

# INITIATIVE „Umzonung Steinfabrik-Areal“

Einreichungsdatum: 19.Mai 2005

Kontaktadresse Initiativgruppe:  
Irene Herzog-Feusi, Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon, Tel. 055 410 41 93

# INITIATIVE „Umzonung Steinfabrik-Areal“

An den Gemeinderat Freienbach  
Gemeindehaus Schloss  
Unterdorfstrasse 9  
8808 Pfäffikon

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Ich bitte Sie, die vorliegende Initiative (im Sinne einer allgemeinen Anregung) für eine Umzonung des Steinfabrik-Areals, Unterdorf, Pfäffikon, in eine ‚Zone für öffentliche Parkanlagen‘ in der Gemeinde Freienbach zur Abstimmung zu bringen:

## INITIATIVE

gemäss §73 KV und § 8 GOG

---

Das heute zur Hafenzone gehörende Gebiet des ehemaligen Steinfabrik-Areals in Pfäffikon sei in eine neu zu schaffende „Zone für öffentliche Parkanlagen“ umzuzonen.

Diese Zone soll der Öffentlichkeit zur Erholung, Unterhaltung und Freizeitbeschäftigung dienen.

Es sollen dort nur Bauten im Umfange von Nebenbauten gemäss geltendem Baureglement erstellt werden dürfen. Diese Bauten wie auch Anlagen haben dem Zonenzweck zu dienen.

Als Ersatz für die Hafenzone mit ihren Überbaumungsmöglichkeiten sollen Grundstücke der Gemeinde Freienbach und/oder der Korporation Pfäffikon neu eingezont oder entsprechend umgezont werden.

---

Pfäffikon, 19.Mai 2005

Die Initiantin:

Irene Herzog-Feusi  
Etzelstrasse 54  
8808 Pfäffikon  
Tel/Fax: 055 410 41 93

Begründung und Mitunterzeichnende siehe folgende Seiten!

## **BEGRÜNDUNG**

- Inhalt:
1. Vorgeschichte
  2. Öffentliches Interesse an der Nutzung des Steinfabrik-Areals als Naherholungsgebiet
  3. Gunst der Stunde für eine öffentliche Nutzung
  4. Ein finanzierbarer Lösungsvorschlag mit Aussichten auf Gewinn für die Korporation Pfäffikon als Grundeigentümerin *und* für die Öffentlichkeit
  5. Denkbare Nutzungen bei Annahme der Initiative

### 1. Vorgeschichte

- 1.1 Bis Ende des 19. Jahrhunderts war das Steinfabrik-Areal im Besitz der Korporation Pfäffikon. Es wurde 1898 als Schenkung an den Begründer der Steinfabrik abgetreten mit der gemeinnützigen Absicht, für das Dorf Pfäffikon Arbeitsplätze zu schaffen. Damals litt das Dorf unter mangelnden Beschäftigungsmöglichkeiten. Der Aufbau der Steinfabrik bedeutete eine willkommene neue Erwerbsquelle für die Einwohner.
- 1.2 Im November 1993, das heisst rund ein Jahr vor dem Rückkauf des Areals durch die Korporation Pfäffikon, war das Areal in die Hafenzone umgezont worden. Die wesentlichsten Vorschriften umfassten folgende Bereiche:
  - ausgewogene Durchmischung von Wohnen, Gewerbe und öffentlichen Bauten
  - Wohnanteil von 30-70%
  - 20% WEG-konforme Wohnungen
  - Ermittlung der Gestaltungspläne durch einen Wettbewerb nach SIA
  - Ausnützung von 0.7
  - Rücksichtnahme auf das angrenzende Naturschutzgebiet Frauenwinkel
  - Umweltfreundliche Energiekonzepte und Durchführung einer UmweltverträglichkeitsprüfungDarüber hinaus musste Thomas Schmidheiny als damaliger Besitzer des Areals einen Seeufer- Streifen von mindestens 20m Breite unentgeltlich an die Gemeinde abtreten (11'500m<sup>2</sup>). 1998 wurde in diesem Bereich eine öffentliche Seeanlage mit Alleebäumen und Parkbänken sowie ein Feuchtbiotop der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- 1.3 Nach dem Kauf des Areals durch die Korporation Pfäffikon wurde es an verschiedene Gewerbetreibende vermietet.

- 1.4 Mit seinem Antrag vom 7.3.2004 auf Erwerb eines Kaufrechts am Baurecht für 99 Jahre eröffnete Präsident Ulrich K. Feusi die korporationsinterne Nutzungsdiskussion.

Nachdem das Schwyzer Verwaltungsgericht den Beschluss über die Vergabe dieses Kaufrechts am 24.3.2005 aufgehoben hatte, steht nun eine Wiederaufnahme der Nutzungsdiskussion bevor.

