

## **Einschreiben**

Gemeindeverwaltung Pfäffikon  
Bauamt  
Hochstrasse 1  
8330 Pfäffikon ZH

Winterthur, 25. März 2024

## **Stellungnahme des HEV Region Winterthur zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung von Pfäffikon ZH und dem Gestaltungsplan Tumbelenstrasse Nord**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Dame und Herren des Gemeinderates  
Sehr geehrte Frau Ruggiero

Der HEV Region Winterthur umfasst die Bezirke Pfäffikon, Andelfingen und Winterthur und zählt über 15'000 Mitglieder. Am 16. Februar 2024 haben Sie das Vernehmlassungsverfahren für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung und den städtebaulichen Vertrag für die Umzonung des Areals Tumbelenstrasse Nord, eröffnet. Die Hauseigentümer von Pfäffikon ZH, sind von der Revision sehr direkt und zum Teil massiv betroffen. Gerne nehmen wir Stellung zu verschiedenen Punkten und Artikeln.

### **1. Einleitende Bemerkungen**

#### **1.1 Allgemeine Bemerkungen**

Der HEV Region Winterthur ist der Ansicht, dass diverse Neuerungen nicht nötig und nicht zweckmässig sind. Sie verursachen erhebliche Mehrkosten im Bewilligungsverfahren, bei der Realisierung und im Vollzug. Die Bürokratie wird weiter aufgebläht. Verschiedene Neuerungen greifen unverhältnismässig stark in den privaten Gestaltungsspielraum und das Eigentumsrecht der betroffenen Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer ein. Die vorgeschlagene Revision würde zudem in verschiedenen Bereichen Widersprüche und Zielkonflikte zur Siedlungsentwicklung nach innen schaffen, wie sie das Bundesgesetz über die Raumplanung fordert (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG; SR 700).

Viele Punkte sind stark ideologisch geprägt und schränken die Besitzer von Liegenschaften unnötig und unverhältnismässig ein.

#### **1.2 Harmonisierung**

Der Kanton Zürich hat sich entschieden die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung der Baubegriffe (IVHB) zu übernehmen. In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass die neuen Begriffe wiederum auslegungsbedürftig sind und zum Teil eine gefestigte Rechtsprechung fehlt.

#### **1.3 Revisionsziel**

Die Einführung einer Grünflächenziffer in verschiedenen Zonen und die Aufhebung der Verkaufsflächenbegrenzung in den Industrie- und Gewerbezone wird abgelehnt. Wir gehen nachfolgend konkret mit Anträgen und Bemerkungen darauf ein.

Verschiedene Anpassungen und Präzisierungen begrüssen wir.

#### 1.4 Räumliches Entwicklungsleitbild (REK)

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REK) ist ein Leitbild des Gemeinderates und wurde durch die Gemeindeversammlung lediglich zur Kenntnis genommen. Es ist deshalb nicht rechtsverbindlich.

#### 2. Einzonung Chlausenweid

Die Einzonungsabsicht wird im Grundsatz begrüsst.

#### 3. Umzonung Tumbelenstrasse Nord (Kapitel 6 Erläuterungsbericht)

<p><b>Antrag 1</b> Die Umzonung wird im Grundsatz begrüsst.</p>	<p><b>Bemerkungen</b> Die Arealentwicklung Tumbelenstrasse Nord ist für die Gemeinde eine grosse Chance.</p>
<p><b>Antrag 2</b> Die zulässige Gesamthöhe ist zu reduzieren. Im Bereich der Tumbelenstrasse auf 18 m, im Bereich der Hochstrasse auf 15 m.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Gebäudehöhen von 21,5 und für einzelne Gebäude von 25 m sind zu hoch.</li> <li>- Die vorgesehenen Höhen schränken die Sicht auf den See und die Berge für viele Hauseigentümer vor allem nördlich des Areals, erheblich ein.</li> <li>- Die Höhen sollten sich in die beiden angrenzenden Zonen Z4.0 an der Tumbelenstrasse und Z3.5 an der Hochstrasse orientieren.</li> <li>- Allenfalls ist die Baumasse auf z.B. 5.0 zu reduzieren.</li> </ul>
<p><b>Antrag 3</b> Es sind mind. 350 Parkplätze für die direkte Arealnutzung, dazu 100 zusätzliche öffentliche Parkplätze zu realisieren.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bedarf durch die Arealnutzung wird auf 350 Autoabstellplätze geschätzt. Gemäss Erläuterungsbericht lassen sich jedoch nur 325 Plätze realisieren.</li> <li>- Das Parkplatzangebot im Dorfzentrum ist bereits zu gering.</li> <li>- Das Seequai und das Gebiet um den Pfäffikersee sind beliebte Erholungsgebiete. Es sind in der Nähe praktisch nur Parkplätze in der blauen Zone vorhanden.</li> <li>- An vielen Stunden sind die P+R-Anlagen voll besetzt.</li> <li>- Die Chance im Rahmen der Arealentwicklung zusätzliche öffentliche Parkplätze zu realisieren, sollte unbedingt genutzt werden.</li> <li>- Die Realisation sollte vor allem unterirdisch erfolgen.</li> <li>- Die Finanzierung der öffentlichen Parkplätze hat idealerweise durch Private und die Gemeinde zu erfolgen.</li> </ul>

#### 4. Änderungen in der Bau- und Zonenordnung

##### 4.1 Art. 1, Baumassenziffer

<p><b>Antrag</b> Anpassung der Baumassenziffern analog Art. 27.</p>	<p><b>Bemerkungen</b> Wohnzone W 1,6, 2,1 und 2,6 sind in Art. 27 je 0,1 höher. Diese Werte sollten übereinstimmen.</p>
---	---

#### 4.2 Art. 4 Abs. 3, Aufhebung kantonale Abstandverschärfung bei brennbaren Aussenwänden

<p><b>Antrag</b> Keine Streichung von Abs. 3 in Art. 4</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein grösserer Abstand verhindert die Verdichtung, welche für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum wichtig ist und in Zukunft immer wichtiger sein wird.</li> <li>- Baumaterialien werden in den nächsten Jahren weiter verbessert und werden damit auch weniger stark brennbar sein. Damit wird der Brandschutz technisch verbessert und eine grössere Abstandsvorschrift ist nicht notwendig.</li> <li>- Auch in anderen Gemeinden wurde dieser Artikel in der BZO nicht gestrichen und ist weiterhin gültig. Zum Beispiel in folgenden Gemeinden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uster, 2021, Artikel 16</li> <li>- Zollikon, 2013, Artikel 5</li> <li>- Dürnten, 2021, Artikel 2.3 Abs 3</li> <li>- Illnau-Effretikon, 2023, Artikel 3.1.8</li> </ul> </li> </ul>
--	--

#### 4.3 Art. 10 Abs. 2, aussenliegende Sprossen

<p><b>Antrag</b> Antrag auf Streichung von Abs. 2 in Art. 10 wird begrüsst.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aussenliegende Sprossen sind teuer und erschweren die Pflege und den Unterhalt.</li> </ul>
---	---

#### 4.4 Art. 24, Zentrumszone, Höhen und Grünflächenziffer

<p><b>Antrag 1</b> Die Gesamthöhe der Gebäude im Areal Tumbelenstrasse ist zu reduzieren. Siehe Antrag Kapitel 3.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Details siehe Kapitel 3.</li> </ul>
---	--

<p><b>Antrag 2</b> Verzicht auf eine Grünflächenziffer in der Zentrumszone.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viele Gemeinden verzichten auf eine Festsetzung einer Freiflächen- oder Grünflächenziffer für die Zentrumszone in Ihren Bau- und Zonenordnungen und wenden § 238 des PBG an. Die Praxis zeigt, dass dies vollumfänglich reicht.</li> <li>- Die Definition der Grünflächenziffer lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie ist zudem sehr einschränkend.</li> <li>- Im Vordergrund soll eine Stärkung des Zentrums und Raum für Aufenthalt und Begegnungen sein. Zweck der Zentrumszone siehe Art. 57. Die geplante hohe Grünflächenziffer steht dazu im Widerspruch.</li> <li>- Ausführliche Stellungnahme zur Grünflächenziffer, siehe Art. 27 «Wohnzonen».</li> </ul>
---	---

