

**Weisungen zur  
Gemeindeversammlung  
vom 28. September 2017**



# **EINLADUNG**

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Politischen Gemeinde sind eingeladen zur

## **GEMEINDEVERSAMMLUNG**

vom **Donnerstag, 28. September 2017, 20.00 Uhr,**  
im Singsaal des Schulhauses Seebel.

### **Traktanden**

Seite

#### **A Politische Gemeinde**

1. Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Bahnhof"  
- Genehmigung
2. Revision privater Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien  
- Genehmigung
3. Kreditgenehmigung: Bahnhof-/Bushofgestaltung
4. Kreditgenehmigung: Ersatzanschaffung eines Forstraktors
5. Zweckverband des Schulpsychologischen Dienstes Winterthur-Land Statutenänderung (Aufnahme der Gemeinde Dägerlen) -  
Genehmigung
6. Anfragen gemäss § 51 Gemeindegesetz

## **Stimmberechtigung**

Stimmberechtigt in Angelegenheiten der Politischen Gemeinde sind alle in Pfun- gen niedergelassenen Schweizer Bürgerinnen und Bürger, welche das 18. Alters- jahr zurückgelegt haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind. Die Niederlassung beginnt mit der Abgabe der Ausweisschriften. In Angelegenheiten der Reformierten Kirchgemeinde sind alle in Pfun- gen niedergelassenen Perso- nen, welche das 16. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht vom Stimmrecht ausge- schlossen und Angehörige dieser Konfession sind, stimmberechtigt.

Das Stimmregister, die Rechnungen der Gemeindegüter sowie die Akten zu den übrigen Anträgen liegen in der Gemeindeganzlei zur Einsichtnahme auf.

Anfragen im Sinne von § 51 des Gemeindegesetzes sind den Gemeindevorste- herschaften spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung schrift- lich und vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen. In der Gemeindeversamm- lung findet keine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort der Gemein- devorstehererschaft statt.

## **Protokoll**

Der Schreiber der Gemeindevorstehererschaft trägt die Ergebnisse der Verhandlun- gen, insbesondere die gefassten Beschlüsse und die Wahlen, genau und vollstän- dig in das Gemeindeprotokoll ein. Der Präsident und die Stimmzähler prüfen längstens innert sechs Tagen das Protokoll auf seine Richtigkeit und bezeugen dies durch ihre Unterschrift. Nachher steht das Protokoll den Stimmberechtigten während 30 Tagen zur Einsichtnahme offen.

## **Rekurse**

Das Protokoll der Gemeindeversammlung steht den Stimmberechtigten eine Woche nach der Gemeindeversammlung während 30 Tagen zur Einsicht zur Ver- fügung. Begehren um Berichtigung des Protokolls sind in der Form des Rekurses innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat einzu- reichen.

Die Beschlüsse der Versammlung können, wenn sie gegen übergeordnetes Recht verstossen, von jedem Stimmberechtigten innert 30 Tagen ab der Gemeindever- sammlung beim Bezirksrat angefochten werden. Die Nichtbeachtung der Vor- schriften über die Geschäftsbehandlung oder die Teilnahme von Nichtstimmbe- rechtigten an den Verhandlungen bilden nur dann einen Rekursgrund, wenn diese Verstösse schon in der Versammlung gerügt worden sind. Die Rekursfrist beträgt fünf Tage.

# Politische Gemeinde

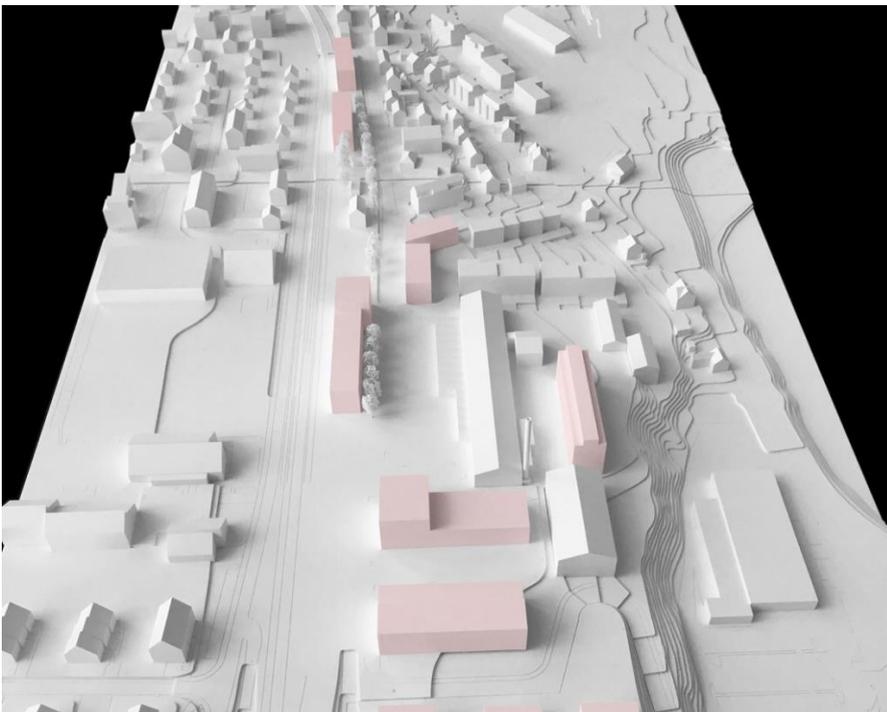
## 1. Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet "Bahnhof" - Genehmigung

### I. Ausgangslage

Die Gemeinde hat in Zusammenarbeit mit der Keller AG Ziegeleien, den SBB und der Postauto AG einen Masterplan für das Gebiet um den Bahnhof Pfungen erarbeitet. In diesem Zusammenhang ist die Reservezone auf dem Bahnhofareal einer geeigneten Zone zuzuweisen.

Im Entwurf des regionalen Richtplans Winterthur und Umgebung wird Pfungen als Entwicklungs- und Verdichtungsgebiet gekennzeichnet. Gemäss diesem zählt Pfungen im Bereich des Bahnhofs zu den Gebieten mit hoher Dichte. Im Leitfaden der Dichtevorgabe vom Amt für Raumentwicklung werden Gebiete als "Gebiete mit hoher Dichte" dann bezeichnet, wenn eine Nutzungsdichte von 150 – 300 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare erreicht werden soll.

Aufgrund der Bedeutung für die ortsbauliche Entwicklung der Gemeinde soll zusammen mit der Einzonung eine Gestaltungsplanpflicht erlassen werden.



Entwicklungskonzept Bahnhof Pfungen

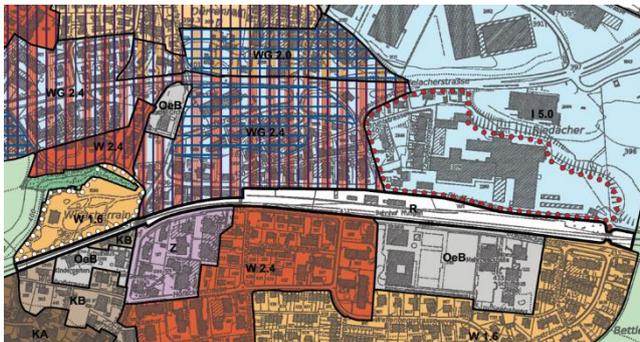
## II. Änderungen Zonenplan

Aufgrund der Bearbeitung des Masterplans Bahnhof Pfungen und des Entwicklungskonzepts werden verschiedene Ein- und Umzonungen gemacht.

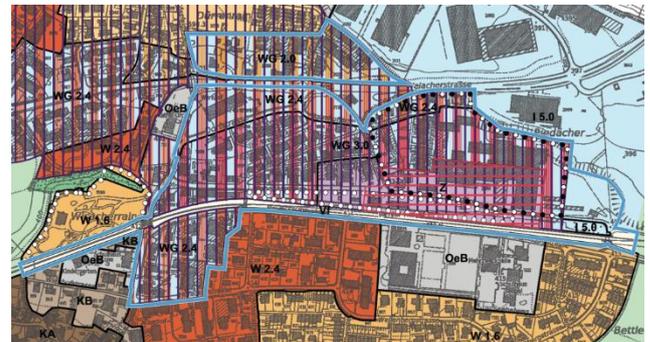
### Einzonung Reservezone R und Umzonung Gebiet nördlich des Bahnhofs

Die Reservezone R im Gebiet Bahnhof wird in die Zentrumszone Z und in eine WG-Zone umgezont. Das Nachverdichtungstudium zeigt, dass eine Verdichtung in diesem Gebiet aufgrund der zentralen Lage und der baulichen Umgebungsstruktur durchaus Sinn macht. Das Gebiet nördlich des Bahnhofs und entlang der Bahnhofstrasse wird in die neue Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 umgezont. Der Bereich entlang der Weiacherstrasse wird in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.4 belassen, da in diesem Gebiet eine Verdichtung aufgrund der lärmbelasteten Strasse keinen Sinn macht.

Zusätzlich sichert eine Gestaltungsplanpflicht im Bereich des Bahnhofs die Qualität der künftigen Überbauung.



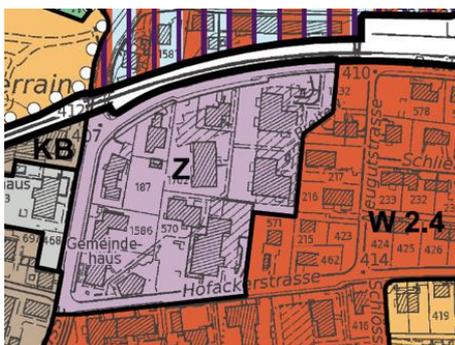
Rechtskräftiger Zonenplan



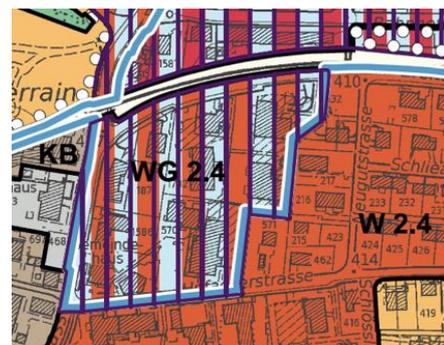
Teilrevidierter Zonenplan (Umzonung blau)

### Umzonung Zentrumszone

In den letzten Jahren haben sich in der Zentrumszone einige neue Situationen ergeben. Das Zentrum wird heute an dieser Lage nicht mehr als Zentrum wahrgenommen. Das funktionale Zentrum hat sich an den Bahnhof verschoben. Aufgrund der Entwicklung auf dem Areal der Keller Ziegeleien mit Nutzungen wie Physiotherapie, Zahnarzt, Ärztezentrum, Fitnesszentrum, Kleintierarztpraxis etc., aber auch mit den langfristig geplanten Veränderungen zeichnet sich das neue funktionale Dorfzentrum rund um den Bahnhof ab.



Rechtskräftiger Zonenplan



Teilrevidierter Zonenplan (Umzonung blau)

## Umzonung Industriezone I und Aufhebung Sonderbauvorschriften für das Ziegeleiareal

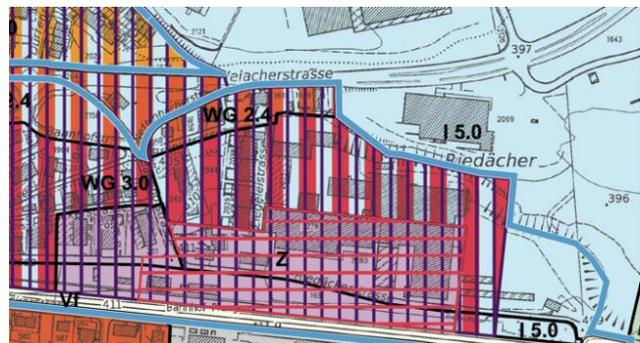
Die neuen Wohnbauten unmittelbar angrenzend an die ehemalige Keller AG Ziegeleien befinden sich heute in der Industriezone I 5.0. Die Wohnnutzung ist gemäss dem rechts-gültigen Gestaltungsplan zulässig. Aufgrund des Bundesgerichtsentscheids in Rüti (Sinnesentleerung) ist die Zonierung dem Ziel des Gestaltungsplans mit mindestens 40 % Wohnanteil anzupassen. Daher wird die Industriezone I 5.0 zu einem Teil in die Zentrumszone Z und zum anderen in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 und WG 2.4 umgezont. Dadurch wird die Grundnutzung besser an den Inhalt des Gestaltungsplans angepasst, was der aktuellen Praxis der Rechtsprechung entspricht.

Die Anwendung der Sonderbauvorschriften ist aufgrund der Transformation auf dem Areal und der Zonenplananpassung nicht mehr nötig. Im Zuge dieser Umzonung wird der Perimeter für die Sonderbauvorschriften aufgehoben und im Gegenzug eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Damit bei der Umsetzung der einzelnen Etappen eine möglichst hohe Qualität resultiert, empfiehlt es sich die weitere Entwicklung mit einem geeigneten Konkurrenzverfahren (Testplanung, Studienauftrag, Projektwettbewerb) zu fördern bzw. zu steuern.

Entlang der Bahnhof- und Riedäckerstrasse ist zur Belebung der Platzsituationen eine publikumsorientierte EG-Nutzung erwünscht. Daher müssen künftig im Bereich der neuen Überlagerung mindestens  $\frac{1}{2}$  der Erdgeschosse durch Läden, Gewerbe oder andere publikumsorientierte Einrichtungen genutzt werden.



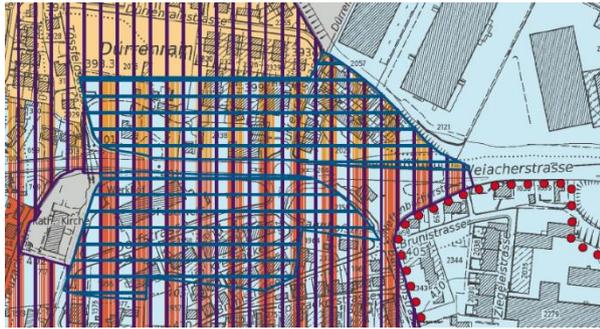
Rechtskräftiger Zonenplan



Teilrevidierter Zonenplan (Umzonung blau)

## Aufhebung Überlagerung "Erhaltung der Planungswerte"

Die beiden Gebiete mit der überlagernden Festlegung "Bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Erhaltung der Planungswerte" Ziffer 8.12 wurde einst entweder im Zusammenhang mit der Einzonung oder der Erschliessung nach 1. Januar 1986 festgelegt. In der Zwischenzeit wurde einerseits die Parzelle Kat.-Nr. 565 bereits mit lärmempfindlichen Räumen bebaut und andererseits die Einhaltung der Vorschriften mit dem privaten Gestaltungsplan Pfungen Nord gesichert. Die Vorschrift ist insofern nicht mehr erforderlich und kann ersatzlos gestrichen werden.



Rechtskräftiger Zonenplan



Teilrevidierter Zonenplan (Umzonung blau)

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

#### Art. 1.1 BZO: EINZONUNG RESERVEZONE R

In der Zonenübersicht Art. 1.1 BZO wird neu die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 aufgenommen und der Eintrag der Reservezone R gestrichen. Weitere Vorschriften zur Reservezone gibt es in der BZO nicht.

#### Art. 3.1 BZO: ÄNDERUNGEN ZENTRUMSZONE Z

Im neuen Zentrum am Bahnhof können aufgrund der Erkenntnisse aus der Verdichtungsstudie die Grundmasse der Zentrumszone Z angepasst werden. Die maximale Gebäudehöhe wird von 11,40 m auf 15,40 m, die maximale Firsthöhe wird von 7,00 m auf 3,00 m, die Baumassenziffer der Hauptgebäude wird von 2.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> gesetzt und die Gebäude- und Gesamtlängen werden um je 20 m erhöht. Damit können in der Zentrumszone neu 4- bis 5- geschossige Bauten in Regelbauweise erstellt werden.

#### MINDESTAUSNÜTZUNG

Die baulichen Dichten am und um den Bahnhof entsprechen den Vorgaben des regionalen Richtplanes. Damit diese Dichten erreicht werden können, wird für die Zentrumszone und die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 eine Mindestausnützung festgelegt.

In der Zentrumszone ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

#### Art. 3.5 BZO: NUTZWEISE

Um eine Belebung im Zentrum durch unterschiedliche Nutzer zu erreichen, muss in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Bereich mindestens 1/2 des Erdgeschosses durch Läden, Gewerbe oder andere publikumsorientierte Einrichtungen genutzt werden.

#### Art. 4.1 BZO: NEUE ZONE WG 3.0 UND ÄNDERUNG WG 2.4

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Verdichtungsstudie und dem Workshop wird im Nahbereich des Bahnhofes eine neue Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 eingeführt. Dadurch soll das Potential der guten ÖV-Erschliessung besser genutzt werden. Dementsprechend wird die Grundmasstabelle mit der Spalte für die Zone WG 3.0 ergänzt.

Bei dauernder gewerblicher Nutzung des Erdgeschosses beträgt die max. Gebäudehöhe 8,10 m in der Zone WG 2.0, 11,40 m in der Zone WG 2.4 und 14,70 m in der Zone WG 3.0. In der Zone WG 2.4 im Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse ist auch bei einer reinen Wohnnutzung eine max. Gebäudehöhe von 11,40 m zulässig. Dies entspricht den bisherigen Zonenvorschriften.

#### MINDESTAUSNÜTZUNG

Wie in der Zentrumszone wird im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 eine Mindestausnützung vorgeschrieben.

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 ist bei Neubauten mindestens 80 % der maximal zulässigen Ausnützung auf den von der Baueingabe erfassten Grundstücken zu realisieren. Andernfalls ist mit der Baueingabe der Nachweis zu erbringen, dass diese Mindestausnützung auch nach der Erstellung der bewilligten Neubauten jederzeit erreicht werden kann.

#### MEHRLÄNGENZUSCHLAG

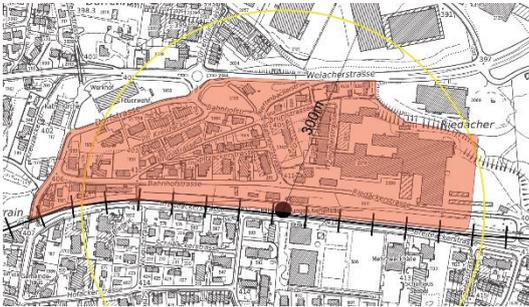
Damit in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 und in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.4 im Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse eine Verdichtung nach innen erleichtert werden kann, wird der Artikel 4.4 Absatz 3 mit dem folgenden Satz erweitert:

"In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 und WG 2.4 Gebiet Dorfstrasse/Breiteackerstrasse gilt der Mehrlängenzuschlag nicht."

#### Art. 8.8 BZO: ABSTELLPLÄTZE

Pfungen ist laut kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs eine Gemeinde des Typs 1, wo nur Minimalwerte festgelegt sind. Trotzdem können analog des Typs 2 auch Maximalwerte bestimmt werden. In Gebieten mit guter Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel wird die Anzahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden auf einen Grenzbedarf herabgesetzt. Für die Zuteilung der einzelnen Grundstücke zu den Reduktionsgebieten (Güteklassen) ist der im Anhang zur Bau- und Zonenordnung enthaltene Übersichtsplan "Reduktionsgebiet Autoabstellplätze" massgebend. Für autoarme Nutzungen kann die Baubehörde den massgeblichen Bedarf tiefer festlegen, wenn durch ein Mobilitätskonzept eine reduzierte Nachfrage nachgewiesen und mit flankierenden Massnahmen gesichert wird.

Parkplätze für betriebsnotwendige Motorfahrzeuge wie Taxis, Lieferwagen und Aussen-dienstfahrzeuge dürfen zusätzlich zum Grenzbedarf erstellt werden, damit soll diesen besonderen Verhältnissen entsprochen werden.



Reduktionsgebiet Abstellplätze

### Art. 8.12 BZO: AUFHEBUNG ÜBERLAGERUNG

Die überlagernde Festlegung "Bauliche oder gestalterische Massnahmen zur Erhaltung der Planungswerte" wurde einst entweder im Zusammenhang mit der Einzonung oder der Erschliessung nach 1. Januar 1986 festgelegt. In der Zwischenzeit wurde einerseits die Parzelle Kat.-Nr. 565 bereits mit lärmempfindlichen Räumen bebaut und andererseits die Einhaltung der Vorschriften mit dem privaten Gestaltungsplan Pfungen Nord gesichert. Die Vorschrift ist insofern nicht mehr erforderlich und kann ersatzlos gestrichen werden.

### Art. 8.12 BZO: GESTALTUNGSPLANPFLICHT

In Pfungen sind drei Gebiete als "Gestaltungsplanpflichtgebiete" gekennzeichnet. Die Pflicht kann durch private Gestaltungspläne erfüllt werden. Mit einem Gestaltungsplan soll eine gute ortsbauliche und architektonische Gesamtentwicklung erzielt werden. Dies gilt auch für die Gestaltung der öffentlich zugänglichen Räume, Plätze und anderer Freiräume. Ist eine zweckmässige Unterteilung möglich, können mehrere Gestaltungspläne innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebiets aufgestellt werden. Dies setzt jedoch den Nachweis voraus, dass das übrige Gestaltungsplanpflichtgebiet nicht in seiner Entwicklung beeinträchtigt wird.

### SPEZIFISCHE ANFORDERUNGEN GEBIET BAHNHOF

Die künftige Bebauung im Gebiet Bahnhof soll eine gute Wohn- und Wohnumfeldqualität in einer zeitgemässen Architektur aufweisen. Die Wohn- und Gewerbebauten sollen eine hohe städtebauliche, architektonische und energetische Qualität zeigen, welche die Bahnhofstrasse und die umgebenden Teilareale räumlich definieren und strukturell weiterentwickeln. Es sind Angebote für publikumsorientierte Nutzungen zu schaffen, welche den öffentlichen Raum beleben. Die Erschliessung und Parkierung sind optimal zu organisieren. Zudem sind zwei Bushaltestellen zu sichern. Ein attraktiver und fussgängerfreundlicher Bahnhofplatz mit identitätsstiftender Gestaltung, wie auch die Sicherung der Fläche für eine Fussgängerunterführung zwischen Bahnhofplatz und Breiteackerstrasse ist zu gewährleisten. Der Lebensraum des Schutzobjektes Nr. 2 "Bahnhoflinie"

gemäss kantonalem Reptilieninventar soll freigehalten werden. Bei der Umsetzung der einzelnen Etappen ist darauf zu achten, dass ein möglichst qualitätssicherndes Verfahren zur Anwendung gelangt. Das können Testplanungen, Studienaufträge oder Wettbewerbe sein.

#### SPEZIFISCHE ANFORDERUNGEN ZIEGELEI-AREAL

Für eine künftige Überbauung ist auf die bestehenden, geschichtlich geprägten Bauten der Ziegelei angemessen Rücksicht zu nehmen, weshalb der identitätsstiftende Hochkamin erhalten werden muss. An die Bauten, Anlagen und deren Umschwung werden hohe gestalterische Ansprüche gestellt. Neben Wohnnutzungen sind auch nicht oder mässig störende Betriebe zu erstellen. Es ist eine zeitgemässe Wohn- und Gewerbeüberbauung vorzusehen. Die Erschliessung erfolgt von der Bahnhof- und der Riedackerstrasse. Eine neue Erschliessungsstrasse von der Weiacherstrasse soll der Verkehrsentsflechtung dienen und die Bahnhofstrasse sowie das übrige Areal insbesondere von Anlieferungsverkehr entlasten. Die Parkierung ist für das Wohnen hauptsächlich unterirdisch anzuordnen.

Die internen Fusswegverbindungen sind attraktiv und hindernisfrei zu gestalten.

#### ERFÜLLUNG DER ANFORDERUNGEN VON § 83 PBG

Die bezeichneten Gebiete sollen die Anforderungen an den Inhalt von Gestaltungsplänen gemäss § 83 PBG erfüllen:

Gestaltungspläne legen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Baute fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden.

Zudem ist für die Projektierung ein angemessener Spielraum zu belassen.

### **IV. Auswirkungen**

#### EINWOHNERKAPAZITÄT

Die Einwohnerkapazität wird mit der Erhöhung der Baumassenziffer in der Zentrumszone und der neuen dichteren Zone WG 3.0 massvoll angehoben. Mit der Verdichtung am und um den Bahnhof und den inneren Reserven in den bereits überbauten Gebieten steigt das Einwohnerpotential in Pfungen auf rund 900 Personen. Gegenüber heute entspricht dies einem Zuwachs von rund 360 Personen (ca. 150 Personen im Ziegelei-Areal durch den höheren Wohnanteil und ca. 210 Personen durch die Einzonung der Reservezone am Bahnhof und die höhere bauliche Dichte). Das ergibt ein durchschnittliches jährliches Wachstum von rund 60 Einwohnern über die nächsten 15 Jahre, was etwas unter dem Mittel der vergangenen Jahre liegt.

Zudem wird der Entwicklungsschwerpunkt rund um den Bahnhof gesetzt. Dieses Gebiet ist mit der Bahn und dem Bus gut erschlossen.

## ORTSBILD

Mit den neuen Gestaltungsplanpflichtgebieten für das Areal entlang des Bahnhofs und für das Areal der Keller AG Ziegeleien wird eine qualitative Entwicklung in den Gebieten sichergestellt, wo die Chancen für eine Entwicklung am grössten und erwünscht sind.

## UMWELTSCHUTZ

Die Bauzone vergrössert sich um rund 1.0 ha, wobei es sich dabei teilweise um bereits bebaute und vollständig versiegelte Flächen handelt. Die Gemeinde Pfungen wird im Regio-ROK als Gemeinde mit mittlerer bis hoher Dichte bezeichnet. An gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen ist die Siedlung, gemäss Regio-ROK massvoll zu erweitern. In Baugebieten mit hervorragender ÖV Erschliessung ist sogar eine angemessene hohe bauliche Dichte anzustreben. Mit dem Überführen der Reservezone in eine Bauzone wird die Grundlage für eine massvolle innere Verdichtung geschaffen, das Gebiet um den Bahnhof Pfungen als Zentrum gestärkt und somit die Ziele gemäss ROK erreicht.

Mit der neuen dichteren Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.0 und der Zentrumszone werden die Grundlagen für eine massvolle innere Verdichtung am richtigen Ort geschaffen. Der Spielraum für dichteres Bauen im bestehenden Siedlungsgebiet wird damit begünstigt (höhere Ausnützungsziffer, zusätzliches Vollgeschoss), was insgesamt zu einem höheren Ausbaugrad führen wird.

Mit der neuen Festlegung in den besonderen Vorschriften für Gestaltungsplanpflichtgebiete werden die Voraussetzungen für energetisch nachhaltige Überbauungen deutlich verbessert.

Die bauliche Verdichtung führt zu einer gewissen Steigerung der Verkehrsmenge. Dem kann mit der Reduktionsmöglichkeit für Abstellplätze in den zentralen Gebieten begegnet werden.

Die umzuzonenden Flächen werden durch den Eisenbahn- und Strassenverkehrslärm beeinflusst. Sie sind bereits eingezont und erschlossen, womit bezüglich Immissionen gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung die Immissionsgrenzwerte gelten. Durch die bauliche Entwicklung im Gebiet Bahnhof nimmt die Mobilität zu. Dies führt zu einer höheren Lärmbelastung, wenn die zusätzlichen Wege nicht zu Fuss, mit dem Velo oder den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt werden. Trotz dieser Erhöhung werden in allen Gebieten die massgeblichen Lärmschutzgrenzen gemäss LSV eingehalten.

## **V. Ablauf und Mitwirkungsverfahren**

Die Revisionsvorlage wurde am 16. Januar 2017 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 20. Januar 2017 bis zum 20. März 2017. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage ein. Alle Einwendungen sowie die Anliegen der RWU wurden gemäss § 7 PBG behandelt und die Nichtberücksichtigung begründet.

Parallel zur öffentlichen Auflage werden auch die Nachbargemeinden und die Region Winterthur und Umgebung (RWU) zur Stellungnahme eingeladen.

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht.

Am 19. März 2016 wurden die verschiedenen Varianten zur Verdichtung am und um den Bahnhof im Rahmen eines Workshops diskutiert. Die Ergebnisse der Teilrevision wurden am 9. März 2017 der interessierten Bevölkerung an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt.

Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungen von Grundeigentümern eingegangen. Auf diese wird wie folgt Stellung genommen:

### EINWENDUNG 1

Der Grundeigentümer plant auf seinen beiden Parzellen Kat.-Nrn. 186 und 187 den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Bei diesem Bauvorhaben ist er darauf angewiesen, dass er die derzeit zulässige Gebäudehöhe von 11,40 m voll ausnutzen kann. Gleiches gilt für die in der Zentrumszone zulässigen Flachdächer sowie den, bei Fassaden von mehr als 15,00 m unveränderten Grundabstand. Mit der Umzonung in die WG 2.4 würde ohne dauernd gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses lediglich noch eine Gebäudehöhe von 10,50 m gelten. Weiter wären in dieser Zone nur Schrägdächer zugelassen. Schliesslich müsste das Gebäude mit einer Fassadenlänge von über 15,00 m einen erhöhten Grundabstand einhalten. Für den Grundeigentümer steht die Umzonung in Widerspruch zu den Zielsetzungen verdichtetes und höheres Bauen.

Es wird vom Einsprecher daher beantragt, die alte Zentrumszone neben der neuen Zentrumszone bestehen zu lassen bzw. alternative Lösungsvarianten auszuarbeiten. Damit kann verhindert werden, dass sich die Grundeigentümer unter Wahrung ihrer Bestandegarantie baulichen Einschränkungen ihres Eigentums unterziehen müssten. Das verdichtete und höhere Bauen soll auch in diesem Gebiet weiterhin möglich sein.

**Entscheid:** Die Einwendung wird berücksichtigt.

Zwei verschiedene Zentrumszonen machen aus planerischer Sicht keinen Sinn. Damit aber die Grundeigentümer unter Wahrung der Bestandesgarantie keine baulichen Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, wird die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.4 so angepasst, dass diese keine strengeren Festlegungen als die heutige Zentrumszone aufweist. Somit erwachsen den Grundeigentümern keine Einschränkungen aus der Teilrevision, die massive Wertverminderungen zur Folge haben könnten.

Die Gebäudehöhe wird zudem von 10,50 m auf 11,40 m erhöht, in diesem Gebiet gelten neu keine Schrägdachpflicht und kein Mehrlängenzuschlag.

## EINWENDUNG 2

Die Zentrumszone, welcher das Grundstück bisher zugeteilt war, liess eine vorbehaltlose Gebäudehöhe von 11,40 m zu. Die beabsichtigte Teilrevision knüpft neu daran, dass nur mit einer dauernd gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses die Gebäudehöhe auf 11,40 m erhöht werden kann. Für einen Vermieter ist es zum Teil problematisch, eine solche Nutzung dauernd gewährleisten zu können. Die Zentrumszone lässt bei besonders guter Gestaltung Flachdächer zu. Die beabsichtigte Teilrevision auferlegt dem Grundeigentümer neu ohne erkennbaren Grund eine Schrägdachpflicht. Auch dies schmälert das Nutzungspotenzial des Grundstückes und schränkt die Planungsfreiheit ein. Die maximale Gebäudehöhe in der Zone WG 2.4 ist auf mindestens 11,40 m festzusetzen und die Schrägdachpflicht aufzuheben.

**Entscheid:** Die Einwendung wird berücksichtigt.

Wie im vorherigen Antrag begründet, wird die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.4 so angepasst, dass diese keine strengeren Festlegungen als die heutige Zentrumszone aufweist.

## **Antrag**

Die Teilrevision der Nutzungsplanung, bestehend aus

- Anpassung Zonenplan 1 : 5000
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV (nicht festzusetzen)

sei gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festzusetzen.

Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Nutzungsplanung zu genehmigen.

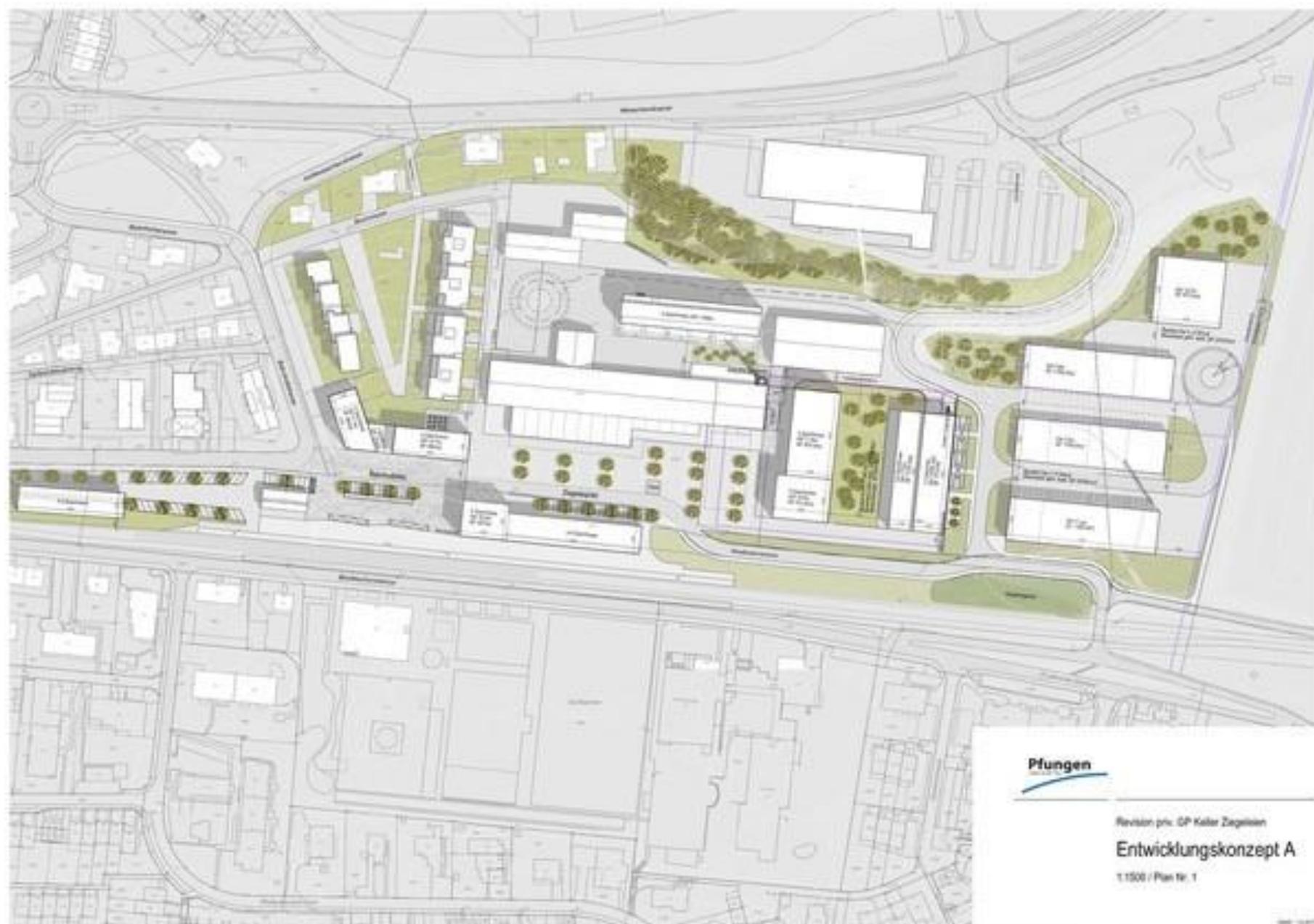
Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Pfungen, 7. August 2017

### **Gemeinderat Pfungen**

Max Rütimann  
Präsident

Stephan Brügel  
Schreiber



**Pfunzen**

Revision priv. GP Keller Zieglerin

**Entwicklungskonzept A**

1:1500 / Plan Nr. 1

1000-1000

## **2. Revision Privater Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien – Genehmigung**

### **I. Ausgangslage**

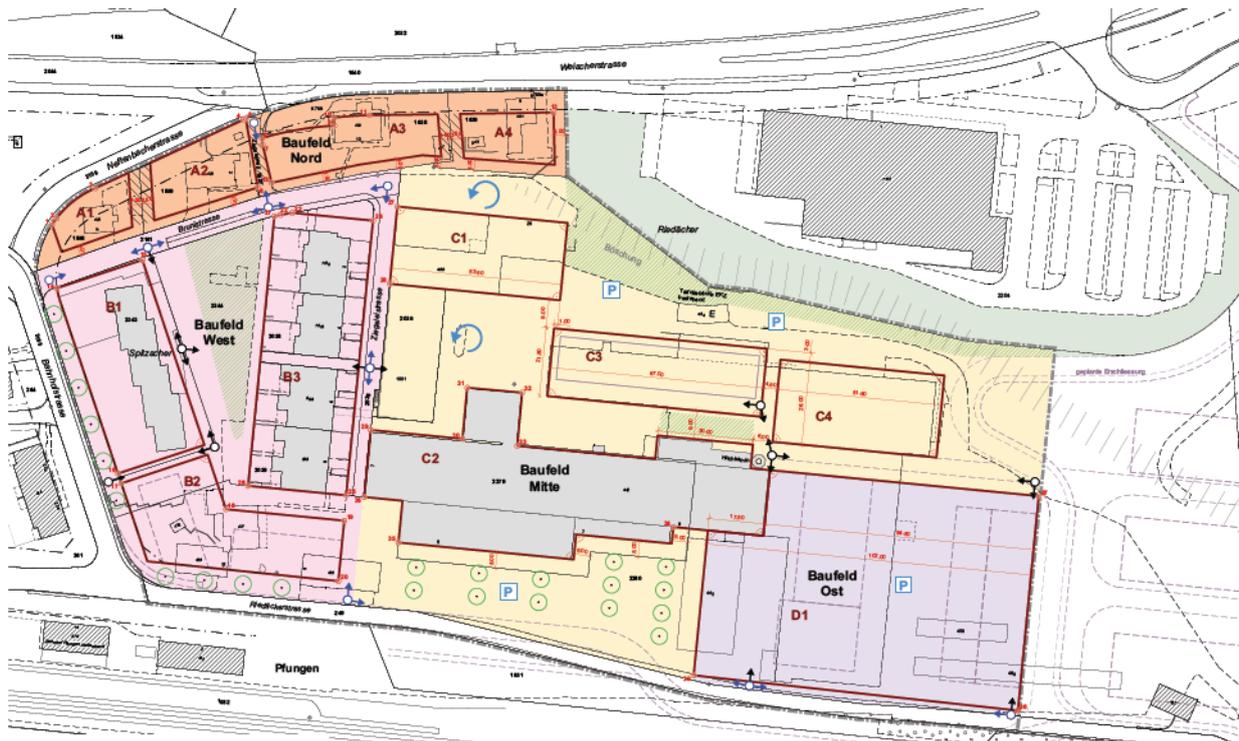
Seit 2008 wird mit viel Konstanz und Ideenreichtum der Standort des ehemaligen Industriegebiets der Keller AG Ziegeleien (Lehmabbau und Steinbrennung) zu einem Teil des neuen funktionalen Ortszentrums umgenutzt und aufgewertet. Peripher im Gestaltungsplangebiet entstanden attraktive Wohnbauten mit Ziegelfassaden (entworfen von Burkhard Meyer, Baden). Kern des kleinen "Quartiers" ist die Umnutzung der 125 Meter langen Ofenhalle, welche während der letzten 8 Jahre schrittweise erfolgreich mit Gewerbe belebt werden konnte.

Die Nutzungsbelebung war in den letzten Jahren ein grosser Erfolg. Heute ist das Gewerbeangebot voll ausgeschöpft. Zudem befindet sich der Firmensitz der Keller-Gruppe auf dem Areal. Die beiden bereits gebauten, architektonisch hochwertigen Wohnbauten "Ziegihof-West" nehmen den Charakter der bestehenden Ziegelbauten auf.

Die Transformation auf dem Areal der Keller AG Ziegeleien von der ehemaligen Ziegelei zu einem hochwertigen Areal mit attraktiven Mischnutzungen ist planerisch weitgehend geregelt und zum Teil bereits baulich umgesetzt. Aufgrund weiter geänderter Bedürfnisse muss der aus dem Jahr 2007 rechtsgültige private Gestaltungsplan punktuell angepasst werden.

- Die Gemeinde erarbeitete in Zusammenarbeit mit der Keller AG Ziegeleien, den SBB und der Postauto AG einen Masterplan für den Bahnhof Pfungen. In diesem Zusammenhang werden in einem Erschliessungsvertrag die Linienführungen der Riedackerstrasse sowie die bauliche Entwicklung den künftigen Bedürfnissen angepasst.
- Ein von der Gemeinde und Privaten gemeinsam entworfenes Entwicklungskonzept stellt das Zielbild des Areals dar. Die darin festgelegten Mantellinien, damals auf noch sehr vage vorhandene Vorstellungen basierend, sollen auf das aktuelle Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 angepasst werden.
- Im Baufeld West wurden bereits attraktive Wohnbauten mit rund 40 Wohnungen erstellt.

## II. Neuer Situationsplan



Aufgrund der Komplexität, der Lesbarkeit und kleineren Änderungen der Baubereiche, Gebäudehöhen, Bepflanzungen usw. wird der Situationsplan neu dargestellt.

### Festsetzungsinhalte

	Geltungsbereich	Ziffer 2
	Baufelder West, Nord, Mitte, Ost	Ziffer 7
	Mantellinien Baubereiche	Ziffer 8
	Vermassung Baubereiche	
	Koordinatenpunkte der Baubereiche	
	Erweiterung Baubereich (bei Näher- oder Grenzbau)	Ziffer 9
	Freiraum	Ziffer 13
	Bepflanzung (schematisch)	Ziffer 14
	Wendeplatz	Ziffer 15
	Parkierung oberirdisch	Ziffer 16
	Öffentliche / interne Fussverbindung	Ziffer 17

### Informationsinhalte

	Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
	Neu erstellte / umgenutzte Bauten innerhalb Geltungsbereich
	Rechtskräftige Verkehrsbaulinie
	Richtprojekt Graf / Biscioni
	Längerfristige Entwicklung
	Grünzüge ausserhalb Geltungsbereich

### III. Festlegungen des revidierten Gestaltungsplans

#### ZIFFER 2: PERIMETER

Der Gestaltungsplanperimeter des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans verläuft entlang des Perimeters mit Sonderbauvorschriften. Im Zuge der Teilrevision der Nutzungsplanung kann der Perimeter mit Sonderbauvorschriften in diesem Gebiet aufgehoben und mit einem Gestaltungsplanpflichtgebiet ersetzt werden. Für den revidierten Gestaltungsplan wird daher der Gestaltungsplanperimeter in kleineren Teilen angepasst (dunkelrot eingefärbte Flächen).



#### ZIFFER 7: AUSNÜTZUNG UND NUTZWEISE

Für das zulässige Nutzungsmass und die zulässige Nutzweise wurde eine Tabelle mit allen Angaben erstellt. So konnten § 7 und § 12 in einer Ziffer zusammengefasst und § 10 "Geschosse" gestrichen werden. Die Angaben der Geschosshöhen sind in der nachstehenden Tabelle zu finden. Für die Berechnungen der zulässigen Baumasse finden die Bestimmungen von § 12 ABV Anwendung.

Baufeld	Baubereich	max. zulässige Baumasse (m <sup>3</sup> )	Zulässige Geschosse			Gebäudehöhe (m)	Gesamthöhe (m)	Bauten pro Baubereich	min. Gewerbeanteil	
			DG <sup>1</sup>	VG <sup>2</sup>	a. UG <sup>3</sup>					
Nord	A1	1'710	-	3	-	10.5	13.5	1	(50%)	
	A2	2'484	-	3	-	10.5	13.5	1	(50%)	
	A3	4'239	-	3	-	10.5	13.5	1-2	(50%)	
	A4	2'805	-	3	-	10.5	13.5	1	(50%)	
West	B1	9'424	-	4	-	13.5	16.5	1-2	(0%)	
	B2	10'660	-	4	-	13.5	16.5	1-2	(25%)	
	B3	10'636	-	4	-	13.5	16.5	2-3	(0%)	
Mitte	C1	6'540	1	3	1	10.5	13.5	1-2	(100%)	
	C2	19'715	heutiger Bestand						1	(100%)
	C3	4'255	1	5	-	17.5	20.5	1	(15%)	
	C4	5'675	1	3	1	10.5	13.5	1	(100%)	
Ost	D1	32'135	-	5	-	17.5	20.5	2	(20%)	

<sup>1</sup> Dachgeschoss, <sup>2</sup> Vollgeschoss, <sup>3</sup> anrechenbares Untergeschoss

Die zulässige Dichte wurde insgesamt nicht erhöht. Jedoch wurde das Verhältnis zwischen Wohn- und Gewerbeanteilen von heute 40 % zu 60 % auf neu 60 % zu 40 % geändert.

Damit wird auf die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und die Nachfrage reagiert.

#### ZIFFER 8: MANTELLINIEN BAUBEREICHE

Je nach Baubereich dürfen ein bis drei Hauptbauten erstellt werden. Die Gebäude dürfen unabhängig von Grenz- oder Strassenabständen auf die Mantellinie der Baubereiche gestellt werden. Kleinere Anbauten, Vordächer oder Dachvorsprünge dürfen die Mantellinien der Baubereiche in der Horizontalen um max. 2,00 m und die Gebäudehöhen in der Vertikalen um max. 3,00 m überschreiten. Unterirdische Gebäude wie Tiefgaragen und besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

#### ZIFFER 9: NÄHER-/GRENZBAURECHT

In den im Situationsplan speziell bezeichneten Bereichen kann der Näher- oder Grenzbau gemäss § 270 Abs. 3 PBG beansprucht werden. Dafür muss der Grundeigentümer die nachbarliche Zustimmung erhalten. An der lärmbelasteten Weiacherstrasse besteht mit dieser Vorschrift die Möglichkeit, Gebäude zusammenzubauen um einen Lärmriegel zu bilden.

#### ZIFFER 10: ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Sowohl an Bauten als auch an Anlagen und Umschwung werden hohe gestalterische Ansprüche gestellt. Diese haben für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung eine besonders gute gestalterische Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG zu erreichen. Bei der Umsetzung der einzelnen Etappen ist darauf zu achten, dass ein möglichst qualitätssicherndes Verfahren zur Anwendung gelangt. Das können Testplanungen, Studienaufträge oder Projektwettbewerbe sein.

#### ZIFFER 14: BÄUME

Im Gestaltungsplan sind die Bäume schematisch eingezeichnet. Für diese sind je nach Lage und Nutzung, ob entlang der Strasse oder für die Parkierung auf dem Parkplatz, standortgerechte Bäume zu wählen. Die genaue Lage und Art ist mit dem jeweiligen Baueingabeplan zu definieren.

#### ZIFFER 15: VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschliessung der Baufelder hat über die Bahnhof-, die Bruni-, die Riedäcker- und die Ziegeleistrasse zu erfolgen.

Die gewerblichen Nutzungen im Baubereich C4 und dem nordseitigen Bereich von D1 sind bei Bedarf langfristig über eine neue Zufahrt direkt ab der Weiacherstrasse gemäss Situationsplan zu erschliessen.

### ZIFFER 16: PARKIERUNG

Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Pfungen. Die erlaubte Reduktion der Parkplatzzahl stellt sicher, dass an der gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage keine überzähligen Parkplätze gebaut werden müssen. Die Parkierung für die Bewohner hat auf dem gesamten Areal primär unterirdisch zu erfolgen. In den bestehenden Tiefgaragen des Ziegeleiareals befinden sich heute rund 60 Parkplätze für die Wohnungen. Weitere 140 Parkplätze sind oberirdisch situiert und dienen den Geschäften, Betrieben und dem Hauptsitz der Keller-Gruppe. Für die restlichen Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind noch rund 290 zusätzliche Parkplätze für Bewohner, Besucher, Arbeitende und Kunden zu erstellen. Besucher-, Kunden- und Beschäftigtenparkplätze können oberirdisch angeordnet werden. Auf dem Ziegelei-Platz im Baufeld Mitte wird die Parkierung mit Bäumen gegliedert und optisch aufgewertet.

### ZIFFER 17: FUSSVERBINDUNGEN

Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspfeilen sind öffentliche und interne Fussverbindungen mit einer Mindestbreite von 2,00 m zu erstellen. Im Erschliessungskonzept ist klar ersichtlich, dass das gesamte Areal intern vom motorisierten Individualverkehr zum Grossteil entlastet und mit attraktiven internen Fussverbindungen ausgestattet wird. Das unentgeltliche öffentliche Fusswegerecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

### ZIFFER 20: LÄRMSCHUTZ

Innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung. Für die Baubereiche mit Wohnnutzungen und nicht störenden Betrieben gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) II mit Belastungsgrenzwerten von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Für die übrigen Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III mit Belastungsgrenzwerten von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Zur Überprüfung der Machbarkeit eines 50%igen Wohnanteils wurde in den Baufeldern A1 bis A4 je ein Gebäude im Ausmass des jeweiligen Baubereiches modelliert und berechnet.

Mehr als 50 % aller Fassaden weist keine IGW-Überschreitung auf. Für alle hier situierten Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Wohn- und Essküche) ist keine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV nötig.

Auch in den Bereichen mit IGW-Überschreitungen dürfen Fenster von lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden, wenn diese Räume seitlich oder sogar lärmabgewandt über ein Lüftungsfenster verfügen und somit unter dem IGW belüftet werden können. In den Baubereichen A1 bis A4 kann also problemlos ein 50%iger Wohnanteil LSV-konform erstellt werden.

Die neue Erschliessungsstrasse ab der Brunistrasse Ost weist Emissionen von 67.8 dB(A) am Tag und 52.9 dB(A) in der Nacht auf. Die massgebenden Planungswerte der ES III liegen bei 60 dB(A) am Tag und bei 50 dB(A) in der Nacht. Damit sind die PW bereits in einem Abstand von ca. 5,50 Meter zur Strassenachse eingehalten. Der zu erwartende Mehrverkehr beträgt 1000 Fahrzeuge pro Tag. Da die Weiacherstrasse heute bereits einen DTV von knapp 20'000 Fahrzeugen aufweist, wird die Zunahme nicht zu wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen führen.

Die Quellenwerte entlang der SBB-Anlagen im Bereich des Bahnhofs betragen am Tag ca. 65 dB(A) und in der Nacht ca. 54 dB(A). Die Grenzwerte entlang der SBB-Anlagen kann aufgrund der Abstandsdämpfung ohne weiteres eingehalten werden.

#### ZIFFER 22: ENERGIEVERSORGUNG

Durch bauliche Massnahmen ist der Energieverbrauch zu reduzieren. Auf Klimaanlageanlagen in Gebäuden ist so weit als möglich zu verzichten. Die Energieversorgung ist primär durch das vorhandene Gasnetz abzudecken. Die realisierte Grundwasserwärmepumpe und die realisierte Photovoltaikanlage sind für die Energieversorgung zu erhalten und falls möglich auszubauen. Bei bestehenden Bauten bis 500 m<sup>2</sup> BGF sind Ausnahmen zulässig.

#### ZIFFER 23: ETAPPIERUNG

Die etappenweise Bebauung der Baubereiche ist zulässig.

Bei der Etappierung ist der Nachweis zu erbringen, dass jede Etappe für sich die gestalterischen und baurechtlichen Anforderungen erfüllt und die Gesamtwirkung bzw. das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst.

### **IV. Auswirkungen**

#### EINWOHNERKAPAZITÄT

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht für Wohnnutzungen geöffnet. Den Grundeigentümern wird die Möglichkeit gegeben, ca. 58 % der zulässigen Baumasse für Wohnnutzungen zu verwenden. Eine solche Nachverdichtung an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossener Lage ist für eine nachhaltige Entwicklung von zentraler Bedeutung, was auch der regionale Richtplan vorsieht. Mit der Nutzungsverdichtung auf dem Areal der Keller AG Ziegeleien beträgt das Einwohnerpotential rund 300 Personen und das Arbeitsplatzpotential beträgt rund 400 Personen. Dies entspricht bei einer Arealgrösse von rund 4.2 ha einer Nutzungsdichte von rund 165 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare. Zum Vergleich: Der regionale Richtplan sieht für dieses Gebiet eine Nutzungsdichte von 150 – 300 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare vor. Der Gestaltungsplan liegt somit innerhalb des angestrebten Zielbandes.

## ORTSBILD

Mit dem Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien und den dazugehörigen Vorschriften werden die Voraussetzungen für eine dem Ort adäquate Entwicklung in einer guten ortsbaulichen Qualität geschaffen. Die vorgesehene Entwicklung trägt dazu bei, den ganzen Bahnhofsbereich ortsbaulich aufzuwerten und das neue, von der Gemeinde angestrebte funktionale Zentrum zu stärken. Die volumetrische Studie zeigt, dass die Verteilung der Baukuben entlang der Bahngleise und auf dem ehemaligen Ziegeleiareal ortsbildverträglich erfolgt. Zudem wird das grosse städtebauliche Potential mit ansprechenden Aussen- und Platzräumen aufgezeigt. Die angestrebte Entwicklung liegt somit sowohl im öffentlichen als auch im privaten Interesse.

## UMWELTSCHUTZ

Das Störfallrisiko für die Bevölkerung an der Weiacherstrasse wird mit einem durchschnittlichen Werktagsverkehr von gut 20'000 Fahrzeugen und einem mittleren Lastwagenanteil heute als tragbar beurteilt. Die innerhalb des Konsultationsbereichs liegenden Teile des Gestaltungsplangebiets sind hauptsächlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen und sind bereits überbaut bzw. sind nicht von den Änderungen der Gestaltungsplanrevision betroffen.

Zur Überprüfung der Machbarkeit eines 50%igen Wohnanteils wurde in den Baufeldern A1 bis A4 je ein Gebäude im Ausmass des jeweiligen Baubereiches modelliert und berechnet. Mehr als 50 % aller Fassaden weist keine IGW-Überschreitung auf. Für alle hier situierten Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Wohn- und Essküche) ist keine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 LSV nötig.

Auch in den Bereichen mit IGW-Überschreitungen dürfen Fenster von lärmempfindlichen Räumen angeordnet werden, wenn diese Räume seitlich oder sogar lärmabgewandt über ein Lüftungsfenster verfügen und somit unter dem IGW belüftet werden können. In den Baubereichen A1 bis A4 kann also problemlos ein 50%iger Wohnanteil LSV-konform erstellt werden. Auch in den übrigen Baubereichen werden die massgebenden Grenzwerte eingehalten.

## **V. Ablauf und Mitwirkungsverfahren**

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 17. Februar 2017 bis 17. April 2017. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Während diesem Zeitraum sind keine Einwendungen von der Bevölkerung eingegangen.

Der private Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien wurde der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sowie den Nachbargemeinden Neftenbach, Winterthur, Oberembrach, Embrach und Dättlikon zur Anhörung unterbreitet. Seitens Gemeinde Oberembrach, Embrach und Dättlikon sowie der RWU haben diese gemäss Stellungnahmen keine Einwendungen anzubringen. Neftenbach und Winterthur verzichteten auf eine Stellungnahme.

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die 15 Hinweise wurden behandelt und die Revisionsunterlagen dementsprechend überarbeitet.

## **VI. Schlussbestimmungen**

Der vorliegende revidierte private Gestaltungsplan Keller AG Ziegeleien ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Er ist auch genehmigungsfähig und entspricht den Zielsetzungen der Arealentwicklung rund um den Bahnhof. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem revidierten Gestaltungsplan zuzustimmen.

## **Antrag**

Der Revision des privaten Gestaltungsplans Keller AG Ziegeleien, bestehend aus

- Situationsplan 1 : 500
- Bestimmungen
- Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV (nicht zuzustimmen)

sei gestützt auf § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zuzustimmen.

Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Keller AG Ziegeleien zu genehmigen.

Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich von Auflagen im Genehmigungsverfahren oder als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Pfungen, 7. August 2017

## **Gemeinderat Pfungen**

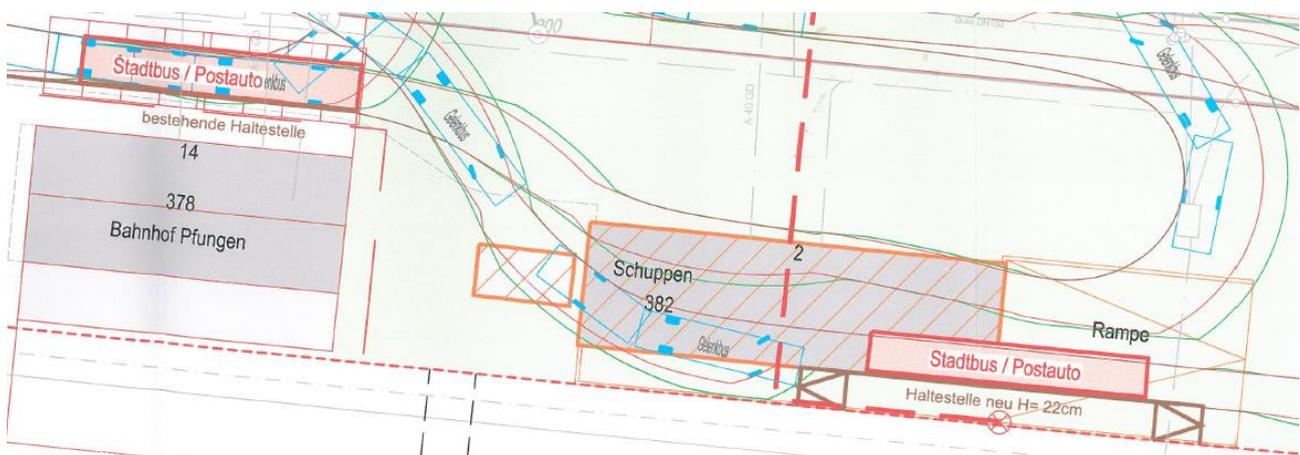
Max Rütimann	Stephan Brügel
Präsident	Schreiber

### 3. Neubau Bushaltestelle „Bahnhof Pfungen“ - Kreditgenehmigung

#### 1. Ausgangslage

Mit der Einführung des neuen Fahrplanes im Dezember 2018 wird der Bahnhof Pfungen mit zwei Buslinien (Linie 529, Postauto AG und Linie 674, neu Stadtbus) bedient. Dazu sind zwei unabhängig voneinander funktionierende Haltestellen für Gelenkbusse erforderlich. Die Standorte sollen gemäss dem Gesamtentwicklungskonzept (datiert 1. Juni 2017) im Bereich des heutigen Güterschuppens und der Rampe, sowie einer allfälligen zukünftigen Personenunterführung mit Zugang zu den Perrons und wenn möglich mit einer Erweiterung zur Breiteackertrasse erstellt werden. Ein effizienter Personenfluss beim Umstieg von Bahn zu Bus und umgekehrt, soll durch eine optimale Anordnung und Gestaltung der Bushaltestellen ermöglicht werden.

