

Steinfabrik-Areal Pfäffikon Weiterer Umzonungsantrag

MEDIEN-INFORMATION

Kontakt: Irene Herzog-Feusi
Etzelstrasse 54
8808 Pfäffikon
Tel./Fax 055 410 41 93
E-Mail: irhe@active.ch
www.8808-mehrinfos.ch

KURZTEXT

Mitwirkung Ortsplanungsrevision Weiterer Umzonungsantrag zum Steinfabrik-Areal Pfäffikon

Am 19. Mai 2005 wurde von der Pfäffikerin Irene Herzog-Feusi und Mitunterzeichnenden eine Einzelinitiative zur Umzonung des Steinfabrik-Areals in eine öffentliche Parkzone eingereicht. Der Gemeinderat Freienbach erklärte sie am 7. Juli 05 als zulässig und beschloss, die Initiative an der Frühlingsgemeinde 2006 den Bürgern vorzulegen.

Diese Gültigerklärung des Gemeinderates wurde von der Korporation Pfäffikon (Grundeigentümerin) beim Verwaltungsgericht Schwyz angefochten. Ob die Initiative nun doch vors Volk kommt, wird das Gericht in den nächsten Tagen oder Wochen entscheiden.

Parallel zu dieser Initiative reichte nun die Initiantin auch einen Zonenplan-Änderungsantrag mit gleicher Stossrichtung ein: Umzonung des Steinfabrik-Areals in eine Zone für öffentliche Parkanlagen. Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung Freienbach war die Bevölkerung offiziell eingeladen worden, Wünsche, Anregungen und Änderungsanträge zum Zonenplan und Baureglement einzureichen (Einsendeschluss 27.1.06).

Das Anliegen der Initiative und des nun eingereichten Antrags ist die Schaffung eines zentral gelegenen Naherholungsgebiets für die Öffentlichkeit. In ihren Begründungen weist die Initiantin auf die vielen Übereinstimmungen mit den bereits im Dezember 05 verabschiedeten Grundsätzen der Ortsplanung hin (Leitbild, Leitideen, Ziel- und Kriterienkatalog des Gemeinderates). Insbesondere verweist sie auf die in der Ortsplanung beabsichtigte Bevölkerungsentwicklung und die übergeordneten Interessen der Gemeinde.

Es eröffnet sich somit auch im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Weg, dass die Bevölkerung zur Frage eines Naherholungsgebiets früher oder später via Volksabstimmung Stellung nehmen kann.

DETAILLIERTE AUSFÜHRUNGEN

vgl. Anhang: Antrag an die Planungskommission Freienbach

Irene Herzog-Feusi
Etzelstrasse 54

8808 Pfäffikon
Tel./Fax 055 410 41 93

Planungskommission Freienbach
Bauamt
Gemeindehaus Schloss
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 26. Januar 2006

**Gesamtrevision Ortsplanung Freienbach:
Einreichung eines Änderungsantrags zum Zonenplan**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit diesem Schreiben reiche ich den Inhalt der Einzelinitiative „Umzonung Steinfabrik-Areal in eine Zone für öffentliche Parkanlagen“ (eingereicht am 19.5.05, Teilrückzug des Initiativtextes am 7.9.2005) auch als Änderungsantrag zum Zonenplan ein.

Obwohl die Gültigkeitserklärung der Einzelinitiative aus den Ihnen bekannten Gründen noch nicht erfolgt ist, gehe ich davon aus, dass die Bevölkerung schon bald die Chance erhält, die Initiative zur Umzonung zu ergreifen und - mit einem Ja zur Einzelinitiative - den Gemeinderat beauftragen wird, eine entsprechende Umzonungsvorlage auszuarbeiten.

Ich bitte die Planungskommission und den Gemeinderat deshalb, mein Begehren unter den speziellen Vorzeichen der eingereichten Einzelinitiative zu behandeln. Ich bin zudem überzeugt davon, dass eine positive Behandlung dieses Änderungsantrags durch die Planungskommission und den Gemeinderat insbesondere folgenden (von der Ortsplanung vorgegebenen) Grundsätzen sehr überzeugend Rechnung trägt:

- Die Änderungsgesuche werden unter dem Gesichtspunkt des Gesamtwohls und der öffentlichen Interessen beurteilt.
- Als Entscheidungsgrundlage dienen die Leitideen, das Leitbild und der Ziel- und Kriterienkatalog

Ich danke Ihnen bestens für die wohlwollende Kenntnisnahme und Prüfung des Antrags.

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi

Beilage: Änderungsantrag zum Zonenplan im Bereich „Steinfabrik-Areal Pfäffikon“

Gesamtrevision Ortsplanung Freienbach Änderungsantrag zum Zonenplan

Ich bitte Sie, folgendes Begehren zur Revision der Ortsplanung in die Revisionsvorlagen einzubeziehen und dem Volk (allenfalls als Variante) zur Abstimmung vorzulegen:

Das heute zur Hafenzone gehörende Gebiet des ehemaligen Steinfabrik-Areals in Pfäffikon sei in eine neu zu schaffende „Zone für öffentliche Parkanlagen“ umzuzonen (mit Ausnahme von KTN 3524).

BEGRÜNDUNG

Die folgenden Begründungen entsprechen im Wesentlichen denjenigen meiner Einzelinitiative. Ergänzend dazu nehme ich Bezug auf die Grundlagen der Ortsplanungsrevision.

- Inhalt:
1. Vorgeschichte
 2. Öffentliches Interesse an der Nutzung des Steinfabrik-Areals als Naherholungsgebiet
 3. Bezugspunkte im Schlussbericht „Gemeindeentwicklung“, Ernst Basler und Partner
 4. Entsprechungen in den Leitideen, im Leitbild sowie im Ziel- und Kriterienkatalog
 5. Handlungsbedarf / Handlungsmöglichkeiten

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 Umweltverträglichkeitsprüfung

Darüber hinaus musste Thomas Schmidheiny als damaliger Besitzer des Areals einen Seeufer- Streifen von mindestens 20m Breite unentgeltlich an die Gemeinde abtreten (11'500m²). 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 seinen Anträgen vom 7.3.2004 und 29.5.2005 auf Erwerb eines Kaufrechts am Baurecht für 99 Jahre ersuchte Präsident Ulrich K. Feusi um private Nutzung dieses Areals. Beide Vergabebeschlüsse wurden von Korporationsbürgern angefochten. Das Schwyzer Verwaltungsgericht hob den ersten Beschluss über die Vergabe dieses Kaufrechts am 24.3.2005 auf. Der Entscheid über den Vergabebeschluss vom 29.5.05 liegt noch nicht vor. Er ist voraussichtlich erst im Februar 2006 zu erwarten.

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 ich eine Parkidee bei den Einwohnern der Gemeinde Freienbach. Im Dezember 2004 führte ich dazu eine schriftliche Bedürfnisabklärung in den Haushalten der 5 Ortsteile durch.
Der Gemeinderat wurde über diese Erhebung informiert.
Am 19. 5.2005 übergab ich dem Gemeindepräsidenten zuhanden des Gemeinde-Archivs die 4 Bundesordner mit den Originalantworten.
- 2.2 Die Bedürfnisabklärung liess deutliche Tendenzen erkennen:
vgl. Auswertungen/Schlussfolgerungen vom 18.1.2005
www.8808-mehrinfos.ch/zweck/informationen/index_html/pdf/Auswertung_Freienbach.pdf
 - 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. Der Rücklauf der versandten Formulare war mit 22.85% überdurchschnittlich hoch. 1575 Einwohner der Gemeinde Freienbach beantworteten die Fragen. Die Zahlen zeigen eine grosse Mehrheit der JA- Antworten. Im Durchschnitt wurden 86.81% aller Fragen mit Ja gegenüber 7.11% Nein beantwortet.
- 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 die Umzonungs-Initiative, die am 19.5.05 dem Gemeindepräsidenten überreicht wurde. Gegen die Gültigerklärung der Initiative durch den Gemeinderat Freienbach reichte die Verwaltung der Korporation Pfäffikon Beschwerde beim Verwaltungsgericht ein. Das Urteil liegt noch nicht vor.

2.4 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. Bezugspunkte im Schlussbericht „Gemeindeentwicklung“, Ernst Basler und Partner

Mehrere Passagen im Schlussbericht „Gemeindeentwicklung“ befassen sich mit der Notwendigkeit, nachhaltige urbane Strukturen und entsprechende Naherholungsgebiete zu schaffen:

S1:	<i>„Der Bedarf und die Ansprüche an Freizeiteinrichtungen und den Erholungsraum nehmen zu.“</i>
S.20:	<i>„Gut gestaltete Siedlungen mit Grünflächen und einer Struktur, die das soziale Leben fördern (...) Erholungs- und Freizeitangebot für alle schaffen.“</i>
S. 22:	<i>„Grünflächen und Naherholungsräume verschwinden.“</i>
S.22:	<i>„Im Gegensatz zu Städten, die schon immer Städte waren und dem Handel dienen,</i>

	<i>fehlen in Freienbach seiner Grösse und Dichte angemessene urbane Strukturen.“</i>
S. 23:	<i>„Eine langfristige Vision ist Voraussetzung für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung“ „Neben dem Ausbau des Verkehrssystems (...) sind auch in anderen Bereichen Massnahmen notwendig, sei es (...) die Erstellung öffentlicher Bauten und Anlagen oder die Erweiterung des Angebots für Freizeit und Erholung. Soweit die Entwicklung noch unbestimmt ist, sind mindestens die verschiedenen Optionen dafür offen zu halten.“</i>
S. 25/26:	<i>„Mit einem Grünkonzept könnten Potenziale erkannt, Wege und Flächen für die Naherholung sichergestellt (...) werden.“</i>
S.26:	<i>„...‘Stadt werden’ bedeutet mehr als wachsen, es bedeutet auch, urbane Verhaltensweisen und Strukturen fördern, zum Beispiel (...) Naherholungsmöglichkeiten innerhalb der Siedlung oder in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stellen.“</i>
S.27:	<i>„...Die Entwicklung soll nachhaltig gestaltet werden, d.h. unsere Generation soll nur so viel Entwicklungsspielraum beanspruchen, wie dies für Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft verträglich ist und künftigen Generationen Entscheidungsspielräume offen lässt.“ „... Es sind Vorkehrungen zu treffen, die Spielräume für langfristige Szenarien offen lassen.“</i>

Zu den Förderungs- und Planungsmassnahmen für urbane Strukturen gehört also gemäss Schlussbericht auch die Bereitstellung von Reservezonen für die Naherholung. Eine Zone für öffentliche Parkanlagen direkt am See könnte die bestehenden strukturellen Defizite entscheidend verringern.

4. Entsprechungen in den Leitideen, im Leitbild sowie im Ziel- und Kriterienkatalog

4.1 Leitideen

Die Identität pflegen	<i>„Naherholungsmöglichkeiten innerhalb der Siedlung oder in unmittelbarer Nähe erhalten und schaffen“</i>
Siedlung und Infrastruktur aufeinander abstimmen	<i>„Wir halten für künftige Generationen Optionen zur Einrichtung sozialer und technischer Infrastruktur offen (...), Freizeiteinrichtungen und Erholungsraum).“</i>

4.2 Leitbild

Image	<i>„Pfäffikon ist das urbane Zentrum der Gemeinde mit hoher baulicher Dichte. (...) Der öffentliche Raum hat städtischen Charakter angenommen.“</i>
--------------	---

Dorfleben, Einkaufs- und Freizeitangebot	Freizeitangebote: <i>„Es gibt ein lebendiges Vereinsleben und breites Angebot für Sport, Begegnung und Kultur, das heisst Sporteinrichtungen, verschiedene Treffpunkte z.B. der Fest- und Marktplatz und kulturelle Angebote für die Bevölkerung, insbesondere auch Räume für die Jugendlichen.“</i>
Dorfleben, Einkaufs- und Freizeitangebot	„Erholungsgebiete: <i>„Innerhalb der Siedlungen und in unmittelbarer Nähe gibt es ein breites Angebot an Naherholungsmöglichkeiten (Spazieren, Joggen, Baden, ...), die zu Fuss und mit dem Velo gut erreichbar sind. Ausserhalb der Siedlungen gibt es ein konfliktfreies Neben- und Miteinander der verschiedenen Erholungssuchenden, der Natur und der Landwirtschaft. Tiere und Pflanzen haben genügend Lebensraum und die biologische Vielfalt blieb erhalten.“</i>

4.3 Ziel- und Kriterienkatalog

Gesellschaft, Solidarität, Gemeinschaft, sozialer Zusammenhalt	<i>„Naherholungsmöglichkeiten, Erhaltung/Schaffung Naherholungsraum“</i>
	<i>„Sicherung Flächen für Sport und Kultur, Erhaltung der notwendigen Flächen“</i>
Umwelt Landschaft, Natur, Artenvielfalt	<i>„Landschaftsbild erhalten“ „Keine Beeinträchtigung Siedlungstrenngürtel und Ortsansichten“ „Keine Konflikte mit dem Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsschutzobjekte“</i>

5. Handlungsbedarf / Handlungsmöglichkeiten

- 5.1 Das Leitbild der Gemeinde Freienbach präsentiert sich mit dem Slogan *„lebenswert / lebendig“*. Mit diesem Bekenntnis stellt es den Bezug zwischen dem Lebensraum und dem effektiven Leben an Ort her. Sehr deutlich weist der Slogan auf die zentrale Funktion der Raumplanung hin: die Schaffung lebensdienlicher Rahmenbedingungen für ein attraktives, ausgewogenes Gemeinwesen.
- 5.2 Mit der Umzonung des Steinfabrikareals könnte das Dorf Pfäffikon und die gesamte Gemeinde Freienbach die letzte Gelegenheit nutzen, an ideal gelegener 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.
- 5.3 Die bestehende Zonenzuteilung des Steinfabrik-Areals enthält ein nicht zu unterschätzendes Konfliktpotenzial. Bedürfniskollisionen zwischen der übrigen Bevölke-

zung der Gemeinde Freienbach und der Bewohnern des Steinfabrik-Areals wären vorprogrammiert. Der dort entstehende Wohnraum wäre in einem exklusiven Preissegment angesiedelt. Entsprechend hohe Ansprüche der Bewohner hinsichtlich Nutzungseinschränkungen beim angrenzenden öffentlichen Raum wären zu erwarten:

- Einschränkungen bezüglich kulturellen Anlässen (z.B. Skulpturen-Symposium)
- Einschränkungen bezüglich Festbetrieb/Vereinsaktivitäten (z.B. Chilbi, Kino am See)
- Einschränkungen bezüglich Erholungsmöglichkeiten (z.B. Badeanstalt, Uferpromenade)

Vorhersehbare soziale Spannungen könnten durch eine Umzonung vermieden werden. Den breiten Bedürfnissen der Öffentlichkeit würde angemessen Rechnung getragen.

5.4 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

5.5 Ein Naherholungsgebiet bringt bedeutend weniger Individualverkehr als eine intensive Überbauung. Es ist auch *nicht* als *publikumsintensive* Einrichtung gemäss Masterplan Höfe zu definieren.

S. 5: „...Im Sinne der Vereinbarungen des Masterplans gelten Einrichtungen als publikumsintensiv, wenn im Durchschnitt pro Tag mehr als 2000 Fahrten des motorisierten Individualverkehrs verursacht werden.“

Die primäre Erschliessung kann durch Fussgänger- und Velowege und den öffentlichen Verkehr gewährleistet werden. Für den motorisierten Verkehr zum Naherholungsgebiet sollten die bereits bestehenden Parkplätze genügen.

Zum jetzigen Zeitpunkt wurden noch keine öffentlichen Gelder in die Erschliessung des Areals investiert. Es besteht noch die Möglichkeit, allfällige Pläne zu redimensionieren. Dies könnte wesentliche Einsparungen für die öffentliche Hand mit sich bringen und dazu beitragen, die Belastung der Verkehrsachsen in vertretbarem Rahmen halten zu können.

5.6 Die Gemeinde Freienbach erlangte in den letzten Jahren gesamtschweizerische und sogar internationale Bekanntheit als Steuerparadies und erfuhr ein enormes Bevölkerungswachstum.

Mehrere Gross-Überbauungen im Zentrum von Pfäffikon sind in ihrer Planung bereits weit vorangeschritten. Die Intensivierung des Ballungszentrums beinhaltet vielschichtige Eigengesetzlichkeiten und auch erwartbare Probleme für das Gemeinwesen.

Die Auswirkungen solcher Dynamik sind vorhersehbar und verlangen eine kluge, nachhaltige Güterabwägung zwischen Profitmaximierung und Lebensqualität. Insbesondere ruft die Verstädterung der Gemeinde nach Reserveraum für angemessene Infrastrukturen und nach einem Mitwachsen der Sozio- und Mikrostruktur.

Eine öffentliche Parkzone könnte eine solche Struktur bilden und langfristige Reserven schaffen. Eine Naherholungszone auf 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.

Ich bitte die Planungskommission und den Gemeinderat Freienbach, diese Begründungen in den Arbeiten zur Raumplanungsrevision zu berücksichtigen und meinen Antrag dem Volk zur Abstimmung vorzulegen.

Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen zur Aufwertung der Lebensqualität in der Gemeinde Freienbach!

Pfäffikon, 26. Januar 2006

Irene Herzog-Feusi