**Fragen deren Klärung uns wichtig ist**

- Siehe Antrag und Bemerkungen zu Artikel 27 «Wohnzone»

#### 4.5 Art. 25 Abs. 4, Gewerbeanteil

<p><b>Antrag</b> Der Gewerbeanteil von 20 % der Baumasse festzulegen, wird begrüsst.</p>	<p><b>Bemerkungen</b> Gewerbeanteil von 20 % wird begrüsst. Für Gewerbebetriebe sind genügend Parkplätze nötig.</p>
--	---

#### 4.6 Art. 27 Baumassenziffer

<p><b>Antrag 1</b> Die Anpassung der Baumassenziffer der W1,6; W2,1 und W2.6 um je 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf W1,7; W2,2 und W2,7 wird bejaht.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine bessere Nutzung von Grundstücken wird begrüsst.</li> <li>- Bei Grundstücken ab 1'500 m<sup>2</sup> wird in vielen Fällen eine Mehrwertabgabe nötig. Diese stellt für viele Grundeigentümer eine Hürde dar, von der höheren Ausnützung schlussendlich Gebrauch zu machen.</li> </ul>
---	---

#### 4.7 Art. 27, Einführung einer Grünflächenziffer in den Wohnzonen

Auszug aus dem Erläuterungsbericht, zur Teilrevision der BZO (Seite 27)



Referenzbilder Grünflächen mit hohem ökologischem Wert

<p><b>Antrag 1</b> Verzicht auf eine Grünflächenziffer in den Wohnzonen W 1,25 bis 2,7.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Pfäffikon ZH kennt in der aktuellen Bau- und Zonenordnung keine Regelung für eine Frei- oder Grünflächenziffer in den Wohnzonen.</b></li> <li>- Die Grünflächenziffer ist die Grundlage für eine massive Überregulierung.</li> <li>- Sie schränkt Grundeigentümer sehr stark und unnötig in ihrem Privateigentum und Handlungsspielraum ein.</li> <li>- Die Regelung ist weder freiheitlich noch liberal, sondern stark vom Geist der Bevormundung geprägt.</li> <li>- Praktisch alle Gärten in den Wohnzonen in Pfäffikon ZH sind sehr gut bis ausgezeichnet gepflegt.</li> <li>- Die Gemeinden sind nicht gezwungen eine Grünflächenziffer einzuführen.</li> <li>- <b>Sehr viele Gemeinden verzichten auf eine Festsetzung einer Frei- oder Grünflächenziffer in Ihren Bau- und Zonenordnungen und wenden § 238 Abs.<sup>3</sup> des PBG an.</b> Die Praxis zeigt, dass dies vollumfänglich reicht.</li> <li>- Fachpersonen weisen darauf hin, dass die Definition der Grünflächenziffer viel Interpretationsspielraum offenlässt.</li> <li>- Es besteht auch ein Zielkonflikt zu Art. 47 «Kinderspiel- und Ruheflächen». Diese soll bei MFH ab 6 Wohnungen mind. 20 % der gesamten Wohnfläche aller Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern umfassen.</li> <li>- Die Planung, Umsetzung und Kontrolle sind sehr aufwändig und mit viel Bürokratie und Kosten verbunden.</li> <li>- Die Verwaltung wird weiter aufgebläht.</li> <li>- Die geplante Regelung ist sehr einschränkend und verhindert zum Teil eine Verdichtung nach innen.</li> </ul> <p>Fragen und Unterlagen, siehe nächste Seite</p>
---	---

