

Gemeinderat Freienbach
Unterdorfstrasse 9
Postfach 140
8808 Pfäffikon

Trägerverein Bürgerforum
Gemeinde Freienbach
www.buergerforum-freienbach.ch

Präsidentin: Irene Herzog-Feusi
Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon
Tel./Fax 055 410 41 93
irhe@active.ch

Sekretariat: Franziska Eicher
Rosenhof 4, 8808 Pfäffikon
Tel. 055 410 73 33

Pfäffikon, 18. August 2007

Stellungnahme zur Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Wir danken Ihnen für die Unterlagen zur Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal und nehmen gerne im Rahmen des laufenden Informations- und Mitwirkungsverfahrens Stellung zum vorliegenden Entwurf.

Anlässlich der Sprechstunde mit Herrn Gemeinderat Werner Schnellmann, Herrn Ivo Kuster und Herrn Manuel Stoop legten wir am 12. Juli 2007 eine erste Zusammenstellung unserer Anregungen und Fragen vor. Die Auskünfte konnten bereits einen Teil unserer Fragen beantworten. Andere Punkte wurden relativiert und einige kamen neu dazu. Unsere separaten Anträge vom 13. August 2007 tragen unseren gesellschaftspolitischen Anliegen zum vorgegebenen Mitwirkungs- und Offenlegungsspielraum Rechnung, sodass wir hier auf eine Wiederholung verzichten können.

Als ehemalige Initianten der Einzelinitiative für die Umzonung des Steinfabrikareals bitten wir Sie um den Einbezug folgender Anregungen, Ergänzungen und Änderungen:

1. EINE GRUNDSÄTZLICH NEUE ZONENDEFINITION, KEINE BAUZONE

Bei der Parkzone handelt es sich *nicht* um eine Bauzone.

Zonen sind nach unserem Verständnis grundsätzlich durch ihren hauptsächlichen Verwendungszweck definiert. So dienen Bauzonen der schwerpunktmässigen Nutzung für Bauten und bilden darum eine spezifische Zonenkategorie. Die neu zu schaffende Zone für öffentliche Parkanlagen hat hingegen eine grundsätzlich andere Schwerpunktnutzung, nämlich diejenige der Naherholung und generellen qualitativen Aufwertung der Region.

Eine Zuordnung der Parkzone zu den Bauzonen - wie im vorliegenden Entwurf vorgesehen - würde die Gestaltungsfreiheit für die Nutzung als Naherholungsgebiet ohne sachliche Notwendigkeit massiv und prinzipiell einschränken, da schon im allerersten Planungsstadium bei Bauzonen Höhenbegrenzungen, Grössenverhältnisse (z.B. Anzahl Sitzplätze des Restaurants) etc. exakt definiert werden. Solche Details sind jedoch für eine Naherholungszone relativ unbedeutend im Vergleich zu anderen Grundsatzfragen, die im übergeordneten Rahmen einer Parkzone primär beschrieben werden sollten.

Selbstverständlich muss die Möglichkeit gewährleistet sein, einzelne Bauten zu erstellen, die dieser Nutzung dienen können. Aber das heisst nicht, dass darum zwingend eine Einordnung zu den Bau-zonen erfolgen müsste. Aus unserer Sicht ist die Bedeutung der Bauten auf der Parkzone eher vergleichbar mit derjenigen von Bauten in der Landwirtschaftszone. Dort sind Häuser, Ställe etc. der bäuerlichen Nutzung des Gebietes untergeordnet und bei der Zonendefinition sekundär. Die Dimensionen aller Bauten, die der Nutzung als Naherholungsgebiet dienen, können im Rahmen der Gestaltungsplanvorgaben beschrieben werden.

Damit die nachgelagerten Planungs- und Realisationsschritte nicht unangemessen eingeschränkt werden, sind die Formulierungen des Entwurfs wie folgt zu ändern:

Bereich	im Entwurf vorgesehen	Ergänzungen/Änderungen
Zonengemässe Bauten	„neuer Artikel 40a“ des Baureglements, Absatz 2	Streichen Ersatz: „Die Grundmasse/Detailbestimmungen für zonengemässe Bauten werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens als Richtwerte festgelegt.“ „Vorrang hat die Zweckbestimmung der Gebäude(z.B. Akustik)“
Tabelle der Grundmasse	Ergänzung Anhang A	Ersatzlos streichen

2. GRUNDSÄTZLICHE ANFORDERUNGEN EINER „ZONE FÜR ÖFFENTLICHE PARKANLAGEN“

Bei der „Zone für öffentliche Parkanlagen“ ist von einer *neuen Zonenkategorie* auszugehen. Im Kanton Schwyz ist bisher keine solche Zone definiert.

Dank der Gemeinde Freienbach – als Pioniergemeinde – können die grundsätzlichen Anforderungen an ein zeitgemässes Naherholungsgebiet erstmals umschrieben werden.

Wir empfehlen, mit anderen Gemeinden/Städten/Kantonen Kontakt aufzunehmen, um bewährte Vorlagen beziehen zu können. In Artikel 46 sollte anstelle der Hafenzonen die „Zone für öffentliche Parkanlagen“ definiert werden.

Insbesondere sind Formulierungen zu finden für:

Bereich	im Entwurf vorgesehen	Ergänzungen/Änderungen
Die Naherholungsfunktion für die Bevölkerung	„neuer Artikel 40a“ des Baureglements, Absatz 1 Wir begrüßen sehr, dass die Aufzählung offen und nicht abschliessend formuliert wird, wie uns an der Sprechstunde zugesichert wurde.	<u>Als Ergänzungen zur vorliegenden Aufzählung sind weitere detaillierte Nennungen erwünscht:</u> - Ruhebereich - Schaubetriebe von Künstlern, Handwerkern, Schauküche - Arena für Freilichttheater und Konzerte - Skaterbahn - Eisfeld - Wasserspiele - Naturbereich - Bereich für Ruderboot- und Pedalovermietung - Reservebereich für die allfällige Erweiterung der Badeanstalt - Kreativbereich - spezifische Nutzungen für alle 4 Jahreszeiten <u>Zu streichen sind:</u> - Aussichtsturm - Bogenschiessen
Die soziologischen Anforderungen	„neuer Artikel 40a“ Anhang E	Erwünscht sind u.a. folgende Fixpunkte: „Für <i>alle</i> Generationen sind bei der Gestaltungsplanung Naherholungsmöglichkeiten vorzusehen.“ „ Es ist im Rahmen des Gestaltungsplans eine <i>verbindliche Parkordnung inklusive Sicherheitsdispositiv</i> zu erstellen“
Die ökologische Aufwertung	Angang E	<i>Strenge Rahmenbedingungen</i> für die Energieversorgung sowie die Abwasser- und Abfallentsorgung sind zu formulieren.
Die betriebswirtschaftlichen Grundsätze	Anhang E	„Die <i>Mitarbeit der Bevölkerung</i> in der Planungsphase, bei der Realisierung und beim Betrieb ist als wesentlicher Faktor (Freiwilligenarbeit) in die Kostenberechnungen einzubeziehen.“ „ Die <i>Etappen der Realisierung</i> richten sich nach den jeweiligen finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Freienbach.“ „Zur Überbrückung von finanziellen Engpässen bei der Realisierung der Naherholungsanlage sind <i>Übergangsregelungen</i> für eine weitere gewerbliche Nutzung der bestehenden Gebäude möglich.“
Die Anforderungen bezüglich Landschaftsbild	Anhang E	„Prinzipiell sind <i>Dächer- und Fassaden zu begrünen</i>, um eine bestmögliche optische Aufwertung des Gesamtareals und Rücksichtnahme gegenüber dem Naturschutzgebiet Frauenwin- kel zu erreichen.“

3. STARKER EINBEZUG DER BEVÖLKERUNG IN DIE ENTWICKLUNG DER ZONE

Vor der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens sind die spezifischen Bedürfnisse der Gemeindebevölkerung aus allen Alterssegmenten zu ermitteln.

In einem mehrteiligen Kreativprozess mit Umfrage, Workshops und Arbeitsgruppen-Einbezug müssen die Bedürfnisse der Einwohner festgestellt werden. Die bestmögliche Berücksichtigung dieser Vielfalt muss bei der Jurierung der Wettbewerbsergebnisse stark gewichtet werden. Die Jury muss paritätisch aus Laien aller Alterssegmente und Planungsfachleuten zusammengesetzt sein. Auch eine Kinder- und Jugendvertretung ist einzubeziehen.

4. BESITZSTANDWAHRUNG FÜR PARZELLE KTN 3254, KEINE BEVORTEILUNG

Im vorliegenden Entwurf zur Ergänzung des Zonenplanes ist vorgesehen, die Parzelle KTN 3254 der Kernzone zuzuweisen. Das entspräche einer Aufwertung gegenüber dem heutigen Besitzstand, denn mit dieser Änderung würde eine grössere Ausnützung möglich. Diese Verbesserung ist unbegründet und abzulehnen, da das Gebäude keine öffentlich relevante Kernzonen-Funktion erfüllt und die Parzelle auch nicht unmittelbar an das historische Unterdorf Pfäffikon anschliesst.

Das bestehende Gebäude auf dieser Parzelle ist ein WG3-Bau mit Attikageschoss und *sollte nach unserer Auffassung WG3 bleiben*. In der WG4 könnte bei einer Ausnützung von 0.65 ein Gebäude von 13m Höhe (Firsthöhe 17m) erstellt werden, sofern die nötige Restausnützung vorhanden wäre, was wir im Falle der Parzelle KTN 3254 allerdings bezweifeln. Würde eine Umzonung in die Kernzone vorgenommen, könnte mindestens die Hälfte des rund 2300m² grossen Grundstücks weiter überbaut werden, weil die Ausnützung in der Kernzone unlimitiert ist. Wir bitten den Gemeinderat um Offenlegung der genauen heutigen Verhältnisse, insbesondere der jetzt möglichen Ausnützung und der effektiven Ausmasse des bestehenden Gebäudes. *Eine Bevorteilung dieser Parzelle als Trittbrettfahrer der Umzonung des Steinfabrikareals muss ausge-schlossen werden.*

Zum Abschluss unserer Ausführungen bekräftigen wir gerne nochmals unser Angebot, bei der weiteren Ausarbeitung der Vorlage mitzuhelfen und uns insbesondere für einen engmaschigen Einbezug der Bevölkerung in Planung und Bau des Naherholungsgebietes aktiv einzusetzen.

Mit bestem Dank für die Berücksichtigung unserer Eingabe und freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi
Präsidentin des Trägervereins
Bürgerforum Freienbach