



Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Protokoll Gemeinderat vom 27. März 2018

Stiftung Alterszentrum Sophie Guyer, Zelglistrasse 7, 8330 Pfäffikon ZH Baurechtliche Bewilligung

Baugesuch-Nr.:	2017-0121			
Bauherrschaft:	Stiftung Alterszentrum Sophie Guyer, Zelglistrasse 7, 8330 Pfäffikon			
Projektverfasser:	Nüesch und Partner Architekten, Grabenwisstrasse 1, 8603 Schwerzenbach und Forster & Linsi AG, Frohwiesstrasse 5, 8330 Pfäffikon			
Bauvorhaben:	Abbruch Gebäude Vers.-Nrn. 1852/3449, Neubau Alters- und Pflegewohnungen mit div. Dienstleistungen und UN-Garage beim Gebäude Vers.-Nr. 488, Verschiebung/Erweiterung des Wöschhüslis Vers.-Nr. 1369 auf Grundstück Kat.-Nr. 12972, Lindenstrasse, Pfäffikon			
Zone:	Oe, Zone für öffentliche Bauten			
Grundeigentümer:	Stiftung Alterszentrum Sophie Guyer, Zelglistrasse 7, 8330 Pfäffikon			
Eingang:	19.12.2017			
Publikation:	12.01.2018			
Begehren Dritter gemäss § 315 PBG:	--			
Massgebende Unterlagen:	Katasterplan	1:500	vom	15.12.2017
	Grundriss UG	1:100	vom	15.12.2017
	Grundriss Sockelgeschoss	1:100	vom	15.12.2017
	Grundriss 1. OG	1:100	vom	15.12.2017
	Grundriss 2. OG	1:100	vom	15.12.2017
	Schnitte	1:100	vom	15.12.2017
	Fassaden	1:100	vom	15.12.2017
	Wöschhüslis mit Anbau	1:100	vom	15.12.2017
	Umgebung	1:100	vom	13.12.2017
	Parkplatzberechnung		vom	18.12.2017
	Entsorgungskonzept Rückbau		vom	18.12.2017
	Baugrube	1:100	vom	18.12.2017
	Geologisch-geotechnischer Bericht der Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich		vom	04.08.2017
	Nachweis Spiel- und Ruheflächen		vom	01.02.2018
	Nachweis Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge	1:500	vom	31.01.2018
	Orthofoto, Baumschutz		vom	31.01.2018
	Baustelleninstallationsplan	1:500	vom	12.12.2017
	Detail Übergang Bändlerweg	1:50	vom	15.12.2017

Erwägungen

Bauvorhaben

Das Gesuch betrifft den Abbruch der Gebäude Vers.-Nrn. 1852 und 3449, den Neubau von 24 Alters- und Pflegewohnungen mit div. Dienstleistungen und einer UN-Garage beim Gebäude Vers.-Nr. 488, die Verschiebung und Erweiterung des Wöschhüslis Vers.-Nr. 1369 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 12972 an der Lindenstrasse in Pfäffikon.

Koordination

Das Bauvorhaben bedarf folgender Beurteilungen durch kantonale Instanzen und ist deshalb materiell und formell zu koordinieren:

- ARE, Im Bereich eines Heimatschutzobjektes (Denkmalpflege)
- AWEL, Einbauten in Grundwasserträger
- AWA, Feststellungsverfügung Arbeitnehmerschutz

Die Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. 18-0025 vom 2. März 2018, die Feststellungsverfügung Arbeitnehmerschutz vom AWA Nr. 395839 vom 12. Februar 2018 bilden Bestandteil der vorliegenden Baubewilligung.

Zonenordnung/Nutzweise

Das Baugrundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Baute, Oe. Es gilt Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung. Die projektierte Nutzung ist zonenkonform.

Erschliessung

Das Grundstück ist mit Kanalisation, Wasser und Strom erschlossen. Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt über die Lindenstrasse. Es handelt sich hier um eine Tempo-30-Zone.

Abstände

Entlang der Böndlerstrasse verläuft eine Baulinie. Der Baulinienbereich wird nicht tangiert. Gegenüber dem Böndlerweg ist ein Wegabstand von 3.50 m einzuhalten.

Dachaufbauten

Dachaufbauten im Sinne von § 292 PBG sind nicht projektiert.

Gebäudehöhe/Gebäudelänge

Die max. zulässige Gebäudehöhe von 10.5 m wird eingehalten.

Abgrabungen / Ausnahmegewilligung mit Einschränkung

Die Bestimmungen zu den zulässigen Abgrabungen (Art. 42 BZO) werden nicht eingehalten. An der Ostfassade werden bis zu 3 m abgegraben. Tendenziell ist auch mehr als die Hälfte des Umfangs des Gebäudes mit Abgrabungen versehen. Obschon das Gebäude in einer öffentlichen Zone zu stehen kommt, wird in der Bauordnung explizit festgehalten, dass die allgemeinen Bauvorschriften und damit die Abgrabungsbestimmungen auch hier anzuwenden sind.

Der Neubau muss sich in den Bestand einpassen. Der Weg sowie das südliche Gebäude sind bereits bestehend und das Niveau ist vorgegeben. Aus diesem Grunde wird gestützt auf § 220 PBG eine Ausnahmegewilligung für die Überschreitung der Abgrabungen erteilt. Jedoch ist festzuhalten, dass an der Ostfassade so weitgehende Abgrabungen nicht nötig sind, da im betroffenen Bereich keine Belichtung der Räume stattfindet. Böschungsmauern sind bereits heute vorgesehen. Vor Baufreigabe ist der Abgrabungsbereich östlich zu überprüfen und dem Bauamt ist ein revidierter Fassadenplan zur Genehmigung einzureichen. Dabei ist zu beachten, dass der Eckwohnung im Sockelgeschoss genügend Luft gelassen wird.

Belichtung / Besonnung / Belüftung

Gemäss § 299 Abs. 2 PBG gelten für Räume, die nach ihrem Ausbau und ihrer Ausrüstung dem Aufenthalt von Menschen dienstbar gemacht werden können, die gleichen Anforderungen wie für Wohn- und Schlafräume, Küchen sowie Räume, in denen nach ihrer Zweckbestimmung Personen einen mehr oder weniger festen Arbeitsplatz haben oder haben können.

Gemäss § 302 Abs. 1 PBG müssen Räume genügend belichtet und lüftbar sein. Nach Abs. 2 haben die Fensterfläche wenigstens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen. Die ohne Abtrennung mit dem Wohnraum verbundene Küche ist gemäss § 306 PBG mit einer ausreichenden Lüftungsanlage auszurüsten. Dies gilt auch für gefangene Sanitäreanlagen.

Räumgrössen / Nebenräume / Raumhöhen

Die in § 36 BBV I vorgeschriebene Mindestfläche von 4 m² für Küchen in Einzimmerwohnungen und 6 m² für Küchen in Mehrzimmerwohnungen wird erfüllt.

Gemäss §39 der BBV I müssen die Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat pro Wohnung eine Grundfläche von wenigstens 8 m² aufweisen; für Wohnungen mit höchstens zwei Zimmern kann diese auf 5 m² reduziert werden. Diese Bestimmung wird noch nicht eingehalten. Vor Baufreigabe ist das Projekt entsprechend anzupassen und dem Bauamt zur Genehmigung einzureichen.

Gemäss § 304 PBG beträgt die lichte Mindesthöhe von Räumen, 2.40 m. Diese Bestimmung wird eingehalten.

Behindertengerechtigkeit

Auf das erwähnte Bauvorhaben sind die gesetzlichen Bestimmungen zum hindernisfreien Bauen – BehiG, § 239a PBG und § 34 BBV I - anwendbar. Gemäss BBV I § 34 ist die Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten zu beachten. Norm SIA 500, Ziffer 0.1.5 besagt: "Diese Norm ist nicht hinreichend für Bauten* zur Pflege und Betreuung von Personen, (...) sowie Alterswohnungen u.ä. Für solche Bauten* sind die spezifischen, dem jeweiligen Zweck entsprechenden Anforderungen vorrangig".

Die Ausführung der Alterswohnungen muss deshalb den aktuellen „Planungsrichtlinien Altersgerechte Wohnbauten“, Ausgabe 2014-09 der Schweizer Fachstelle entsprechen, sinngemäss Norm SIA 500, Ziffer 0.1.5 (nachfolgend mit * bezeichnet). Die allgemein zugänglichen Gemeinschaftsbereiche (Arzt, Physiotherapie und Eingänge dazu) müssen der Norm SIA 500:2009 "Hindernisfreie Bauten", 2. Aufl. 2011 sowie aktuellen beim SIA aufgeschalteten Korrigenden entsprechen.

Die gesetzlichen Bedingungen sind bis auf ein paar Punkte eingehalten. Vor Baufreigabe sind die Mängel zu überarbeiten.

Kaminvorschriften (Lufthygiene)

Massgebend sind die Kamin-Empfehlungen 2013 vom Bundesamt für Umwelt BAFU.

