Kostengünstiger Wohnungsbau ist Etikettenschwindel

Das Wohl der Familien als Vorwand

Wer sich bei uns umsieht, weiss, dass seit langem nicht wirklich das Wohl der Familien und ein erfreuliches Zusammenleben im Fokus der Behörden steht.

Das Schlagwort ‚verdichtetes Bauen' zielt nicht auf kinderfreundliche und familiengerechte Siedlungen ab. Dies wird nur vorgeschoben. Effektiv geht es um Ausnahmebewilligungen, damit das Baureglement umgangen werden kann.
Einziges Ziel: höher, länger, breiter bauen.

Trotz gegenteiligen Behauptungen führt dies zu weniger Grünfläche, weniger besonnten Freiräumen, asphaltierter Umgebung, öden Fassaden, seelenlosen Ghettos, Anonymisierung, etc.

Letzte Reserve aufs Spiel gesetzt

Viele Chancen, Reserve-Land für die öffentlichen Aufgaben der Gemeinde zu erwerben, wurden vertan.

Zwar wurde die zentral gelegene Oberlinwiese und das Schmitten-Areal in Pfäffikon der Öffentlichkeit zum Kauf angeboten. Doch der Gemeinderat verheimlichte die Angebote. Er fragte nicht das Volk, sondern hielt diese zentralen Areale Privaten zu, unter dem Vorwand, es bestehe kein öffentlicher Bedarf. Jetzt ist es für Vieles zu spät: Das Zentrum von Pfäffikon ist inzwischen fast vollständig zubetoniert.

Lassen wir uns nicht auch noch diese Chance für Lebensqualität nehmen. Eine lebendige Gemeinde und ein funktionierendes Gemeinschaftsleben braucht Treffpunkte – das Zeughaus bietet Platz dafür.

Das öffentliche Interesse...

...würde zugunsten einzelner Privater ausgespielt

Zitat R+K*: *„Gebäudezustand gut für öffentliche Nutzung*

Dem Alter entsprechend gut erhaltener Zweckbau für Kaltnutzung / Betonbau in den beiden unteren Geschossen, Betonstützpfeiler in Rasteranordnung / 3.-5. OG Holzkonstruktion / Mittelfristiger Erneuerungsbedarf bei Fenstern und Dach / Statik gut, Ausbau des Gebäudes möglich (z.B. auch für den Einbau eines grossen Saales)".

* Remund+Kuster, Vorstudie für die Umnutzung in ein Gemeinschaftszentrum mit Saal und Bühne

Der zusätzliche Aufwand für die Grundausstattung zum weiteren Ausbau beträgt lediglich ein Fünftel der Kosten der Variante Neubau.

Wohnungen zu teuer

- Es würden ein paar wenige Wohnungen erstellt, für weit über 2'500.- Miete pro Monat.
- Das Abreissen des Zeughauses (das wir für 2 Mio. gekauft haben), der mehr als 4x höhere Baurechtszins und die hohen heutigen Baukosten lassen günstige Mieten gar nicht zu – ausser es würden (anstelle eines Gemeinschaftszentrums) eben diese paar wenigen Wohnungen subventioniert.
- Es gibt aber Möglichkeiten, das Angebot kostengünstiger Wohnungen zu fördern, ohne dass dafür ein Gemeinschaftszentrum geopfert werden muss.

NEIN zum Abriss des Zeughauses

...damit die Gemeinde Freienbach im Zeughaus ein attraktives Zentrum für Gemeinschaftsaktivitäten und Kultur realisieren kann

Abstimmung vom 18. Mai 2014

NEIN zum Abriss des Zeughauses

Velobörse der Dorfgemeinschaft Pfäffikon DGP vom 29. März 2014

Liebe Freienbacher

Mit kleinem Aufwand – aber grosser Wirkung – kann das Zeughaus Pfäffikon zum attraktiven Treffpunkt werden. Der grosse Umschwung und die Platzreserven des Zeughauses lassen vielfältige Nutzungen zu – viel neue Lebensfreude.

Aber die öffentliche Nutzung des Zeughauses steht unter Beschuss – auch wenn Gemeinderat und Initianten etwas anderes behaupten. Das Abreissen des Zeughauses und Häuslebauen ist ihr Ziel – koste es, was es wolle.

Es liegt an uns Stimmbürgern, diesen weiteren Akt der Zerstörung in unserer Gemeinde zu verhindern. Bekennen Sie FARBE an der Urne – mit einem klaren NEIN zur SP-Initiative am 18. Mai 2014. Herzlichen Dank !

bürgerforum gemeinde freienbach
Irene Herzog-Feusi
Präsidentin

10 Gründe für ein NEIN

- ungeeignet für Umbau in Wohnungen, Teil-Abriss aus technischen Gründen nicht plausibel, es käme zum Gesamt-Abriss des Zeughauses
- Mix aus Wohnen und Gemeinschaftszentrum würde sich gegenseitig stören / Probleme wären vorprogrammiert, auch bei einem Neubau
- Bei Wohnungsbau wären viele Veranstaltungen auf dem Umgelände (Markt, Velobörse, Feste, Ausstellungen, Spieltage, etc.) nicht mehr möglich
- Geldverschleuderung: 2 Mio. für Gebäude-Kauf per 1.1.2013 wären verloren, Abriss und Entsorgung würden zusätzlich 1 Mio. kosten
- Kostengünstige Mieten nicht möglich (Baurechtszins Fr. 45.50/m²/Jahr)
- Andere Lenkungsmassnahmen für kostengünstige Mietzinse hätten breitere Wirkung, z.B. Anreizmodelle für den Erhalt bestehender Wohnungen mit günstigen Mietzinsen
- Von mit Steuergeld subventionierten Mietpreisen könnten nur sehr wenige profitieren
- Das Zeughaus ist Teil der örtlichen Geschichte, das Gebäude ist erhaltenswert
- Der Ausbau ist dank der Bereitschaft zu Eigenleistungen mit wenig Geld möglich
- Freienbach hat fast keine Reserve-Liegenschaften für öffentliche Nutzungszwecke – die letzten Platzreserven an Private herzugeben, ist nicht im öffentlichen Interesse

Das Zeughaus für alle soll erhalten bleiben

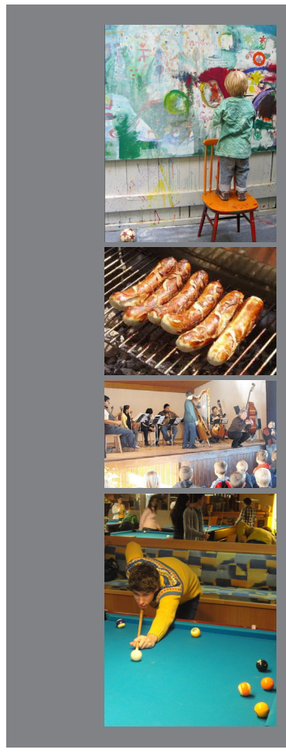
NEIN

zur SP-Abriss-Initiative

Das Zeughaus ist – in seiner ganzen Grösse – ideal für öffentliche Nutzung

Zeughaus-Nutzungen
Feedbacks vom Tag der offenen Tür und Helferfest 2013

Feste/Festivals
A-Capella-Festival Skulpturensymposium
Märkte
Kunstmärkte Flohmärkte
Kleiner Gastronomiebetrieb
Heimelige Lounge Bar (Beispiel Risa Bar, Richterswil) Kaffeebar
Proberäume
für Chöre (Männerchor, Jugendchöre, Gospelchöre aus der Region) Probelokale für Jugendbands u.a. Abklären: konkreter Bedarf Männerchor
Kurslokale
z.B. Töpferkurse, Handwerkkurse, Kochkurse
Jugendräume
für diverse Altersstufen (Kompensation für Gysko)
Kleiner Theatersaal mit fest installierter Bühne
für Kleintheater, Comedy, Schultheater, Gasttheater, Jazzkonzerte, Podiums-gespräche Saal für kleines Studiokino (z.B. alle 3 Wochen ein spezieller Kinofilm) Die mobilen Bühnenräume bei den Schulhäusern sind nur mit sehr hohem Aufwand und zeitlich eingeschränkt verwendbar. Eine fixe Einrichtung im Zeughaus wäre Anreiz für viele schnell organisierte, attraktive Angebote.
Grosses Konzertlokal
Gemeindesaal Wichtig, dass nicht für jede Veranstaltung umgebaut werden muss, wie bei den Turnhallen Grösse: für 400 Pers., variabel unterteilbar sehr gutes Beispiel: Pfarreizentrum Freienbach (sehr stark ausgebucht) Restaurationsmöglichkeit / Küche unmittelbar in der Nähe planen
Permanentes Maskenmuseum
Markus Kläger Im Dachstock, Bedarf wird separat genauer beschrieben
Ausstellungsraum
für wechselnde Präsentationen (Kunstausstellungen, Hobbyausstellungen, gesellschaftliche Themen, Kinderthemen, Naturthemen, Gastausstellung aus dem Dinosauriermuseum) Der Verein Kunst Schwyz könnte seine Septemberausstellung (2 Wochen) im Zeughaus durchführen, Miete: Fr. 5000.- pro Woche
Ateliers/Werkstätten für Künstler und Handwerker
Tage der offenen Türe, Schauwerkstätten, Schauateliers
Lagerräumlichkeiten



Der gut besuchte ‚Tag der offenen Tür' (14. September 2013) zeigte, dass ein starkes Bedürfnis für öffentliche Nutzungen vorhanden ist. Die Besucher und Mitwirkenden (Vereine und Privatpersonen) waren begeistert von den grossen Platzreserven.

Auch Sekundarschüler der Bezirksschule Weid brachten auf Plakaten Ideen und Vorschläge ein.

Viele Freiwillige warten darauf, das grosse Raumangebot für die öffentliche Nutzung bereitzustellen. Die vielfältigen Chancen des Zeughauses dürfen wir uns nicht nehmen lassen.

Ergebnisse aus der Bedürfnisabklärung der Kulturkommission Freienbach, 2013

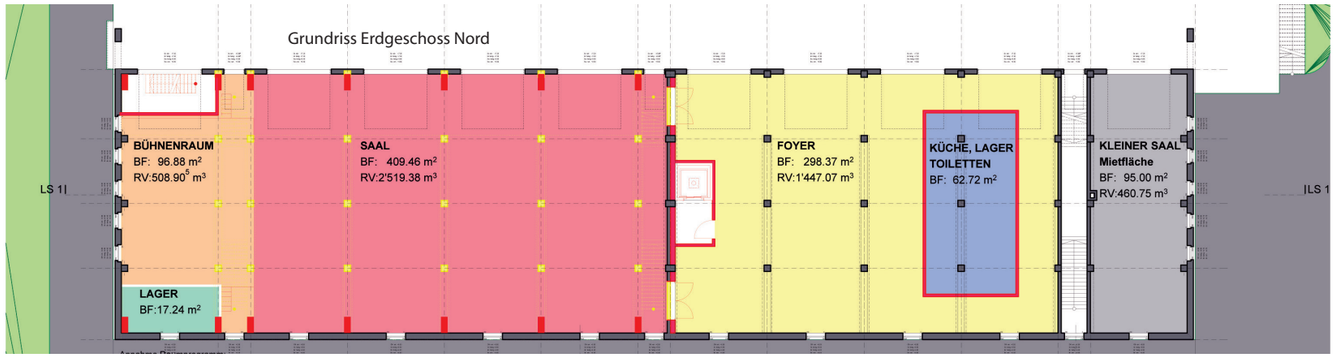
22 Vereine meldeten Bedarf für ein Vereinslokal an (20-100 m², 3-4 m Höhe, Strom & Wasser)
21 Vereine haben Bedarf an Lagerräumen
30 Vereine wünschen einen Saal für 100-400 Personen

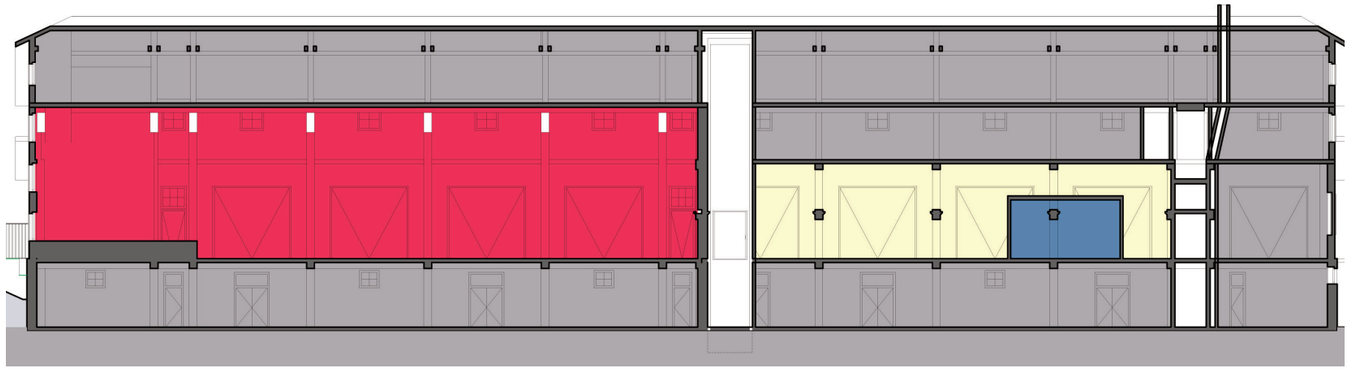
Unabhängig von der Grösse würde der Saal durch diese Vereine ca. 55 Mal pro Jahr genutzt. Alle benötigen mitbenutzbare Nebenräume wie **Küche, Bühne, WC-Anlagen, Garderoben, Foyer**

Auch **die grossen Vorplätze** auf der Nord- und Südseite ermöglichen reichhaltige Aktivitäten. **Die Gemeinde Freienbach braucht diese Platzreserven**, damit wieder mehr Feste gefeiert werden und ein besserer Zusammenhalt entstehen kann.

Der aktuelle Stand des Wissens – auf die laaaaaaaaaaaaaaaange Bank geschoben

Ergebnisse der Vorstudie für die Umnutzung in ein Gemeinschaftszentrum mit Saal und Bühne





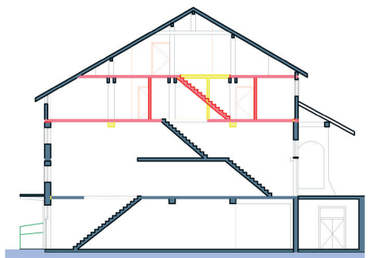
Seitenansicht von Süden

Seitenansicht von Norden (Schindellegistrasse)

Blick ins Innere von der Schindellegistrasse her

Quelle: Auszüge aus der Vorstudie von Remund+Kuster, 14.2.2013

Die Firma Remund+Kuster (R+K) hatte zu prüfen, ob und mit welchem Aufwand eine Nutzung (inkl. variabel veränderbarem Saal für rund 400 Personen) realisierbar wäre. Schon am 21. Februar 2013 stellte sie der ‚Konzeptgruppe Zeughaus' eine erste Analyse für die Gebäudenutzung vor.



Querschnitt Treppenbereich

Grau = bestehend /**Gelb** = entfernen /**Rot** = neu

Querschnitt Saalbereich

Das Ergebnis war sehr aufschlussreich...

Die bestehende Bausubstanz lässt sich gut und günstig verwenden für ein Zentrum für Kultur und Gemeinschaftsaktivitäten.

Es zeigte sich, dass ein Neubau rund 5 Mal teurer wäre, um die gleichen Grundvoraussetzungen zu schaffen für den weiteren Ausbau.

Im Westteil sind langfristige Zwischennutzungen ohne teure Massnahmen möglich; Lagerräume, Jugendtreff, etc.

Im Ostteil sind Zwischennutzungen möglich, welche die Erneuerung der Installationen Elektro, Heizung & Sanitär sowie die Dämmung der Gebäudehülle bedingen; Übungsräume, Werkräume, Ateliers, Masken-Museum, Militär, etc.

Eine Heizung müsste provisorisch und etappiert eingebaut werden, die Lagerräume bleiben unbeheizt. Im Ostteil ist ein durchgehendes Treppenhaus vorhanden.

... aber scheinbar alles andere als genehm:

- ***Die weitere Erarbeitung durch die Ingenieure wurde via Budget-Minimierung sofort auf die lange Bank geschoben*** (für Planung und Konzeption wurden nur Fr. 30'000.- ins Budget 2014 aufgenommen und erst nach vielen Drehungen und Wendungen räumte man knapp vor der Budget-Versammlung im Dezember 2013 doch noch einen Kredit von Fr. 100'000.- ein).
- Das Ergebnis der Studie wurde am Tag der offenen Tür nur widerwillig präsentiert. Von der Gemeinde war niemand anwesend, um die guten Resultate der Studie zu erläutern. ***Der Info-Stand der Gemeinde blieb am Tag der offenen Tür verwaist***. Später verschwanden auch die von den Besuchern ausgefüllten und der Gemeinde zugestellten Rückmelde-Formulare – bis auf 2 Exemplare.
- ***Als Notnagel der Abriss-Fraktion wurde die SP-Initiative lanciert***, vom Gemeinderat als gültig erklärt und – trotz enormer finanzieller Nachteile für die Gemeinde – sogar zur Annahme empfohlen.
- ***Die Arbeit der Konzeptgruppe wurde auf Eis gelegt*** – es hiess bis zur Abstimmung über die SP-Initiative – obwohl die Planung für öffentliche Nutzung ja eigentlich weitergehen sollte. Denn immerhin geben SP und Gemeinderat vor, dass eine teilweise öffentliche Nutzung weiterhin unbestritten sei.

Das Zeughaus für alle soll erhalten bleiben

NEIN

zur SP-Abriss-Initiative

Die Rechnung der SP geht nicht auf

Neuerdings steht es nicht mehr gut um die Gemeindefinanzen. Freienbach gerät immer tiefer in die Schulden, und die Säckelmeisterin jammert. Trotzdem werden noch immer Hunderttausende von Steuerfranken für Planer, Anwälte, Berater und Kommunikatoren zugunsten eines weiteren intensiven baulichen Wachstums ausgegeben. Doch bei den Vereinen und bei der öffentlichen Lebensqualität wird geknausert.

Für das Zeughaus braucht es keine teuren Planungswettbewerbe und Schickeria-Projekte. Es sind viele bereit, selbst Hand anzulegen und Zeit und Geld zu investieren, um Ateliers und Räume für die öffentliche Nutzung auszubauen. Ist einmal eine Minimal-Ausstattung vorhanden (Heizung, Sanierung von Dach und Fenstern, Einbau sanitärer Anlagen), kann vieles in Fronarbeit weiter ausgestaltet werden, ohne Steuergeld zu beanspruchen.

Allein schon mit dem Geld, das eingespart wird, wenn die teuren Planungen für den unrealistischen *„kostengünstigen Wohnungsbau“* und die Abrisskosten nicht anfallen, können die wichtigsten Grundinvestitionen gemäss Vorstudie R+K bezahlt werden.

Rechnet man noch hinzu, dass die Investition von 2 Mio. in den Gebäudekauf nicht verloren geht, ist die Rechnung sonnenklar.

Die SP-Abriss-Initiative wäre ein teurer Leerlauf. Die kurz-, mittel- und langfristige Realisierung eines Gemeinschaftszentrums würde torpediert ohne Nutzen für die Gemeinde, aber mit hohen Belastungen für die Steuerzahler.

Kostbarste Reserven

Überall, in Städten und Gemeinden ist man froh um Raum- und Landreserven für die öffentliche Nutzung. Was nicht sofort gebraucht wird, kann vermietet werden. Im Hinblick auf die Erfüllung späterer Bedürfnisse ist es unverzichtbar, zu den Reserven Sorge zu tragen.

Dass dieses Prinzip ausgerechnet in der Gemeinde Freienbach nicht gelten soll (Behauptung, das Zeughaus sei *„zu gross“*) ist reiner Unsinn.

Zeughaus Pfäffikon, Süd-Seite: Ideale Bedingungen für die Velobörse vom 29. März 2014

Zeughaus Pfäffikon, hübsches Detail an jeder Ecke...

Versprechen sollten eingehalten werden

IG Zeughaus an der Arbeit

Weil der Konzeptgruppe Zeughaus vom Gemeinderat eine Zwangspause bis nach der Abstimmung auferlegt wurde, fand sich anfangs 2014 eine IG Zeughaus zusammen. Diese IG besteht aus interessierten Privatpersonen, Mitgliedern verschiedener Vereine und Künstlern.

Die IG führt inzwischen die Konzeptarbeit in eigener Regie weiter, sammelt Ideen, formuliert Anliegen und Möglichkeiten und besucht Orte, an denen die Umnutzung bestehender Gebäude gut funktioniert.

Ziel: Wenn die Konzeptgruppe aus ihrem Dornröschenschlaf erwachen darf – nach der erhofften wuchtigen Ablehnung der SP-Initiative – werden ihr die gesammelten Ergebnisse der IG überreicht.

Es soll keine Zeit vergeudet werden, denn der Baurechtszins und die Amortisation der Gebäudekosten belasten die Gemeindekasse auch dann, wenn das Zeughaus unter gemeinderätlich verordnetem Verschluss bleibt.

Wer Lust hat, bei der IG Zeughaus in diesem Sinne mitzuwirken, ist herzlich willkommen.

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

Pokal für den Gemeinderat

Das Versprechen des Gemeinderates, das er vor der Abstimmung von 2012 abgegeben hat, soll gehalten werden: *„Das auf dem Baurechts-Areal befindliche Gebäude wird für öffentliche Zwecke, Vereine, Kultur, Begegnung und Gemeinschaftsaktivitäten zur Steigerung der öffentlichen Lebensqualität genutzt.“*

Fordern wir dieses Versprechen ein, mit einem klaren NEIN zur SP-Abriss-Initiative !

Dem Gemeinderat wird für seine Empfehlung, die SP-Abriss-Initiative anzunehmen, ein Pokal überreicht.

Köfferlimarkt Schaffhausen – demnächst auch im Zeughaus Pfäffikon

Zeughaus Uster

Eingang zum Kunstzeughaus in Rapperswil