

## Medienmitteilung

# Steinfabrikareal Pfäffikon: Eine optimale Lösung sieht anders aus

Zum Entscheid des Gemeinderates vom 23. Oktober 2014, veröffentlicht am 29. Oktober 2014

**Der Freienbacher Gemeinderat sieht in seinem Vorentscheid für eine Vergrösserung der erlaubten Gebäudehöhe auf dem Steinfabrikareal „wesentliche Vorteile im grossen öffentlichen Interesse an zusätzlichen Freiflächen am See“. Die Überbauung würde um ein ganzes Geschoss auf insgesamt 20 m erhöht. Als Kompensation würde der schon bestehende Streifen öffentlichen Gebiets am See im Westen und Norden um total 8'000 m<sup>2</sup> verbreitert. Damit wäre aber ein weiteres Fiasko vorprogrammiert.**

Als Mitglied der Kommission Steinfabrikareal und Initiantin der Umzonungs-Initiative bin ich an einer echten Win-Win-Lösung interessiert, die sowohl eine langfristige Aufwertung für die ganze Gemeinde, als auch eine wirtschaftlich interessante Nutzung ermöglicht. Die vom Gemeinderat gutgeheissene Vorabklärungs-Variante für sogenannt verdichtetes Bauen in dieser sensiblen Landschaft am Frauenwinkel kann aber eine solche Win-Win-Situation keinesfalls schaffen.

Weder die Naherholungsbedürfnisse der Bevölkerung, noch die wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bauherrschaft sind damit zu erfüllen.

## Höchst problematischer Baugrund

Infolge der Altlasten, der Probleme mit dem Grundwasser in unmittelbarer Seenähe und der Hochwassergefährdung wäre ein enorm teurer technischer Zusatzaufwand erforderlich, um Tiefgaragen und ein Kellergeschoss im Untergrund zu erstellen.

Deshalb wünschte Ulrich K. Feusi, Präsident der Korporation Pfäffikon und Kaufrechtsnehmer für ein Baurecht über 99 Jahre, am 18.6.2014 einen Vorentscheid, um für das Parkinggeschoss eine Podest-Etage auf das heutige Terrain setzen zu können. Erst über diesem rund 3 m höheren Niveau möchte er dann die Häuser errichten – bis zu 20 Meter hoch über dem gewachsenen Boden.

## Behördliche Vorabklärungen

Der Gemeinderat sollte zwecks Beschleunigung der Planung vorab beurteilen, ob die geforderte Aufstockung durch Vorteile für die Öffentlichkeit „hinreichend aufgewogen“ würde. Der Bauherr wandte sich damit zuerst an das Amt für Raumentwicklung ARE. Dieses gab in seiner Stellungnahme nur eine „unverbindliche Rechtsauskunft“ zum Gesuch und reichte den Ball an den Gemeinderat zurück.

Vor allem wies das ARE darauf hin, dass es „rechtlich unsicher“ sei, „ob die Bestimmungen zum Steinfabrikareal im Baureglement grössere Gebäudehöhen überhaupt zulassen“. Ausdrücklich wurde das „Risiko nachträglicher Rechtsentscheide aufgrund juristischer Unklarheiten“ aufgezeigt. Im Anhang B des Baureglements (Sonderbauvorschriften Hafenzone / Steinfabrikareal) ist nämlich bereits abschliessend definiert, wie hoch maximal gebaut werden darf. Eine „optimale Lösung“ muss zwingend innerhalb dieser vorgegebenen Maximalhöhen erreicht werden.

Es gibt hierzu keinen Spielraum für die Behörden.

Für die Sonderbauzone Steinfabrikareal (Hafenzone) wurde im Baureglement auch festgeschrieben, dass vorab ein Wettbewerb durchzuführen sei. Damit sollte vor der Erstellung des Gestaltungsplans

eine optimale Planung im öffentlichen Interesse ausgelotet werden, denn es handelt sich beim Steinfabrikareal um ein besonders exponiertes Gebiet von hoher öffentlicher Relevanz.