Feuerpolizei

Das projektierte Alterszentrum weist eine Gesamthöhe bis 11 m auf und gilt als Gebäude geringer Höhe (Art. 13 Abs. 3 lit. a VKF-Brandschutznorm).

Das Bauvorhaben wird aufgrund der Beherbergung von 20 oder mehr auf fremde Hilfe angewiesenen Personen feuerpolizeilich als Beherbergungsbetrieb [a] eingestuft (Art. 13 Abs. 2 lit. a VKF-Brandschutznorm).

Bei einem Beherbergungsbetrieb [a] handelt es sich um eine Baute bzw. Anlage mit erhöhtem Brandrisiko (§ 3 lit. b VVB). Gestützt auf § 4 VVB wurden die feuerpolizeilichen Bedingungen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich / Brandschutz vorgelegt und von ihr genehmigt.

Das Wöschhüüsli wird als Gebäude mit geringen Abmessungen behandelt (Art. 13 Abs. 3 lit. d VKF-Brandschutznorm).

Mit der Baueingabe wurden ein Brandschutznachweis (datiert 18.12.2017) sowie Brandschutzpläne (datiert 14.12.2017) eingereicht. Diese Unterlagen bilden die Grundlage für die feuerpolizeiliche Beurteilung des Bauvorhabens. Sie gelten als bindend, sofern in den feuerpolizeilichen Auflagen nicht anderes verfügt wird.

Die notwendigen feuerpolizeilichen Massnahmen und Auflagen werden im Beschluss aufgeführt.

Gestaltung/Umgebung

Auf dem betroffenen Grundstück existieren diverse geschützte Bäume, Objekt Nr. 17 gemäss Art 40 BZO. Es handelt sich um diverse geschützte Einzelbäume. Mit dem Neubau des Alterszentrums im Jahre 2007 wurde im Weiteren zu den bestehenden Einzelbäumen der bestehende Baumbestand neu als geschütztes Flächegebiet definiert. Dies bedeutet, dass wohl einzelne Bäume gefällt werden dürfen, jedoch auf den Flächenbestand Rücksicht zu nehmen ist.

Aufgrund der geplanten Situation fand am 21. Februar 2018 eine Begehung mit dem Projektverfasser Forster & Linsi AG, Stephan Bosshart, der Naturschutzbeauftragten Pfäffikon, Silvia Ganther, sowie der Bausekretärin statt. Es stellte sich heraus, dass einige Bäume gefällt werden, jedoch wieder Neubepflanzungen geplant sind. Die Standorte sowie die Arten sind jedoch noch nicht definitiv. Vor Ort wurden die Bäume definiert, welche entfernt werden und diejenigen, die erhalten bleiben. Massgebend ist der Plan Orthofoto vom 31. Januar 2018.

Vor Rohbauabnahme ist dem Bauamt daher ein detaillierter und vermasseter Umgebungs- und Bepflanzungsplan inkl. Benennung der Pflanzenarten (bestehende und neue Bepflanzungen) sowie Schnitt- und Ansichtsplan allfälliger Mauern zur Genehmigung einzureichen. Dieser bildet dann Bestandteil für die Aktualisierung der geschützten Bäume auf dem Areal. Neu werden dann alle Bäume als Flächenbestand aufgenommen.

Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass die Bäume, welche erhalten bleiben, in keiner Weise beeinträchtigt werden. Während der gesamten Bauphase sind geeignete Massnahmen zum Schutz der Baumkrone, des Stammes und des Wurzelbereiches erforderlich. Diese Massnahmen sind vor Baufreigabe vor Ort mit der Naturschutzbeauftragten von Pfäffikon, Frau Silvia Ganther, Tel. 044 951 04 64, zu besprechen. Die Baumschutzmassnahmen sind aus dem beiliegenden Merkblatt „Baumschutz auf Baustellen“ ersichtlich.

Nachweis der energetischen und schalltechnischen Massnahmen

Wärmedämmung

Bauten und Anlagen sind so zu projektieren und auszuführen, das sie hinsichtlich Energieverbrauch möglichst haushälterisch genutzt werden können (§ 15 BBV I). Die Wärmedämmvorschriften der Baudirektion, Ausgabe 2009, gelten als Verordnungsbestimmungen (Ziff. 1.11 Anhang zur BBV I). Die Bestimmungen über den Fachbereich Wärmedämmung „EN 1 und EN 2“ sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der Privaten Kontrolle unterstellt (Ziff. 3.2 Anhang zur BBV I). Der Nachweis eines privaten Kontrolleurs liegt vor.

Heizungs- und Warmwasseranlagen

Die Bestimmungen über den Fachbereich Heizungs- und Warmwasseranlagen „EN-3“ (mit Ausnahmen gemäss Ziff. 3.3 Anhang zur BBV I) sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der Privaten Kontrolle unterstellt. Der Nachweis eines privaten Kontrolleurs liegt vor.

Lüftungstechnische Anlagen

Die Entlüftung von Fahrzeug-Einstellhallen hat der Richtlinie SWKI 96-1, Lüftungsanlagen für Fahrzeug-Einstellhallen, Ausgabe 1997, zu entsprechen. Der Nachweis „EN-4“ eines privaten Kontrolleurs ist ausstehend und dem Bauamt vor Baubeginn einzureichen.

Lärmschutznachweis

Die Bestimmungen über die Abschirmung von Gebäude gegen äusseren und inneren Lärm sind hinsichtlich Projekt und Ausführung der privaten Kontrolle unterstellt (Ziff. 3.1 Anhang zur BBV I). Der Nachweis „S“ eines privaten Kontrolleurs liegt vor.

Kinderspiel-, Garten- und Ruheflächen

Art. 44 BZO besagt, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnungen Kinderspielplätze, Freizeit- und Pflanzgärten oder Ruheflächen vorzusehen sind. Gemäss den Ausführungen im Buch Zürcher Planungs- und Baurecht, Band 2, Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 719 wird festgehalten, dass diese Bestimmung bei Altersheimen nicht zur Anwendung gelangt.

Abstellplätze

Da es sich um ein Alters- und Pflegeheim handelt, sind gemäss Parkplatzverordnung die VSS-Normen (genau VSS Norm 640 281) massgebend. Gemäss Norm sind für Alters- und Pflegeheime pro Bett 0.5 PP für das Personal und 0.3 PP für Besucher, Kunden vorzusehen. Da einige Betten in regulären Wohnungen untergebracht sind, wird für diese Wohnungen mit der Berechnung für Wohnnutzungen gerechnet.

In der eingereichten Parkplatzberechnung wird mit 0.6 PP pro Angestelltem und 0.1 bis 0.3 PP pro Besucher gerechnet, woher diese Zahlen stammen, kann nicht nachvollzogen werden. Ebenfalls wird mit einem Minus von 34 Parkplätzen gerechnet, in der Berechnung ausgewiesen ist jedoch ein Minus von 38 Parkplätzen. Das Bauamt der Gemeinde Pfäffikon hat daher am 8. März 2018 eine eigene Kurzberechnung erstellt.

Gemäss den Angaben im Baugesuch verfügen die Wohnungen über eine gesamte Grundfläche von 818 m². Aufgrundet sind damit 11 Bewohnerparkplätze und 2 Besucherparkplätze zu erstellen. Es sind 12 Pflegebetten vorgesehen. Dies führt zu einem Bedarf von 6 PP für die Angestellten und 4 PP für die Besucher/Kunden. Gesamthaft benötigt der Neubau demnach einen Normbedarf von 23 (11+2+6+4) Parkplätzen. Das Projekt befindet sich im Reduktionsgebiet C. Damit sind für Bewohner 70-90% der Parkplätze und für Besucher/Kunden/Angestellte 60-80% der Parkplätze zu erstellen. Im vorliegenden Fall führt dies zu einem Bedarf von mindestens 8 und max. 10 Bewohnerparkplätzen sowie mindestens 7 und max. 10 Besucher/Kunden/Angestelltenparkplätzen.

Neben den für das Projekt zu erstellenden Parkplätzen kommen noch 54 (Mitarbeiterparkplätze nur x 0.5 rechnen) bestehende Parkplätze auf dem Areal hinzu für die Häuser Bachtel, Zelgli, Böndler, Guyer und deren Mitarbeiter, dieser Bedarf wird in der Berechnung ausgewiesen, kann aber nicht nachvollzogen werden. Wird mit dieser Zahl weitergerechnet sind gesamthaft also 70 bis 75 (54+16 oder 21) Parkplätze zu erstellen. Geplant sind 74 Parkplätze, somit wäre der Normbedarf erfüllt.

Vor Baufreigabe ist dem Bauamt eine nachvollziehbare Parkplatzberechnung mit Planunterlagen sämtlicher Parkplätze einzureichen in der die Anzahl Bewohner, Personal und Besucher/Kunden ausgewiesen wird.

Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze für die Wohnnutzung ist korrekt. Es fehlen aber die Anzahl Parkplätze für die weiteren Nutzungen gemäss Parkplatzverordnung der Gemeinde Pfäffikon. Hierbei ist die Hälfte der zu erstellenden Auto-PP (10) nachzuweisen, also 5 Velo-PP. Gesamthaft sind auf jeden Fall zu wenig Velo-PP vorhanden, da lediglich 20 erstellt werden, aber bereits für die Wohnnutzung 25 benötigt werden. Vor Baufreigabe ist die Berechnung anzupassen und dem Bauamt inkl. Planunterlagen zur Genehmigung einzureichen. Nicht ausgewiesen sind die benötigten Velo-PP für den Bestand. Es wird empfohlen vor Baufreigabe ebenfalls über das ganze Gebiet eine Berechnung inkl. Plannachweis zur Genehmigung einzureichen.

Aufgrund der geplanten Nutzung kann auf die Kinderwagenabstellplatzfläche verzichtet werden.

Verkehrssicherheit

Die Ein-/Ausfahrten müssen den Anforderungen der Verkehrssicherheitsverordnung (VSIV) genügen. Es ist ein Typ **A** gemäss Anhang VSIV massgebend. Insbesondere darf das Gefälle innerhalb von 6 m ab der Strassengrenze (Gehweggrenze massgebend) maximal 5 % betragen. Der maximale Gefällsbruch, ohne Ausrundung an der Strassengrenze, beträgt 6 %.

Aufgrund der Ausgestaltung der Rampe und der Übersichtlichkeit ist eine Lichtsignalanlage erforderlich.

Bei den Garagenrampen müssen Neigungsänderungen > 6 % entweder mit einer vertikalen Ausrundung von $R > 20$ m oder in Etappen mit mindestens 2 m Abstand und Neigungsänderung ≤ 6 % überbrückt werden.

Vor Baufreigabe sind detaillierte Pläne über die Garagenrampe (Situation und Schnitte) einzureichen, in welchen die Gefällsverhältnisse, Ausrundungen, Durchfahrtshöhen usw., gemäss VSS-Norm, ersichtlich sind. Die Gestaltung der Ein-/Ausfahrten hat so zu erfolgen, dass die minimalen Sichtweiten gemäss VSIV eingehalten werden. Die entsprechenden Sichtbereiche sind dauerhaft frei zu halten.

Schutzraumpflicht

Das Bauvorhaben ist schutzraumbaupflichtig. Es kann auch eine Ersatzabgabe geleistet werden.

Hochwassergefahrenkarte

Eine Gefährdung durch Naturgefahren liegt gemäss Gefahrenkarte nicht vor.

Inanspruchnahme von Drittgrundstücken

Die Inanspruchnahme von Nachbargrundstücken für Bauarbeiten sowie allfällige Anpassungsarbeiten sind auf privater Ebene zu regeln (§ 229 f. PBG).

Lichtemissionen

Aussenbeleuchtungen für öffentliche und private Zwecke sind so zu planen, dass lästige oder schädliche Auswirkungen vermieden werden. Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden. Bestehende Aussenbeleuchtungen, die die Grundsätze nicht erfüllen, sind bei Teilerneuerung und Ersatz zu optimieren oder bei Nichtbedarf rückzubauen. Massgebend ist die SIA-Norm 491 „Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum“. Für die Einhaltung der Planungsgrundsätze sind die an der Planung, an der Erstellung und am Betrieb von Beleuchtungsanlagen Beteiligten (Bauherren, Eigentümer, Planer usw.) verantwortlich.

Abwasser

Die Kanalisationsbewilligung muss vor Baubeginn durch die Gemeindewerke Pfäffikon, Abteilung Abwasser, erteilt sein.

Neue sanitäre Anschlüsse sind fachgerecht der bestehenden Schmutzwasserkanalisation anzuschliessen.

Strom

Die bestehende Trafostation muss abgebrochen und in das neue Gebäude integriert werden. Der benötigte Raum muss gemäss bereits erfolgten Besprechungen mit dem Ingenieurbüro Forster & Linsi AG zur Verfügung gestellt werden. Für die Umbauphase muss eine provisorische Trafostation erstellt werden. Der benötigte Platz ist durch den Bauherrn zur Verfügung zu stellen.

Im Baubereich sind EW-Rohre verlegt. Die Forster & Linsi AG hat ein Projekt für die notwendige Verlegung der Leitung erstellt. Damit die Termine für die Kreditbewilligung und die anfallenden Arbeiten geplant werden können, wird das zuständige Ingenieurbüro gebeten, frühzeitig mit den Gemeindewerken in Kontakt zu treten. Für die Baufreigabe sind das Werkleitungsprojekt und die Trafostation durch die Gemeindewerke Pfäffikon schriftlich freizugeben.

Erdgas

Im Baubereich führt eine Erdgasleitung der Gemeindewerke Pfäffikon durch. Die Forster & Linsi AG hat ein Projekt für die notwendige Verlegung der Leitung erstellt. Damit die Termine für die Kreditbewilligung und die anfallenden Arbeiten geplant werden können, wird das zuständige Ingenieurbüro gebeten, frühzeitig mit den Gemeindewerken Pfäffikon in Kontakt zu treten. Für die Baufreigabe ist das Werkleitungsprojekt durch die Gemeindewerke Pfäffikon schriftlich freizugeben.

Der Gemeinderat beschliesst:

I. Das vorgenannte Bauprojekt wird gemäss §§ 13 Abs. 1, 15 und 18 Abs. 1 lit. a und b der Verordnung über das baurechtliche Verfahren (BVV) vom 3. Dezember 1997 mit folgenden Nebenbestimmungen **im ordentlichen Verfahren bewilligt**:

1. Koordination

Die Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. 18-0025 vom 2. März 2018, die Feststellungsverfügung Arbeitnehmerschutz vom AWA Nr. 395839 vom 12. Februar 2018 bilden Bestandteil der vorliegenden Baubewilligung (Beilage).

2. Abgrabungen / Ausnahmbewilligung mit Einschränkung

Für die Überschreitung der Abgrabungen wird gemäss den Erwägungen nach § 220 PBG eine Ausnahmbewilligung mit Einschränkung erteilt. Vor Baufreigabe ist dem Bauamt ein revidierter Fassadenplan (ostseitig) mit der angepassten Abgrabung zur Genehmigung einzureichen.

3. Nebenräume

Vor Baufreigabe ist der Nachweis über die Einstellgelegenheiten für Vorräte und Hausrat zu erbringen und dem Bauamt zur Genehmigung einzureichen.

4. Abstellplätze

Vor Baufreigabe ist dem Bauamt eine nachvollziehbare Parkplatzberechnung mit Planunterlagen sämtlicher Parkplätze über das ganze Areal einzureichen; dabei sind die Anzahl Bewohner, Personal und Besucher/Kunden auszuweisen.

Vor Baufreigabe muss dem Bauamt eine korrigierte Veloabstellplatzberechnung mit Plannachweis zur Genehmigung eingereicht werden. Es wird ebenfalls empfohlen der Bestand vom ganzen Areal zu überprüfen und in die Berechnung resp. Planunterlagen einfließen zu lassen.

5. Behindertengerechtes Bauen

5.1 Gebäudezugang und Umgebung

- Alle Gebäudezugänge und alle Wege zu allen allgemein zugänglichen Einrichtungen in der Umgebung - z.B. Sitzgelegenheiten, Container, - sind stufenlos mit max. 6 % Steigung zu realisieren (im Plan nicht ersichtlich).
- Alle Weg- und Platzbeläge müssen im Sinne von SIA 500, Anhang B, Tabelle 6 begehbar, befahrbar und gleitsicher sein (im Plan nicht ersichtlich).
- Eine stufenlose Verbindung zwischen dem Haupteingang Wohnung und dem Haupteingang Gemeinschaftsraum ist nicht vorhanden oder im Plan nicht ersichtlich. Die Umgebung muss diesbezüglich angepasst werden.
- Chaussierungen sind nur mit guter Verdichtung und stark mergelhaltig und nur für Nebenweg zulässig. Ausführung z.B. KFN Netstaler oder Stabilizer 2000 und mit einer Abstreuerung (Schaufelwurf) bis 3 mm Korngrösse und 5 mm Belagstärke.

Wöschhüsli

- Alle Gebäudezugänge und alle Wege zu allen allgemein zugänglichen Einrichtungen in der Umgebung sind stufenlos mit max. 6 % Steigung zu realisieren (im Plan nicht ersichtlich).
- Alle Weg- und Platzbeläge müssen im Sinne von SIA 500, Anhang B, Tabelle 6 begehbar, befahrbar und gleitsicher sein (im Plan nicht ersichtlich).

5.2 Parkierung

- Der Ausgang der Tiefgarage im Erdgeschoss führt über Stufen. Der Ausgang über die Garagenausfahrt ist keine Alternative. Die Stufen müssen durch eine Maximum 6 % steile Rampe ersetzt werden.
- Für die Bewohner müssen ab 20 Wohnungen mindestens zwei rollstuhlgerechte Garagen-Parkplätze bereitgestellt werden können (b 3.50m; max. 2% Längs- und Quer-gefälle; ebener, harter Bodenbelag, ohne einengende Stütze). Diese sind jeweils in der Nähe der Fussgängerhaupteingänge bzw. Erschliessung zum Aufzug anzuordnen.
- An Randparkplätze angrenzende Flächen können angerechnet werden, wenn diese links des Parkplatzes liegen (beim vorwärts einparkieren) und der Bodenbelag gleicher Art und absatzlos durchgehend ist.
- Die rollstuhlgerechten Bewohner-Parkplätze sind dauernd zu erhalten und bei Bedarf behinderten Bewohnern der Überbauung zur Verfügung zu stellen, entweder indem der Behindertenparkplatz gegen einen andern Parkplatz abgetauscht oder gegen Entgelt vermietet wird.

5.3 Gebäudeeingang und Innere Erschliessung

- Im Gebäudeinnern sind Rampen nur als Verbindung zwischen Parkierungsanlagen und Treppenhaus bzw. Aufzug zulässig; in allen andern Bereichen sind Rampen im Neubau nicht zulässig (SIA Norm 500, 9.1.2). Rampen sind im Neubau mit einem Gefälle von maximal 6% anzulegen (SIA Norm 500, 9.4.1).
- Alle Türen (auch Schiebetüren) zu Abstellräumen, Reduits, Bad, Du/WC, Loggien, Terrassen, Balkonen und Kellerabteilen müssen bei 90 Grad geöffnetem Türflügel min. 0.80 m i.L. breit sein.
- Alle Schwellen im Gebäude und von Hauseingängen dürfen einseitig max. 2.5 cm hoch sein (SIA 500, 3.3.2.1 / 9.2.2 – Haus Stocker und Wöschhüsli).
- * Schwellen von Loggien dürfen raumseitig sowie aussen max. 2.5 cm hoch sein.
- Bei Schiebetüren sind vorzugsweise keine Muschelgriffe zu verwenden.
- Öffentliche Bereiche:
Bei manuell bedienten Drehflügeltüren muss auf der Seite des Schwenkbereiches seitlich neben dem Türgriff eine freie Fläche mit einer Breite x von mindestens 60 cm verfügbar sein. Diese Breite x muss mit der freien Länge y hinter dem ganz geöffneten Türflügel mindestens 120 cm betragen (gemäss SIA 500, 3.3.3.1).
- * Wohnbereich:
Bei manuell bedienten Drehflügeltüren (alle Türen auch von Keller, Haupteingangstüren, Wohnungstüren etc.) müssen auf der Seite des Schwenkbereiches seitlich neben dem Türgriff eine freie Fläche mit einer Breite x von mindestens 60 cm verfügbar sein.

5.4 Spezielle Anforderungen an Räume

- * Die Küche muss den Vorgaben „Planungsrichtlinien Altersgerechte Wohnbauten“, Ausgabe 2014-09 entsprechen. Unter anderem betreffend Anzahl, Grösse und Anordnung der Elemente.
- * In Zweifrontenküchen muss der Abstand zwischen den Fronten mind. 1.40 m betragen.

5.5 Alarmierung und Evakuierung

- Sind Massnahmen zur Evakuierung von Bauten und zur Rettung von Menschen vorgeschrieben, so haben diese den Anforderungen gemäss SIA Norm 500, Kapitel 8 (8.1 Fluchtweg / 8.2 Brandgesicherte Bereiche / 8.3 Alarm- und Notrufanlagen) zu genügen. Sie sind im Brandschutz- und Sicherheitskonzept festzuhalten.
- Es ist zu prüfen, ob Notrufanlagen vorzusehen sind (gemäss SIA 500, Ziffer 8.3.1)
- Als Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen können wir die feuerpolizeilichen Aspekte nicht abschliessend beurteilen. Dies ist Sache der Baubehörde bzw. der dafür spezialisierten Feuerpolizei und Feuerwehr.
- Im Falle von Abweichungen von den Anforderungen von Kapitel 8 Norm SIA 500 im begründeten Einzelfall geben wir unsere Zustimmung unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Feuerpolizei.

5.6 Sanitärräume

- Stehen für Besucher Garderoben zur Verfügung muss dies auch für Menschen mit Behinderung zur Verfügung gestellt werden. Dieser kann auch mit der rollstuhlge- rechten Dusche / WC kombiniert werden.
Z.B. Erdgeschoss, Besucherbereich
- * Der Sanitärraum in der Wohnung muss den Vorgaben „Planungsrichtlinien Altersge- rechte Wohnbauten“, Ausgabe 2014-09 entsprechen.
- * Die Toilettenschüsseln sind im Bad mit 45 cm Achsabstand ab Raumecke einzu- bauen.
- * Anschlüsse von Waschmaschinen in den Nasszellen sind erwünscht. Der Raum muss eine minimale Fläche 4.5 m² und keine Raumabmessung unter 1.80 aufweisen. Der Zugang zu den übrigen Einrichtungen darf nicht eingeschränkt werden.
- * Die minimale Fläche der mit dem Rollstuhl befahrbaren Duschbereiche beträgt 1.00 m x 1.20
- Duschenwannen mit max. 2.5 cm Schwellen- bzw. Absatzhöhe an der Zugangsseite
- Schwellen- bzw. absatzloser Duschbereich mit max. 2 % Bodengefälle

Wöschhüsli

- Das rollstuhlgerechte WC muss genau gemäss SIA 500, Anhang E.1. ausgeführt und bezeichnet werden. Die minimale Raumgrösse beträgt bei nach aussen öffnenden Drehflügeltüren 1.65 m (quer zum Klosettbecken) x 1.80 m (längs zum Klosettbecken). Bei nach innen öffnenden Drehflügeltüren muss das Längen- oder Breitenmass um mindestens 0.50 m erhöht werden (SIA 500, Ziffer 7.2.3.2). Die Anforderungen gemäss SIA 500, Ziffer 3.3.3.1 müssen zudem eingehalten werden (auf der Seite des Schwenkbereiches seitlich neben dem Türgriff muss eine freie Fläche mit einer Breite x von 60 cm verfügbar sein. Diese Breite x muss mit der freien Länge y hinter dem ganz geöffneten Türflügel mindestens 120 cm betragen).

5.7 Aus den Plänen nicht ersichtlich

- Die Beleuchtung im Bereich der öffentlichen Erschliessung muss die Auch aus dem vorliegenden Baugesuchsdossier noch nicht ersichtliche, für das behinderten- und altersgerechte Bauen relevante Belange müssen den Planungsrichtlinien Altersgerechte Wohnbauten“, Ausgabe 2014-09 und der Norm SIA 500:2009 "Hindernisfreie Bauten", 2. Aufl. 2011 mit aktuellen beim SIA aufgeschalteten Korrigenden, entsprechen, z.B.:
 - Schwellenhöhen
 - Fluchtwege
 - Bodenbeläge incl. Schmutzschleusen
 - Treppen
 - Befehlsgeber für Aufzüge
 - Bedienelemente für Türen, Lichtschalter, Sonnerie usw. (Höhe maximal 1 m)
 - Fernbediente Hauseingangstüren
 - Türschliesser mit Türbedienkraft max. 30N
 - Gegensprechanlage (H OK Lautsprecher max. 1.40)
 - beidseitige normgerechte Handläufe
 - Ausstattung von Sanitarräumen
 - Markierung von Stufen, Glasabschlüssen und Hindernissen im Zirkulationsbereich
 - visuelle Kontraste
 - Beschriftungen
 - Beleuchtung
 - Briefkästen (H OK unterste Reihe max. 1.10 m) und Ablage vor Briefkästen
 - Markierung rollstuhlgerechte Besucher-Parkplätze
 - Ausstattung der Räume und Anlagen
 - Belange welche für Sehbehinderte und Hörbehinderte von Bedeutung sind.
- Vor Baufreigabe sind die Mängel gemäss Beschluss zu beheben und dem Bauamt Pfäffikon zur Genehmigung einzureichen.

6. Feuerpolizei

Feuerpolizeiliche Auflagen für beide Bauobjekte

6.1 Wärmetechnische Anlagen Kaminanlagen Cheminées

Für die Erstellung von wärmetechnischen Anlagen bedarf es einer Bewilligung der Gemeinde. Die Gesuche ([www.gvz.ch/ Brandschutz/ Formulare/](http://www.gvz.ch/Brandschutz/Formulare/) Gesuchs- und Meldeformulare) sind, mit den erforderlichen Unterlagen versehen, dem Bauamt der Gemeinde mindestens 4 Wochen vor Ausführung einzureichen.

6.2 Brandschutz auf Baustellen

Für den Umbau unter Weiterführung der Nutzung ist vor Baufreigabe das entsprechende Konzept für die Gewährleistung der Brandsicherheit und Personensicherheit während der Umbauphase der Feuerpolizei zur Genehmigung einzureichen.

