

# **Einwendungen zur Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung im Rahmen der öffentlichen Auflage**

Grüne Pfäffikon  
vertreten durch Präsident  
Pirmin Knecht  
Am Landsberg 25  
8330 Pfäffikon  
pirmin1knecht@gmail.com

Pfäffikon, 24. März 2024

## **Allgemeine Anregungen**

### **Anregung 1:**

Die mit der Teilrevision der BZO beantragte Grünflächenziffern begrüssen wir und halten sie für unbedingt notwendig. Die für die unterschiedlichen Zonen vorgeschlagenen Werte erachten wir als Mindestmass, welche nicht durch weitere Anträge reduziert werden dürfen. Allfällige Ausnahmen oder Erleichterungen (vgl. z.B. Art. 59) sind sorgfältig abzuwägen und durch geeignete Massnahmen angemessen auszugleichen.

### **Anregung 2:**

Die Regelungsdichte insbesondere im Bereich Siedlungsökologie (inkl. Aspekte Klimaanpassung und Bodenwasserhaushalt) soll die BZO nicht übermässig strapazieren. Wir schlagen deshalb vor, in der BZO Grundsätze aufzuführen und weiterführende Details, Massnahmen und Erklärungen in Vollzugs-Richtlinien zu regeln. Richtlinien und Listen können schneller angepasst und ergänzt werden als eine BZO. Die Gemeinde Meilen hat eine gute Vollzugs-Richtlinie zur Siedlungsökologie erarbeitet. Wir erlauben uns, diese beizulegen.

## **Anträge zur BZO**

### **Antrag 1:**

Die BZO ist mit einer allgemeinen Einführung und einem Zweckartikel zur baulichen Qualität zu ergänzen:

#### **Bauliche Qualität**

1. Bauten und Anlagen sind qualitätsvoll zu gestalten.
2. Die Ortschaft soll sich kompakt in die Landschaft einfügen. Im Innern ist sie geprägt von ihrer reichen Geschichte und weist unterschiedliche Quartiere auf. Neubauten oder Verdichtungen sollen mit **Rücksicht auf den bestehenden oder gewünschten Quartiercharakter** entstehen.
3. Jedes Gebäude kann auf seine Weise **etwas zum öffentlichen Raum** und damit zur Lebensqualität in Pfäffikon **beitragen**. Es soll somit nicht als Fremdkörper wirken, sondern seinen Beitrag zur Weiterentwicklung des Ganzen leisten.
4. **Zusammenhang und gleichzeitig Vielfalt** schaffen: Möglichkeiten, ein harmonisches Ganzes zu schaffen, sind Ähnlichkeiten der Gebäude in Grundtyp, Grösse, Ausrichtung, Dachform, Gestaltung der Eingänge, Umgang mit

Fensterformat, Sockelbau, Material- und Farbwahl. Eine starre Repetition des Gleichen ist jedoch ebenso zu vermeiden. Ziel sollte ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Individualität und Ähnlichkeit sein, so dass Vielfalt in der Verwandtschaft entsteht.

5. Der Gemeinderat kann für städtebaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.
6. Mit einer **frühzeitigen Vorbesprechung** der Bauvorhaben kann das Vorgehen projektbezogen festgelegt und eine hohe Qualität sichergestellt werden.
7. Bauwillige sind aufgefordert, im Rahmen ihrer Baueingabe **zur geforderten Qualität Stellung zu nehmen**.

### **Begründung:**

Der Gemeinde-Slogan «Wohnen und Arbeiten in schöner Umgebung» soll sich nicht nur auf die natürliche, sondern auch auf die gebaute Umwelt beziehen. Ästhetisch ansprechende Orte und Gebäude sind nachhaltiger durch längere Lebenszyklen und stärken langfristig die Identität, den Bodenwert und die Attraktivität der Gemeinde. Entsprechend schlagen wir vor, einen allgemeinen Artikel zur baulichen Qualität in der BZO einzufügen.

### **Antrag 2:**

Die Baumschutzobjekte inkl. geschützte Hecken in der Kernzone gemäss Art. 12 Abs. 3 sind mit den Bestimmungen in Art. 39 abzugleichen (vgl. Antrag 4 zu Art. 39).

### **Begründung:**

Geschützte Bäume gibt es nicht nur in der Kernzone. Art. 39 Abs. 1 regelt den Baumschutz in allen Zonen gemäss den «Baumschutz Bauzonen» und den Detailplänen. Es braucht daher vermutlich keine separate Regelung für die Kernzone.

### **Antrag 3:**

Im neuen Art. 32 ist die heute bestehende Einschränkung für Verkaufsflächen zu belassen. Der Wortlaut soll wie bisher lauten: Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dürfen eine Verkaufsfläche von höchstens 500 m<sup>2</sup> aufweisen.

### **Begründung:**

Diese Bestimmung wurde in der letzten Bau- und Zonenordnungsrevision im Jahr 2010 eingefügt. Sie hat sich bewährt. Sie verhindert, dass sich neben den bestehenden Aldi-, Landi- und Lidl-Filialen weitere, ähnliche Läden im Industriequartier von Pfäffikon ansiedeln können. Seit 2010 sind deshalb keine grossen Verkaufsflächen in der peripher gelegenen Industriezone mehr entstanden und dies soll auch so bleiben. Diese Verkaufsläden produzieren wegen ihrer peripheren Lage vor allem viel Auto-Verkehr durch Pfäffikon und bringen praktisch keine Wertschöpfung. Sie belegen viel Fläche mit Parkplätzen. Fläche, die besser für wertschöpfungsstarke Betriebe, die auch Arbeitsplätze schaffen, zur Verfügung stehen sollte. Zudem soll der in Pfäffikon noch funktionierende Detailhandel und die bestehenden Einkaufszentren im Ortszentrum von Pfäffikon nicht weiter konkurrenziert werden.

Gemäss Erläuterungsbericht zur BZO solle nicht im Vornherein die Angebotsvielfalt in Pfäffikon eingeschränkt werden. Weiter müssten nachteilige verkehrliche Konsequenzen (Staus, Lärm- und Luftbelastungen) von Anbietern von regionaler Grösse und Kraft nicht befürchtet werden.

Das ist nicht zutreffend. Im Industriegebiet wird mit dem Auto zum Einkauf gefahren. Das generiert gemäss unzähligen zuverlässigen Untersuchungen überdurchschnittlich viel Verkehr, Lärm und Staus. Weiter soll die Angebotsvielfalt im Ortszentrum gefördert werden und nicht in der peripher gelegenen Industriezone.

#### **Antrag 4:**

Art. 39 Abs. 1 bis 3 ist zu ersetzen durch:

Abs. 1 Bäume, Baumgruppen und Alleen, die in der kommunalen «Baumschutz Bauzone» oder in den Detailplänen aufgeführt sind, sowie alle Bäume mit mehr als 100 cm Stammumfang (= 32 cm Durchmesser) sind in allen Zonen zu erhalten.

Abs. 2 Deren Fällung braucht eine Bewilligung. Gründe für die Bewilligung sind:

- ein übergeordnetes Interesse,
- eine übermässige Erschwerung der ordentlichen Grundstücknutzung,
- der Gesundheitszustand des Baumes.

Abs. 3 Der Baum muss durch den Grundeigentümer angemessen ersetzt werden, auch wenn er natürlich abgeht.

#### **Begründung:**

Bäume im Siedlungsraum sind für das Klima und die Artenvielfalt von grosser Bedeutung; als Lebensraum und verbindender Grünkorridor für Kleinsäuger, Vögel, Schmetterlinge, Käfer etc. Sie erhöhen die Landschafts- und Freiraumqualität wie auch das Wohlbefinden der Menschen. Sie kühlen den Siedlungsraum, wirken als Luftreinhaltefilter (v.a. Feinstaub) und speichern CO<sub>2</sub>. Insbesondere die grossen, dicken Bäume tragen viel dazu bei. So hat ein Baum mit einem Stammdurchmesser von 75 cm eine 10fach höhere Filterwirkung und speichert 90mal mehr CO<sub>2</sub> als ein Jungbaum mit 15 cm Stammdurchmesser. Deshalb ist dem alten Baumbestand besonders grosse Sorge zu tragen.

Im revidierten kantonalen PBG Art. 76 wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinden in ihrer BZO den Erhalt und Ersatz von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm vorschreiben können. Der Gemeinderat von Pfäffikon weist in seinem Protokoll 2021/160 «Revision Baumschutz Bauzone» darauf hin, dass von 2001 bis 2021 von 167 geschützten Bäumen knapp ein Drittel verschwunden ist (total 57 bewilligte und unbewilligte Fällungen). Dem Erhalt des (alten) Baumbestandes muss deshalb unbedingt mehr Priorität eingeräumt werden. Die einheitliche Regelung, dass ab einem Stammumfang von 100 cm in allen Zonen eine Fäll-Bewilligung notwendig ist, ist einfach zu verstehen und zu kommunizieren. Sie erleichtert somit auch den Vollzug und es wird klar geregelt, in welchem Fall eine Fäll-Bewilligung ausgesprochen wird.

#### **Antrag 5:**

Art. 40 Abs. 2 (Ausnahmen bei Grünflächenziffern) ist zu präzisieren: «Kann die Grünflächenziffer *beispielsweise bei Umbauten oder Ersatzbauten im Bestand* nicht eingehalten werden, sind mit Baumpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen und dergleichen adäquate Ersatzmassnahmen zu treffen».

#### **Begründung:**

Es ist zu klären, wo und wieso Ausnahmen möglich sind. Diese sollen sich klar nur auf Situationen im Bestand beziehen, an denen ohnehin bisher die Grünflächenziffer nicht eingehalten werden kann und sie bei Umbauten oder Ersatzneubauten davon betroffen wären.

**Antrag 6:**

Der vorgeschlagene Art. 40 Abs. 3 soll ersetzt werden durch: «Die Grünflächen sind ökologisch wertvoll zu gestalten. Mindestens die Hälfte der Pflanzen soll standortangepasst und einheimisch sein gemäss der Positiv-Liste der Gemeinde. Schotter- und Steingärten ohne ökologischen Nutzen werden nicht bewilligt. Invasive Neophyten und andere Problempflanzen sind zu beseitigen. Der Gemeinderat erlässt eine Vollzugs-Richtlinie zur Förderung der Siedlungsökologie.»

**Begründung:**

Die Anforderungen «standortangepasst und heimisch» sollen sich nicht nur auf die Bäume beziehen, sondern auf die gesamte Vegetation. Wie im zweiten Punkt der «Allgemeinen Anregungen» beschrieben, erachten wir es als sinnvoll, eine Vollzugs-Richtlinie für die Bauherrschaft, die Architekt/innen und die Gemeindemitarbeiter/innen zu erlassen. Sie kann einfacher angepasst werden als die BZO und es ist möglich, Erklärungen und Beschreibungen anzubringen (z.B. was unter «ökologisch wertvoll» zu verstehen ist). Die bereits bestehende Positiv- und Negativ-Pflanzenliste der Gemeinde kann in die Vollzugs-Richtlinie integriert werden. Sie soll Punkte gemäss dem Dokument «Überarbeitung der BZO – Vorschlag für die Integration von Klimaschutz und Biodiversität» beinhalten wie beispielsweise:

- Zeitpunkt der Baumfällung,
- Grösse des Baum-Wurzelraums,
- maximale Versiegelung z.B. von 1/5,
- Vermeidung von Tierfallen (Glas, Absätze und hohe Treppenstufen),
- bei Unterbauung Angaben zur Erdüberdeckung,
- Lichtquellen etc.

Die Formulierung «mindestens die Hälfte» der Pflanzen erleichtert den Vollzug. Unter «angemessen» verstehen verschiedene Personen sehr Unterschiedliches. Dies erschwert die Umsetzung.

Die meisten Schottergärten werden angelegt, um den Jätaufwand im Garten zu reduzieren. Ökologisch sind sie wertlos. Gerade mit der inneren Verdichtung muss unbedingt angestrebt werden, dass die verbleibenden Grünflächen eine ökologisch gute Qualität erreichen. Eine solche kann erreicht werden, ohne dass es zu hohem Jätaufwand kommt. Auch hinsichtlich der Umsetzung der ökologischen Infrastruktur werden die Gemeinden verpflichtet werden, einen gewissen %-Anteil an ökologisch wertvollen Grünflächen auszuscheiden. Mit einer Vermeidung von Schottergärten können auch Private etwas dazu beitragen.