### Fragen und Unterlagen zu Art. 27, mit der Bitte um Beantwortung oder Zustellung vor der Gemeindeversammlung

Es ist uns ein wichtiges Anliegen, dass die Grundeigentümer im Vorfeld offen und transparent über die Auswirkungen einer allfälligen Einführung einer Grünflächenziffer informiert werden. Deshalb gelangen wir mit folgenden Fragen und Anliegen an Sie:

- Heute kommt für die Grünflächen § 238 Abs.<sup>3</sup> des PBG zur Anwendung. Aus unserer Sicht hat es in den Wohnzonen praktisch ausschliesslich sehr gepflegte Umgebungen mit viel Grün.  
Wo ortet der Gemeinderat Missstände?  
Warum soll die heutige Regelung, basierend auf § 238 Abs.<sup>3</sup> des PBG auf einmal nicht mehr genügen?
- Wurden Bestandesaufnahmen von Hausumgebungen in der Wohnzone gemacht? Was sind die Ergebnisse? Welche Massnahmen drängen sich auf? Bitte um Zustellung der Bestandesaufnahme.
- Wie begründet der Gemeinderat den sehr massiven Eingriff ins Privateigentum und in den Handlungsspielraum von Grundeigentümern?
- Ist die Annahme richtig, dass die Regelung zur Grünflächenziffer, § 257 PBG, kumulativ zur Regelung § 238 Abs.<sup>3</sup> erfolgen würde?
- Welche Kompetenzen hat der Naturschutzbeauftragte heute bei der Umgebungsgestaltung in Wohnzonen, im Bewilligungsverfahren, im Vollzug und bei Kontrollen?
- Welche Kompetenzen hat der Naturschutzbeauftragte bei einer allfälligen Einführung einer Grünflächenziffer bei der Umgebungsgestaltung in Wohnzonen im Bewilligungsverfahren, im Vollzug und bei Kontrollen?
- Welche zusätzlichen Kompetenzen erhält er bei einer allfälligen Einführung der Grünflächenziffer in Wohnzonen.
- Diverse Detailfragen. Sind folgende Pflanzen oder Installationen erlaubt? Zierrasen; Hochbeete; temporäre Schwimmbecken, wenn ja bis zu welcher Grösse; Sandhaufen für Kinder; Parkplätze mit Rasengittersteinen; Gartensitzplatz; Gartenwege mit Gartenplatten z.B. 50 x 50 cm durchgehend verlegt, etc.?
- Was für eine Bepflanzung und was für Installationen wären im Bereich von Kinderspiel- und Ruheflächen (siehe Art. 47) noch erlaubt, resp. was würde nicht an die Grünflächenziffer angerechnet?
- **Ausführungsbestimmungen, Merkblatt Grünflächenziffer, Baum- und Pflanzenliste**  
Damit sich die Grundeigentümer rechtzeitig vor der Gemeindeversammlung ein Bild der Tragweite der geplanten Neuregelung machen können, bitten wir Sie um eine Publikation des Entwurfs der Ausführungsbestimmungen, einem Merkblatt mit einer Liste, was mit der Einführung der Grünflächenziffer auf dem Grundstück noch erlaubt und was verboten ist, eine Baum- und Pflanzenliste, auf der ersichtliche ist, was noch erlaubt und was verboten ist (inkl. deutschen Namen).
- Wann treten die neuen Bestimmungen in Kraft?
- Was ist der Auslöser, dass die Gemeinde eine Grünflächenziffer bei bestehenden Gebäuden vorschreibt, resp. was für Bauvorhaben lösen eine Anpassung aus?
- **Regulierungsfolgenabschätzung**  
Bewilligungsverfahren, Vollzug und Kontrolle werden für die Grundeigentümer, aber auch für die Verwaltung bei einer allfälligen Einführung der Grünflächenziffer, aufwändiger. Mit welchem Mehraufwand wird seitens der Verwaltung gerechnet (Stellenprozente und mutmassliche Kosten)?

