



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

Protokoll Gemeinderat vom 10. September 2019

Entwicklung Zentrumsgebiet: Geviert Bank, Post, Gemeinde, Private Gestaltungsplan Zentrum Bewilligung Zusatzkredit für Planungskosten

Ausgangslage

Am 26. April 2016 bewilligte der Gemeinderat einen Kredit von Fr. 33'004.00 als Anteil der Gemeinde für die Erarbeitung eines privaten Gestaltungsplanes. Damit setzte der Gemeinderat den Planungsprozess mit den angrenzenden, privaten Grundeigentümern in Gang. Da die Gemeinde aber mit den Liegenschaften Hochstrasse 7 (Kat.-Nr. 9088) und dem Parkplatz (Kat.-Nr. 9089) als Grundeigentümerin direkt beteiligt ist, muss sie sich anteilmässig ohnehin an den Planungskosten beteiligen.

Seither haben die Grundeigentümer im Einvernehmen einen Gestaltungsplan-Entwurf erarbeitet und diesen der kommunalen Baubehörde und dem Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich zur Vorprüfung unterbreitet. Das gesetzlich vorgeschriebene Planauflageverfahren hat ebenfalls bereits stattgefunden.

Parallel zu diesem Planungsprozess hat der unerwartet hohe zeitliche und materielle Aufwand zur Abklärung der Frage, ob drei Gebäude im Gestaltungsplangebiet (darunter die Gemeindeliegenschaft Hochstrasse 7) denkmalschutzwürdig sind, auch den beauftragten Planer wesentlich beschäftigt. Dies schlägt sich mit grossen Verzögerungen und in zusätzlichen Planungskosten nieder.

Nachtragskredit

An der Grundeigentümerversammlung vom 21. August 2019 hat das Planungsbüro asa AG, Rapperswil die erwarteten Mehrkosten bis nach Abschluss des Planungs- und Genehmigungsverfahrens für den Gestaltungsplan erläutert und in einer Offerte vom 3. Juli 2019 zusammengestellt. Die zusätzlichen Leistungen und die noch ausstehenden Arbeiten sind dort ausführlich dargelegt. Zu den Zusatzaufwendungen in den drei Denkmalschutzverfahren kommen auch noch Auflagen des kantonalen Amtes für Raumentwicklung aus der Vorprüfung, die bis zur Genehmigung des Gestaltungsplanes erfüllt sein müssen.

Bei der Kreditbewilligung vor dem Start der Planungsarbeiten gingen die Grundeigentümer von gesamthaft Fr. 84'000.00 Kosten aus. Gemäss Nachtragsofferte ist nun von Gesamtkosten von Fr. 147'500.00 auszugehen. Dies bedeutet, dass alle Grundeigentümer einem Nachtragskredit von Fr. 63'500.00 zustimmen müssen. An der Grundeigentümerversammlung haben die jeweiligen Vertreter signalisiert, dass sie diesem Antrag zustimmen werden. Die Absichtserklärungen müssen noch schriftlich bestätigt werden.

Auf Vorschlag des Gemeinderates (Beschluss vom 26. April 2016) haben die Grundeigentümer einen Verteilschlüssel für alle Planungs- und Verfahrenskosten festgelegt. Es gilt folgende Regelung.

Grundeigentümer	Grundstückfläche		Zusätzliches Nutzungspotenzial		Kostenanteil
	m2	Anteil in %	m3	Anteil in %	Anteil in Fr.
██████████)	1581	30	750	10.6	6'731.00
██████████	1481	29	2040	28.9	18'351.50
██████████	1244	24	1490	21.1	13'398.50
Gemeinde	881	17	2770	39.4	25'019.00
Total	5187	100	7050	100.0	63'500.00

Es gilt der Verteilschlüssel gemäss Nutzungspotenzial. Der Gemeindeanteil von Fr. 25'019.00 ist zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen (bisheriges Konto: 2.1050.7000.1).

Erwägungen

Die Verzögerungen und zusätzlichen Aufwendungen waren vor dem Start des Planungsprozesses nicht vorhersehbar. Alle Grundeigentümer hatten sich vorgängig auf einen möglichst einfachen und zielgerichteten Planungsverlauf festgelegt. Dem Zusatzkredit ist zu stimmen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Zusatzkredit von Fr. 25'019.00 als Gemeindeanteil an die Planungskosten zur Fertigstellung des privaten Gestaltungsplanes Zentrum wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Der Betrag ist im Budget 2019 nicht enthalten und belastet die Kreditkompetenz des Gemeinderates nach Art. 25 Ziffer 3 GO.
3. Mit dem Vollzug dieses Beschlusses wird der Gemeindeschreiber beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Büro asa AG, Roland Iten, Rapperswil, per Mail
 - alle Grundeigentümer im Gestaltungsplanperimeter, per Mail
 - Gemeindepräsident
 - Bauvorstand
 - Rechnungsprüfungskommission, z.K. per Gever
 - Archiv G8.07
 - Beschluss ist: teilweise öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Hanspeter Thoma
Gemeindeschreiber

Versanddatum: