baubereiche

Die Baubereiche 1, 2, und 3 umfassen die bestehenden Bauten in ihren heutigen Ausmassen. Beim Verwaltungsgebäude 11/12 (Baubereich 1) wird der Baubereich bis zur Fassadenlinie entlang der Tumbelenstrasse ausgeschieden.

Der Baubereich 4 umfasst das Gebäude 22, wobei ein breiter Durchgang zum Verwaltungsgebäude entstehen soll. Dadurch ist ein Teilabbruch des Gebäudes 22 erforderlich.

Die Baubereiche 5 und 6 umfassen den südöstlichen Quadranten des Areals. Die Begrenzung ergibt sich durch die Baulinien entlang der Tumbelenstrasse und der Pilatusstrasse, sowie der "Verlängerung" der Fabrikstrasse (mit Rücksicht auf das bestehende Gebäude 24). Gegen den Seequai wird die Umgrenzung im Bereich der Zonengrenze IG I 6.5 (neu Zentrumszone) / W2/1.25 gelegt. Beim Konzeptansatz 1 dürfen die Bauten nicht über die Flucht des heutigen Gebäude 26 ragen, das heisst der Baubereich 5c darf nicht überbaut werden. Die Fläche in der Wohnzone W2/1.25 (Baubereich 6) kann je nach Konzept mit einem Einzelgebäude überbaut werden.

Die Mantellinien haben die Wirkung einer Baulinie.

Zahl, Lage, äussere
Abmessungen der Bauten

Gemäss § 83 PBG werden „mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt“. Diese Gesetzesvorschrift wird sinngemäss eingehalten, da zusätzlich zur Baubereichsumgrenzung verschiedene qualitative Bestimmungen (Freihaltekorridor, Gebäudelänge, Projektierungskonkurrenz/Fachgutachten) die Zahl, Lage und äussere Abmessung der einzelnen Bauten vorgeben. Zudem werden die städtebaulich anzustrebenden Konzepte durch die Gestaltungsvorschrift eingegrenzt.

Zwingende Mantellinien

Mit den zwingenden Mantellinien werden die städtebaulich wichtigen Fassaden gesichert. Damit kann die sorgfältige Gestaltung der "Ränder" umgesetzt werden. Es ist wichtig, dass die Bauten zur Strassenraumbildung und zur Auszeichnung der vier Baufeld-Quadranten beitragen. Deshalb müssen auf einem Anteil der Baufeldfluchten Fassaden stehen. Gegen die Tumbelenstrasse ist eine geschlossene Gebäudefront städtebaulich wichtig und auch lärmtechnisch zweckmässig. Bei bestehenden Bauten gilt die Regelung nur im Umfang des heutigen Bestandes, um eine zurückversetzte Aufstockung zu ermöglichen.

Die Pflicht zum Bauen auf die Baulinie gilt auch als erfüllt, wenn die Balkone auf der Baulinie erstellt werden und die (Haupt-) Fassade maximal 2.5 Meter hinter der Baulinie liegt.

Überstellung Baulinien und Mantellinien

Die Gebäude 24 und 26 ragen entlang der Pilatusstrasse rund 10 cm in den Baulinienbereich hinein. Die Mantellinie wird jedoch auf der Flucht der bestehenden Gebäude geführt.

Die Mantellinie des Gebäudes 16 (Kesselhaus) darf mit Fluchttreppen, Anlieferungsrampen, Lichtschächten u. dgl. überstellt werden.

Abstand zum Grundstück Kat. Nr. 1163

Gegenüber einer Wohnzone haben Bauten in der Industrie- und Gewerbezone einen Abstand von 10 Metern einzuhalten (Art. 32 BZO). Bis auf eine Bautiefe von 30 Metern gilt eine maximale Gesamthöhe von 13 Metern.

Auf dem Abschnitt beim Grundstück Kat. Nr. 1163 ist gegenüber der Industrie- und Gewerbezone der erhöhte Abstand weiterhin zu beachten. Die Beschränkung der Gesamthöhe wird bei 14.50 Metern angesetzt.

Unterirdische Gebäude

Für unterirdische Gebäude sind die Abstandsvorschriften gemäss § 269 PBG nicht massgebend. Die Überdeckungspflicht gemäss Art. 42.1 BZO gilt nur soweit, als dass kein Konflikt zum Freiraumkonzept entsteht. Bauten innerhalb von Verkehrsbaulinien sind durch die Baubehörde auf ihre Bewilligungsfähigkeit zu beurteilen. Die Baubehörde kann sichernde Nebenbestimmungen erlassen.

Gebäude ausserhalb Baubereichen

Im Zwischenraum der Baubereiche sind Kleinbauten wie Veloabstellplätze, Containersammelstellen und dergleichen in einem beschränkten Mass denkbar. Zudem sind kleinere Hauptgebäude mit Nutzungen, die dem Areal dienen (wie z.B. ein Gemeinschaftsraum mit beschränktem Gastroangebot), zu ermöglichen.

Für Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG und pavillonartige eingeschossige Hauptgebäude und offene Hallen sind die Mantellinien ebenfalls nicht massgebend.

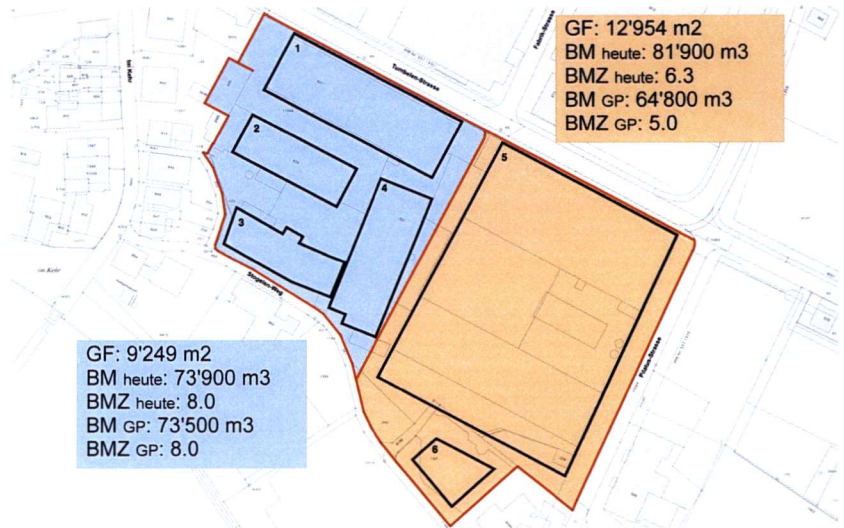
4.6 Bauliche Dichte

Baumasse

Die bauliche Dichte ergibt sich einerseits aus dem Bestand und andererseits anhand der städtebaulichen Struktur. Die maximale oberirdische Baumasse in den Baubereichen 1-4, die sich aufgrund des Bestandes ergibt, beträgt rund $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Die Baumassenziffer in den Baubereichen 2-4 (ohne Verwaltungsgebäude 11/12) beträgt rund $6.25 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Über den gesamten Gestaltungsplanperimeter betrachtet, reduziert sich die Baumasse von rund $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf rund $6.25 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

In den Baubereichen 5 und 6 wird eine Baumassenziffer von $5.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ermöglicht. Die Baumasse wird örtlich so verteilt, dass eine dichtere Überbauung entlang der Tumbelenstrasse und eine lockerere Bebauung im seezugewandten Teil entsteht.

Vergleich der heutigen mit der im Gestaltungsplan zulässigen Baumasse



GF = massgebliche Grundstücksfläche
BM = Baumasse
BMZ = Baumassenziffer (m^3/m^2)

Nutzungsverlagerungen

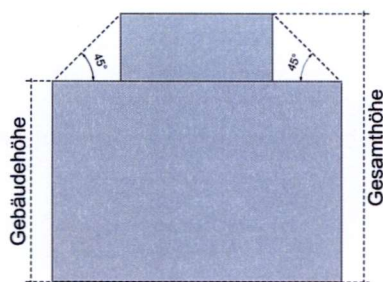
Nutzungsverlagerungen zwischen den Baubereichen sind in beschränktem Umfang zulässig, womit für eine Gesamtüberbauung Spielraum für örtliche Anpassungen besteht. Eine Verdichtung in den Baubereichen 1, 2, 3, 4 und 6 ist nicht erwünscht und wird ausgeschlossen. Die gesamte zulässige Baumasse des Baubereiches 6 darf in den Baubereich 5 übertragen werden.

Beschränkung Dachgeschoss Baubereich 2

Die Erscheinung des klaren Kubus des Kesselhauses (Gebäude 16) soll erhalten bleiben. Es wird jedoch die Schaffung eines beschränkten Dachgeschosses ermöglicht. In diesem Zusammenhang wurde im Baubereich 2 die heutige Baumasse von rund $11'000 \text{ m}^3$ auf $12'000 \text{ m}^3$ erhöht.

4.7 Gebäudehöhen, Gesamthöhen

Höhen und Geschosse



Die Gebäudehöhen und Gesamthöhen werden in Koten m ü.M. und in Metern angegeben.

Die Geschosszahl ist für die äussere Erscheinung nicht massgebend. Die Gebäude- und Gesamthöhen sind so festgelegt, dass folgende Geschosszahlen realisiert werden können:

Bau- bereich	Gebäude- höhe	Gesamt- höhe	Voll- geschosse	Dach- geschoss
1	16.75	19.75	4	1
2	12.50	16.75	3	1
3	11.00	13.50	3	1
4	10.50	10.50	3	0
5a	15.75	18.75	4	1
5b	14.50	14.50	4	0
5c	12.00	12.00	3-4	0
6	7.50	11.00	2	1

Höhenbeschränkung im Bereich von Baulinien

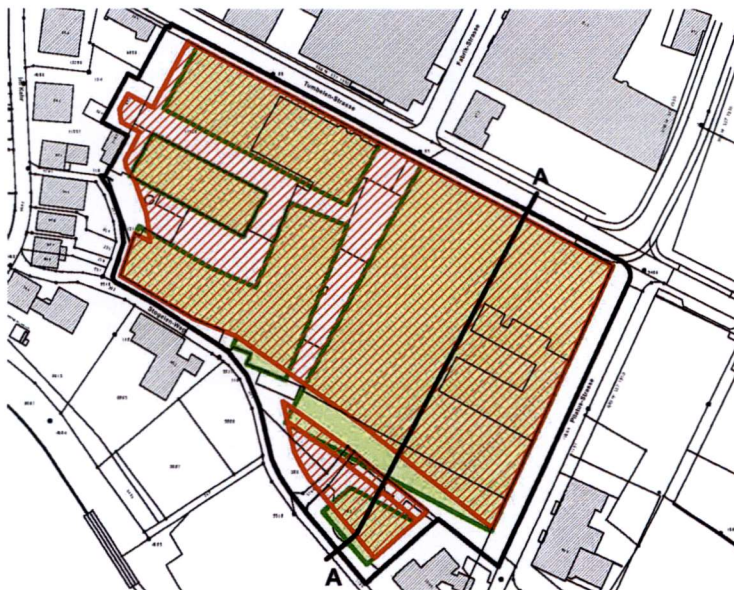
Der Baulinienabstand entlang der Tumbelenstrasse beträgt 13.00 resp. 15.50 Meter. Daraus ergäbe sich gestützt auf § 279 Abs. 2 PBG eine maximale Gebäudehöhe von 14.45 resp. 17.25 Meter. Es soll vermieden werden, dass ein Konflikt mit der Gesetzesbestimmung entsteht.

Baubegrenzungslinien

Nachfolgend sind die heutigen und künftigen Baubegrenzungslinien in Situation und Querschnitt eingetragen. Da die Baubegrenzungslinien teilweise von den effektiven Massen der Bauten (z.B. Mehrlängenzuschlag) und der Stellung der Bauten (z.B. Lage First) abhängig sind, sind projektbedingte Abweichungen von der dargestellten generellen Linie möglich.

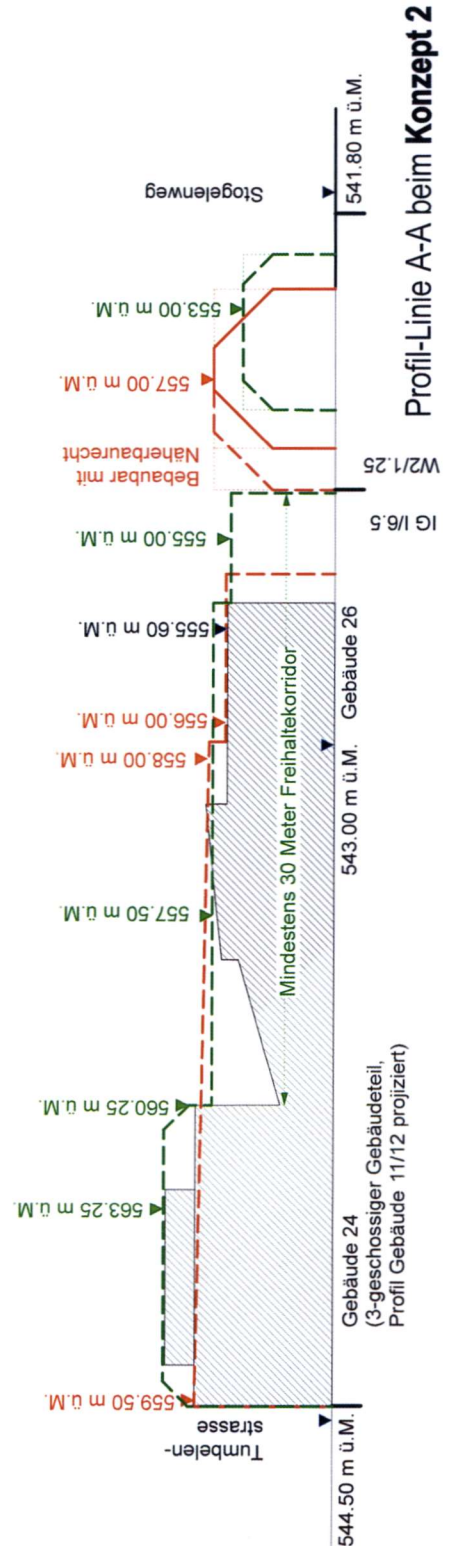
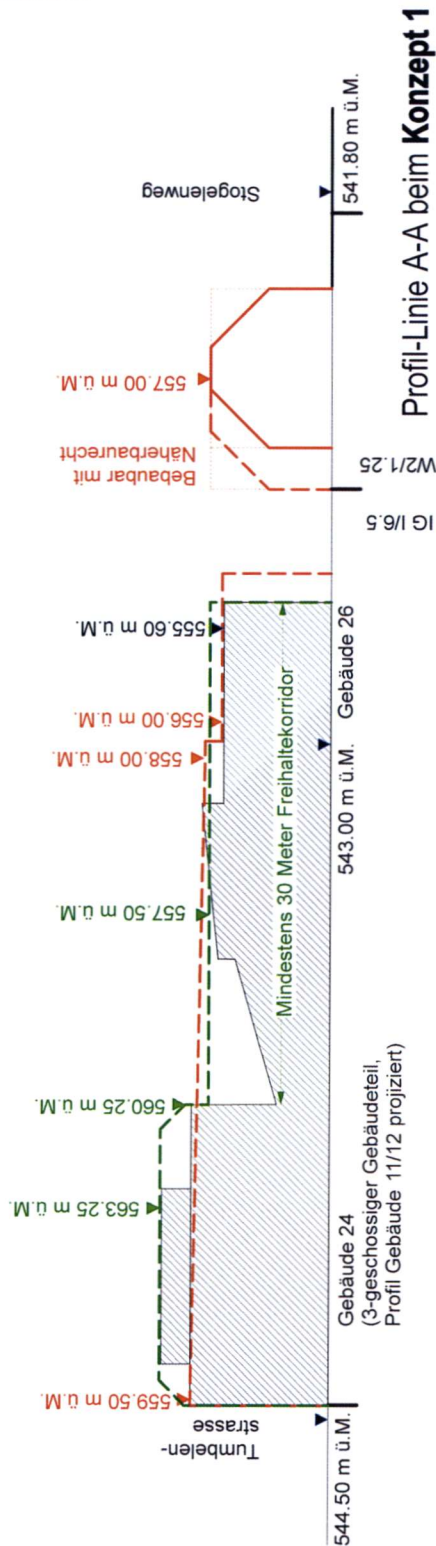
Situation

- rot = heutige Baubereiche gemäss BZO
- grün = Baubereiche gemäss GP



Querschnitte A-A Konzepte 1 und 2

- schwarz = bestehende Bauten
- rot = heutige Mantellinien gemäss BZO
- grün = Mantellinien gemäss GP



Dachformen

Im Baubereich 5 muss die für die Industriebebauung typische Dachform "Flachdach" übernommen werden. Im Baubereich 6, wo bisher die Satteldachpflicht galt, wird die Dachform neu offen gelassen. Je nach gestalterischer Haltung ist ein Satteldach oder ein Flachdach angemessen.

4.8 Gewachsener Boden

Festlegung von
 Terrainkoten

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Die Berechnung erfolgt aufgrund des heutigen Terrainverlaufs (Aufnahmen Gossweiler Ingenieure AG) anhand der Eckpunkte des jeweiligen Baubereichs. Die rechnerisch ermittelte Kote wird als verbindlich festgelegt.

Terrainkoten

Baubereich	Terrainkoten an den 4 Baufeld-Ecken				gemittelter Wert m ü.M.	gerundeter Wert m ü.M.
	A m ü.M.	B m ü.M.	C m ü.M.	D m ü.M.		
1	542.75	544.00	543.90	544.04	543.67	543.50
2	544.25	543.60	542.96	544.25	543.77	543.50
3	543.00	543.00	541.00	541.00	542.00	542.00
4	543.70	544.05	541.00	541.00	542.44	542.50
5a	544.10	545.20	544.40	544.05	544.44	544.50
5b	544.05	544.40	542.60	541.35	543.10	543.00
5c						
6	542.10	542.70	542.30	542.20	542.33	542.00

Höhen



Abgrabungen

Die Abgrabung der Gebäude wird beschränkt. Die Bestimmung der Bauordnung (Art. 42.3 BZO) wird von der Bemessung analog übernommen. Aufgrund der baubereichsweisen Terrainkoten wird die Bestimmung jedoch so formuliert, dass keine unzweckmässigen Verhältnisse entstehen.

4.9 Freiraum

Freiraumkonzept

Ein zentrales Anliegen ist die gute Qualität der Aussenräume. Ein hoher Standard und die Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit tragen einerseits zur Identifikation mit diesem Arealteil und andererseits zur guten Benützbarkeit bei. Dabei gilt es die unterschiedlichsten Bedürfnisse abzudecken.

Im Rahmen der Detailprojektierung ist ein Freiraumkonzept durch einen ausgewiesenen Fachplaner aus dem Bereich Landschaftsarchitektur auszuarbeiten.

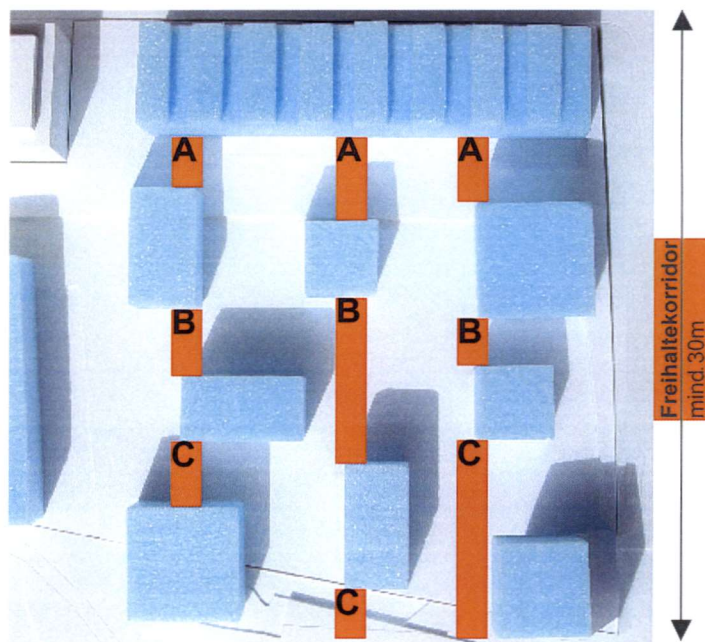
Freiraumanteil

Ein erheblicher Teil der nicht überbauten Fläche soll den Bewohnern und Bewohnerinnen als hochwertiger Freiraum dienen. Es sind sowohl Grünflächen als auch Hartflächen zu schaffen. Zudem sind Bäume zu pflanzen. Auf quantitative Vorgaben für die einzelnen Freiraumelemente wird verzichtet.

Freihaltekorridor

Es soll - ergänzend zur Gestaltungsvorschrift - sichergestellt werden, dass auf dem Baubereich 5 nur eines der bevorzugten Konzepte realisiert werden kann. Es sollen z.B. keine Zeilen quer zum See oder eine Blockrandbebauung entstehen. Mit der Festlegung der Freihaltekorridore wird dieses Ziel sowie eine gute Durchgrünung und Durchlässigkeit erreicht.

In jedem Querschnitt des Baubereichs 5 ist die Summe der Freihaltekorridore von mindestens 30 Metern einzuhalten ($A+B+C = \text{mind. } 30 \text{ Meter}$).





Die bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten (Art. 40 Abs. 1 BZO). Die Bäume liegen im respektive direkt angrenzend an den Baubereich 5c. Gemäss dem Inventar dienen die vier Pappeln der Kaschierung der Industriebauten. Diese Funktion verlieren sie im Falle der Umnutzung und können daher durch eine Pflanzung von neuen Bäumen an einem geeigneteren Ort ersetzt werden. Die Ersatzpflanzung ist in das Freiraumkonzept zu integrieren.

Durch die Dachbegrünung und die Fassadenbegrünung erfolgt ein ökologischer Ausgleich innerhalb des Siedlungsgebietes.

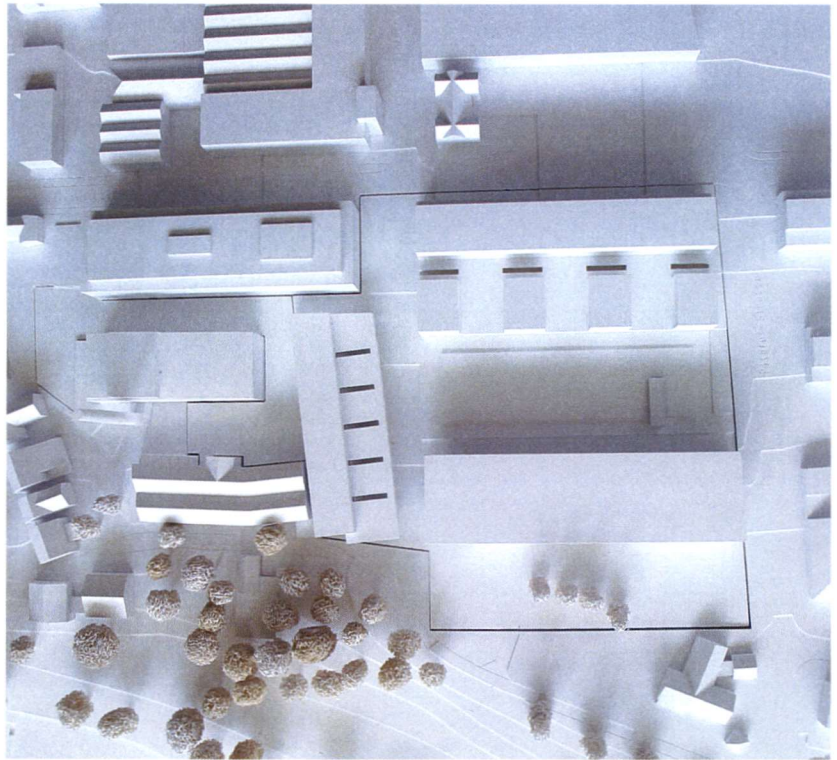
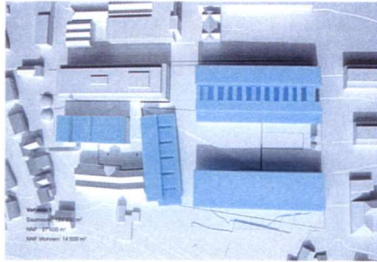
4.10 Gestaltung

Die Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur dieses ehemaligen Industrieareals ist ein wichtiges Anliegen. Für die einzelnen Baubereiche respektive den ganzen Gestaltungsplanperimeter ist eine detaillierte Gesamtvorstellung zu entwerfen. Die Gebäudevolumen sind in jedem wichtigen Projektierungsschritt anhand von Arbeitsmodellen darzustellen. Im Nahbereich des Schutzobjektes und der prominenten Lage, sind erhöhte Gestaltungsanforderungen angebracht. Es gelten sinngemäss die Bestimmungen für Arealüberbauungen (§ 71 PBG).

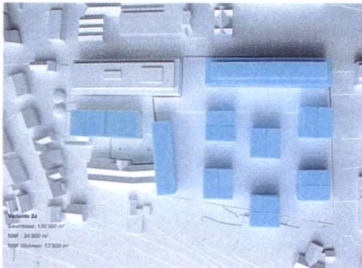
Die Gesamtvorstellung kann durch ein geeignetes Team oder über eine Projektierungskonkurrenz im Anschluss zum Gestaltungsplanverfahren erarbeitet werden. In beiden Fällen beurteilt ein Fachgremium den oder die Vorschläge. Die Freiheit in der Wahl des Verfahrens ermöglicht die stufenweise Umsetzung der Umnutzungen sowie die optimale Koppelung der Projektentwicklung mit dem Verkauf des Areals.

Bei der Beurteilung sind die vom Büro ADP Architekten AG aufgezeigten Lösungsansätze begleitend.

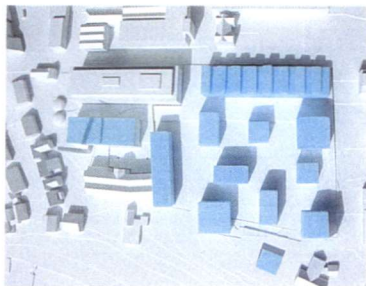
Konzept 1



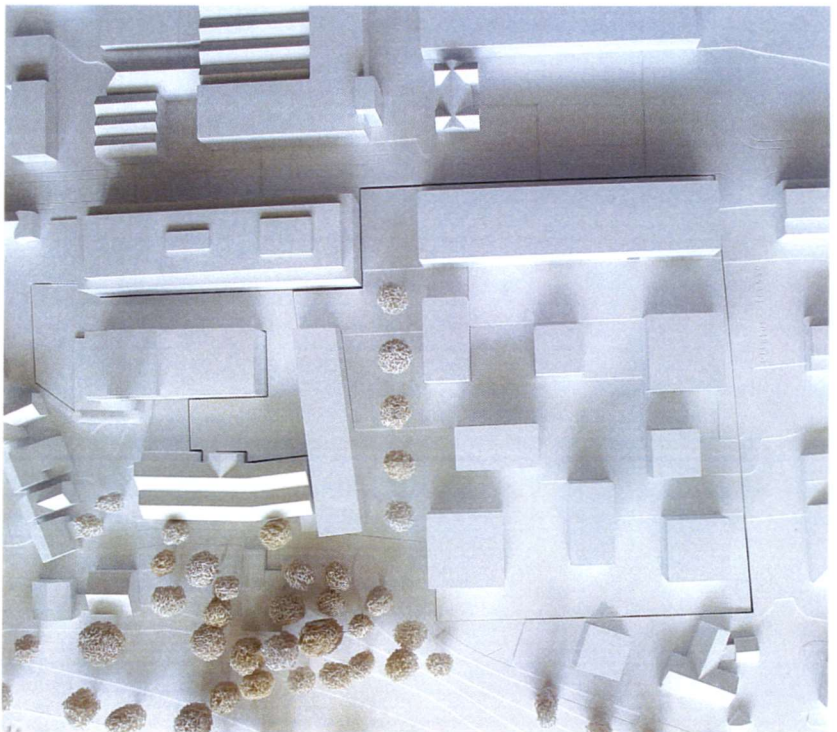
Konzept 2



Konzept 2A



Konzept 2B



4.11 Erschliessung

Die Erschliessung soll entweder möglichst direkt ab der Sammelstrasse Tumbelenstrasse oder ab der Pilatusstrasse erfolgen. Bei der Zufahrt ab der Tumbelenstrasse auf der Höhe der Fabrikstrasse ist eine konfliktarme Führung zum neuen Fusswegzugang zum See zu prüfen (z.B. Mischverkehrslösung).

Die Ein- und Ausfahrten zu unterirdischen Parkieranlagen ab den Sammelstrassen dürfen auch ausserhalb der im Situationsplan bezeichneten Arealzufahrten angeordnet werden. Dadurch sind z.B. bei Gebäudeabbrüchen Ein- und Ausfahrten im Bereich der heutigen Gebäude möglich.

Entlang der Tumbelenstrasse wird eine Fusswegverbindung (2 Meter breites Trottoir) und zwischen der Tumbelenstrasse und dem Stogelenweg werden zwei Fusswege sichergestellt. Entlang der Pilatusstrasse ist ein Gehbereich auszuscheiden.

Weiter wird für die Öffentlichkeit eine beschränkte Zufahrt zwischen der Tumbelenstrasse und dem Stogelenweg sichergestellt. Dadurch kann ein Teil des Anlieferungsverkehrs durch die Kernzone Kehr verlagert werden.

Die Ausgestaltung (genaue Lage, Beläge, Beleuchtung usw.) ist im Rahmen der Baubewilligungen zu bestimmen. Die rechtliche Sicherung und die Regelung des Baus und Unterhalts der Fusswege erfolgen teilweise durch Abtretung und teilweise durch Dienstbarkeiten.

4.12 Abstellplätze

Die Anzahl der Abstellplätze errechnet sich aufgrund der jeweils gültigen Parkplatzvorschriften (kommunale Parkplatzverordnung, Wegleitung Baudirektion, Planungs- und Baugesetz).

Die Maximalzahl wird auf 480 Abstellplätze begrenzt. Die Bemessung der Maximalzahl erfolgt auf der Basis der kommunalen Parkplatzverordnung. Es wird von der Güteklasse C ausgegangen (massgebende Güteklasse nach Einführung des ¼-Stunden-Takts ca. im Jahre 2013 - 2015).

Es ergeben sich folgende Werte bei einer Ausschöpfung der Baumöglichkeit (Schwergewicht Wohnen):

	Min.	Max.	Mittelwert
• Baubereich 1	115	140	130
• Baubereich 2	48	65	56
• Baubereich 3	22	30	26
• Baubereich 4	45	55	50
• Baubereich 5a	70	90	80
• Baubereich 5b/5c	75	95	85
• Baubereich 6	5	5	5
Total	380	480	430

Das Areal soll möglichst weitgehend frei von Motorfahrzeugverkehr und oberirdischen Parkplätzen sein. Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Davon ausgenommen sind Besucherparkplätze und Behindertenparkplätze, soweit diese nicht ebenfalls in Tiefgaragen platziert werden können. Es werden rund 30 Parkplätze zu den Baubereichen 1 und 2 oberirdisch angeordnet. Die weiteren erforderlichen Parkplätze für die Baubereiche 1 und 2 werden nicht auf dem Areal erstellt.

Für die Baubereiche 3, 4, 5 und 6 müssen rund 245 unterirdische Parkplätze erstellt werden. Für das Bebauungskonzept 1 bedeutet dies eine zweigeschossige Parkieranlage zwischen den bestehenden Bauten mit ca. 120 Parkplätzen pro Geschoss. Für das Bebauungskonzept 2 wäre es möglich, den Grossteil der Parkplätze im ersten Untergeschoss anzuordnen und nur rund einen Viertel der nötigen Parkplätze in einem zweiten Untergeschoss zu realisieren.

Die Umnutzung des Industrieareals wird schrittweise erfolgen. Aufgrund des Gebäudebestands kann die Parkierung aber nicht einzelbereichsweise erstellt werden. Deshalb wird den Grundeigentümern eine gewisse Flexibilisierung zugestanden.

4.13 Lärmschutz

Gemäss der Grundordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe IV. Die Empfindlichkeitsstufen werden differenziert zugeordnet. Im Bereich Wohnen (Baubereiche 5b und 5c) und im Baubereich 6 ist eine Empfindlichkeitsstufe II, wie sie in den reinen Wohnzonen gilt, angemessen. Im restlichen Areal ist aufgrund der Mischnutzung eine Empfindlichkeitsstufe III angezeigt.

Da es sich um bereits überbaute und erschlossene Bauzonen handelt, die lediglich umgenutzt werden, sind die Immissionsgrenzwerte massgebend (Art. 24 USG).

4.14 Energie

Minergie®-Standard

Der Gestaltungsplan verlangt gemäss der Praxis der Gemeinde Pfäffikon verschärfte Energievorschriften. Die Neubauten sind deshalb im jeweils gültigen Minergie®-Standard zu erstellen. Sofern der Minergie®-Standard aufgrund des Nahwärmeverbundes nicht erfüllt werden kann, sind auch gleichwertige Lösungen zulässig. Massgebend für die Beurteilung ist der Gesamtenergieverbrauch pro Quadratmeter.

Technische Ausrüstung



Beispiel einer neuen Kaminanlage
Heizzentrale Sulzerareal Winterthur

Der bestehende 50 Meter hohe Betonhochkamin tritt markant in Erscheinung und wird von Teilen der Bevölkerung als störend beurteilt. HUBER+SUHNER wird den noch in guten baulichen Zustand befindlichen Kamin deshalb im Rahmen der Erneuerung resp. der Anpassung der Heizanlage abbrechen und durch eine neue, auf das technische Minimum reduzierte Kaminanlage ersetzen (erforderliche Höhe ca. 25 Meter). Es wird ein spätester Abbruchzeitpunkt definiert. Massgebend ist die Inbetriebnahme der erneuerten und angepassten Heizanlage für die umgenutzten Baufelder.

Bezüglich Standort der neuen Kaminanlage sind mehrere Alternativen möglich. Falls im Kesselhaus (Gebäude 16) durch einen Contractor eine Heizanlage weiterbetrieben wird, ist ein Kamin im Bereich des heutigen Standortes erforderlich. Wenn im Kesselhaus keine Heizanlage mehr betrieben wird, wird HUBER+SUHNER im Industrieareal nördlich der Tumbelenstrasse einen Kamin für ihre Bedürfnisse erstellen. Je nachdem, welche Energiequellen HUBER+SUHNER künftig nutzen wird ist denkbar, dass sowohl im Bereich des Kesselhauses als auch nördlich der Tumbelenstrasse ein Kamin erstellt werden muss.

4.15 Altlasten

Das Areal ist im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Teilflächen gelten als "belastete Standorte" nach Art. 2 Altlastenverordnung (AltIV). Zudem besteht bezüglich dem Grundwasser ein auf Art. 9 AltIV gestützter Sanierungsbedarf mit Vorbehalt. Bevor eine Umnutzung umgesetzt werden kann, muss auch der gesetzeskonforme Umgang mit den Altlasten geklärt sein.

4.16 Etappierung

Ob das Areal in einem Schritt umgenutzt wird oder ob die Umnutzung etappenweise erfolgt, ist noch offen. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die erforderlichen Massnahmen im Rahmen der Baubewilligungsverfahren unter Kenntnis der genauen Vorhaben zu bestimmen.

Abbrüche von Bauten
ausserhalb Baubereichen

Im Rahmen der Umnutzung sind verschiedenste Bauten abzubauen. Die Abbrüche sind im Zusammenhang mit der jeweiligen Bauetappe zu betrachten. Im Rahmen des Gestaltungsplans erfolgt bewusst keine Festlegung bezüglich dem Zeitpunkt des Abbruchs von Bauten ausserhalb der Baubereiche. Die Abbrüche sind im Rahmen der Baubewilligungen festzulegen.

4.17 Schlussbestimmungen

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

4.18 Grundeigentum

Flurweg Kat. Nr. 3160

Der innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans liegende Flurweg Kat. Nr. 3160 wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 10. März 2009 aufgehoben und den direkten Anstössern (HUBER+SUHNER) zum Eigentum zugeteilt.

Vollmacht

Die Grundstücke im Gestaltungsplan sind somit alle im Eigentum von HUBER+SUHNER. Urs Kaufmann wurde vom Verwaltungsrat bevollmächtigt, den Gestaltungsplan zu unterzeichnen.

4.19 Umweltverträglichkeitsprüfung

Da die Parkplatzzahl unter 480 Abstellplätzen und die Verkaufsflächen unter 7'500m² liegen, ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Das Vorhaben hat in einer Gesamtbetrachtung umweltmässig eine positive Auswirkung (vgl. Kapitel Auswirkungen).

5. Auswirkungen

Mit der geplanten Umzonung und dem vorliegenden Gestaltungsplan wird Folgendes erreicht:

Ortsbauliche Aspekte

Es entsteht ein attraktives neues Quartier. Mit der Umnutzung des Areals kann Bauland an zentraler, gut mit öffentlichem Verkehr erschlossener Lage ("Integrierter Standort") dicht bebaut werden. Dadurch wird der Forderung einer haushälterischen Bodennutzung nachgelebt.

Mit dem Gestaltungsplan werden die baurechtlichen Grundvoraussetzungen für eine qualitätvolle Umnutzung geschaffen.

Nutzungen

Die neuen Nutzungen werden entsprechend der bestehenden Lagequalität angeordnet. Der Erhalt von bestehender Bausubstanz kann wesentlich dazu beitragen, dass ein Quartier mit Ausstrahlung entsteht, das sich mit dem Ort identifiziert. Mit dem Dorfsaal im Kesselhaus wird das öffentliche Bedürfnis nach einem Begegnungsort befriedigt.

Bebauung

Es wird einerseits eine hochwertige Neuüberbauung ermöglicht. Andererseits wird sichergestellt, dass das Denkmalschutzobjekt Gebäude 18 rechtlich gesichert ist. Der Industriecharme wird erhalten.

Freiraum

Es entsteht ein Freiraum der die Stimmung und Aufenthaltsqualität des Areals wesentlich prägt. Mit dem Freiraumkonzept wird gewährleistet, dass sich die verschiedenen attraktiven Teilbereiche zu einem harmonischen Ganzen mit einer einheitlichen Gestaltungssprache zusammenfügen.

Verkehr

Das Baufeld C ist gut zu Fuss und mit dem Velo erreichbar. Sowohl die S-Bahn als auch die Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung. Es kann daher von einem hohen Anteil an Langsamverkehr ausgegangen werden.

Die Nutzungsverdichtung führt zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von Motorfahrzeugen. Dieses ist im Vergleich mit dem Gesamtverkehrsaufkommen von untergeordneter Bedeutung. Im Vergleich zu weniger gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen, ist die Verkehrserzeugung deutlich geringer und die Parkplatzzahl kann tief gehalten werden.

Landschaft/Natur

Durch die Umnutzung erfolgt keine Beeinträchtigung des Schutzgebietes, da die heutige Seefront nicht verändert, respektive nicht baulich verdichtet wird. Durch die Entsiegelung von Hartflächen und die Dachbegrünung werden naturnahe Flächen im Nahbereich des Schutzgebietes geschaffen.

Umwelt

Die Luft wird nur geringfügig mehr belastet und die Lärmbelastung steigt nicht spürbar.

Es entsteht kein Bodenverbrauch. Der belastete Standort wird altlastensaniert. Durch die Umnutzung ist die Sanierung zeitlich und finanziell gesichert.

Mit dem Seewasser kann eine zukunftsorientierte Energienutzung mit geringem CO₂-Ausstoss realisiert werden.

Eine bauliche Entwicklung an weniger zentralen Lagen (in Pfäffikon oder andernorts im Zürcher Oberland) würde zu einer höheren Umweltbelastung führen, da dort nicht ein so günstiger Modalsplit erreichbar ist.

6. Mitwirkung

Einwendungsverfahren	Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des RPG und § 7 des PBG. Das Einwendungsverfahren ist kein Rechtsmittelverfahren.
Öffentliche Auflage	Vom 15. Mai 2009 bis und mit 14. Juli 2009 fand die 60-tägige öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz statt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern.
Kantonale Vorprüfung	Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage fand die Vorprüfung durch das ARV, Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich, statt.
Bericht zu den Einwendungen	Das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens ist im separaten Bericht zu den Einwendungen dokumentiert.
Weiteres Vorgehen	Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens wurden die Planvorlagen bereinigt. Anschliessend wird der Gemeinderat der Gemeindeversammlung den privaten Gestaltungsplan zur Zustimmung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung zur Festsetzung unterbreiten. Nach der Beschlussfassung werden die Planungen der Baudirektion zur Genehmigung unterbreitet.