**Vielen Dank im Voraus für die Beantwortung und die Unterlagen.**

#### 4.8 Art. 31, Grünflächenziffer in der Industrie- und Gewerbezone

<p><b>Antrag 1</b> Verzicht auf eine Grünflächenziffer.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Viele Gemeinden verzichten auf eine Festsetzung einer Frei- oder Grünflächenziffer für die Industrie- und Gewerbezone in ihren Bau- und Zonenordnungen und wenden § 238 des PBG an. Die Praxis zeigt, dass dies vollumfänglich reicht.</li> <li>- In Gemeinden, die eine Regelung kennen, beträgt die Grünflächenziffer min. 8 – 12 % (Bsp. Fehraltorf).</li> <li>- Die Definition der Grünflächenziffer lässt viel Interpretationsspielraum offen. Sie ist zudem sehr einschränkend.</li> <li>- Ausführliche Stellungnahme zur Grünflächenziffer, siehe Art. 27 «Wohnzonen».</li> </ul>
---	---

#### 4.9 Art. 32 Abs. 1, Läden in der Industrie- und Gewerbezone

<p><b>Antrag</b> Die bisherige Regelung von 500 m<sup>2</sup> ist beizubehalten.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die heutige Regelung, dass Läden für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von höchstens 500 m<sup>2</sup> aufweisen dürfen, hat sich aus unserer Sicht bewährt.</li> <li>- Der Gemeinderat sollte darlegen, was die Gründe sind, jegliche Beschränkung aufzugeben.</li> <li>- Nachbargemeinden – z.B. Fehraltorf – haben eine Beschränkung auf 200 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
--	---

#### 4.10 Art. 32 Abs. 4, standortgebundene Wohnräume in der Industrie- und Gewerbezone

<p><b>Antrag</b> Pro Gebäude sind Wohnräume zulässig, deren Geschossfläche höchstens 20 % der gesamten Betriebsfläche, jedoch maximal 250 m<sup>2</sup> betragen darf. Diese dürfen von Personen mit einem Bezug zum Betrieb bewohnt werden.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Begriff standortgebunden ist unklar definiert und führt in der Praxis zu Unklarheiten. In den Kommentaren zum Zürcher Planungs- und Baurecht lässt sich dazu nichts finden.</li> <li>- Personen mit Bezug zum Betrieb können Inhaber, Betriebsleiter, Hauswarte oder Mitarbeitende sein.</li> </ul>
<p><b>Frage</b> Was ist diesbezüglich die heutige Praxis in Pfäffikon?</p>	

#### 4.11 Art. 39, Baumschutz

<p><b>Antrag 1</b> <b>Neuer Art. 39 Abs. 1</b> Die im Zonenplan und Detailplänen eingetragenen Einzelbäume oder Baumgruppen sind zu erhalten. Das Fällen ist bewilligungspflichtig.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Schutz ist auf einzelne Bäume oder allenfalls Baumgruppen zu konzentrieren.</li> <li>- Eine «Baumschutz Bauzone» schränkt zu stark ein.</li> <li>- Die Fläche des Schweizer Waldes wächst jährlich um ca. 4000 ha. Das ist die Fläche des Bielersees oder 13 x die des Pfäffikersees.</li> </ul>
---	---

**Fortsetzung Art. 39 Baumschutz**

<p><b>Antrag 2</b>  <b>Ergänzung von Absatz 2</b>          Falls eine angemessene Ersatzpflanzung gesichert ist, kann die Baubehörde die Beseitigung gestatten, sofern unumgängliche bauliche Massnahmen nötig sind, die ordentliche Grundstücknutzung erschwert ist, Gefahren von einem Baum ausgehen, wohnhygienische Verhältnisse oder die Erneuerung des Baumbestandes dies erfordern.          Absatz 3 unverändert</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Katalog für eine Beseitigung ist zu ergänzen. Speziell in Wohngebieten sind Bäume vorhanden, die eine Gefährdung der Besitzer und der Nachbarn darstellen.</li> <li>- Eine Ersatzpflanzung muss in einem solchen Fall leichter möglich sein.</li> </ul>
<p><b>Fragen deren Klärung uns wichtig ist</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konkrete Beispiele, bisherige Regelung und geplante Neuregelung.</li> </ul>	

**4.12 Art. 40 Abs. 1 bis 3, Begrünung / Grünflächen,**

<p><b>Antrag 1 zu Art. 40 Abs. 1</b>          Flachdächer von Hauptgebäuden und Garageneinfahrten sind angemessen zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder zur Nutzung von Sonnenenergie dienen. Die Vorgaben müssen technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich zumutbar sein.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Vorschlag im Entwurf der BZO für eine Neuregelung ist zu einschneidend.</li> <li>- Die Baubehörde soll Ausnahmen beschliessen können.</li> </ul>
<p><b>Antrag 2 zu Art. 40 Abs. 2</b>          Kann die Grünflächenziffer nicht eingehalten werden, kann die Baubehörde Abweichungen beschliessen.          Entwurf BZO Abs. 2 ist zu streichen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Bestandesbauten wird es oft der Fall sein, dass es nicht möglich ist, die Vorgaben zu erfüllen.</li> <li>- Auf adäquate Ersatzmassnahmen ist zu verzichten. Diese sind unklar und können je nachdem auch willkürlich ausgelegt werden.</li> <li>- Ersatzmassnahmen sind auch mit hohen Kosten verbunden.</li> </ul>
<p><b>Antrag 3 zu Art. 40 Abs. 3, Neophyten</b>          Die Aussaat, Pflanzung und Züchtung von invasiven Neophyten oder sonstige Verbreitung ist nicht erlaubt.          Problempflanzen sind zu beseitigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es soll ein Fokus auf invasive Neophyten gelegt werden.</li> <li>- Auf die einschränkende Regelung heimisch soll verzichtet werden. Es gibt standortgerechte Pflanzen und Bäume die ev. noch nicht heimisch, aber dennoch standortgerecht sind.</li> </ul>
<p><b>Frage deren Klärung uns wichtig ist</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Welche Pflanzen und Bäume wären gemäss Art. 40 Abs. 3 des Entwurfes noch erlaubt. Bitte um Positiv- und Negativliste (inkl. deutschen Namen).</li> </ul>	

**4.13 Art. 44, Attikageschosse**

<p><b>Antrag</b>          Dem Antrag wird zugestimmt.</p>	<p><b>Bemerkungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Neuregelung wird begrüsst.</li> </ul>
---	--

#### 4.14 Art. 46, Ladestationen

<b>Antrag</b> Absatz 2, Ladestationen ist ersatzlos zu streichen.	<b>Bemerkungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es liegt im Ermessen eines Grundeigentümers Lademöglichkeiten vorzusehen.</li> <li>- Wenn die Nachfrage dafür vorhanden ist, wird ein Vermieter dies ohne Obligatorium im eigenen Interesse realisieren.</li> <li>- In Neubauten wird heute praktisch immer ein Leerrohr gelegt, damit ein späterer Anschluss einer Ladestation möglich ist.</li> <li>- Andere Gemeinden regeln diesen Punkt nicht, sondern überlassen ihn den Grundeigentümern.</li> <li>- Ein Obligatorium ist auch in Pfäffikon ZH nicht nötig.</li> </ul>
<b>Fragen zu Art. 46, deren Klärung uns im Vorfeld der Gemeindeversammlung wichtig ist</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wir sind auch zu diesem Artikel interessiert die Ausführungsbestimmungen kennen zu lernen. Wie viele Lademöglichkeiten sind zu realisieren? Wo sind diese zu realisieren?</li> <li>▪ Was versteht man unter einem neubauähnlichen Umbau?</li> <li>▪ Der Markt der Ladestationen ist immer noch stark im Wandel. Warum will der Gemeinderat die Installation nicht den Grundeigentümern überlassen, sondern diese vorschreiben?</li> <li>▪ Warum wurde an der öffentlichen Veranstaltung vom 15. November auf diesen Punkt nicht hingewiesen?</li> <li>▪ Im Erläuterungsbericht fehlt ebenfalls ein Hinweis. Was sind die Gründe dafür?</li> </ul>	