Im Rahmen der Gegenüberstellung von zahlreichen Varianten für den Standort von provisorischen oder definitiven Bushaltestellen zeigte sich die Schwierigkeit, eine Lösung zu finden, welche den zahlreichen Kriterien und Anforderungen aus Gesamtentwicklungskonzept, Zonenplan, Gestaltungsplan der Firma Keller AG Ziegeleien und SBB, sowie den Vorgaben und Normen für Bushaltestellen, gerecht zu werden. Einerseits muss bis Dezember 2018 die zusätzliche Haltestelle für den Betrieb bereitstehen und andererseits sind die Studien und Planungen, betreffend Umsetzung von Neubauten und Gestaltungen im Bereich des Bahnhofs noch weit weg von konkreten Projekten. An der Sitzung vom 10. Juli 2017 hat sich der Gemeinderat für die Variante im Bereich des heutigen Güterschuppens entschieden. In einer ersten Etappe soll nach dem Abbruch des Güterschuppens inkl. der Verladerrampe eine neue Bushaltestelle als definitive Lösung parallel zu den SBB Gleisanlagen erstellt werden. Die bestehende Bushaltestelle vor dem SBB-Betriebsgebäude bleibt bis auf weiteres bestehen.



Bushaltestelle anstelle des Güterschuppens

## 1.2 Vorprojekt

Im Rahmen des Vorprojektes wurden verschiedene umsetzbare Varianten geprüft. Mit Hilfe einer Software für Fahrsimulationen von Gelenkbussen wurden verschiedene Standort- und Anordnungsvarianten der Haltestellen aufgezeichnet. Ein Gelenkbus benötigt nebst dem Standplatz von zwanzig Metern Länge auch eine Zu- und Wegfahrdistanz von ca. zwanzig Metern. Dadurch wird sichergestellt, dass die Karosserie des Busses nicht an der Anlegekante (Höhe 22 cm) ansteht.

Die vorliegende Variante zeigt einen Busstandplatz im Bereich des heute bestehenden Güterschuppens und einen zweiten Standplatz vor dem Stationsgebäude. Zwischen den beiden Busstandplätzen ist ein Platzhalter für die angedachte Personenunterführung mit Zugang zu den beiden Geleisen der SBB vorgesehen. Somit kann der im Gesamtentwicklungskonzept geplante Wendepunkt für den Gelenkbus erfüllt werden.

## 1.3 Zustimmung Grundeigentümer

Laut Gesetz über den öffentlichen Personenverkehr (§ 6, Abs. 1 PVG) haben die Gemeinden eine gute Erreichbarkeit der Bahnhöfe resp. Haltestellen für Fussgänger, den Zubringerverkehr sowie für diejenigen Publikumsanlagen, welche über den Normalausbau hinausgehen, zu sorgen. Mit Schreiben vom 24. Mai 2017 stimmt der Grundeigentümer, Schweizerische Bundesbahnen SBB, Immobilien, Bewirtschaftung Region Ost, der Bushaltestelle im Perimeter des Güterschuppens zu, mit dem Hinweis, dass die beiden Haltekanten langfristig beieinander angeordnet werden müssen. Örtlich getrennte Kanten werden nur als provisorische und zeitlich befristete Lösung akzeptiert. Ebenfalls wird auf den § 6, Abs. 2 PVG hingewiesen, in welchem festgehalten wird, dass der Kanton Beiträge sprechen kann, sofern auch die Nachbargemeinden sich finanziell beteiligen.

## 2 Kosten und Finanzierung

### 2.1 Kredit (Kostenschätzung +/-20 %)

Die nachstehenden Kosten stützen sich auf das Vorprojekt vom 17. Juli 2017.

Abbrucharbeiten, inkl. Sicherheitsmassnahmen SBB	Fr.	80'000.00
Verschieben Veloständer	Fr.	2'000.00
Bestehende Werkleitungen abtrennen	Fr.	10'000.00
Aushub, Abtrag für Foundationsschicht	Fr.	10'000.00
Auffüllung im Bereich Untergeschoss	Fr.	2'000.00
Foundationsschicht	Fr.	10'000.00
Grabarbeiten für Beleuchtung und Entwässerung	Fr.	10'000.00
Busanlegekante H=22 cm	Fr.	18'000.00
Roh- und Reinplanie	Fr.	10'000.00
Belagsarbeiten	Fr.	32'000.00
Instandstellung bestehende Bushaltestelle	Fr.	6'000.00
<b>Beleuchtung, Beschriftung etc.:</b>		
Sicherheitsmassnahmen, Geländer	Fr.	9'000.00
Beschriftungen, Signalisation, Fahrplan	Fr.	6'000.00
Beleuchtungskandelaber, Verkabelung	Fr.	9'000.00
<b>Reserve:</b>		
Reserve und Unvorhergesehenes	Fr.	12'000.00
<b>Planungsarbeiten inkl. Vorprojekt:</b>		
Varianten für Vorprojekt mit Kostenschätzung	Fr.	7'000.00
Vorprojekt def. mit Kostenschätzung	Fr.	4'000.00
Mitarbeit bei Antrag für Gemeindeversammlung	Fr.	1'000.00
Vernehmlassung und Abbruchgesuch bei SBB	Fr.	2'000.00
Bauprojekt mit Baueingabe	Fr.	3'500.00
Devisierung und Submission	Fr.	3'500.00
Ausführungsprojekt	Fr.	3'000.00
Bauleitung, Abrechnung, Revisionspläne	Fr.	10'000.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>260'000.00</b>

## **2.2 Finanzierung**

Der Gemeinderat ist mit dem Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) sowie den Nachbargemeinden bezüglich einer Kostenbeteiligung in Verhandlung.

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung und wird gemäss den gesetzlichen Vorgaben beschrieben.

Mit der Einführung von HRM2 per 1. Januar 2019 wird die Nutzungsdauer voraussichtlich auf 40 Jahre festgelegt, der Betrag wird ab diesem Zeitpunkt linear auf die gesamte Nutzungsdauer beschrieben.

## **3 Antrag**

Der Gemeinderat beantragt, es sei der Kredit über Fr. 260'000.00 für den Bau der neuen Bushaltestelle „Bahnhof Pfungen“ zu genehmigen.

Pfungen, 7. August 2017

### **Gemeinderat Pfungen**

Max Rütimann

Präsident

Stephan Brügel

Schreiber

## 4. Ersatzanschaffung eines Forstraktors - Kreditgenehmigung

### 1. Ausgangslage

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 haben die Pfungener Stimmberechtigten den Antrag für die Abtretung der Beförsterung und Waldbewirtschaftung durch die Forstbetriebe der Stadt Winterthur mit 957 Nein- gegen 257 Ja-Stimmen abgelehnt und sich damit klar für den Erhalt des Forstbetriebes Pfungen ausgesprochen.

#### 1.1 Forstbetrieb Pfungen

Forstrevier	Der Forstbetrieb Pfungen betreut die Pfungener Waldungen; mit den Forstrevieren Dättlikon, Altikon, Dinhard und Ellikon bestehen Vereinbarungen über die Revier-Beförsterung.								
Waldnutzung	Das Gemeindegebiet von Pfungen umfasst 193 Hektaren Wald, aufgeteilt in rund 143 Hektaren öffentlicher Gemeindewald und 50 Hektaren Privatwald. Die Bewirtschaftung der mehrheitlich in steilen Hängen liegenden Wälder ist sehr aufwändig. Weil in den Hanglagen nur wenig qualitativ gutes Holz wächst, bleibt der Erlös aus dem Holzverkauf relativ bescheiden.								
Waldfunktionen	Der kantonale Waldentwicklungsplan bezeichnet für den Gemeindewald von Pfungen folgende Funktionen <table><tr><td>Schutzwald:</td><td>24 ha</td></tr><tr><td>Holznutzung:</td><td>23 ha</td></tr><tr><td>Biologische Vielfalt:</td><td>46 ha</td></tr><tr><td>übrige Wälder:</td><td>100 ha</td></tr></table>	Schutzwald:	24 ha	Holznutzung:	23 ha	Biologische Vielfalt:	46 ha	übrige Wälder:	100 ha
Schutzwald:	24 ha								
Holznutzung:	23 ha								
Biologische Vielfalt:	46 ha								
übrige Wälder:	100 ha								
Forstbetrieb Pfungen	Der Forstbetrieb Pfungen pflegt die Pfungener Wälder. Ihm stehen ein Werkhof und der nötige Maschinenpark zu Verfügung. Der Forstbetrieb erbringt Leistungen in den Bereichen Holzproduktion, Waldpflege, Naturschutz, Erholung und Umweltbildung.  Er ist Lehrbetrieb für die Ausbildung von Forstwarten. Daneben erbringt er Dienstleistungen für die Gemeinde Pfungen (z.B. Schwimmbadbetreuung), für die SBB, Privatkunden (Gartenholzerei, sowie für die Auftrags-Gemeinden usw.								

## 1.2 Ersatz Forsttraktor Valtra 6350



Der Forstbetrieb Pfungen ist auf Grund seiner Struktur und seiner Aufgaben auf einen eigenen Forsttraktor angewiesen. Die eigene Maschine garantiert den unabhängigen und sicheren Betrieb.

Der Forstbetrieb Pfungen soll flexibel und vor allem professionell arbeiten können. Die Mitarbeitenden arbeiten

in sehr anspruchsvollem Gelände mit einem mehrheitlich mit Laubholz bestocktem Waldbestand. Diese äusseren Bedingungen setzen den Einsatz von Geräten und Maschinen voraus, die auf dem neusten Stand der Technik sind. Sicheres und unfallfreies Arbeiten ist eines der wichtigsten Betriebsziele. Ein bunt gemischtes Sortiment von Starkholz über Trämel bis zu Hackholz fordert dem Forsttraktor ein Höchstmass an technischen Möglichkeiten ab.

Im Weiteren soll der Forsttraktor im Strassenunterhalt (z.B. Abranden oder Laubblasen) und für Arbeiten im kommunalen Bereich einsetzbar sein.

Mit der Ersatzbeschaffung des 13-jährigen Forsttraktors Valtra 6350 soll ein neues Gerät, ausgerüstet mit Holzkrane und - wie bewährt - mit Doppeltrommelwinde mit mindestens 2 x 8 Tonnen Zugkraft sowie Seilausstoss angeschafft werden.

Die Maschine soll für den Einsatz im Forstbetrieb aber auch für die Werk- und Liegenschafts-Betriebe geeignet sein.

### Gründe

Der heute im Einsatz stehende Traktor Valtra hat die zu erwartende Betriebsdauer erreicht. Es sind tendenziell steigende Unterhaltskosten zu erwarten.

Die Kyburz-Winde stammt aus dem Jahr 1990, die zu erwartende Betriebsdauer ist längst überschritten, es sind weiterhin hohe Unterhaltskosten zu erwarten.

### Sicherheitsrelevante Mängel

- Durch den jahrelangen harten Einsatz im Wald, erbringt die Winde nicht mehr ihre volle, zu erwartende Zugkraft.
- Beim Überziehen von Bäumen, gibt die Winde unter Last immer ein Stück Seil nach. Dies kann zu falsch fallenden Bäumen führen.
- Das Seil springt regelmässig aus der Seilführung, was unsichere Situationen und Reparaturzeiten verursacht.



## Vorteile Holzkrane

- Arbeitsverfahren, Holzsortimente und Ausbildung sind in modernen Forstbetrieben auf den Einsatz eines Holzkrans ausgerichtet
- Die Arbeiten können schonender für das Forstpersonal und auch für den Wald bewältigt werden
- Ruck- und Polterarbeiten können sicherer und effizienter erledigt werden
- Einsatz bei Aufträgen Dritter (Garten-Parkholzerei, Naturschutzarbeiten, SBB, swissgrid)
- Reduktion von eingekauften Forwarderstunden
- Wegfall eingekaufter Dienstleistungen Dritter (Kranarbeiten)
- Gewinn von Sicherheit und Effizienz im Brennholzbetrieb
- Einsatz für Werk und Liegenschaften
- Forstfahrzeuge auf dem heutigen Stand der Technik sind mit Kran ausgerüstet:

### 1.3 Leistungsanforderung

Der Forstbetrieb verlangt einen vielseitig einsetzbaren Forstraktor. Dieser muss in den Bereichen Holzernte, Waldpflege und Strassenunterhalt sehr gute Qualitäten aufweisen und die erforderlichen Leistungen bringen. Er muss aber auch beweglich und agil sein um Spezialarbeiten im Bereich Naturschutz-, SBB und für Dritte zu erledigen.

<b>Einsatzbereich</b>	<b>Anforderungen</b>
Holzernte/ Waldpflege	Standfestigkeit, Übersicht, Forstausrüstung (Doppeltrommelwinde und Kran), Bodenschutzplatte, Schutzverkleidung
Naturschutz/ SBB	Wendigkeit, Leistung für Kleinhacker, schonendes Fahren, Standfestigkeit
Gartenholzerei	Wendigkeit, Leistung für Kleinhacker, Winden- und Kraneinsatz, Standfestigkeit
Strassenunterhalt	Standfestigkeit, gute Übersicht, kompatibel für sämtliche Anbaugeräte, Gegengewicht für Anbaugeräte, (diese sind im Dreipunktsystem, nicht auf einer eigenen Achse abgestützt)
Transporte	Zugkraft, Standfestigkeit, Technische Einrichtungen, Übersicht, Sicherheit
Diverses	Übersicht, Beweglichkeit, Sicherheit; Anbaugeräte wie Winde oder Kran müssen schnell und einfach an- und abgebaut werden können.

## 2 Kosten und Finanzierung

### 2.1 Kredit

Die nachstehenden Kosten stützen sich auf aktuelle Offerteingaben von Anfang Juli 2017.

Grundpreis Traktor brutto	Fr.	221'500	
Rabatt (gerundet)	Fr.	17'700	
Nettopreis Traktor	Fr.		203'800
Forstausrüstung (Winde und Kran)	Fr.	134'300	
Rabatt (gerundet)	Fr.	10'700	
Nettopreis Forstausrüstung	Fr.		123'600
Diverses und MwSt. (gerundet)	Fr.	27'600	27'600
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>		<b>355'000</b>

### 2.2 Finanzierung

Der derzeit im Einsatz stehende Traktor Valtra wird an Zahlung gegeben; es ist mit einem Verkaufserlös von Fr. 30'000 bis 40'000 zu rechnen. Um diesen Betrag verringert sich der Kaufpreis.

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung und wird gemäss den gesetzlichen Vorgaben abgeschrieben.

Mit der Einführung von HRM2 per 1. Januar 2019 wird die Nutzungsdauer voraussichtlich auf 15 Jahre festgelegt, der Betrag wird ab diesem Zeitpunkt linear auf die gesamte Nutzungsdauer abgeschrieben.

## 3 Antrag

Der Gemeinderat beantragt, es sei der Kredit über Fr. 355'000 für die Beschaffung des Forstraktors mit Kran zu genehmigen.

Pfungen, 7. August 2017

**Gemeinderat Pfungen**

Max Rütimann

Präsident

Stephan Brügel

Schreiber

## **5. Zweckverband des Schulpsychologischen Dienstes Winterthur-Land, Genehmigung des Beitritts der Primarschulgemeinde Dägerlen zum Zweckverband per 1. Januar 2018 vorbehältlich der Zustimmung der Versammlung der Primarschulgemeinde Dägerlen vom 23. November 2017 – Genehmigung**

### **1. Ausgangslage**

Die Primarschule Dägerlen zählt rund 125 Schülerinnen und Schüler. Die Schulgemeinde führte bis jetzt einen eigenen Schulpsychologischen Einzeldienst, was mit den geänderten gesetzlichen Vorgaben (mindestens drei Vollzeitstellen für einen Dienst) nicht mehr möglich ist. Der Zweckverband ist Träger des Schulpsychologischen Dienstes Winterthur-Land (SPDWL). Er garantiert die schulpsychologische Grundversorgung der Verbandsgemeinden und erfüllt die kantonalen Anforderungen bereits. Per Brief vom 12. Juni 2017 an den Vorstand des Zweckverbands beantragte die Primarschulpflege Dägerlen den Beitritt. Pfungen ist Mitglied des Verbandes und muss - wie die übrigen Zweckverbandsgemeinden - gemäss Statuten einen Neubeitritt genehmigen.

### **2. Ausführungen**

- Der Beitritt zum Zweckverband ermöglicht der Schulgemeinde Dägerlen, die gesetzlichen Auflagen bezüglich schulpsychologischem Dienst zu erfüllen. Mit der Zustimmung zum Verbandsbeitritt zeigen sich die Zweckverbandsgemeinden solidarisch.
- Der Zweckverbandsvorstand sieht keine Hindernisse: Der Zweckverband ist in der Lage, mit der bisherigen Infrastruktur der Schule Dägerlen die schulpsychologischen Leistungen anzubieten. Der Beitritt erfordert lediglich eine rund 10%-Erhöhung der Stellenprozentage der künftigen zuständigen Schulpsychologin. Diese Lohnkosten werden von Dägerlen übernommen.
- Die Schulgemeinde Dägerlen wird die – gleichbleibenden – Allgemeynkosten (Verwaltung, Miete, Material) des Zweckverbands mittragen, was für die bisherigen Gemeinden nur von Vorteil sein kann.
- Es ist aus organisatorischen Gründen wichtig, dass die Abstimmungen bis Ende 2017 durchgeführt werden. Sollte – wider Erwarten – die Primarschulgemeinde Dägerlen den Beitritt ablehnen, sind die vor dem 23. November gefassten Beschlüsse der Zweckverbandsgemeinden hinfällig.

### **3. Antrag**

Die Schulpflege beantragt, den Beitritt der Primarschulgemeinde Dägerlen zum Zweckverband des Schulpsychologischen Dienstes Winterthur-Land per 1. Januar 2018 zu genehmigen. Artikel 1 der Zweckverbandsstatuten (Bestand) wird entsprechend geändert. Die Genehmigung gilt vorbehältlich der Zustimmung der Versammlung der Primarschulgemeinde Dägerlen vom 23. November 2017.

Pfungen, 14. Juli 2017

#### **Schulpflege Pfungen**

Esther Fuhrer	Barbara Schweizer
Präsidentin	Schulsekretärin

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat unterstützt den Antrag der Schulpflege Pfungen und beantragt, den Beitritt der Primarschulgemeinde Dägerlen zum Zweckverband des Schulpsychologischen Dienstes Winterthur-Land per 1. Januar 2018 zu genehmigen. Artikel 1 der Zweckverbandsstatuten (Bestand) wird entsprechend geändert.

Die Genehmigung gilt vorbehältlich der Zustimmung der Versammlung der Primarschulgemeinde Dägerlen vom 23. November 2017.

Pfungen, 7. August 2017

#### **Gemeinderat Pfungen**

Max Rütimann	Stephan Brügel
Präsident	Schreiber