

# Masterplan HUBER + SUHNER Pfäffikon ZH

---

## Bestehendes Industrieareal Areal Werk Dorf



### Ausgangslage

Die HUBER + SUHNER AG möchte den Herstellungsprozess künftig in der Industriezone auf dem Areal Witzberg konzentrieren, sodass im Werk Dorf Pfäffikon nur noch ein Teil der Grundstücke beansprucht wird.

Die frei werdenden Arealteile sollen schrittweise umgenutzt oder veräussert werden. Dabei sind ein störungsfreier Betrieb sicherzustellen und ein optimaler Verkaufsertrag zu erzielen.

Vor diesem Hintergrund galt es, einen Masterplan zu erarbeiten, der die Grundlage bildet, um die erforderlichen Entscheide für die Entwicklung des Areals fällen zu können.

### Vorgehen

Der Masterplan untersucht insbesondere folgende Themen:

- Zustandserhebung Areal (baulich, rechtlich, planerisch)
- Marktabklärungen Nutzungspotenzial
- Etappierung Arealfreistellung
- Entwicklungsszenarien
- Bebauungskonzepte mit Ausnutzungsberechnungen
- Mögliche Planungsinstrumente
- Arealerschliessung / Parkierung
- Wirtschaftlichkeitsrechnungen (inkl. Altlastensanierung/ Rückbauten etc.)
- Akzeptanz in der Öffentlichkeit

### Resultat und weitere Schritte

Mit der Genehmigung des Masterplans lagen die Grundlagen vor, um die Umsetzung an die Hand zu nehmen, damit auf dem Industrieareal eine zeitgemässe Nutzung möglich wird.

Die nächsten Schritte sind:

- Gespräche mit Behörden
- Gesamtkoordination mit Verlagerung ins Areal Witzberg
- Festlegung Vorgehenskonzept für die Vermarktung / Realisierung der einzelnen Baufelder
- Anpassung Nutzungsplanung
- Regelung Erschliessung und Parzellierung
- Investorensuche / Bau

## Daten

### Auftraggeber

- HUBER + SUHNER AG, Pfäffikon / Herisau

### Gebietsgrösse

- ca. 6.5 ha

### Bearbeitungszeitraum

- 2005 - 2006

### Bearbeitung

- Erarbeitung durch Allreal Generalunternehmung AG und Suter • von Känel • Wild • AG in Zusammenarbeit mit HUBER+SUHNER AG

### Arbeitsschritte

- Grundlagen erarbeiten
- Prioritäten Freistellung festlegen
- Nutzungsplanerische Rahmenbedingungen aufzeigen
- Bebauungskonzepte entwerfen
- Umweltaspekte einbeziehen
- Erschliessungssituation klären
- Realisierungsempfehlungen

## Zonierungsvarianten



Umzonung Industriezone in Zentrumszone und Festsetzung Gestaltungspläne

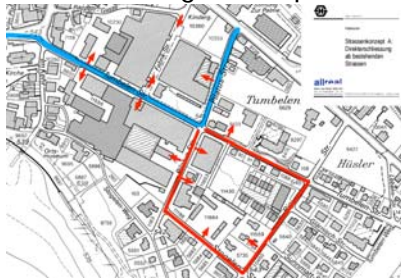


Umzonung Industriezone in Wohnzone W 2.4 / W 1.9

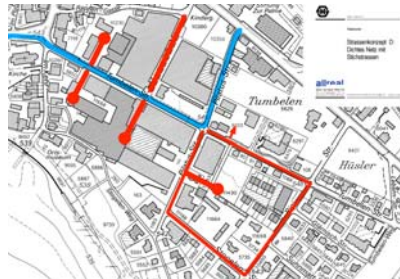


Umzonung Industriezone in Zentrumszone mit bestehender oder neu festzulegender Ausnutzungsziffer

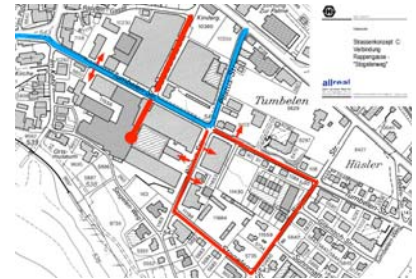
## Erschliessungskonzepte



Erschliessung ab bestehenden Strassen



Dichtes Netz mit Stichstrassen



Erschliessung ab bestehenden Strassen mit neuer Verbindungs- und Stichstrasse

## Bevorzugtes Bebauungskonzept



## Visualisierung