#### Steinfabrik-Kommission wurde nur pro forma eingesetzt

Der Gemeinderat hatte 2013 nach der deutlichen Ablehnung seiner Vorlage durch die Stimmbürger eine „Projektgruppe Steinfabrik“ einberufen. Anstelle des von den Initianten geforderten „runden Tisches“ sollte diese Kommission die Fragen und Bedürfnisse im Zusammenhang mit der Initiativeforderung nach mehr öffentlichem Freiraum am See einbringen. Die Vorprüfungs-Fragen wurden dieser Kommission am 25. September 2014 vorgelegt.

Die Diskussion ergab eindeutig, dass eine Abwägung noch gar nicht umfassend vorgenommen werden kann. Zu Händen des Gemeinderates wurden klare Empfehlungen abgegeben, welche Zusatzinformationen als Entscheidungsgrundlagen vorab beschafft und einbezogen werden müssten.

Der Gemeinderat ging mit seiner Entscheidung vom 23. Oktober 2014 über diese Empfehlungen hinweg und nahm eigene Abwägungen vor, ohne die von der Kommission verlangten weiteren Informationen beschafft zu haben. Der Gemeinderat provoziert mit diesem fait à compli erneut hohe Kosten für juristische Verfahren, die vermeidbar wären und unnötige Verzögerungen, wie schon mit der unbrauchbaren Umzonungs-Vorlage von 2008.

#### Vorab-Entscheid trotz vielen Unklarheiten

- Die Kommission hatte u.a. Visualisierungen gefordert, um die Proportionen des Bauvolumens im sensiblen Gebiet überhaupt beurteilen zu können.
- Unklar ist, ob die Erstellung einer Tiefgarage generell technisch gar nicht realisierbar ist, oder ob die Bauherrschaft die Erstellung eines erhöhten Plateaus als Basis der Überbauung nur zwecks Kosteneinsparung anstrebt, was nicht im öffentlichen Interesse stehen kann.
- Unklar ist, ob das, was die Bauherrschaft als „Landgeschenk an die Öffentlichkeit“ zur Kompensation anbietet, nicht ohnehin unverbaut bleiben müsste – als zwingender Freiflächenanteil der Überbauung. Das heisst, es ist nicht geklärt, ob es bei der behaupteten „Geschenkfläche von 8'000 m<sup>2</sup>“ nur um eine Verschiebung dieser Pflicht-Freiflächen an den Rand des Gestaltungsareals geht, womit aber jegliche „Abgeltung“ hinfällig wäre.
- Unklar ist, ob die pflichtgemässe Besonnung der Freiflächen neben den verdichteten, 20 m hohen Überbauungsriegeln überhaupt erreichbar ist.
- Unklar ist, was im Verkehrsgutachten der Firma SNZ Ingenieure und Planer AG, Zürich, steht, das von der Bauherrschaft im Juli 2014 in Auftrag gegeben wurde. Offen ist insbesondere, wieviele Parkplätze entstehen würden und was eine entsprechende Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben würde. Das Steinfabrikareal ist nach wie vor nicht baureif erschlossen. Es ist auch nicht geklärt, welche heutigen Einschränkungen für die Überbaubarkeit deshalb bestehen. Ob und wie dies im Verkehrsgutachten beurteilt wird, wurde bisher nicht aufgezeigt.
- Ebenso wenig ist geklärt, wie die vielzitierte sogenannte Westspange und die erforderliche Bahnunterführung aussehen würde und wieviel öffentliches Geld für diese Erschliessung des Baugebiets zugunsten der Bauherrschaft aufgewendet werden müsste.
- Unklar sind die rechtlichen Konsequenzen des Vorentscheides des Gemeinderates für Dritte – dieser Vorentscheid war von der Bauherrschaft für den Wettbewerb explizit „mit Drittwirkung“ verlangt worden. Eine öffentliche Auflage des gemeinderätlichen Vorentscheids liegt aber nicht vor.

- Unklar ist, ob die von der Bauherrschaft in den Medien als „Geschenk“ dargestellten 8'000 m<sup>2</sup> Land von den Altlasten befreit und zur Nutzung ausgestaltet, oder als Industriebrache übergeben würden.
- Unklar ist, ob die bisherigen Anlässe (Chilbi am See, Kino am See, etc.) bei verdichteter Überbauung noch durchgeführt werden könnten, resp. ob und wie Eigentumsbeschränkungen vorgesehen sind.
- Unklar sind die Auswirkungen der für die verdichtete Überbauung erforderlichen Pfählungen auf mehr als 50 m Tiefe gegenüber dem angrenzenden historischen Unterdorf und dem Naturschutzgebiet Frauenwinkel.
- Fraglich ist, weshalb die Bauherrschaft und der Gemeinderat keine Visualisierungen der mehr als 100 m langen Gebäuderiegel veröffentlicht haben. Die bisherige Darstellung ist nicht aussagekräftig. Was in unmittelbarer Nachbarschaft der Freifläche geplant ist, geht für die Öffentlichkeit aus dem (hellgrün eingefärbten) Überbauungsbereich nicht hervor. Auf den Plänen der Bauherrschaft, die der Kommission vorgelegt wurden, waren enorm lange Gebäuderiegel ersichtlich. Sie erstrecken sich über nahezu die ganze Länge in Ost/-West- und Nord/-Süd-Richtung (vgl. Beilage).
- Unklar ist, ob die Realisierung des vom Baureglement verlangten 30%-Anteils Gewerbenutzung angesichts des massiven Überangebots in der Region wirtschaftlich überhaupt sinnvoll ist. Fehlinvestitionen aufgrund der Fixierung auf maximale Ausnützung wären vorprogrammiert.

#### Eine optimale Lösung sieht anders aus

Für die Bauherrschaft ist beim nun offiziell eingeschlagenen Weg noch lange keine gute Lösung in Sicht. Dies muss nicht so bleiben. Denn für eine zeitgemässe Neubeurteilung und allseits erfreuliche Lösung braucht es grössere Visionen für das Steinfabrikareal. Ich habe mit der Bauherrschaft deshalb bereits diverse Gespräche geführt.

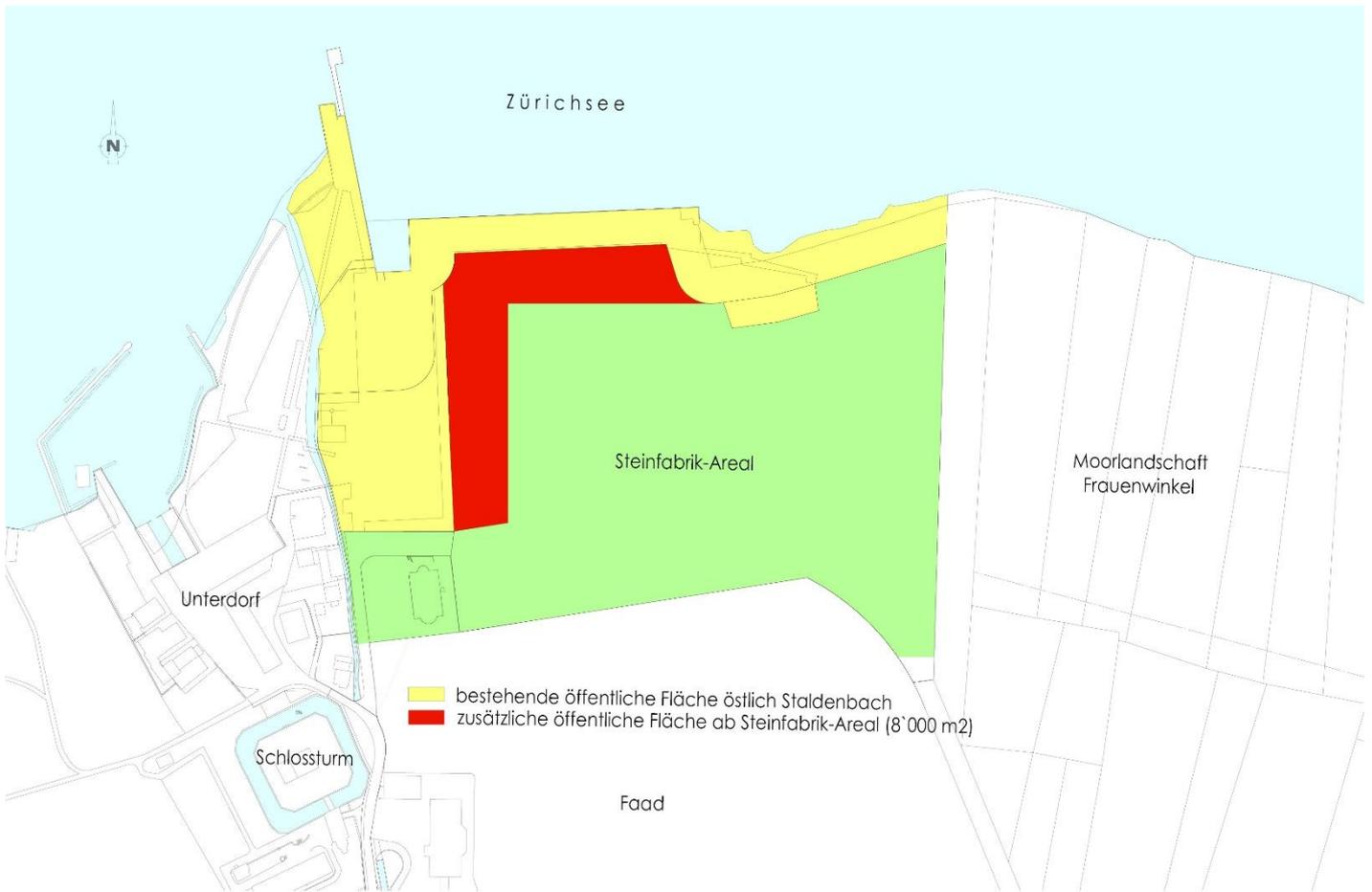
Es gilt, nicht nur die privaten, sondern auch die öffentlichen Interessen als Chance für wirtschaftlichen Erfolg zu werten. Für langfristig gewinnbringende Planungsentscheide zum Steinfabrikareal ist es unerlässlich, eine Gesamtschau über die Parzellengrenzen hinaus zu entwickeln. Die Lebensqualitäts-Bedürfnisse, das gesamte geografische, wirtschaftliche und politische Gefüge ist von Bedeutung, und die Bewohner vor Ort sind als Mitbeteiligte zu verstehen. Nur so kann ein weiterer langwieriger juristischer Prozess vermieden und eine einvernehmliche Lösung gefunden werden.

Ich bin im Gespräch mit einem Netzwerk, das Kontakte zu besonders finanzstarken Persönlichkeiten pflegt und die Zeichen der Zeit zu nutzen weiss: Es sind potente Investoren im Spiel, die einen grossen öffentlichen Park und eine exklusive, qualitativ sehr hochwertige Teilüberbauung realisieren wollen.

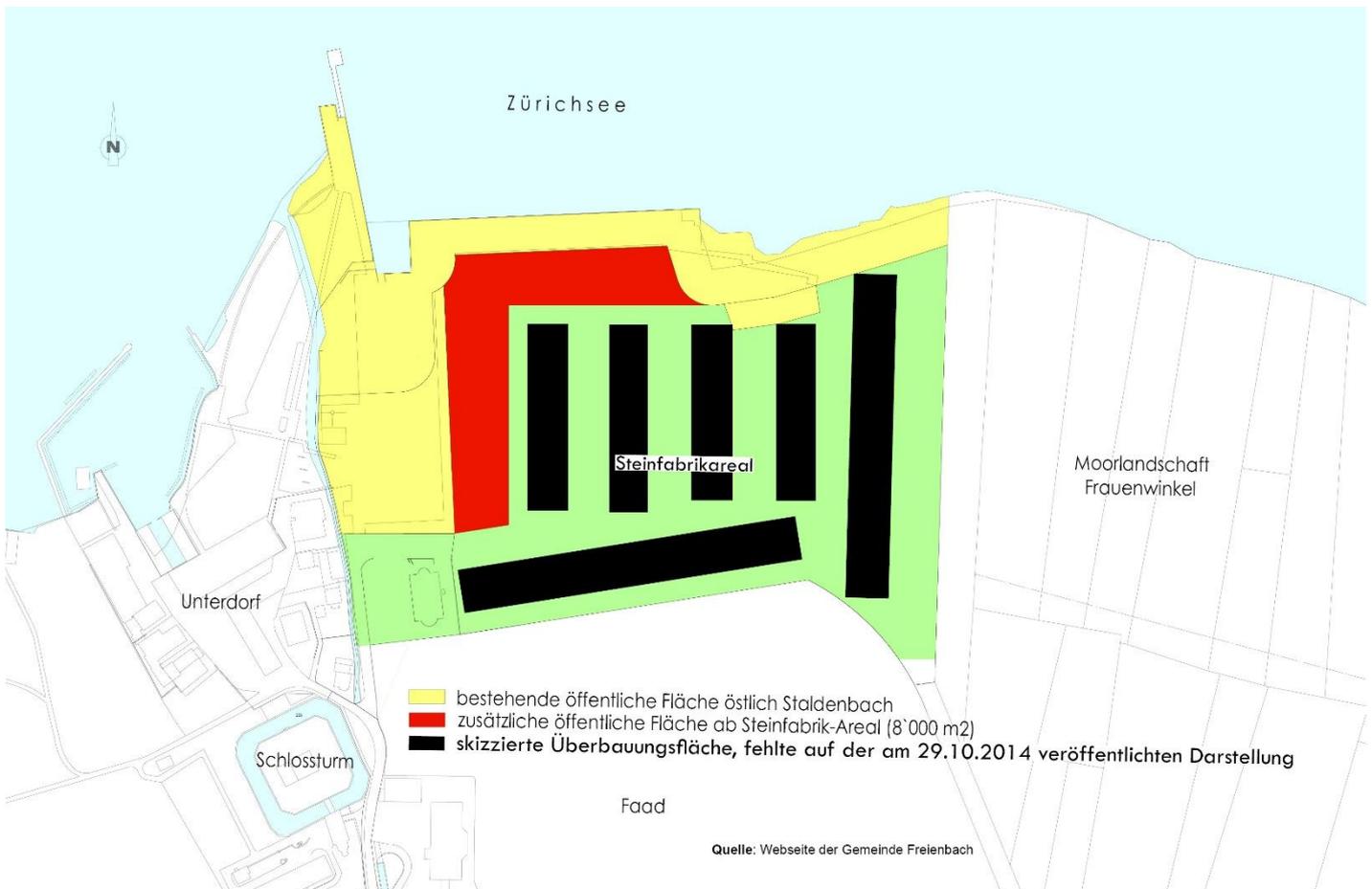
Irene Herzog-Feusi  
 Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon  
[irhe@active.ch](mailto:irhe@active.ch), Tel. 055 410 41 93

2. November 2014

Beilage: Vergleich: **A** Visualisierung des Gemeinderates / **B** Visualisierung, ergänzt mit einer Skizze der aktuell von der Bauherrschaft vorgegebenen Bauflächen



**A**



**B**