## 2. Öffentliches Interesse an der Nutzung des Steinfabrik-Areals als Naherholungsgebiet

- 2.1. Um Alternativen zu einer Überbauung gemäss geltendem Reglement in die Diskussion einzubringen, lancierte die Initiantin dieser Initiative eine Parkidee bei den Einwohnern der Gemeinde Freienbach. Im Dezember 2004 führte sie dazu eine schriftliche Bedürfnisabklärung in den Haushalten der 5 Freienbacher Orte durch. Der Gemeinderat wurde über diese Erhebung informiert. Zuhanden des Gemeinde-Archivs werden die 4 Bundesordner mit den Originalantworten dem Gemeinderat anlässlich der Einreichung dieser Initiative übergeben.

- 2.2 Die Bedürfnisabklärung liess deutliche Tendenzen erkennen:  
(vgl. auch die Auswertungen/Schlussfolgerungen vom 18.1.2005)

- Obwohl es sich um Privatbesitz handelt, besteht in der Öffentlichkeit aufgrund der exponierten Lage ein grosses Interesse an der künftigen Nutzung des Steinfabrik-Areals.
- Eine Grossüberbauung des Steinfabrik-Areals gemäss den heute geltenden Zonenbestimmungen wird als problematisch beurteilt.
- Die aktuelle Verkehrsbelastung in der Gemeinde wird von vielen Einwohnern als starke Beeinträchtigung der örtlichen Lebensqualität empfunden. Der Frage nach Auswirkungen auf den Verkehr wird grosse Wichtigkeit beigegeben.
- Bei einer intensiven Überbauung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete in der nächsten Umgebung des Steinfabrik-Areals befürchtet.
- Die Sorge um die Lebensqualität - auch für kommende Generationen – findet in den Antworten der Befragten starken Ausdruck.
- Angesichts der rasanten wirtschaftlichen Entwicklung der ganzen Region ‚Oberer Zürichsee‘ und der boomenden Bautätigkeit in der Gemeinde Freienbach besteht ein wachsendes Bedürfnis der Bevölkerung nach zusätzlichem Naherholungsraum sowie vermehrten Austausch- und Begegnungsmöglichkeiten.
- Insgesamt stiess die Idee einer öffentlichen Nutzung des Steinfabrik-Areals auf überwiegend positive Resonanz in der Bevölkerung.

- Es wurde viel guter Wille und Kreativität sichtbar, wie zeitgemässe Lösungen für die damit verbundenen Herausforderungen gefunden werden könnten, insbesondere bezüglich Finanzierung, Organisation und Betrieb einer öffentlichen Parkanlage.
- 2.3 Eine Gruppe von engagierten Einwohnern der Gemeinde Freienbach und umliegenden Ortschaften fand sich im Anschluss an diese Bedürfnisabklärung zusammen, um die Idee weiter zu verfolgen.  
Innerhalb dieser überparteilichen Gruppierung entstand nun die vorliegende Initiative. Als Mitunterzeichnende (Stimmberechtigte, die in der Gemeinde wohnhaft sind) und Projekt-Kerngruppe werden sich diese Personen nun für die Lancierung der Initiative einsetzen.
- 2.4 Die Gemeinde Freienbach erlangte in den letzten Jahren gesamtschweizerische und sogar internationale Bekanntheit als Steuerparadies.  
Eine kluge, nachhaltige Güterabwägung zwischen Profitmaximierung und Lebensqualität im Zusammenhang mit dem Steinfabrik-Areal könnte die öffentliche Wahrnehmung unserer Gemeinde sehr positiv beeinflussen. Auf lange Sicht wäre eine Parkzone am See von überragendem Wert für den Standort Freienbach.
3. Gunst der Stunde für eine öffentliche Nutzung
- 3.1 Die Diskussion über die Nutzung des Steinfabrik-Areals wird nun von der Besitzerin, der Korporation Pfäffikon, noch zu führen sein. Daher ist der Zeitpunkt günstig, von Seiten des Gemeinderates die öffentlichen Interessen ebenfalls einzubringen.
- 3.2 Mit der Umzonung könnte das Dorf Pfäffikon und die gesamte Gemeinde Freienbach die letzte Gelegenheit nutzen, an sehr zentraler Stelle eine zusammenhängende, grossflächige öffentliche Zone auszuscheiden. Die hervorragende Lage am See, vis à vis der Insel Ufnau, in unmittelbarer Nähe zu den historischen Gebäuden des Unterdorfes und zum Naturschutzgebiet Frauenwinkel ist prädestiniert für eine ideelle Wertschöpfung und Nutzung durch die breite Öffentlichkeit.
- 3.3 Zum jetzigen Zeitpunkt ist die aufwändige Erschliessung des Areals noch nicht realisiert. Die Verkehrsprobleme im Dorfkern Pfäffikon könnten bei einer Umzonung entscheidend verringert werden, indem die Bautätigkeit an weniger exponierte Ortsteile verlagert würde.  
Eine öffentliche Parkanlage könnte mit bescheideneren Mitteln erschlossen werden, als eine Hafenzonen-Überbauung. Es ist sehr wünschbar, dass die primäre Erschliessung durch Fussgänger- und Velowege und den öffentlichen Verkehr erfolgt. Die bereits bestehenden Parkplätze sollten für den motorisierten Verkehr zur Parkzone genügen\*.

\*vgl. Busenhart & Partner AG, 1.10.2004 ‚Bestimmungen zum Gestaltungsplan Steinfabrik-Areal Pfäffikon Schwyz‘, S.11, Pkt.8.1

- 3.4 Mehrere Gross-Überbauungen in Pfäffikon sind zur Zeit in Diskussion (Verwo-Areal, Seedamm Plaza-Erweiterung etc.). Entsprechend dringend artikulieren sich damit auch die Bedürfnisse der Bevölkerung nach einem Mitwachsen der Sozio- und Mikrostruktur.  
Die Verstädterung der Gemeinde ruft nach Raum für entsprechende Infrastrukturen. Eine öffentliche Parkzone könnte angemessene Gelegenheiten eröffnen und langfristige Reserven schaffen.
- 3.5 Die Bevölkerung ist sehr sensibilisiert für die Thematik. Dies beweist auch das grosse Medieninteresse an dieser Frage. Für eine breite politische Diskussion ist der Boden aufgrund der aktuellen Entwicklungen gut vorbereitet.
- 3.6. Das aktuelle „Wald-Geschenksangebot“ der Korporation Pfäffikon verstärkt zusätzlich die Notwendigkeit eines konstruktiven Austauschs zwischen den Gemeindebehörden, der Korporation Pfäffikon und der Bevölkerung im Zusammenhang mit Raumplanungsfragen.
4. Ein finanzierbarer Lösungsvorschlag mit Aussichten auf Gewinn für die Korporation Pfäffikon als Grundeigentümerin und für die Öffentlichkeit
- 4.1 Die Ertragsminderung durch eine Umzonung kann durch Einzonung anderer Parzellen und allfällige Grundeigentums-Übertragungen von der Gemeinde Freienbach an die Korporation Pfäffikon ausgeglichen werden. Dadurch ist es möglich, die hohen Investitionskosten der Landbesitzerin mit Realersatz auszugleichen.

**Die Initianten bitten den Gemeinderat Freienbach um die Aufnahme entsprechender Vorabklärungen mit der Korporation Pfäffikon und empfehlen folgende weitere Umzonungen als Grundlage für einen Wertausgleich bei Annahme der Initiative:**

Parzelle	Fläche	Grundeigentümerin
KTN. 554	21'791 m2	Gemeinde Freienbach
KTN. 308	34'868 m2	Gemeinde Freienbach
KTN. 2104	5'723 m2	Korporation Pfäffikon

4.2 Realersatz für die Überbaumöglichkeiten auf dem Steinfabrik-Areal könnte eine Win-win-Situation schaffen:

- Die Korporation Pfäffikon könnte ihre grossen Investitionen gewinnbringend und mit einer breiten Palette an Optionen auf anderen Parzellen aktivieren.
- Die Gemeinde Freienbach könnte ohne grossen finanziellen Aufwand zu einer Optimierung der Raumplanung und Nutzung öffentlicher Flächen gelangen. Ein wertvolle weitere Auswirkung solcher Zonenplan-Änderungen wäre die Dezentralisierung des Zusatzverkehrs, der durch die Bautätigkeit auf den Landreserven der Korporation entstehen wird. Dieser könnte auf verschiedene Verkehrsstränge verteilt werden und den Flaschenhals im Zentrum entlasten.

#### 5. Denkbare Nutzungen bei Annahme der Initiative

In einer „Zone für öffentliche Parkanlagen“ können sehr vielschichtige öffentliche Bedürfnisse befriedigt werden. Die Diskussion über Bereiche, Umfang, Finanzierung, Realisierungsschritte etc. ist zu diesem Zeitpunkt noch verfrüht. Sie kann erst erfolgen, wenn geklärt ist, ob das Steinfabrik-Areal grundsätzlich für eine solche Nutzung zur Verfügung steht.

Um trotzdem kurz aufzuzeigen, welche Chancen sich bei einer Umzonung eröffnen würden, soll folgende, unvollständige Aufzählung genügen:

- Vorwiegend gemeinnützige Verwendung des Areals
- Naturnahe Gestaltung der Aussenräume mit hohem Erlebnis- und Erholungswert
- Begegnungs- und Austauschmöglichkeit für die Bevölkerung
- Raum für die spezifischen Bedürfnisse aller Generationen
- Platz für Konstruktives, Kreatives, Kunst und Kultur
- Reserven für die Bedürfnisse zukünftiger Bewohner der Gemeinde Freienbach
- Möglichkeiten für den Einbezug der reichhaltigen zivilgesellschaftlichen Ressourcen

**Die Initianten bitten den Gemeinderat Freienbach, diese Initiative gemäss dem Gemeindeleitbild- Motto „lebenswert/lebendig“ wohlwollend zu prüfen und zu unterstützen. Sie bitten den Gemeinderat ausserdem, schon vor der Abstimmung mit der Verwaltung der Korporation Pfäffikon entsprechende Verhandlungen aufzunehmen.**

**Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen im Dienste einer zukunftsorientierten Aufwertung der Lebensqualität in der Gemeinde Freienbach!**

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi und Mitunterzeichnende