Es sind alle notwendigen Massnahmen zur Verhütung von Bränden und Explosionen während der Bauzeit zu treffen, insbesondere sind Flucht- und Rettungswege freizuhalten, Schutzmassnahmen für die Lagerung und den Umgang mit feuer- und explosionsgefährlichen Stoffen umzusetzen und Kontrollen nach Heissarbeiten durchzuführen. Brennbares Material (z. B. Holz, Papier, Kunststoff, Verpackungen) sind periodisch zu entfernen oder in genügendem Abstand zur Baustelle zu lagern. In jeder Bauphase sind die sofortige Alarmierung der Löschkräfte und die Rettung von Personen sicherzustellen. Die Rufnummer der Feuerwehr ist deutlich sichtbar anzuschlagen und es sind geeignete Löschmittel bereitzustellen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz", insbesondere diejenigen der Ziffer 5.

6.3 Kontrollen

Das Bauvorhaben ist der Gemeindefeuerpolizei bei Rohbaufertigstellung und vor Bezug zur Abnahme anzumelden. Allfällig festgestellte Mängel sind zu beheben. Wenn die notwendigen Brandschutzmassnahmen bei der Schlusskontrolle nicht mehr ersichtlich oder zugänglich sind, müssen entsprechende Zwischenkontrollen angemeldet werden (INGESA AG, Sebastian Kipp, Tel. 052 305 22 55, E-Mail: sebastian.kipp@ingesa.ch).

Auflagen Alterszentrum

6.4 Qualitätssicherung

Für das Bauvorhaben ist eine Qualitätssicherung der QSS 2 gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz" zu erbringen. Es ist eine geeignete Projektorganisation aufzubauen; die Leistungen des oder der QS Verantwortlichen Brandschutz sind festzulegen und zu erbringen. Als QS-Verantwortlicher Brandschutz wurde Reto Unterholzner, c/o Secusol GmbH, Rapperswil, bestellt. Er hat das Bauvorhaben auf seiner ganzen Länge mit seinem Fachwissen zu begleiten. Sämtliche Änderungen sind innert 7 Tagen der Feuerpolizei zu melden.

Vor Bezug ist der Feuerpolizei die von der Eigentümer- und Nutzerschaft sowie dem oder der QS-Verantwortlichen Brandschutz unterzeichnete Übereinstimmungserklärung Brandschutz einzureichen.

6.5 Verwendung von Baustoffen

Wärmedämm- und Zwischenschichten des Aussenwandbekleidungssystems müssen aus Baustoffen der RF1 bestehen. Die bestehenden Fassaden sind entsprechend anzupassen.

Feuerwiderstandsfähige Wände, Decken, Stützen und Installationsschächte müssen aus Baustoffen der RF1 bestehen.

6.6 Brandschutzabstände Tragwerke Brandabschnitte

Tragende Bauteile und deren Verbindungen müssen 60 Minuten Feuerwiderstand aufweisen. An das Tragwerk des obersten Geschosses werden keine feuerpolizeilichen Anforderungen gestellt.

Brandabschnittsbildende Wände und horizontale Fluchtwege sind mit Feuerwiderstand EI 60-RF1 und brandabschnittsbildende Decken mit Feuerwiderstand REI 60-RF1 zu erstellen.

Vertikale Fluchtwege sind als durchgehende Brandabschnitte mit Feuerwiderstand REI 60-RF1 bis zu einem sicheren Ort im Freien zu erstellen.

Öffnungen und Durchbrüche in brandabschnittsbildenden Bauteilen sind mit Brandschutzabschlüssen (z. B. Türen, Tore, Deckel) mit Feuerwiderstand EI 30 abzuschliessen.

Die Einfahrten zu den Einstellräumen für Motorfahrzeuge im Untergeschoss sowie im Sockengeschoss müssen im Brandfall mit einem Abschluss mit Feuerwiderstand EI 30 geschlossen werden. Vor Ausführung sind die entsprechenden Pläne der Feuerpolizei zu genehmigung einzureichen.

Gäste-, Patienten- und Personalzimmer, betriebstechnische Räume, Untersuchungs-, Behandlungs- und Laborbereiche sowie technische Räume sind als Brandabschnitte mit Feuerwiderstand EI 60-RF1 zu erstellen.

Aussparungen für die Durchführung von Leitungen durch brandabschnittsbildende Bauteile sind unter Berücksichtigung der Wärmedehnung mit Material aus Baustoffen RF1 auszufüllen und dicht zu verschliessen oder mit VKF anerkannten Abschottungssystemen mit Feuerwiderstand EI 30 zu verschliessen. Ausnahmen regelt Ziffer 3.5 der VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte".

Leitungen von haustechnischen Installationen sind in brandabschnittsbildenden Installationsschächten zu führen. Ausnahmen regelt Ziffer 3.6.1 der VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte".

Installationsschächte sind mit Feuerwiderstand EI 60-RF1 zu erstellen.

Revisionsöffnungen in Installationsschächten sind, sofern diese geschossweise unterteilt oder ausgefüllt sind, mit Brandschutzabschlüssen aus Baustoffen RF1 auszuführen.

Installationsschächte sind in jedem Geschoss mit Baustoffen RF1 zu unterteilen oder hohlraumfrei mit Baustoffen RF1 auszufüllen. Ausnahmen regelt die VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandschutzabstände, Tragwerke, Brandabschnitte", Ziffer 3.6.3.

6.7 Flucht- und Rettungswege

Horizontale und vertikale Fluchtwege müssen eine Breite von mindestens 1.20 m und eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 2.10 m aufweisen.

Die lichte Durchgangsbreite von Türen muss mindestens 0.90 m, die lichte Durchgangshöhe mindestens 2.00 m betragen.

Die horizontalen Fluchtwege in den Bettengeschossen sind so zu unterteilen, dass zwei unabhängige Brandabschnitte zur horizontalen Evakuierung entstehen. Der Unterteilung dienende Türen sind mit Feuerwiderstand EI 30 auszuführen.

Direkte Zugänge von vertikalen Fluchtwegen zu einzelnen Räumen sowie die Abschlüsse der horizontalen Fluchtwege zu den vertikalen Fluchtwegen sind mit Türen mit Feuerwiderstand EI 30-C (selbstschliessend) abzuschliessen.

Türen in Fluchtwegen sind in Fluchtrichtung öffnend anzuschlagen. Sie müssen jederzeit von innen ohne Hilfsmittel und von aussen von den Einsatzkräften geöffnet werden können. Türen, welche abgeschlossen werden, sind mit Notausgangsschlössern nach SN EN 179 auszurüsten. Sogenannte Knaufzylinder alleine sind nicht zulässig.

Türen, die betriebsbedingt in offener Stellung gehalten werden, sind mit Türschliessern oder Rückhaltemagneten auszurüsten, damit sie im Brandfall und bei Stromausfall selbstständig schliessen.

Werden Fluchttüren aus speziellen Abteilungen (Demenzabteilung) abgeschlossen, ist vor Baufreigabe das entsprechende Entfluchtungskonzept der Feuerpolizei zur Genehmigung einzureichen.

6.8 Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung

Ausgänge und Fluchtwege sind mit sicherheitsbeleuchteten Rettungszeichen auf Türsturzhöhe zu kennzeichnen.

Die Rettungszeichen müssen eine Kantenlänge von mindestens 15 cm aufweisen und sind nach der Ziffer 3.1.4. der VKF-Brandschutzrichtlinie "Kennzeichnung von Fluchtwegen - Sicherheitsbeleuchtung - Sicherheitsstromversorgung" zu bemessen.

In Fluchtwegen ist eine Sicherheitsbeleuchtung zu installieren.

Für Sicherheitsstromversorgungen gelten die Bestimmungen gemäss Ziffer 3.3 der VKF-Brandschutzrichtlinie „Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung“.

6.9 **Löscheinrichtungen**

Löschgeräte sind so anzuordnen, dass ein Brand an jeder Stelle von Bauten und Anlagen bekämpft werden kann, die Gehweglinie zum nächsten Löschgerät darf nicht mehr als 40 m betragen.

Im Einvernehmen mit der Feuerpolizei sind Wasserlöschposten geeignete Handfeuerlöscher zur ersten Brandbekämpfung vorzusehen.

6.10 **Brandmeldeanlagen**

Im Gebäude ist eine Brandmeldeanlage (Vollüberwachung) gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie "Brandmeldeanlagen", der Weisung 20.02 "Brandmeldeanlagen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich sowie dem Stand der Technik zu erstellen.

Mindestens 4 Wochen vor Ausführung sind die Projektunterlagen der Brandmeldeanlage der Gebäudeversicherung Kanton Zürich, Inspektionsstelle "Technische Brandschutzanlagen", Postfach, 8050 Zürich, zur Genehmigung einzureichen.

6.11 **Lufttechnische Anlagen**

Bis zur Rohbaukontrolle (jedoch mindestens 4 Wochen vor Ausführung) sind die Lüftungspläne der Feuerpolizei zur Genehmigung einzureichen.

6.12 **Blitzschutz**

Das Gebäude ist gegen Blitzschlag zu schützen. Das Blitzschutzsystem ist für die Blitzschutzklasse III zu dimensionieren und gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie "Blitzschutzsysteme" sowie der Weisung 20.06 "Blitzschutzsysteme" der Gebäudeversicherung Kanton Zürich zu erstellen.

6.13 **Rauch- und Wärmeabzüge**

Die vertikalen Flucht- und Rettungswege sind mit direkt ins freie führenden Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen (min. 0.5 m²) auszurüsten. Die Abströmöffnungen müssen von der Eingangsebene aus in Betrieb gesetzt werden können. Die Standorte sind mit der Feuerpolizei abzusprechen. Die Betriebsbereitschaft muss auch bei Stromausfall gewährleistet sein.

6.14 **Beförderungsanlagen**

Die Aufzüge müssen eine Brandfallsteuerung aufweisen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der VKF-Brandschutzrichtlinie „Beförderungsanlagen“, insbesondere für Brandfallsteuerungen diejenigen der Ziffer 3.

6.15 **Brandverhütung und organisatorischer Brandschutz**

Vor Baufreigabe ist ein vollständiges Evakuierungskonzept der Feuerpolizei zur Stellungnahme einzureichen.

Das Evakuationskonzept muss unter anderem über die maximal benötigte Zeit zur Evakuierung eines kompletten Evakuationsbereichs, die Anzahl der zu evakuierenden Personen und des jederzeit vorhandenen Personals, die durchschnittlich benötigte Zeit zur Evakuierung einer einzelnen Person, die für die Evakuierung nötigen Freihalteflächen und die Massnahmen zu deren steten Freihaltung Aufschluss geben.

Für den Betrieb ist ein/e Sicherheitsbeauftragter/e Brandschutz zu bestimmen. Diese Person muss über die notwendigen Qualifikationen verfügen und durch die Geschäftsleitung mit den notwendigen Kompetenzen und Mitteln ausgestattet werden. Über Pflichten und Kompetenzen erstellt die Eigentümer- und Nutzerschaft zusammen mit dem SiBe Brandschutz ein Pflichtenheft. Dieses ist periodisch zu überprüfen und wenn nötig anzupassen.

Vor Bezug ist der oder die Sicherheitsbeauftragte Brandschutz der Feuerpolizei Pfäffikon schriftlich zu melden.

Vor Bezug ist das von der Eigentümer- und Nutzerschaft und dem oder der Sicherheitsbeauftragten Brandschutz unterschriebene Pflichtenheft der Feuerpolizei einzureichen.

Vor Bezug sind der Eigentümer- und Nutzerschaft die vollständigen Revisionsunterlagen Brandschutz für die Wartungs- und Unterhaltsarbeiten einzureichen.

Mindestens 4 Wochen vor Bezug sind der Feuerpolizei die notwendigen Feuerwehrpläne 5fach einzureichen.

Brandschutz-, Flucht- und Rettungsweg-, sowie Feuerwehrpläne sind gemäss VKF-Brandschutzmerkblatt "Brandschutzpläne, Flucht- und Rettungswegpläne, Feuerwehrpläne" zu erstellen.

Die Massnahmen des abwehrenden Brandschutzes sind im Einvernehmen mit der Feuerpolizei Pfäffikon festzulegen und mit dem Bauvorhaben zu erstellen. Insbesondere sind Aufstellungs- und Bewegungsflächen, Zugänglichkeit zu Hydranten sowie Einspeise- und Entnahmestellen gemäss den "Normalien über die Anforderungen an Zugänge (Zugangsnormalien)" der Baudirektion des Kantons Zürich und der "Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen (FKS)" sicherzustellen.

Auflagen Wöschhüsl

6.16 Qualitätssicherung

Für das Bauvorhaben ist eine Qualitätssicherung der QSS 1 gemäss VKF-Brandschutzrichtlinie "Qualitätssicherung im Brandschutz" zu erbringen. Es ist eine geeignete Projektorganisation aufzubauen; die Leistungen des oder der QS Verantwortlichen Brandschutz sind festzulegen und zu erbringen. Als QS-Verantwortlicher Brandschutz wurde Reto Unterholzner, c/o Secusol GmbH, Rapperswil, bestellt. Er hat das Bauvorhaben auf seiner ganzen Länge mit seinem Fachwissen zu begleiten. Sämtliche Änderungen sind innert 7 Tagen der Feuerpolizei zu melden.

Vor Bezug ist der Feuerpolizei die von der Eigentümer- und Nutzerschaft sowie dem oder der QS-Verantwortlichen Brandschutz unterzeichnete Übereinstimmungserklärung Brandschutz einzureichen.

6.17 Flucht- und Rettungswege

Die lichte Durchgangsbreite von Türen mit Notausgangsfunktion muss mindestens 0.90 m, die lichte Durchgangshöhe mindestens 2.00 m betragen.

Türen in Fluchtwegen sind in Fluchtrichtung öffnend anzuschlagen. Sie müssen jederzeit von innen ohne Hilfsmittel und von aussen von den Einsatzkräften geöffnet werden können. Türen, welche abgeschlossen werden, sind mit Notausgangsschlössern nach SN EN 179 auszurüsten. Sogenannte Knäufelzylinder alleine sind nicht zulässig.

6.18 Kennzeichnung von Fluchtwegen, Sicherheitsbeleuchtung, Sicherheitsstromversorgung
Ausgänge und Fluchtwege sind mit Rettungszeichen auf Türsturzhöhe zu kennzeichnen.

Die Rettungszeichen müssen eine Kantenlänge von mindestens 15 cm aufweisen und sind nach der Ziffer 3.1.4. der VKF-Brandschutzrichtlinie "Kennzeichnung von Fluchtwegen - Sicherheitsbeleuchtung - Sicherheitsstromversorgung" zu bemessen.

6.19 Zusammenfassung

Vor Baufreigabe zu erfüllende Auflagen/Bedingungen:

- Ggf. Einreichung Entfluchtungskonzept Demenzabteilung oder schriftliche Bestätigung, dass keine erstellt wird
- Einreichung EVAK-Konzept

Vor Rohbaukontrolle zu erfüllende Auflagen/Bedingungen:

- Einreichung Lüftungskonzept
- Abklärung Standorte RWA-Bedienstellen
- Abklärung Standorte Wasserlöschposten

Vor Ausführung zu erfüllende Auflagen/Bedingungen:

- Einreichung Pläne Brandschutzabschlüsse Einstellhalle
- Einreichung Gesuche Wärmetechnische Anlagen (mindestens 4 Wochen vor Ausführung)
- Einreichung Projektunterlagen Brandmeldeanlage bei GVZ
- Abklärung Standorte Handfeuerlöscher

Vor Bezug zu erfüllende Auflagen/Bedingungen:

- Einreichung Übereinstimmungserklärung Brandschutz
- Meldung Sicherheitsbeauftragter Brandschutz (SiBe)
- Einreichung Pflichtenheft SiBe
- Einreichung Nachweis über die Zustellung der Revisionsunterlagen an die Bauherrschaft
- Einreichung Feuerwehreinsatzpläne (mindestens 4 Wochen vor Bezugsabnahme)

7. Verkehrssicherheit

Vor Baufreigabe sind detaillierte Pläne über die Garagenrampen (Situation und Schnitte), in welchen die Gefällsverhältnisse, Abrundungen, Durchfahrtshöhen, die Schleppkurven für die Anlieferung mit Lastwagen usw. gemäss VSS-Norm ersichtlich sind, zur Genehmigung einzureichen. Die Gestaltung der Ein-/Ausfahrten hat so zu erfolgen, dass die minimalen Sichtweiten gemäss VSIV eingehalten werden. Die entsprechenden Sichtbereiche sind dauerhaft frei zu halten.

8. Nachweis der energetischen und schalltechnischen Massnahmen

Vor Baufreigabe sind dem Bauamt die Unterlagen (Berechnungen und Pläne) zur Durchführung der Amtlichen Kontrolle oder die Projektbestätigung mitsamt den erforderlichen Unterlagen gemäss § 4 BBV I einer zur privaten Kontrolle ermächtigten juristischen und natürlichen Person einzureichen. Hinsichtlich:

- Fachbereich Lüftungstechnische Anlagen

Spätestens mit der Anmeldung zur Bezugsabnahme ist die Bestätigung eines zur privaten Kontrolle befugten Fachmannes beizubringen, dass das Projekt nach den kontrollierten Plänen ausgeführt worden ist.

9. Aufzugsanlage

9.1 Dimensionierung

Die Dimensionierung der Beförderungsanlagen ist rechtzeitig vor Baufreigabe mit der Roshard AG, Fabrikweg 2, 8306 Brüttisellen (Herr Kessler), zu bereinigen. Allfällige Projektänderungen werden ausdrücklich vorbehalten und sind von der Baubehörde bewilligen zu lassen.

9.2 Amtliche/Private Kontrolle

Vor Baufreigabe sind dem Bauamt Pfäffikon, die Unterlagen (Berechnungen, Pläne) zur Durchführung der amtlichen Kontrolle oder die Projektbestätigung mitsamt den erforderlichen Unterlagen gemäss § 4 BBV I einer zur privaten Kontrolle ermächtigten Person einzureichen.

Unmittelbar nach der Installation der Beförderungsanlage, spätestens aber zwei Wochen vor der Schlussabnahme der Baute, ist der Roshard AG, Fabrikweg 2, 8306 Brüttisellen, die Ausführungsbestätigung einer zur privaten Kontrolle ermächtigten Person einzureichen.

Wird die private Kontrolle nicht beansprucht, so erfolgt die amtliche Kontrolle. Diese ist unmittelbar nach Installation der Beförderungsanlage, spätestens aber zwei Wochen vor Schlussabnahme der Baute, bei der Roshard AG, Fabrikweg 2, 8306 Brüttisellen, anzumelden.

10. Gestaltung / Umgebung

10.1 Die Materialisierung und Farbgebung bedarf der Genehmigung durch die Baubehörde. Hierfür ist dem Bauamt Pfäffikon die entsprechenden Muster vor Baufreigabe zukommen zu lassen.

10.2 Vor Baufreigabe sind die Schutzmassnahmen der geschützten Bäume, welcher erhalten bleiben, mit der Naturschutzbeauftragten von Pfäffikon, Frau Silvia Ganther, Tel. 044 951 04 64, zu besprechen.

10.3 Vor Baufreigabe ist dem Bauamt daher ein detaillierter und vermasster Umgebungs- und Bepflanzungsplan inkl. Benennung der Pflanzenarten (bestehende und neue Bepflanzungen) sowie Schnitt- und Ansichtsplan allfälliger Mauern zur Genehmigung einzureichen. Dieser bildet dann Bestandteil für die Aktualisierung der geschützten Bäume auf dem Areal. Neu werden alle Bäume als Flächenbestand aufgenommen.

11. Sicherheit

Gefährliche Stellen wie Terrassen, Fenster, Balkone, Treppen, Stützmauern und dergleichen sind durch Geländer und Brüstungen gemäss SIA-Norm 358:2010 und Bestimmungen der Besonderen Bauverordnung I, § 20, gegen Absturzgefahr zu sichern. Diese haben eine Höhe von mindestens 1.0 m aufzuweisen.

12. Bepflanzung

Vor Beginn der Abbruch-, Aushubarbeiten oder Bodenverschiebungen ist das Grundstück durch unseren Neophytenbeauftragten Martin Schrag, Unterhaltsequipe, Schanzweg 2, 8330 Pfäffikon, Tel. 079 479 36 63, auf das Vorkommen von Neophyten zu prüfen.

Die Positiv- und Negativpflanzenliste sowie sämtliche Unterlagen erhalten Sie beim Bauamt Pfäffikon.

Es darf kein Oberflächenwasser über das öffentliche Gebiet entwässert werden. Ebenfalls ist besonders darauf zu achten dass keine Abflüsse des Niederschlagswassers gegen Liegenschaften, Lichtschächte, Fenster, Türen, tiefliegende Räume und Wohnungen usw. geleitet wird.

Die Beanspruchung und allfällige Anpassungen von Nachbargrundstücken sind auf privater Ebene zu regeln (§ 229 f. PBG).

Die privatrechtlichen Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch betreffend Abstände von Einfriedungen und Pflanzen sind nicht Gegenstand dieses Beschlusses und bleiben vorbehalten.

13. Besucher/Kunden/Beschäftigtenparkplätze

Die Besucher/Kunden/Beschäftigtenparkplätze (min. 7) für den geplanten Neubau sind entsprechend zu bezeichnen. Deren feste Vermietung ist nicht gestattet.

14. Abwasser

Rechtzeitig vor Baubeginn ist den Gemeindewerken Pfäffikon das Projekt für die Grundstücksentwässerung zur Genehmigung einzureichen.

Vor Baubeginn muss die Bewilligung der Entwässerungsanlagen durch die Gemeindewerke Pfäffikon, Abteilung Abwasser, erteilt sein.

15. Strom

Vor Baufreigabe sind das Werkleitungsprojekt und die Trafostation durch die Gemeindewerke Pfäffikon schriftlich freizugeben.

16. Erdgas

Vor Baufreigabe ist das Werkleitungsprojekt durch die Gemeindewerke Pfäffikon schriftlich freizugeben.

17. Schutzraumbaupflicht

Das Bauvorhaben untersteht den Vorschriften des Bundesgesetzes „Verordnung über den Zivilschutz“ (Leistung einer Ersatzabgabe). Die bewilligte Verfügung des Amtes für Militär und Zivilschutz über die Erfüllung der Schutzraumbaupflicht bei Neubauten (TWP) liegt vor. Die Ersatzabgabe von Fr. 13'600.00 ist vor Baufreigabe an die Gemeinde Pfäffikon, Abteilung Finanzen zu überweisen.

Das Bauvorhaben untersteht den Vorschriften des Bundesgesetzes „Verordnung über den Zivilschutz“ (Leistung einer Ersatzabgabe). Die bewilligte Verfügung des Amtes für Militär und Zivilschutz über die Erfüllung der Schutzraumbaupflicht bei Neubauten (TWS) liegt vor. Die Ersatzabgabe von Fr. 9'600.00 ist vor Baufreigabe an die Gemeinde Pfäffikon, Abteilung Finanzen zu überweisen.

18. Verschiedenes

- 18.1 Das Depositum für das Baubewilligungsverfahren wird auf Fr. 20'000.00 festgesetzt (nicht mehrwertsteuerpflichtig). Der Betrag ist vor Baufreigabe mit beiliegender Rechnung an die Gemeinde Pfäffikon, Abteilung Finanzen zu überweisen.
- 18.2 Für die Kanalisations-, Wasser- und Stromanschlussgebühr werden von den Gemeindewerken Akontozahlungen verlangt. Diese sind vor Baufreigabe an die Gemeindewerke zu überweisen.
- 18.3 Sämtliche anfallende Projektänderungen während der Bauzeit sind rechtzeitig vor Ausführung dem Bauamt unterzeichnet zur Genehmigung einzureichen.
- 18.4 Die Briefkastenanlagen haben den Bestimmungen der schweizerischen Postordnung zu entsprechen. Die Abklärungen haben direkt mit der örtlichen Poststelle zu erfolgen.

- 18.5 Die Hausnummerierung bei Neubauten erfolgt separat nach der Erteilung der Baubewilligung durch das Bauamt Pfäffikon. Darin enthalten sind auch die amtlichen Wohnungsnummern aWN sowie der eidgenössische Gebäudeidentifikator EGID.
- 18.6 Das Hausnummernschild sowie die GVZ-Versicherungsnummer sind rechtzeitig nach am Gebäude montieren zu lassen. Fehlende Schilder sind beim Bauamt Pfäffikon, Tel. 044 952 51 50 zu bestellen. Die Montage von neuen Nummern erfolgt durch das Bauamt Pfäffikon.
- 18.7 Anfallende Bauabfälle sind in brennbares Material, Metall, Sonderabfall, Deponiematerial und inerten Bauabfall zu trennen und getrennt der Entsorgung zuzuführen. Die SIA-Empfehlung 430, Ausgabe 1993 (Norm SN 509 431), Entsorgung von Bauabfällen bei Neubau-, Umbau- und Abbrucharbeiten, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten.
- 18.8 Die Umweltschutz-Vorschriften für Baustellen sind zu beachten. Detaillierte Informationen zur Planung und über die Umsetzung der Vorschriften sind unter www.baustellen.zh.ch zu finden.
- 18.9 Die Massnahmen zur Luftreinhaltung auf der Baustelle richten sich nach der Luftreinhalteverordnung (Art. 19a und 19b LRV). Die Bauherrschaft hat dafür zu sorgen, dass insbesondere die Auflagen der Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen vom 1.1.2009, Massnahmestufe A (alle Baustellen), eingehalten werden.
- 18.10 Der Baustelleninstallationsplan vom 12. Dezember 2017 sowie das Detail 1 „Übergang Bändlerweg“ vom 15. Dezember 2017 liegen vor und sind soweit in Ordnung. Der Beanspruchung der Nachbarparzelle Kat.-Nr. 12975 zu provisorischen Erschliessungs- und Installationszwecken wurde durch die Grundeigentümerin am 11. Januar 2018 zugestimmt. Somit werden die oben erwähnten Installationspläne für die Bauphasen bis vor Baugrubenaushub bewilligt. Dem Bauamt Pfäffikon ist vor Baufreigabe ein detaillierter Baustelleninstallationsplan für die Aushub- und Baumeisterarbeiten mit Angaben über die Kranstandorte, Absetzbecken, WC-Anlagen Baracken, Mulden etc. zur Prüfung und Bewilligung einzureichen.
- 18.11 Jegliches Abstellen von Handwerkerfahrzeugen auf öffentlichem Grund ist verboten. Sollte es bezüglich Parkierung und Baustellenverkehr zu Missständen kommen, wird die Gemeinde auf Kosten der Bauherrschaft eine private Security-Firma für die Kontrolle beauftragen.
- 18.12 Auf der Bauparzelle (allenfalls auf den Nachbargrundstücken) sind für die ganze Bauzeit genügend Abstellplätze für Handwerker und Bauarbeiter einzurichten. Ein Parkieren, Deponieren, Umschlagen, etc. auf den öffentlichen Gemeindestrassen wird untersagt. Es ist von mindestens 15 Abstellplätzen auszugehen, welche dauerhaft verfügbar sein müssen. Die Zufahrt zu diesen Abstellplätzen hat analog der Baustellenzufahrt zu erfolgen.
- 18.13 Die Baustellenzufahrt hat ausschliesslich ab der Zelglistrasse zu erfolgen. Der Bändlerweg darf nicht als Baustellenzufahrt genutzt werden. Die Unternehmer sind durch die Bauherrschaft über diese Bedingungen zu orientieren, damit diese Einschränkungen im Bauablauf berücksichtigt werden können.
- 18.14 Bei Baubeginn ist das Baugelände mit mindestens zwei Meter hohen, geschlossenen und transparenten Bauwänden zu versehen.

- 18.15 Die Zelgli-, Bändler- und Lindenstrasse sowie der Bändlerweg sind für den Verkehr/Fussgänger stets offen und in ordentlichem Zustand zu halten. Vor Baufreigabe ist der Strassenzustand mit dem technischen Mitarbeiter Felix Braun, Tel. 044 952 51 56 aufzunehmen. Bei der Schlussabnahme werden die Strassen durch das Bauamt Pfäffikon abgenommen. Für allfällige Schäden haftet die Bauherrschaft.
- 18.16 Die Bauherrschaft ist verpflichtet, die durch den Werkverkehr verunreinigten Strassen je nach Verschmutzungsgrad mehrmals täglich zu reinigen. Entwässerungsanlagen, die von der Verschmutzung betroffen wurden, müssen fachgerecht gereinigt werden.
- 18.17 Das Baustellenabwasser ist im Einvernehmen mit den Gemeindewerken Pfäffikon (Stefan Russer, Tel. 044 952 53 32) zu beseitigen. Die SIA-Empfehlung 431, Ausgabe 1997 (Norm SN 509 431), Entwässerung von Baustellen, ist im Sinne von § 360 PBG als Richtlinie zu beachten.
- 18.18 Aufgrabungen im öffentlichen Grund sowie die erforderlichen Instandstellungsarbeiten sind nach den Weisungen und unter Aufsicht des Leiters Bauamtes sowie den Gemeindewerken Pfäffikon, zu Lasten der Bauherrschaft auszuführen. Die Belagsarbeiten sind durch eine spezialisierte Unternehmung auszuführen. Aufgrabungsarbeiten sind den genannten Fachstellen rechtzeitig anzuzeigen.
- 18.19 Werkleitungen sind zulasten der Bauherrschaft ausreichend zu schützen und nötigenfalls umzulegen.
- 18.20 Wenn benachbarte Grundstücke durch Baugrubensicherungsmassnahmen tangiert sind (Anker, Nagelwand) ist deren Zustimmung erforderlich.
- 18.21 Gemäss § 309 lit. m in Verbindung mit § 1 lit. f BVV sind Reklameanlagen auf privatem Grund von mehr als 0.5 m² pro Betrieb, jegliche Leuchtreklamen sowie jeglichen Reklamen auf öffentlichem Grund bewilligungspflichtig. Allfällig geplante Reklameanlagen sind in einem separaten Verfahren bewilligen zu lassen. Das entsprechende Reklamegesuch ist mit den nötigen Unterlagen beim Bauamt Pfäffikon einzureichen.
- 19. Baufreigabe**
Bevor alle erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind, darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Vor Baubeginn ist beim Bauamt Pfäffikon die schriftliche Zustimmung zur Ausführung des Vorhabens einzuholen.
- 20. Schnurgerüst**
Die Absteckung des Schnurgerüsts hat durch den Grundbuchgeometer (Ingesa Oberland AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon, Tel. 044 934 33 88) zu erfolgen. Die Kosten gehen mit direkter Rechnungsstellung zu Lasten des Bauherrn.
- 21. Bauausführung**
Der örtlichen Baubehörde sind die wesentlichen Zwischenstände mit beiliegenden Meldekarten rechtzeitig (d.h. mindestens 14 Tage zuvor) zu melden.
- Den Weisungen der Baukontrollorgane ist unbedingt und unverzüglich Folge zu leisten. Ist der Gesuchsteller mit Weisungen der Baukontrollorgane nicht einverstanden, kann er bei der örtlichen Baubehörde den Erlass einer diesbezüglich anfechtbaren Verfügung verlangen. Diese entbindet ihn aber nicht von der Pflicht, die genannten Weisungen zu befolgen.

22. Bauvollendung

Die Bauvollendung ist durch die Bauherrschaft rechtzeitig dem Grundbuchgeometer zu melden. Dieser ist von Gesetzes wegen verpflichtet, nach Abschluss der Bauarbeiten sämtliche Änderungen an Bauten und am Grundstück zu erfassen und in den Plänen und Registern nachzutragen. Für die Kosten der Vermarkung und der Nachführungsarbeiten haben die Grundeigentümer aufzukommen. Die Rechnungstellung erfolgt durch das Vermessungsbüro.

Nach Bauvollendung ist das Bauamt Pfäffikon für die Bauabnahme zu benachrichtigen.

II. Gebühren und Kosten

Für sämtliche Gebühren und Kosten wird nach erfolgter Schlussabnahme mittels separater anfechtbarer Verfügung Rechnung gestellt.

III. Rechtsmittel

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausfertigung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind ebenfalls soweit möglich beizulegen oder genau zu bezeichnen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Mitteilung an:

Bauherrschaft, eingeschrieben mit folgenden Beilagen:

- genehmigter Plansatz
- Verfügung der Baudirektion Nr. 18-0025 vom 2. März 2018
- Feststellungsverfügung Arbeitnehmerschutz Nr. 395839 vom 12. Februar 2018
- Rechnung der Baudirektion
- Allgemeine Nebenbestimmungen zur Minderung der Baustellenemissionen
- Anmeldung zur Bezugsabnahme
- Verfügung über die Erfüllung der Schutzraumbaupflicht bei Neubauten TWS vom 15.02.2018
- Verfügung über die Erfüllung der Schutzraumbaupflicht bei Neubauten TWP vom 15.02.2018
- Brandschutzunterlagen
- Übereinstimmungserklärung Brandschutz
- Baumschutz auf Baustellen
- Rechnung Baudepositum
- 2 Rechnungen Schutzraum Ersatzabgaben
- Meldekarten

Nüesch Partner Architekten AG, eingeschrieben mit folgenden Beilagen:

- Verfügung der Baudirektion Nr. 18-0025 vom 2. März 2018
- Feststellungsverfügung Arbeitnehmerschutz Nr. 395839 vom 12. Februar 2018

Forster & Linsi AG, eingeschrieben mit folgenden Beilagen:

- Wärmedämmnachweis und Schallschutznachweis
- Verfügung der Baudirektion Nr. 18-0025 vom 2. März 2018
- Feststellungsverfügung Arbeitnehmerschutz Nr. 395839 vom 12. Februar 2018
- Kurzberechnung Parkplätze des Bauamtes Pfäffikon vom 8. März 2018

Kantonale Stellen

- Baudirektion Kanton Zürich, Leitstelle für Baubewilligungen, Postfach, 8090 Zürich (per E-Mail)
- Gebäudeversicherung des Kantons Zürich, Feuerpolizei, Postfach, 8050 Zürich
- Behindertenkonferenz Kanton Zürich, Bauberatung, Sylvia Kopp, Kernstrasse 57, 8004 Zürich

Interne Mitteilungen

- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon unter Beilage einer Katasterkopie
- Ingesa AG, Leo Rolli und Sebastian Kipp, Landstrasse 51, 8450 Andelfingen unter Beilage eines Plansatzes
- Betriebsleitung Gemeindewerke unter Beilage einer Katasterkopie (per E-Mail)
- Leiter Abwasser Gemeindewerke unter Beilage der Verfügung der Baudirektion und einer Katasterkopie (per E-Mail)
- Leiter Wasser- und Erdgasversorgung Gemeindewerke (per E-Mail)
- Leiter Elektrizitätsnetz Gemeindewerke (per E-Mail)
- Leiter Technik Gemeindewerke (per E-Mail)
- Sachbearbeiter Leitungskataster / GIS Gemeindewerke unter Beilage einer Katasterkopie (per E-Mail)
- Mitarbeiter Unterhaltsequipe (per E-Mail)
- Kontrollstelle für Schutzbauten (per E-Mail)
- Blitzschutzaufseher, Marcel Truninger, c/o Ninger AG, Weierholzstrasse 22, Postfach, 8405 Winterthur
- Roshard AG, C. Beyeler, Fabrikweg 2, 8306 Brüttisellen (per E-Mail)
- Technischer Mitarbeiter Verkehr unter Beilage einer Katasterkopie
- Naturschutzbeauftragte NDK (per E-Mail)
- Archiv B2.02.2
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: