



VERFÜGUNG

vom 28. März 2011

Pfäffikon. Nutzungsplanung; privater Gestaltungsplan Steinmüri sowie Änderung Zonenplan und Bau- und Zonenordnung für das Spitalareal

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1499/2002 wurde die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Pfäffikon teilweise genehmigt. Am 30. März 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Pfäffikon dem privaten Gestaltungsplan Steinmüri zu und setzte die Änderung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung für das Spitalareal fest. Mit Entscheid der Baurekurskommission III vom 21. Oktober 2009 wurde der dagegen erhobene Rekurs gutgeheissen. Die von der Gemeinde Pfäffikon erhobene Beschwerde wurde mit Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 9. Dezember 2010 gutgeheissen und der Entscheid der Baurekurskommission aufgehoben. Gemäss Bescheinigung der Kanzlei des Verwaltungsgerichts vom 17. Februar 2011 ist dieser Entscheid rechtskräftig.

Gestützt auf § 329 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurde die Baudirektion während des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens mit Präsidialverfügung vom 26. November 2010 eingeladen, bezüglich der Teilrevision der Nutzungsplanung sowie des Gestaltungsplans den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen. Mit Verfügung der Baudirektion ARV Nr. 87/2010 vom 6. September 2010 wurden der private Gestaltungsplan Steinmüri sowie die Änderung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung für das Spitalareal genehmigt.

Wegen des laufenden Rechtsmittelverfahrens konnten der private Gestaltungsplan Steinmüri sowie die Änderung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung jedoch nicht in Kraft gesetzt werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des verwaltungsgerichtlichen Entscheids steht dem nichts mehr im Weg. Die Gemeinde Pfäffikon ist deshalb einzuladen, Dispositiv I der Verfügung ARV Nr. 87/2010 gemäss § 89 in Verbindung mit § 6 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachzuführen zu lassen.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Gemeinde Pfäffikon wird eingeladen, Dispositiv I der Verfügung ARV Nr. 87/2010 gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'072.00 (106 528/83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv IV auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Mitteilung an den Gemeinderat Pfäffikon, an das Amt für Raumentwicklung und an das Baurekursgericht (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 GerAtrium, Hörnlistrasse 76, 8330 Pfäffikon.

Zürich, den 28. März 2011
110449/CAP/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





VERFÜGUNG

vom 6. September 2010

Pfäffikon. Nutzungsplanung; privater Gestaltungsplan Steinmüri sowie Änderung Zonenplan und Bau- und Zonenordnung für das Spitalareal

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Mit RRB Nr. 1499/2002 wurde die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Pfäffikon teilweise genehmigt. Am 30. März 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Pfäffikon dem privaten Gestaltungsplan Steinmüri zu und setzte die Änderung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung für das Spitalareal fest. Mit Entscheid der Baurekurskommission III vom 21. Oktober 2009 wurde der dagegen erhobene Rekurs gutgeheissen. Demgemäss wurde der Beschluss der Gemeindeversammlung Pfäffikon aufgehoben. Vom Eingang der Beschwerde an das Verwaltungsgericht (VB.2010.00666) wurde Vormerk genommen. Die Baudirektion wird eingeladen, bezüglich Teilrevision der Nutzungsplanung und privater Gestaltungsplan Steinmüri baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Im Zusammenhang mit der Auflösung des Zweckverbandes Kreisspital Pfäffikon und dem beabsichtigten Verkauf des nicht mehr benötigten Grundstückes Kat.-Nr. 7478 und des südlichen Grundstückteiles Kat.-Nr. 9621 des ehemaligen Spitals Pfäffikon wurden die beiden Areale von der Zone für öffentliche Bauten Oe in eine Wohnzone W2 umgezont. Der nördliche Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 9621, das dem Geratrium als Alterszentrum dient, verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten. Für den südlichen Teil des Areals (Steinmüri) wurde zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Neuüberbauung, gestützt auf dafür festgelegte Gestaltungsplanpflicht, ein privater Gestaltungsplan erstellt.

Nach § 16 PBG haben die Planungen unterer Stufen denjenigen der obern Stufe zu entsprechen. Mit RRB Nr. 1238 vom 25. August 2010 wurde die Änderung des regionalen Richtplanes Oberland (Siedlung und Landschaft, Versorgung/Entsorgung/öffentliche Bauten und Anlagen) betreffend die Streichung des Gebiets für öffentliche Bauten und An-

lagen für Spital und Bezirksgebäude Pfäffikon sowie die Festlegung des Pflegezentrums Geratrium als Ersatz für das Spital Pfäffikon festgesetzt. Damit werden die Voraussetzungen für den privaten Gestaltungsplan Steinmüri und die Änderung der Bau- und Zonenordnung inkl. Zonenplan für das Spitalareal geschaffen.

Mit dem privaten Gestaltungsplan Steinmüri und der Änderung der Bau- und Zonenordnung inkl. Zonenplan für das Spitalareal werden, auf der Grundlage eines ortbaulichen Konzeptes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Neuüberbauung unter respektvoller Einbindung des ehemaligen Krankenasyls als kommunales Denkmalschutzobjekt mit der Baumallee und dem dazugehörigen Freiraum geschaffen. Die nach § 83 PBG geforderte Qualitätssicherung wird durch die im Zweckartikel der Bestimmungen zum Gestaltungsplan festgelegten formalen und funktionalen Anforderungen an die Einordnung der Neuüberbauung in Bezug auf die Baumallee gewährleistet.

Die Vorlage umfasst den privaten Gestaltungsplan Steinmüri 1:500 mit den dazugehörigen Bestimmungen sowie die Änderung der Bau- und Zonenordnung inkl. Zonenplan 1:2500 für das Spitalareal. Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG liegt vor. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens können der private Gestaltungsplan Steinmüri und die Änderung der Bau- und Zonenordnung inkl. Zonenplan für das Spitalareal derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und Zustellung des Genehmigungsentscheides gesorgt werden kann.

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Steinmüri, dem die Gemeindeversammlung mit Beschluss vom 30. März 2009 zugestimmt hat, sowie die von der Gemeindeversammlung am 30. November 2009 festgesetzte Änderung des Zonenplans und der Bau- und Zonenordnung für das Spitalareal werden genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2010.00666) in vierfacher Ausfertigung, den Gemeinderat Pfäffikon, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 6. September 2010
091514/Oca/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan Steinmüri

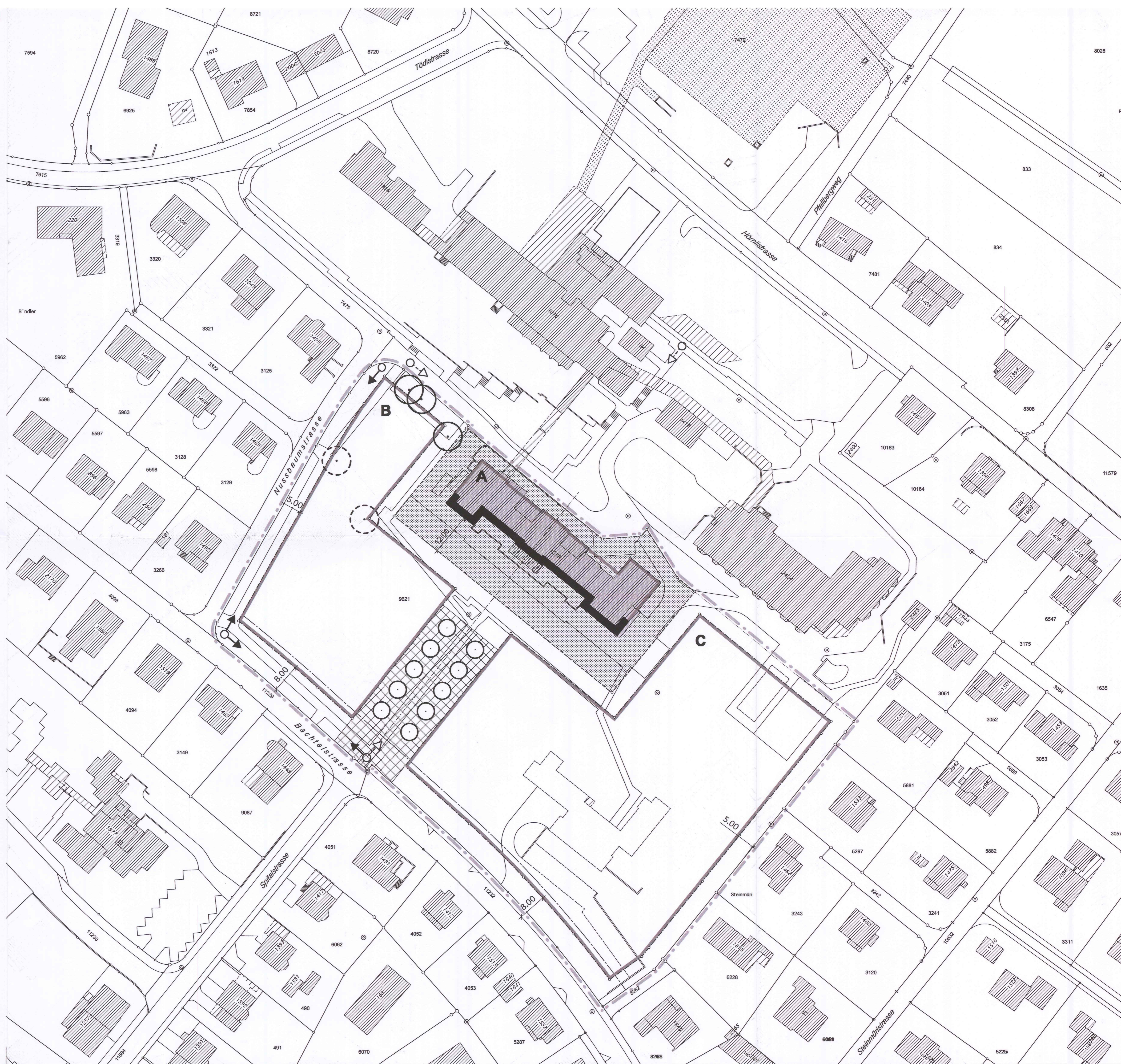
Situationsplan 1:500

Aufstellung durch den Grundeigentümer Kat. Nr. 9621 am
Für den Spitalverband Pfäffikon 22/12/08
Dr. R. Bolliger:
K. Müller:
E. Caruso:

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am 30. März 2009
Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 28. März 2011
Für die Baudirektion

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 34487 - 4.12.2008



Festsetzungsinhalte

- Geltungsbereich
- Schutzobjekt mit Umfeld
- Fassade Süd
- Baubereiche / Mantellinien
- Freiraum
- Baumschutz:
- Allee
- Einzelbaum
- Einzelbaum (Ersatz zulässig)
- Fusswegverbindungen (Breite min. 2.00 m)
mit Grünstreifen entlang Nussbaumstrasse
(Breite min. 0.50 m)
- Fusswegverbindungen (Breite min. 1.50 m)

Informationsinhalte

- Verkehrsbaulinien
- Gebäudeabbrüche



Kanton Zürich
Gemeinde Pfäffikon

Privater Gestaltungsplan Steinmüri

Bestimmungen

Aufstellung durch den Grundeigentümer Kat. Nr. 9621 am

Für den Spitalverband Pfäffikon

22/12/08

Dr. R. Bolliger:

K. Müller:

E. Caruso:

Zustimmung durch die Gemeindeversammlung am

¹¹ März
~~30. Nov. 2009~~

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

28. März 2011

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

42/11

1. Zweck
- Der private Gestaltungsplan Steinmüri bezweckt die Erhaltung der wesentlichen Elemente des ehemaligen Krankenasyls (Haus Bueche) sowie der Baumallee in der Achse der Spitalstrasse. Die Neuüberbauung auf dem Areal muss einerseits Rücksicht auf Schutzobjekte nehmen und sich andererseits gut ins Ortsbild einordnen. Insbesondere müssen die neuen Bauten und Anlagen formal und funktional Bezug auf die Baumallee und den dazugehörigen Freiraum nehmen.
2. Allgemeines
- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den 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. Schutzobjekt
- ¹ Das ehemalige Krankenasyl ist ein Einzelschutzobjekt im Sinne von § 203 PBG. Das Schutzobjekt darf umgebaut und umgenutzt werden.
- ² Der Schutz umfasst folgende Bestandteile des im Situationsplan bezeichneten Gebäudekerns (Mittelrisalit und angebaute Längstrakte):
- Die Erscheinung der Südfassade mit der äusseren Substanz, bestehend aus Aussenwänden (ohne Aussenisolation), Sichtmauerwerkpfeilern und -bögen, Balkon mit schmiedeisernem Geländer, Steingewänden, Fensterflügeln und Jalousien.
 - Die Erscheinung des Daches mit durchlaufenden geschlossenen Dachflächen, wobei Anpassungen zur gestalterischen Verbesserung und zur zusätzlichen Belichtung (Dachflächenfenster und Lukarnen) möglich sind.
- ³ Bei baulichen Veränderungen ist der fünfteilige Aufbau mit dem Mittelrisalit, den angebauten Längstrakten sowie den beiden Seitenflügeln beizubehalten.
- ⁴ Nicht geschützt sind:
- Der Innenausbau.
 - Die rückwärtige Gebäudesubstanz, welche abgebrochen und durch neue Bauteile in veränderten Abmessungen ersetzt werden darf.
- ⁵ Ersatz- und Erweiterungsbauten dürfen nur innerhalb der Mantellinien des Baubereiches A erstellt werden. Es ist eine oberirdische Baumasse von maximal 10'500 m³ zulässig. Die massgebende Grundfläche beträgt 2'712 m².

4. Zahl, Lage und
äussere Abmessungen
der Bauten

¹ Neue Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der Mantellinien der Baubereiche B und C erstellt werden. Die maximal zulässige Baumasse beträgt im Baubereich B 6'101 m³ und im Baubereich C 11'806 m³.

² Nutzungsverlagerungen zwischen den Baubereichen B und C sind zulässig.

³ Das Überstellen der Verkehrsbaulinien innerhalb der Mantellinien ist zulässig.

⁴ Besondere Gebäude sowie unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

⁵ Bei Bauten mit Attikageschossen kann das Dachgeschoss durch ein Vollgeschoss ersetzt werden, sofern die Grundfläche des obersten Vollgeschosses maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt. Die Gesamthöhe bei solchen Bauten beträgt maximal 10.50 m.

5. Gewachsener Boden

Als gewachsener Boden gilt der Terrainverlauf zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplanes. Im Baubereich A gilt als gewachsener Boden die Kote 566.40 m.ü.M.

6. Freiraum

¹ Der bezeichnete Freiraum ist von jeglichen Bauten und Zufahrten, ausgenommen Notzufahrten, freizuhalten.

² Die bestehende Baumallee in der Achse der Spitalstrasse sowie die bezeichneten Einzelbäume sind zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Die bezeichneten Bäume innerhalb der Baubereiche können beseitigt werden, wenn eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.

7. Gestaltung

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.

Zur Beurteilung lässt die Baubehörde auf Kosten der Grundeigentümer 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.

8. Erschliessung Zwischen den im Plan eingetragenen Anschlusspunkten sind dauernd öffentlich zugängliche Fusswege zu erstellen. Entlang der Bachtelstrasse und der Nussbaumstrasse ist der Fussweg mindestens 2.00 m breit zu erstellen. Entlang der Nussbaumstrasse ist zudem ein Grünstreifen von 0.5 Meter auszuscheiden. Die Fusswegverbindung zwischen der Bachtelstrasse und dem Gebäude Ahorn (Assek. Nr. 1816), mit Anbindung an die Nussbaumstrasse, muss mindestens 1.50 m breit ausgebildet werden.
9. Lärmschutz Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II (Lärmschutzverordnung).
10. Energie Die Neubauten sind mindestens im Minergie®-Standard oder einer gleichwertigen Lösung zu erstellen.
11. Schlussbestimmungen Der private Gestaltungsplan Steinmüri tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Gemeinde Pfäffikon

Teilrevision Zonenplan
Privater Gestaltungsplan Steinmüri

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

34487 – 4.12.2008

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Grundlagen	5
3. Ortsbauliches Konzept	7
4. Erläuterungen zum Zonenplan	9
5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan	12
6. Auswirkungen	18
7. Bericht zu den Einwendungen	19

1. Einleitung

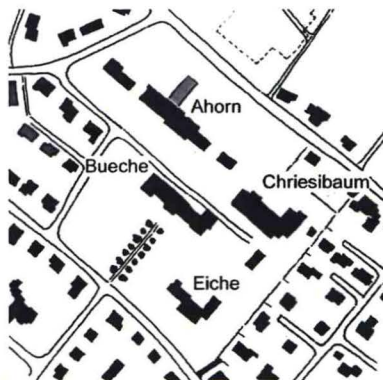
1.1 Anlass

Auflösung Spital

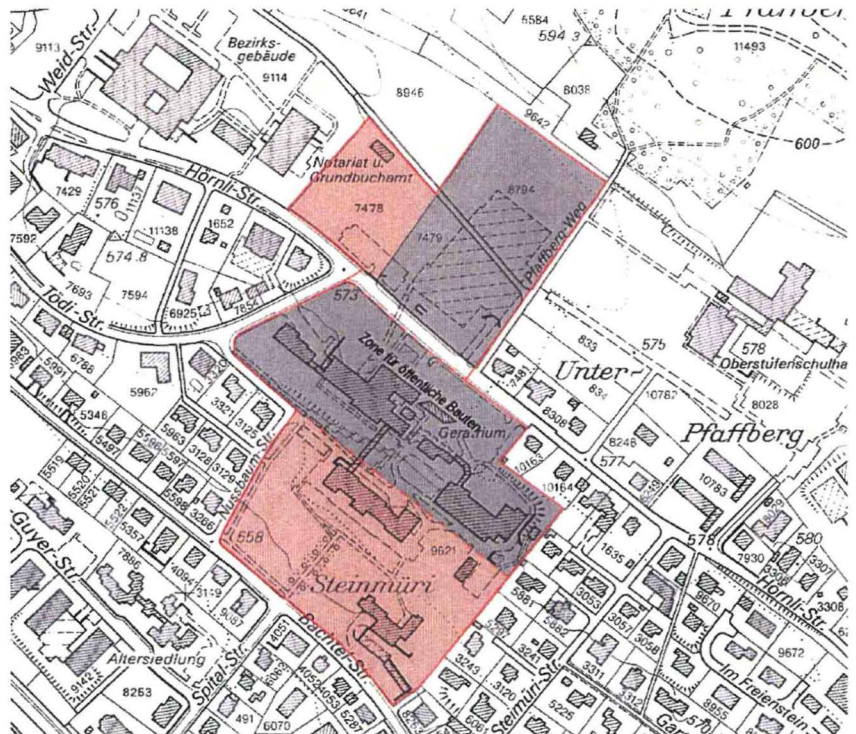
Der Zweckverband Kreisspital Pfäffikon wird aufgelöst und das dazugehörige Areal umgenutzt. Die heutige Nutzung ist durch die Beschränkung auf öffentliche Aufgaben (Zone öffentliche Bauten) stark begrenzt.

Areal Nord (4'730 m²)
Areal Süd (15'797 m²)

Die Umzonungsgebiete sind rot markiert.



Gebäudebezeichnungen



Areal Süd

Der nördliche Teil des Grundstückes Kat. Nr. 9621 dient zukünftig dem GerAtrium als Alterszentrum und verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten.

Der südliche Teil des Areals soll einer Neunutzung zugeführt werden. Da weder seitens der Gemeinde Pfäffikon noch des Kantons ein Bedarf besteht den Grundstücksteil zu erwerben, ist eine Umzonung in eine Wohnzone zweckmässig. Zusätzlich wird ein privater Gestaltungsplan festgelegt, welcher die Erhaltung des alten Spitalgebäudes und eine qualitativ hochwertige Neubebauung garantiert.

Areal Nord

Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 7479 und 8794 wird das Ausbildungszentrum für GärtnerInnen realisiert. Es ist keine Umzonung erforderlich.

Das Grundstück Kat. Nr. 7478 soll ebenfalls umgenutzt werden. Da auch bei diesem Grundstück weder die Gemeinde Pfäffikon noch der Kanton ein Bedarf angemeldet hat, ist eine Umzonung in eine Wohnzone zweckmässig.

1.2 Zielsetzung

Im Rahmen der Umzonungen und dem privaten Gestaltungsplan Steinmüri werden folgende Ziele angestrebt:

- Zukunftsorientierte Zonenzuweisung
- Erhalt und Miteinbindung des schutzwürdigen Spitals und von Teilen der Umgebung (Baumallee)
- Hohe Siedlungsqualität mit Freiräumen und eine der Umgebung entsprechende Siedlungsdichte

1.3 Verfahren

Die Vorlage besteht aus der Teilrevision des Zonenplanes und dem privaten Gestaltungsplan Steinmüri. Die Akten werden gemeinsam von der Gemeinde und dem Spitalverband erarbeitet, wobei die Gemeinde beim Zonenplan und der Spitalverband beim Gestaltungsplan federführend sind.

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 den Zonenplan fest und stimmt dem durch den Spitalverband aufgestellten privaten Gestaltungsplan zu.

Anschliessend sind die Planungen der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

2. Grundlagen

Richtplan

Im regionalen Plan der öffentlichen Bauten sind das Spital und das Alters- und Pflegeheim festgelegt. Nördlich der Hörnlistrasse ist zudem der Standort für die Haushaltsschule Lindenbaum und das Bezirksgebäude eingetragen. Der Richtplan ist bei der nächsten Revisionsgelegenheit anzupassen.

Im kommunalen Verkehrsplan ist die Hörnlistrasse als Sammelstrasse festgelegt. Fuss- und Radwege befinden sich keine im Planungsgebiet.

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

Das Areal liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten. In dieser Zone sind gemäss § 60 PBG nur Nutzungen zulässig, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben benötigt werden.

Denkmalschutzobjekt Haus Bueche

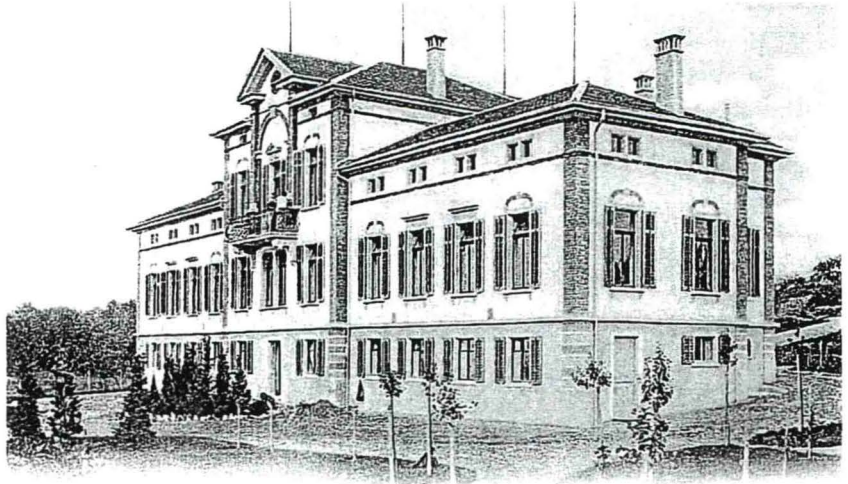
Das Krankenhaus Bueche ist kommunal inventarisiert. Laut Denkmalschutz-Gutachten ist es trotz etlicher Eingriffe seit der Erstellung von hoher ortsbaulicher Qualität. Das Gebäude vereint verschiedene Stilepochen und wird als ortsbestimmender und identitätsstiftender Bau bezeichnet. Der Erhalt des Hauses Bueche in seinen heutigen Abmessungen, seinem Erscheinungsbild und seiner heutigen Grundstruktur wird empfohlen, wobei aus architektonischer Sicht zahlreiche Korrekturen und Rückbauten wünschbar sind.

Die in der Fortsetzung der Spitalstrasse stehende Baumallee hat einen hohen Situationswert und sollte erhalten bleiben.

Die kommunale Natur- und Denkmalschutzkommission (NDK) unterstützt die Schlussfolgerungen aus dem Fachgutachten. Sowohl der Gutachter als auch der Gemeinderat lassen die Möglichkeit einer Inventarentlassung offen. Ein Gesuch des Grundeigentümers müsste jedoch hinreichend darlegen, dass die bauhistorische und lokalhistorische Bedeutung nicht gegeben ist.

Der Spitalverband will das alte Spitalgebäude grundsätzlich in seiner heutigen Erscheinungsform beibehalten. Eine Umnutzung mit den entsprechenden baulichen Eingriffen ist möglich. Der Schutzzumfang soll mit dem Gestaltungsplan frühzeitig geklärt werden.

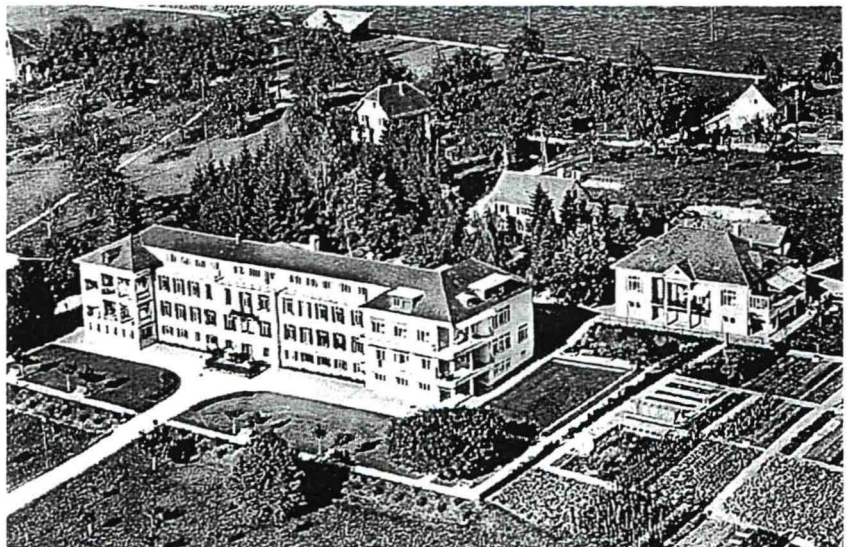
Krankenasyll Bueche kurz nach
Eröffnung 1903



Krankenasyll Bueche 1911



Ostflügelweiterung des
Krankenasylls 1934



3. Ortsbauliches Konzept

3.1 Areal Nord

Angemessene Dichte

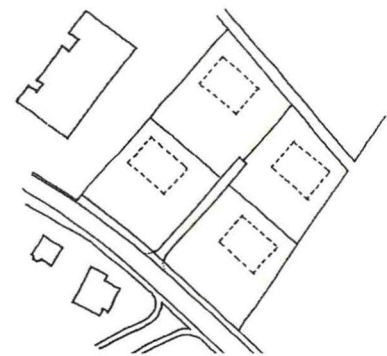
Das Grundstück Kat. Nr. 7478 wird der Zone W2/1.9 zugewiesen. Es gilt eine Baumassenziffer von $1.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und eine Gebäudehöhe von 7.80 m. Diese Randbedingungen stellen sicher, dass sich die neuen Bauten angemessen in die heutige Situation mit den Gebäuden des Bezirksgebäudeareals und dem bewilligten Ausbildungszentrum für GärtnerInnen einfügen.

Umnutzungskonzept

Die Umnutzung der künftigen Wohnzone könnte als Gesamtgrundstück oder in Einzelparzellen erfolgen (Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser oder kleinere Mehrfamilienhäuser).



Umnutzungskonzept mit Reiheneinfamilienhäusern und zwei kleineren Mehrfamilienhäusern



Umnutzungskonzept mit Einfamilienhäusern oder Doppel Einfamilienhäusern

3.2 Areal Süd

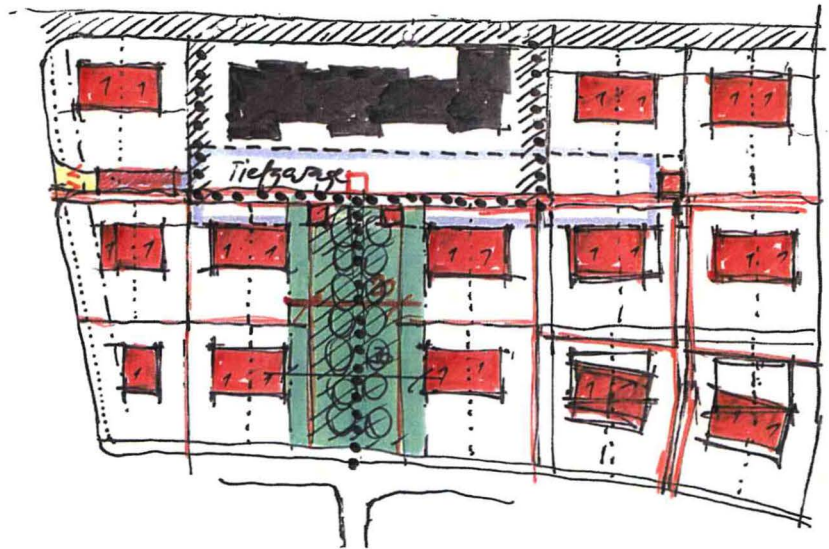
Angemessene Dichte und Sicherung Schutzobjekt

Der südliche Teil des Grundstückes Kat. Nr. 9621 wird der Zone W2/1.4 zugewiesen. Es gilt eine Baumassenziffer von $1.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und eine Gebäudehöhe von 7.50 m. Diese Randbedingungen stellen sicher, dass sich die neuen Bauten angemessen in die heutige Situation mit den freistehenden Gebäuden einfügen. Beim Schutzobjekt Gebäude Bueche sind die heutigen Abmessungen massgebend. Die Baumallee und ein angemessener Umschwung bleiben erhalten.

Umnutzungskonzept

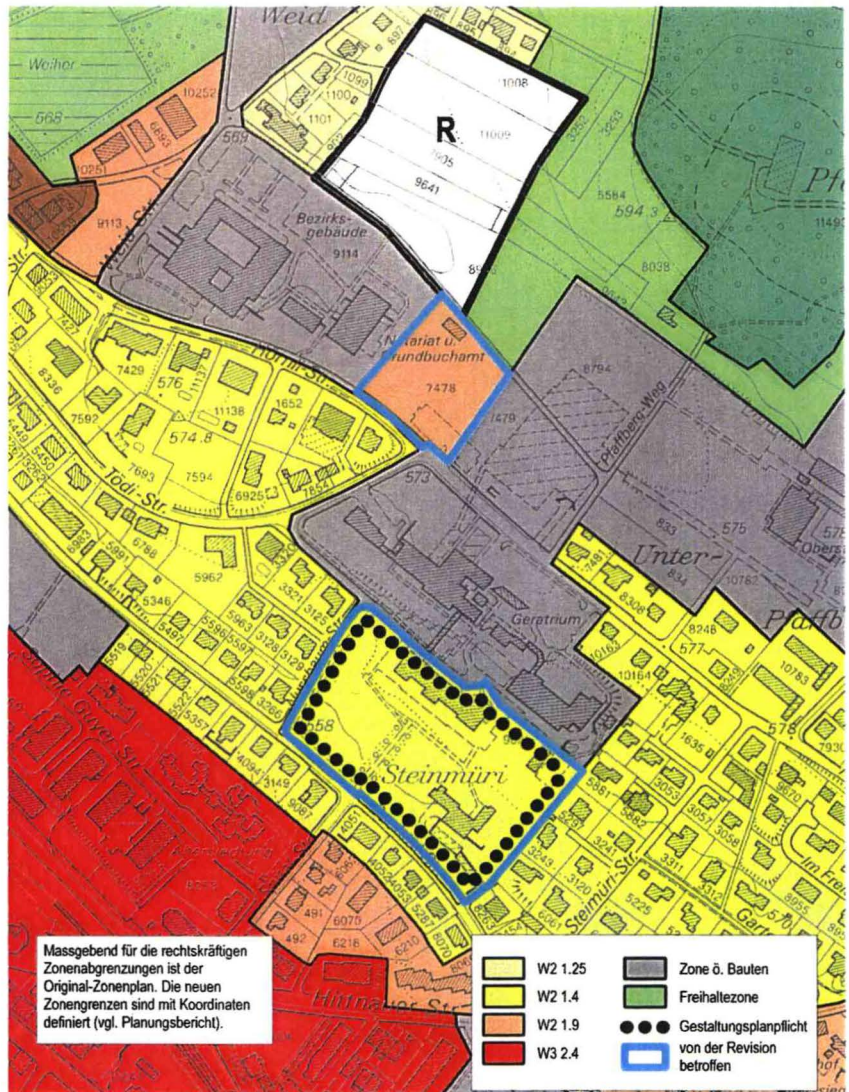
Die Umnutzung könnte als Gesamtgrundstück oder in Einzelparzellen erfolgen. Eine Einheit bildet das Gebäude Bueche, welches in seiner Erscheinungsform (Südfassade) erhalten bleibt. Im Innern erfolgt jedoch eine Umnutzung zu Wohnungen. Die restlichen Flächen können mit Einfamilienhäusern, Doppel­einfamilienhäusern, Reiheneinfamilienhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern überbaut werden, wobei hohe Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden. Das Gebäude Eiche wird abgebrochen.

Umnutzungskonzept mit einem zu einem Wohngebäude umgenutzten Gebäude Bueche (ca. 15 Wohneinheiten) und einer Überbauung der restlichen Flächen mit mehrheitlich Doppel­einfamilienhäusern (ca. 25 Wohneinheiten)



4. Erläuterungen zur Bau- und Zonenordnung

Revision Zonenplan

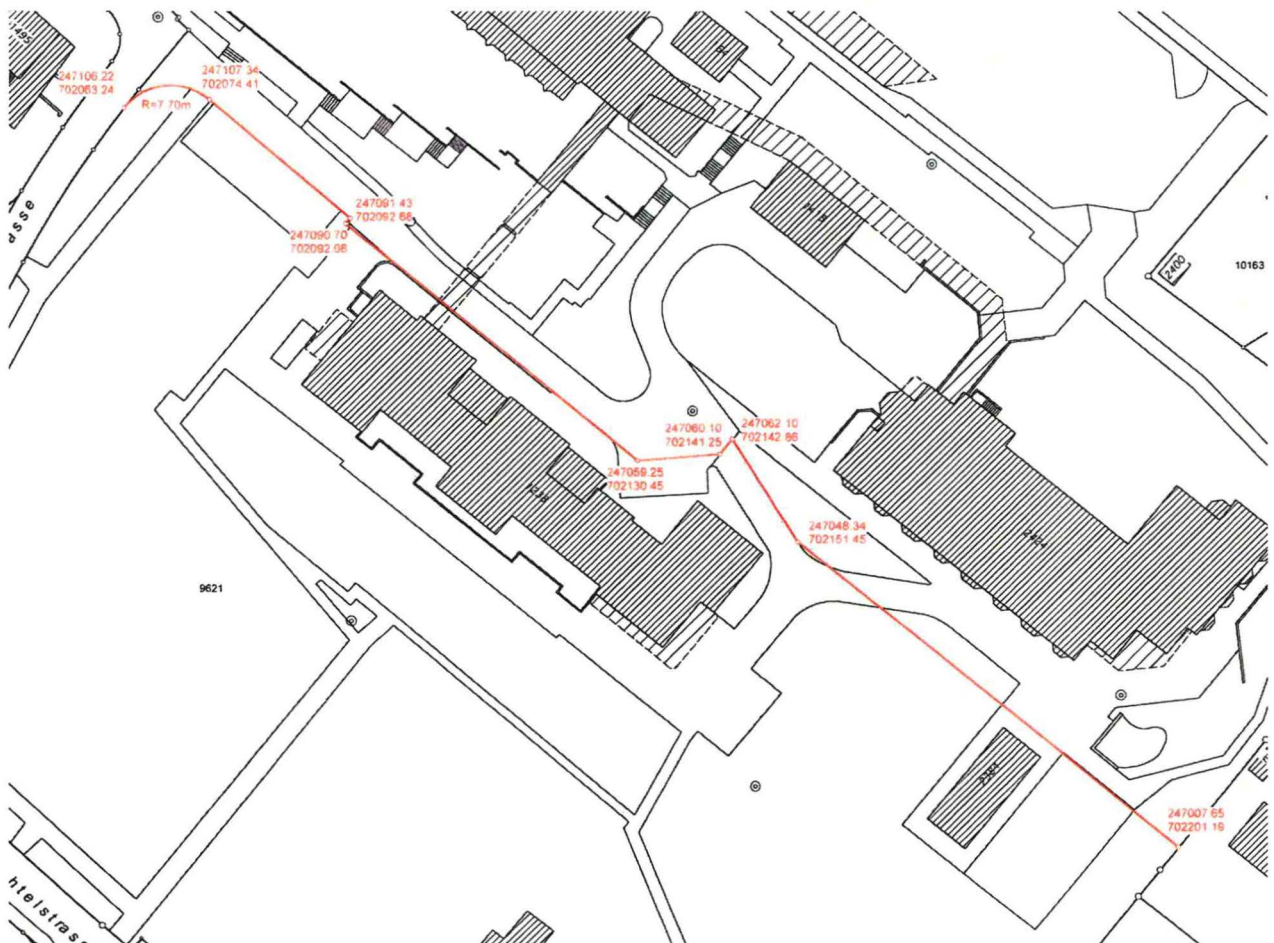


Neue Zonierung

Die Zonenplanrevision umfasst zwei Arealteile des Spitalverbandes Pfäffikon, welche heute in der Zone für öffentliche Bauten liegen. Der südliche Teil des Grundstückes Kat. Nr. 9621, rund um das Krankenasyl Bueche (rund 15'800 m²), soll der Zone W2/1.4 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet werden. Im Areal Nord wird das Grundstück Kat. Nr. 7478 (4'731 m²) der Zone W2/1.9 zugewiesen.

Neue Zonengrenzen

Beim Areal Nord bildet die Parzellengrenze die Zonengrenze.
 Beim Areal Süd wird die Zonengrenze soweit sie nicht durch Parzellengrenzen definiert ist, wie folgt festgelegt:



Änderungen Zonenflächen

Die Bauzonenflächen verändern sich wie folgt (Stand 2005):

Zone	Rechtskräftiger Zonenplan	Neuer Zonenplan
Wohnzone W2	838'000 m ²	858'331 m ²
Wohnzone W3	258'000 m ²	258'000 m ²
Zone ö. Bauten	241'000 m ²	220'669 m ²
Misch-/ Arbeitszonen	1'319'000 m ²	1'319'000 m ²
Bauzone Total	2'656'000 m ²	2'656'000 m ²

Die gesamte Bauzonenfläche erhöht sich nicht, da es sich lediglich um eine Umzonung handelt. Auch erhöht sich die Einwohnerkapazität nicht. Ein Seniorenzentrum zum Beispiel weist sogar eine höhere Bewohnerdichte auf. Zudem ist in der Zone für öffentliche Bauten eine höhere bauliche Dichte als in der Wohnzone W2/1.4 respektive W2/1.9 zulässig.

Die Reserven in der Zone für öffentliche Bauten bleiben genügend, da noch 54'000 m² der heutigen Zone für öffentliche Bauten unbebaut sind.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf die Bauzonenkapazität von untergeordneter Natur.

Revision Bauordnung

In der Bauordnung wird im Artikel 49 für das Gebiet Steinmüri eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt und die Zielsetzungen des Gestaltungsplanes umschrieben.

5. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

5.1 Zweck

Gleichzeitig zur Umzonung des Verkaufsobjektes Süd stellt der Spitalverband GerAtrium einen privaten Gestaltungsplan auf. Dieses Verfahren ist sinnvoll, weil das ehemalige Krankenasyl als Denkmalschutzobjekt gesichert und in die bauliche Erweiterung des Areals qualitativ geregelt werden soll.

5.2 Allgemeines











Bestandteile

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.



Geltungsbereich

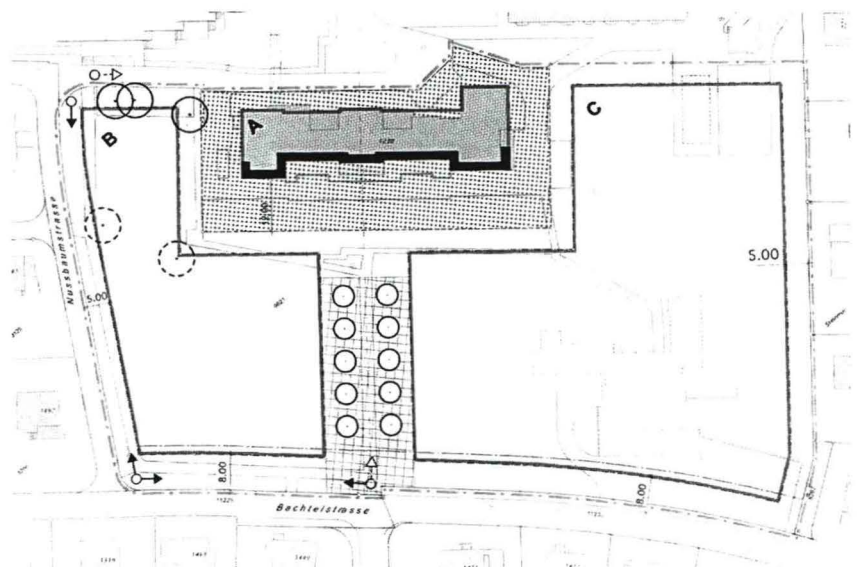
Die Perimetergrenze verläuft im Westen entlang der östlichen Seite der Nussbaumstrasse Kat. Nr. 7475 und im Süden entlang der nördlichen Seite der Bachtelstrasse Kat. Nr. 11229 / 11232. Im Osten ist die heutige Grundstücksgrenze die Perimetergrenze. Im Norden bildet der talseitige Wegrand die Perimetergrenze und im Bereich des Gebäudes Chriesibaum wird die Abgrenzung im Abstand von rund 10.5 m zum Gebäude gezogen (vgl. Abgrenzung Zonengrenze).

Festsetzungsinhalte

-  Geltungsbereich
-  Schutzobjekt mit Umfeld
-  Fassade Süd
-  Baubereiche / Mantellinien
-  Freiraum
- Baumschutz:
-  Allee
-  Einzelbaum
-  Einzelbaum (Ersatz zulässig)
-  Fusswegverbindungen (Breite min. 2.00 m) mit Grünstreifen entlang Nussbaumstrasse (Breite min. 0.50 m)
-  Fusswegverbindungen (Breite min. 1.50 m)

Informationsinhalte

-  Verkehrsbaulinien
-  Gebäudeabbrüche



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.

5.3 Schutzobjekt

Schutz und
Umnutzung/Umbau

Mit dem Gestaltungsplan wird gemäss § 205 PBG der Schutz mit einer planungsrechtlichen Massnahme erzielt. Eine zeitgemässe Umnutzung mit Umbau bleibt möglich. Insbesondere soll der fünfteilige Aufbau des Spitalgebäudes erkennbar bleiben. Im Gestaltungsplan werden die schützenswerten Elemente sowie die nicht geschützten Bestandteile festgelegt.

Südfassade

Für die hohe Qualität des Gebäudes spricht, dass es trotz der in mehreren Schritten erfolgten markanten Veränderungen und der drei wesentlichen von Südwesten erkennbaren Bauteile (Historismus, später Klassizismus und klassische Moderne) als Einheit erlebbar ist. Durch die Erhaltung der Südfassade wird diese Qualität gesichert.

Obergeschosse und Dach

Von grosser Bedeutung für die Erscheinung des Gebäudes ist die Ausbildung des Daches. Obwohl die Geschlossenheit des Daches wichtig ist, sollen zusätzliche Belichtungen ermöglicht werden. Dabei ist der Einheitlichkeit der Dachgestaltung Rechnung zu tragen.

Nicht schützenswerte
Bauteile

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

Baubereiche und
Baumasse

Die Baubereiche (Mantellinien) orientieren sich am bestehenden Spitalgebäude und an der Baumallee. Der Bereich A umfasst das Haus Bueche. Es wird ein angemessener Freiraum vor der südlichen Fassade ausgeschieden (Umfeld Schutzobjekt).

Die oberirdische Baumasse im Baubereich A darf 10'500 m³ nicht übersteigen.

5.4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten

Baubereiche

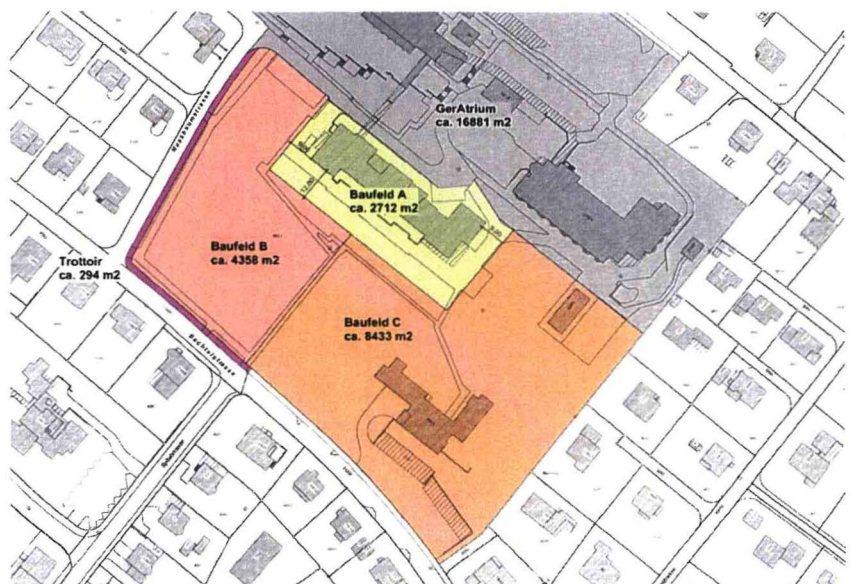
Die Baubereiche B und C erstrecken sich westlich und östlich der heutigen Baumallee bis an die Strassen respektive an die Nachbargrundstücke (Grenzabstände). Für unterirdische Gebäude gemäss § 269 PBG und Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind die Mantellinien nicht massgebend. Entlang der Nussbaumstrasse und der Bachtelstrasse hat die Mantellinie die Wirkung einer Baulinie. Auf den übrigen Abschnitten sind die allfälligen Mehrlängenzuschläge zu beachten.

Die Wirkung bestehender oder allfälliger zukünftiger Bau- und Niveaulinien im Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist während dessen Geltungsdauer suspendiert. Die Mantellinien des Gestaltungsplanes sind so ausgeschieden, dass sie den Bedürfnissen des Endausbaus der Bachtelstrasse genügen. Es ist eine Bewilligung gemäss § 100 Abs. 3 PBG zur Überstellung der Baulinien zu gestatten.

Baumasse

Die maximale oberirdische Baumasse in den Baubereichen B und C ergibt sich aufgrund der massgebenden Grundfläche ($12'791 \text{ m}^2$) und der Baumassenziffer von $1.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und beträgt insgesamt $17'907 \text{ m}^3$. Nutzungsverlagerungen zwischen den beiden Baubereichen sind zulässig, womit für eine Gesamtüberbauung Spielraum für örtliche Verdichtungen und grosszügige Freiräume offen bleibt.

Baubereiche



Dachaufbauten

Es soll eine für die Nutzung der Lagequalitäten wichtige Freiheit bei der Anordnung und Ausgestaltung der Dachgeschosse und Dachaufbauten ermöglicht werden. Dies bietet die Chance, die Lage mit See- und Alpensicht optimal zu nutzen. Es ist nur ein Dachgeschoss über Flachdächern zulässig. Für die Nachbargrundstücke entsteht keine oder nur eine geringfügig nachteiligere Situation. Anstelle der zulässigen Gebäudehöhe von 7.50 m und der Firsthöhe von 7.00 m wird die Gesamthöhe auf 10.50 m beschränkt.

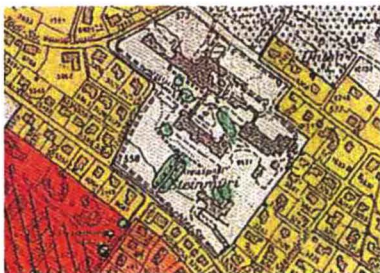
5.5 Gewachsener Boden

Zur Beurteilung der Bauten und zur Erleichterung des Vollzuges ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen. Massgebend ist der heutige Terrainverlauf. Der Einfachheit halber wird im Baubereich A (Gebäude Bueche) die mittlere Kote als verbindlich festgelegt. Aus den 4 Eckpunkten des Gebäudes resultiert eine durchschnittliche Kote von 566.40 m.ü.M.

5.6 Freiraum

Das charakteristische Element des südlichen Spitalvorgeländes ist die Baumallee als Ganzes. Diese muss erhalten und vervollständigt werden. Durch eine ausgewiesene Fachperson sind Zustand und Eignung der vorhandenen Bäume zu prüfen.

Zur Baumallee gehört ein entsprechender Freiraum, welcher von jeglichen Bauten und Zufahrten freigehalten bleiben muss. Im Freiraum kann eine Notzufahrt erstellt werden, diese ist aber mit geeigneten Mitteln abzusperren. Der Freiraum dient als attraktiver Aufenthaltsbereich.



Im Zonenplan sind südlich des Gebäudes Bueche drei Baumobjekte eingetragen (Baumallee, Rosskastaniengruppe und Einzelbaum südwestlich des Gebäudes). Die Rosskastanien südöstlich des alten Spitalgebäudes müssen nicht erhalten bleiben, hingegen - im Sinne eines Ersatzes - die mächtigen Linden an der Nordwest-Ecke des Grundstückes. Weiter wird der heute nicht geschützte Nussbaum bei der Nussbaumstrasse bezeichnet und kann je nach Bebauungskonzept und Lage der Tiefgarage erhalten werden. Es muss aber die Möglichkeit offen bleiben, die speziell bezeichneten Bäume innerhalb der Baufelder zu ersetzen, wenn diese die Bebauung und/oder die Erschliessung einschränken. In diesem Falle ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen (z.B. Nussbaum im Bereich der Nussbaumstrasse). Massgebend für den Baumschutz sind die im Gestaltungsplan bezeichneten Einzelbäume.

5.7 Gestaltung

Im Nahbereich des Schutzobjektes und der prominenten Lage sind erhöhte Gestaltungsanforderungen angebracht und die Zielsetzungen gemäss BZO sind umzusetzen. Es gelten sinngemäss die Bestimmungen für Arealüberbauungen (§ 71 PBG).

Für den ganzen Gestaltungsplanperimeter respektive die einzelnen Baubereiche ist eine Gesamtvorstellung zu entwerfen.

Zur Beurteilung, ob diese Anforderungen erfüllt sind, ist ein Fachgutachten, oder bei einer etappenweisen Realisierung mehrere Fachgutachten, zu erstellen. Die Baubehörde bestimmt die Zusammensetzung der Fachgutachter. Alternativ kann der Grundeigentümer respektive die Bauherrschaft ein oder mehrere Konkurrenzverfahren durchführen.

5.8 Erschliessung

Entlang der Bachtelstrasse und der Nussbaumstrasse ist ein Gehbereich von mindestens 2 Meter (Breite gemäss Zugangsnormalien) zu realisieren. Der Gehweg kann als Trottoir oder frei geführter Fussweg ausgebildet werden. Entlang der Nussbaumstrasse ist zudem ein Grünstreifen von 0.5 Meter auszuscheiden (z.B. Pflanzung Bäume). Die Neupflanzung von Bäumen in diesem Grünstreifen werden als Ersatz für die allenfalls zu fällenden Bäume innerhalb der Baufelder akzeptiert. Die Kosten für die Baumpflanzung werden von der Gemeinde übernommen.

Von der Bachtelstrasse ausgehend ist über die Baumallee am ehemaligen Krankenhaus Bueche vorbei zum Gelände des GerAtriums (zum Gebäude Ahorn) ein Fussweg mit mindestens 1.5 Meter Breite zu realisieren. Dieser kann teilweise mit Treppen geführt werden. Von diesem Fussweg ist eine Anbindung an die Nussbaumstrasse herzustellen.

Die Ausgestaltung (genaue Lage, Beläge, Beleuchtung usw.) und die rechtliche Sicherung sind im Rahmen der Baubewilligungen zu bestimmen.

5.9 Lärmschutz

Gemäss der Grundordnung gilt die Empfindlichkeitsstufe II in der Wohnzone W2/1.4 und W2/1.9. Das Grundstück Kat. Nr. 7478 ist heute der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet, dies im Hinblick auf den ehemals geplanten Standort einer Mehrzweckhalle. Deshalb kann auch dieses Grundstück neu (wieder) der Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt werden.

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

5.10 Energie

Der Gestaltungsplan verlangt gemäss der Praxis der Gemeinde Pfäffikon verschärfte Energievorschriften. Die Neubauten sind deshalb mindestens im Minergie®-Standard (Stand 2007) zu erstellen. Zulässig sind auch gleichwertige Lösungen. Massgebend für die Beurteilung ist der Gesamtenergieverbrauch von 38 kW/h pro Quadratmeter und Jahr.

5.11 Schlussbestimmungen

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

6. Auswirkungen

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

Ortsbauliche Aspekte	Es wird sichergestellt, dass das Schutzobjekt rechtlich gesichert ist und dass eine hochstehende Neuüberbauung realisiert wird.
Nutzung	Die Flächenreserven für öffentliche Nutzungen sind mehr als ausreichend. Die frei werdenden Grundstücke des Spitalverbandes können daher einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Lage der Grundstücke an Hanglage mit teilweisem Blick auf den Pfäffikersee eignet sich optimal für Wohnnutzungen.
Freiraum	Die südlich am Krankenhaus Bueche angrenzende Grünfläche und die dazugehörige Baumallee bleiben erhalten und sorgen für genügend Freiräume.
Verkehr	<p>Mehr Wohnungen führen zu einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Dieses ist im Vergleich mit dem Gesamtverkehrsaufkommen jedoch von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Die beiden Areale sind gut zu Fuss und mit dem Velo zu erreichen. Sowohl die S-Bahn als auch die Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in wenigen Gehminuten Entfernung. Mit dem Gestaltungsplan entsteht zudem eine neue öffentliche Fusswegverbindung zwischen der Bachtelstrasse und der Hörnlistrasse.</p>
Umwelt	Es ist mit keinen spürbaren Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen.
Entwicklung	Es werden die baurechtlichen Grundvoraussetzungen für die Umnutzung eines zentrumsnahen Areals in Pfäffikon geschaffen.

7. Bericht zu den Einwendungen

7.1 Einleitung

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 8. August 2008 bis und mit 6. Oktober 2008 fand die 60-tägige öffentliche Auflage gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz statt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern.

Übersicht

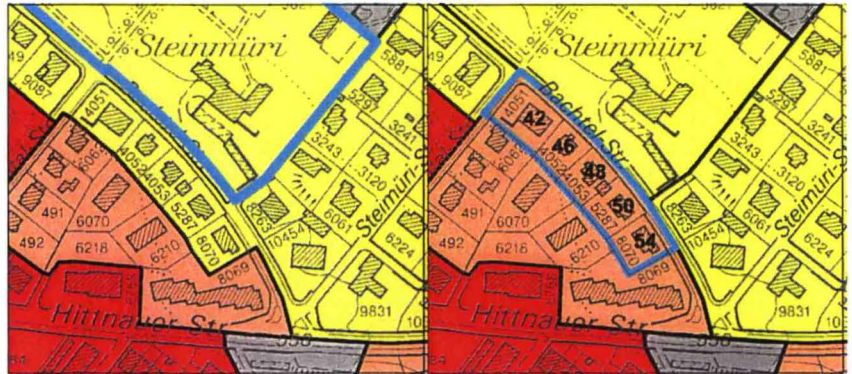
Insgesamt sind 9 Einwendungen eingegangen. Zusammengefasst liegen 14 Anträge vor. Die Behandlung ergibt folgendes Bild:

- Berücksichtigte Einwendungen: 3
- Nicht berücksichtigte Einwendungen: 9
- Nichteintreten auf Einwendungen: 2

7.2 Einwendungen zum Zonenplan

Antrag
"Zusätzliche Umzonung"

Mehrere Einwender verlangen, dass im Zuge der vorgeschlagenen Umzonung die Grundstücke Kat. Nr. 4051, 4052, 4053, 5287 und 8070 (Bachtelstrasse 42 - 54) in die Zone W2/1.9 umzuzonen seien. Damit könne die heutige Übernutzung (Bau-rechtswidrigkeit) beseitigt werden.



Entscheid

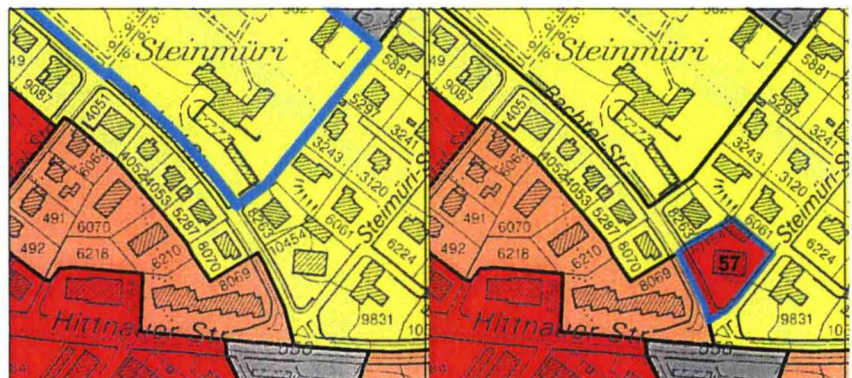
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bei dieser Revisionsvorlage geht es einzig um die Umnutzung des ehemaligen Spitals Pfäffikon. Der Gemeinderat beabsichtigt aber in nächster Zeit eine umfassende Revision der BZO auszuarbeiten. Der Antrag ist in diesem Zusammenhang zu beurteilen.

Antrag
"Zusätzliche Umzonung"

Die Einwender verlangen, dass im Zuge der vorgeschlagenen Umzonung das Grundstück Kat. Nr. 10454 (Bachtelstrasse 57) in die Zone W3/2.4 umzuzonen sei. Damit könne die heutige Übernutzung beseitigt werden.



Entscheid

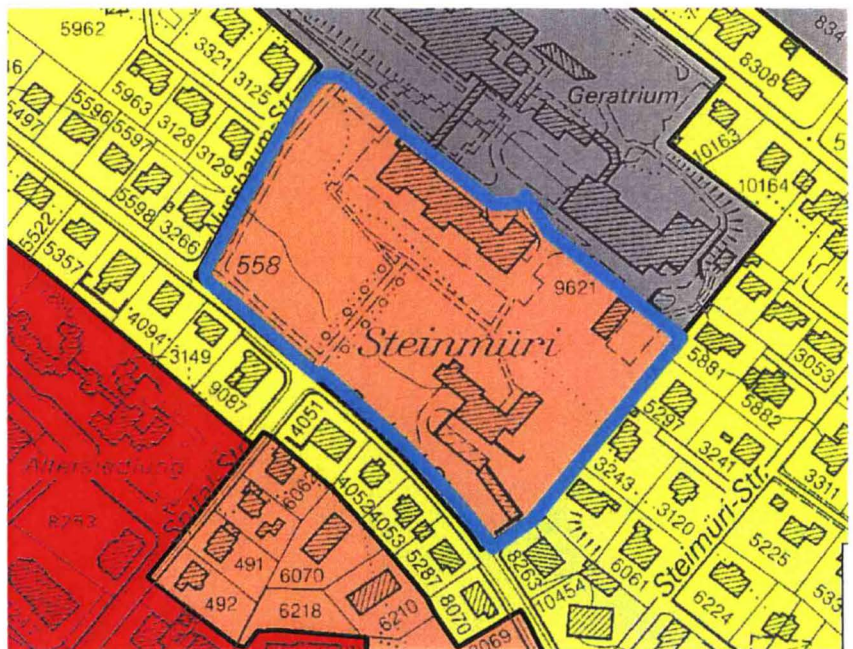
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bei dieser Revisionsvorlage geht es einzig um die Umnutzung des ehemaligen Spitals Pfäffikon. Der Gemeinderat beabsichtigt aber in nächster Zeit eine umfassende Revision der BZO auszuarbeiten. Der Antrag ist in diesem Zusammenhang zu beurteilen.

Antrag
"Höhere Dichte Areal Süd"

*Ein Einwender verlangt, dass die Flächen südlich des Kreis-
spitals Pfäffikon in Wohnzone W2/1.9 statt der W2/1.4 zuge-
ordnet werden. Damit könne die zentrumsnahe und gut er-
schlossene Lage haushälterisch genutzt werden.*



Entscheid

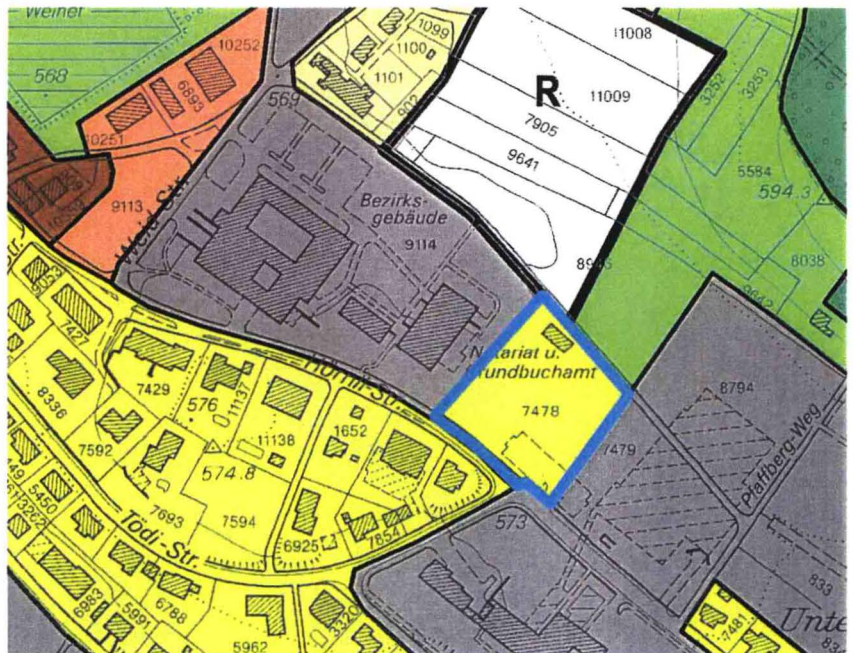
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Obwohl das Areal an zentraler Lage liegt, ist mit Rücksicht auf die bestehende Siedlungsstruktur und das angestrebte Segment von "gehobenem Wohnen", eine relativ geringe Dichte zweckmässig.

Antrag
"Geringere Dichte Areal
Nord "

Ein Einwender verlangt, dass das Grundstück Kat. Nr. 7478 der W2/1.4 statt der W2/1.9 zugeteilt wird, da eine Dichte von 1.9m³/m² in diesem von Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägten Gebiet zu hoch sei. Es könne nicht der benachbarte Baukörper in der Zone für öffentliche Bauten als Massstab genommen werden. Zudem könne dem Ausblick von der Freihaltezone mit einer W2/1.9 nicht genügend Beachtung geschenkt werden und mit weniger Wohneinheiten steige die Verkehrsbelastung auf der Hörnlistrasse weniger stark.



Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

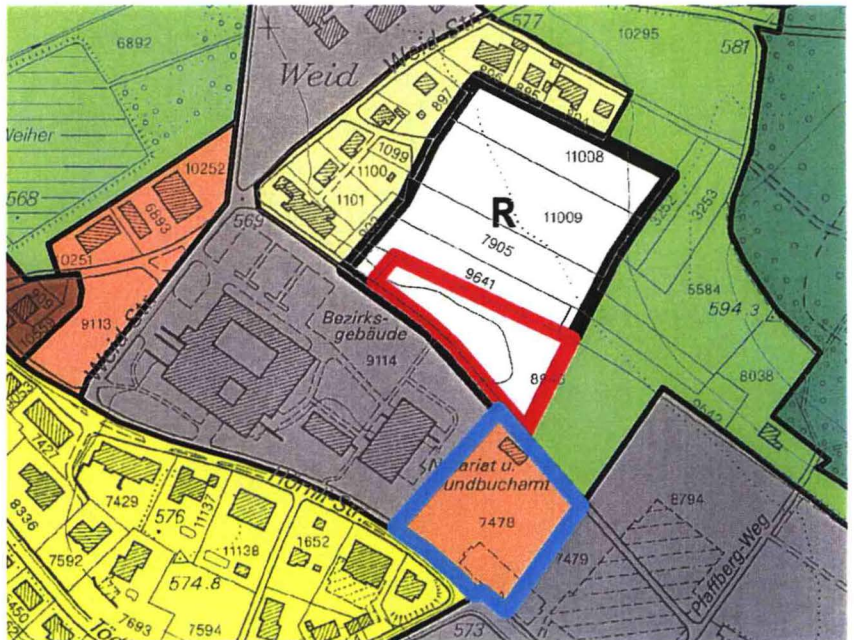
Begründung

Das Areal Nord fällt leicht gegen den Hang ab. Im Sinne einer häuslicher Bodennutzung und mit Bezug auf die bestehenden (Bezirksgebäude) und geplanten (Schulungsgebäude Gärtner) Bauten, ist eine W2/1.9 angemessen. Damit lässt sich eine weitgehend einheitliche Körnung der Bauten im direkt an die Hörnlistrasse anstossenden Gebiet erreichen.

Da die Gebäude in der Zone W2/1.4 beinahe gleich hoch wie in der Zone W2/1.9 erstellt werden können, ist die Auswirkung auf den Ausblick nur gering. Massgebend bezüglich des Ausblicks sind zudem oft nicht die Gebäude sondern die Bepflanzung.

Antrag
"Einzonung Kat. Nr. 8946"

Ein Einwender verlangt, dass das Grundstück Kat. Nr. 8946 ebenfalls eingezont und der W2/1.9 oder der W2/1.25 zugeteilt werde. Dieses Grundstück sei planerisch (insbesondere Erschliessung) eng mit dem Areal Nord verbunden und könne nicht resp. nur mit grossen Nachteilen für das Gebiet Weidstrasse unabhängig erschlossen werden.



Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bei dieser Revisionsvorlage geht es einzig um die Umnutzung des ehemaligen Spitals Pfäffikon. Der Gemeinderat beabsichtigt aber in nächster Zeit eine umfassende Revision der BZO auszuarbeiten. Der Antrag ist in diesem Zusammenhang zu beurteilen.

Die Umzonung ändert grundsätzlich nichts an der heutigen Erschliessungssituation. Wie der Bericht des vom Einwender beigezogenen Planungsbüros SWR darlegt, bestehen verschiedene Erschliessungsoptionen über die Weidstrasse. Neben den erwähnten Nachteilen einer Erschliessung über die Weidstrasse sind auch Vorteile zu erwähnen. So ist die Weidstrasse schon heute nicht genügend ausgebaut. Zudem erscheint eine Erschliessung der Grundstücke von Norden her attraktiver als von der Südseite her. In einer umfassenden Auslegeordnung müsste auch der Gesamtflächenbedarf für Erschliessungsflächen verglichen werden. Die Erschliessung und Arrondierung der Grundstücke in der Reservezone bedingt eine gesamthafte Planung (Erschliessungsvertrag oder Quartierplan).

7.3 Einwendungen zum Gestaltungsplan

Antrag
"Gesamthafte
Neuerarbeitung "

Ein Einwender verlangt, dass der Gestaltungsplan gesamthafte neu, mit anderen finanziellen, gestalterischen und städtebaulichen Ansätzen zu erarbeiten sei:

- *Es sei eine spezielle Beherbergungsnutzung vorzusehen (Gebäude Buche und Eiche). Ein Tiefpreishotel (Hotel garni) könne durch das Personal des Pflegeheimes betrieben werden. Damit könne dieselbe Nettoendite wie bei einem Baulandverkauf erzielt werden.*
- *Die Nebenräume zum Bettenhaus seien im Bereich zwischen Gebäude Ahorn und Chriesibaum zu erstellen.*
- *Das heutige Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude sei beizubehalten und die neuen Bauten sollen möglichst wenig in Erscheinung treten (Parkwirkung).*
- *Es sei eine Überbauung mit Wohntürmen (parkartige Bebauung) und grosszügigen Freiflächen zu entwickeln.*
- *Die Fläche zwischen Gebäude Chriesibaum und Eiche sei für spätere Pflegeheim-Bedürfnisse freizuhalten.*

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die für den Betrieb des Geratriums erforderlichen Gebäude sind festgelegt. Eine Beplanung der Flächen oberhalb des Gebäudes Buche ist deshalb nicht erforderlich.

Eine Hotelnutzung in der Wohnzone ist möglich. Die Festlegung einer Hotelnutzung würde bedingen, dass ein Betreiber vorhanden ist, der an dieser Lage und in den bestehenden Gebäuden ein Hotel betreiben wird. Die Rendite wird kaum diejenige einer Neuüberbauung erreichen. Wenn sich im Rahmen des Verkaufes des Grundstückes zeigt, dass ein Hotel wirtschaftlich ist, steht einer Umsetzung nichts im Wege.

Das Gebäude Eiche soll nicht erhalten werden, weil es sich nicht in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt.

Antrag
"Dachaufbauten"

Ein Einwender verlangt, dass im Gestaltungsplan bezüglich des Areals Nord die Gebäudehöhe festzulegen sei.

Entscheid

Die Einwendung ist berücksichtigt.

Begründung

Auf dem Areal Nord gelten die Regelungen der BZO. Im Gestaltungsplan Steinmüri können keine Vorschriften für Grundstücke ausserhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes gemacht werden.

Antrag
"Dachaufbauten"

Ein Einwender verlangt, dass auf dem Areal Süd (neue Bauten im Gestaltungsplan) die Gebäudehöhen gemäss den Vorschriften der Zone W2/1.4 (also 7.5 Meter statt 10.5 Meter) gelten sollen. Eine Höhe von 10.5 Meter führe zu einer Zerstörung des intakten Quartierbildes.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der vorgeschlagenen Regelung wird eine zweckmässige Ausgestaltung der Dachgeschosse und Dachaufbauten ermöglicht. Für die Nachbargrundstücke entsteht keine oder nur eine geringfügig nachteiligere Situation. Anstelle der zulässigen Gebäudehöhe von 7.50 Meter und der zulässigen Firsthöhe von 7.00 Meter (insgesamt also 14.50 Meter) wird die Gesamthöhe auf 10.50 Meter beschränkt. Mit der Beschränkung des obersten Vollgeschosses auf maximal zwei Drittel der Grundfläche entsteht ein ähnlicher Charakter wie in der zweigeschossigen Zone mit zwei Dachgeschossen („normale“ W2/1.4).

Antrag
"Gewachsener Boden"

Ein Einwender verlangt, dass das gewachsene Terrain vor dem Bau des Spitals als massgebend festzulegen sei.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Rekonstruktion des Geländeverlaufes ist beinahe unmöglich. Nicht nur auf Spitalgelände wurden Geländeverschiebungen vorgenommen, sondern auch auf den umliegenden Grundstücken. Die Recherche in den baurechtlichen Akten zeigte, dass das ursprüngliche Gelände in den Bauplänen nicht eingetragen ist.

Deshalb ist es zweckmässig, den heutigen Verlauf als massgebend festzulegen. Die Differenzen dürften namentlich im Bereich der Neubauten (Wiese mit Obstbäumen) nicht erheblich sein. Im Bereich des Gebäudes Buche wurden Aufschüttungen vorgenommen. Da dieses Gebäude im heutigen Volumen erhalten bleibt, ist die Frage des gewachsenen Terrains nicht relevant.

Antrag
"Baumschutz /
Tiefgaragenzufahrt"

Ein Einwender verlangt, dass der Nussbaum im Bereich der Einmündung bei der Liegenschaft Nussbaumstrasse 7 in die Nussbaumstrasse zu erhalten sei.

Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage in die Nussbaumstrasse sei problematisch (steiles Strassenstück, bestehende Ausfahrten, Unübersichtlichkeit, Entwertung bestehender Liegenschaften Nussbaumstrasse) und deshalb entweder im Norden des Areals (beim Gebäude Buche) oder im Süden anzuordnen.

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der bestehende Nussbaum kann je nach Bebauungskonzept und Lage der Tiefgarage erhalten werden. Deshalb wird der Nussbaum neu auch als zu erhaltender Einzelbaum bezeichnet. Es muss aber die Möglichkeit offen bleiben, den Baum zu ersetzen, wenn dies die Bebauung und/oder die Erschliessung einschränkt. In diesem Falle ist ein gleichwertiger Ersatz zu schaffen (z.B. Nussbaum im Bereich der Nussbaumstrasse). Eine Ersatzpflanzung wird für alle zu erhaltenden Bäume innerhalb der Baufelder ermöglicht.

Eine Festlegung der Zufahrten zu den Parkplätzen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweckmässig. Es ist offen, wo die Parkierungsanlage(n) platziert werden. Die Zufahrten haben den Anforderungen an die Verkehrssicherheit zu entsprechen (Verkehrssicherheitsverordnung).

Antrag
"Ersatzpflanzungen"

Ein Einwender verlangt, dass für die zu fällenden Obstbäume entsprechende Ersatzpflanzungen im Landwirtschaftsgebiet oder andernorts im Siedlungsgebiet in den Vorschriften des Gestaltungsplanes festzuschreiben seien.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

In den Gestaltungsplanvorschriften können keine Vorschriften für Massnahmen ausserhalb des Geltungsbereiches erlassen werden. Die Gemeinde Pfäffikon hat in den letzten Jahren an verschiedenen Orten Obstbäume gepflanzt und es werden auch in Zukunft bei sich ergebender Gelegenheit Obstbäume gepflanzt (Gemeinde und Private). Zudem entstehen im neuen Aussenraum neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere. Die Baubehörde setzt die Qualitätsanforderungen gestützt auf den Artikel 7 GP um.

Antrag
"Genossenschaftlicher
Wohnungsbau"

Zwei Einwender verlangen, dass ein Teil des Areales Süd (mindestens 1/3) für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen sei.

Entscheid	Auf die Einwendung wird nicht eingetreten.
Begründung	In den Gestaltungsplanvorschriften können keine Vorschriften über die Art resp. den Betrieb von Wohnungen sowie den Verkauf des Areals erfolgen.
Antrag "Einzelbebauungen"	<i>Mehrere Einwender verlangen, dass das Areal südlich des Gebäudes Buche in Einzelparzellen aufzuteilen und individuell zu bebauen seien.</i>
Entscheid	Auf die Einwendung wird nicht eingetreten.
Begründung	In den Gestaltungsplanvorschriften können keine Vorschriften über die Art der Parzellierung und zum Verkauf erfolgen.
Antrag "Qualitätssicherung Gestaltung"	<i>Drei Einwender verlangen, dass die angestrebte Qualität, insbesondere die hochwertige Neuüberbauung und die respektvolle Einbindung des ehemaligen Krankenasyls, mit einem Konkurrenzverfahren (gemeinsam über beide Baufelder B und C) sichergestellt werden. Die Natur- und Denkmalschutzkommission Pfäffikon ZH sei bei der Beurteilung beizuziehen.</i>
Entscheid	Die Einwendung wird berücksichtigt.
Begründung	Grundsätzlich können Anforderungen gemäss § 71 PBG durch die Baubehörde angewendet werden. Dass ein erheblicher Beurteilungsspielraum besteht liegt in der Natur der Sache und ist auch bei einer Jury im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens so. Die Qualitätssicherung ist der Baubehörde ein wichtiges Anliegen und deshalb ist zwingend ein Fachgutachten zu erstellen resp. ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.