**Antrag 7:**

Art. 40 soll mit einem Abs. 4 ergänzt werden: «Lebensräume geschützter und bedrohter Arten sind gezielt zu fördern. Dies gilt speziell auch für Gebäudebrüter.»

**Begründung:**

Mit der grossen Bautätigkeit der vergangenen Jahre in Pfäffikon sind viele Lebensräume von bedrohten und geschützten Arten zerstört worden, z.B. von Fledermäusen, Mauerseglern und Igel. Ihre Lebensräume sind deshalb speziell zu fördern und zu schützen. Aussenräume sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass sie geeignete Lebensräume für verschiedene Tierarten darstellen.

## **Anträge zum Städtebaulichen Vertrag**

### **Antrag 8:**

Der Städtebauliche Vertrag für die Umzonung Tumbelen Nord ist wie folgt zu ändern: Die Ausgleichsleistungen (Mehrwertausgleich) im Umfang von CHF 6'556'000 sind zu gleichen Teilen in Sachleistungen und Geldleistungen zu erbringen. Für die Geldleistungen soll ein entsprechender Fonds eingerichtet werden.

### **Begründung:**

Sachleistungen dienen dazu, auf dem umzunutzenden Areal Tumbelen Nord kommunale Aufgaben und Anliegen zu finanzieren. Geldleistungen werden einem zweckgebundenen Fonds übergeben. Die Mittel aus dem Fonds können für Aufgaben und Anliegen der Gemeinde auch auf anderen Arealen verwendet werden. Sie können beispielsweise dazu dienen, kommunale Park- und Grünanlagen zu erstellen. Vom Mehrwert von CHF 6'556'000 soll mindestens die Hälfte (CHF 3'278'000) als Geldleistungen in einen Fonds fließen. Deshalb soll der städtebauliche Vertrag entsprechend geändert werden. Laut Auskunft der Experten vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich ist ein Vertrag mit einer solchen Aufteilung explizit möglich und bei grösseren Beträgen auch sinnvoll.

Für Pfäffikon soll dies konkret Folgendes bedeuten: Mit dem Generationenpark Sophie-Guyer ist ein ideal geeignetes Projekt vorhanden, das finanzielle Mittel benötigt. Für dessen Finanzierung soll ein Teil des Mehrwertes auf dem Areal Tumbelen Nord verwendet werden können. Deshalb ist mindestens die Hälfte des Mehrwertes als Geldleistung einzufordern. Der Gemeinderat soll sich mit einer klar kommunizierten Absicht verpflichten, dieses Geld für die Entwicklung des Generationenpark Sophie-Guyer zu verwenden. Das Instrument des Mehrwertausgleichs ist genau für solche Finanzierungen entwickelt worden. Die für den Generationenpark Sophie Guyer zu durchlaufenden ordentlichen Verfahren (Gemeindeversammlungsbeschluss, ev. Urnenabstimmung) sind weiterhin erforderlich. Mit dem Vorschlag der Finanzierung über den Fonds ist dessen Realisierung jedoch einfacher möglich. Durch eine solche Lösung kommt zudem der Mehrwert aus dem Areal Tumbelen Nord nicht nur dem Areal Tumbelen Nord zugute.

### **Antrag 9:**

Der städtebauliche Vertrag ist anzupassen. Unter Sachleistungen sind einzelne Leistungen aufgeführt, die nicht von der Mehrwertabgabe übernommen werden sollen. So sind Kosten für einen oder mehrere Gestaltungspläne sowie Kosten für Testplanungen, Partizipationsverfahren und allfällige Wettbewerbsverfahren aus den Sachleistungen zu streichen.

### **Begründung:**

Diese Kosten sind durch den Grundeigentümer/Investor und nicht durch die Mehrwertabgabe zu übernehmen. Sie fallen bei jeder Gebietsplanung an. So ist es jeweils der private Grundeigentümer, der Aufwände für die Erstellung eines privaten Gestaltungsplans übernimmt, und nicht die Allgemeinheit. Dies trifft auch für die anderen oben erwähnten Aufwände zu. Es entsteht der Eindruck, dass der Grundeigentümer zwar eine Mehrwertabgabe entrichtet, dass aber sämtliche nur erdenklichen Kosten im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Areals der Allgemeinheit übertragen werden sollen.

Zu bedenken ist, dass der Grundeigentümer durch die Umzonung von Industrie- und Gewerbezone in die Zentrumszone Z6,5 Planungsmehrwerte im zweistelligen Millionenbereich erhält, weil das Land nach der Umzonung viel mehr wert ist. Gemäss Unterlagen sind es für das Areal Tumbelen Nord CHF 16'390'000. Der berechnete Mehrwert beträgt somit etwas mehr als CHF 800 pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Der effektiv realisierbare Mehrwert dürfte an dieser Lage noch bedeutend höher liegen. Umso mehr ist es nicht verständlich, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Umzonung und Entwicklung des Gebiets anfallenden Aufwände der Allgemeinheit auferlegt werden sollen.

### **Antrag 10:**

Die Sachleistungen gemäss städtebaulichem Vertrag sollen primär für öffentliche Einrichtungen, preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum und öffentlich zugängliche Plätze und Freiräume eingesetzt werden. Sie sollen weder für öffentliche Autoeinstellplätze noch für die Fabrikstrasse eingesetzt werden. Dies ist im städtebaulichen Vertrag klarer zu regeln.

### **Begründung:**

Bei der Verwendung der Sachleistungen sind Prioritäten zu setzen. Was ein privater Grundeigentümer/Investor normalerweise bei der Erschliessung eines Grundstücks leisten muss, soll auch bei Tumbelen Nord durch den Grundeigentümer/Investor geleistet werden. Es ist z.B. nicht nachvollziehbar, wieso die Allgemeinheit die Fabrikstrasse bezahlen soll. Das Areal muss erschlossen werden. Dies ist primär Aufgabe des Grundeigentümers/Investors. Dass der Durchgang für Fussgänger und Radfahrerinnen bei der Öffnung des Areals gewährleistet sein muss, ist naheliegend und kann auch mit anderen Mitteln gesichert werden (z.B. im Rahmen des Gestaltungsplans). Wichtig ist, dass die Sachleistungen im städtebaulichen Vertrag klar definiert und quantifiziert werden, um eine eindeutige Zuordnung der Kosten und Verantwortlichkeiten zu gewährleisten. Dies ist noch zu wenig erfolgt.

### **Antrag zum Erläuterungsbericht**

### **Antrag 11:**

Der Gemeinderat soll die Einzonungsabsicht des Gebietes Chlausenweid nicht weiterverfolgen und keine Arbeiten in diese Richtung unternehmen.

### **Begründung:**

Gemäss Erläuterungsbericht zur BZO sollen die Voraussetzungen beim Kanton geschaffen werden, dass ca. 3.5 ha Land eingezont werden können. Dies ist aus verschiedenen Gründen abzulehnen:

- Das Gebiet ist gemäss kantonalem Richtplan Landwirtschaftsgebiet. Das heisst, die Gemeinde kann dieses Land gemäss heutiger Rechtslage nicht einzonieren.
- Das Gebiet besteht zum grössten Teil aus Fruchtfolgeflächen (FFF). Das sind die fruchtbarsten Böden im Kanton Zürich. Diese Böden sind für die Lebensmittelproduktion integral und auch langfristig zu erhalten.
- Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich in der Chlausenweid ein Eintrag für eine Anlage des Güterumschlags (vgl. Abbildung unten: Grünes Viereck gemäss Ausschnitt aus dem gültigen kantonalen Richtplan). Die SBB suchen seit Jahren händierend und mit wenig Erfolg Flächen für Abstell- und

Serviceanlagen. Erste Projekte in Bubikon, Hombrechtikon und Eglisau lösten klare Ablehnung der Standortgemeinden und heftige Proteste von Bürger/-innen aus. Pfäffikon würde mit der beabsichtigten Einzonung, schon mit der Signalisierung einer Einzonungsabsicht, quasi auf dem Tablett einen Steilpass für die Einrichtung einer solchen Abstellanlage liefern. Dies ist auf jeden Fall zu vermeiden.