#### 4.15 Art. 49, Energiesysteme

<b>Antrag</b> Abs. 1 ergänzen In der Kernzone sind auch Aufdach-Solaranlagen erlaubt, sofern sie eine gute Gesamtwirkung aufweisen.	<b>Bemerkungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachflächenbündige Solaranlagen in der Kernzone heisst, dass praktisch das ganze Dach umgebaut werden muss. Das ist aufwändig und sehr teuer.</li> <li>- Ein gutes Beispiel für eine pragmatische Lösung in der Kernzone, ist die Gemeinde Hettlingen.</li> </ul>
---	---

#### 4.16 Art. 50, Mobilfunkanlagen

<b>Antrag</b> Das Kaskadenmodell wird begrüsst.	<b>Bemerkungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Antrag Gemeinderat unterstützen.</li> </ul>
--	---

#### 4.17 Art 54, Mehrwertabgabe

<b>Antrag</b> Ersatzlos streichen. Eventualantrag: auf städtebaulichen Vertrag mit einer Abgabe von max. 25 %.	<b>Bemerkungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für grosse Areale sind städtebauliche Verträge das richtige Instrument. Siehe Vertrag für das Areal Tumbelenstrasse Nord. Der Ausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen soll maximal 25 % betragen.</li> <li>- Wünschbare Aufzonungen werden nicht realisiert, weil eine Mehrwertabgabe fällig wird.</li> <li>- Bei Verkäufen fällt eine Grundstückgewinnsteuer an.</li> <li>- Die Abgabe ist preistreibend und führt zu höheren Kosten und Mieten.</li> <li>- Die Umsetzung ist mit sehr viel Bürokratie verbunden.</li> </ul>
--	---



#### 4.18 Art. 55 Abs. 4, Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Tumbelenstrasse Nord

<p><b>Antrag</b> Abschnitt bezogen auf die mögliche Reduktion der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist zulässig, ist zu streichen.</p>	<p><b>Bemerkungen</b> - Der Gestaltungsplan bietet eine sehr gute Möglichkeit, Parkplätze – vor allem im Untergeschoss – zu realisieren. - <b>Weitere Anträge und Bemerkungen, siehe Kapitel 3 dieser Stellungnahme.</b></p>
---	--

#### 4.19 Art. 59, Reduktion der Grünflächenziffer

<p><b>Antrag</b> Dort wo die Grünflächenziffer eingeführt werden sollte, ist die Möglichkeit zu begrüssen, diese angemessen zu reduzieren.</p>	<p><b>Bemerkungen</b> - Baubehörde muss zwingend einen Spielraum haben.</p>
--	---

### 5. Schlussbestimmungen

#### 5.1 Art. 59, Festsetzung an der Gemeindeversammlung im September 2024

<p><b>Antrag 1</b> Der Städtebauliche Vertrag Tumbelenstrasse Nord ist getrennt von der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu beraten.</p> <p><b>Antrag 2</b> Für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung ist eine weitere Informationsveranstaltung durchzuführen, in der informiert wird, welche Einwendungen berücksichtigt wurden und welche und warum nicht.</p>	<p><b>Bemerkungen</b> - Die Informationsveranstaltung vom 15. Nov. 2024 hat die Erwartungen an eine umfassende und transparente Information nicht erfüllt. - Der städtebauliche Vertrag ist ausgearbeitet und kann beraten werden. - Vor der Gemeindeversammlung ist für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung eine Informationsveranstaltung nötig, in deren Rahmen über die Einwendungen und Anträge informiert werden soll.</p>
--	---

Sehr geehrte Dame und Herren des Gemeinderates Pfäffikon, sehr geehrte Frau Ruggiero, wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anträge.

Freundliche Grüsse

HEV Region Winterthur



Martin Farner  
Präsident



Hans Heinrich Rath  
Regionalvertreter Pfäffikon ZH



Ralph Bauert  
Geschäftsführer