

Medienmitteilung 4. August 2015

Steinfabrik-Areal Pfäffikon – Einsprachen aus allen Richtungen

Das mitten in den Sommerferien publizierte Gesuch um einen gemeinderätlichen Vorentscheid war ein Versuchsballon, dem ein scharfer Wind entgegenbläst. Nationale Verbände wie die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, mehrere besonders betroffene Eigentümer und die Initiantin der Umzonungsinitiative erheben Einsprache beim Gemeinderat.

Als am 22. Juli 2015 in der Regionalpresse angekündigt wurde, es werde jetzt „*vielen klarer und konkreter*“ bezüglich Erschliessung und Überbauung des Steinfabrik-Areals, wandten sich viele konsterniert an das Bürgerforum. Es hiess, die Korporation Pfäffikon habe „*den Vorentscheid zum Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt*“, und man stellte die „*hohe Priorität des Baus der Spange West für die Gemeinde und die Bauherrschaft*“ und „*Ausnahmebewilligungen dank mehr Freifläche*“ bereits als unumstösslich dar.

Tatsächlich war aber nur ein Gesuch eingereicht worden, das vom Gemeinderat schon vor dem Architektur-Wettbewerb rechtsverbindliche Entscheide erreichen wollte. Weil ein solches Präjudiz aber das gültige Baureglement und die gesetzlich geregelten Abläufe des Baubewilligungsverfahrens für das Areal und seine Erschliessung unterwandert hätte, treffen nun beim Gemeinderat diverse Einsprachen ein, so auch vom Bürgerforum.

Diese Einsprachen richten sich zum Einen gegen eine unzulässige Vorentscheidung zur „*Spange West*“, zur Erweiterung der Bahnunterführung, zu Provisorien mit Lichtsignalanlagen bei der Löwenkreuzung und der Einfahrt Unterdorfstrasse, worüber insgesamt in einem separaten Sachgeschäft an der Urne zu entscheiden wäre. Hier geht es um mehrere Millionen Gemeindebeiträge, um jahrelange Provisorien mit starken Verkehrsbehinderungen und um eine absehbare zusätzliche Dauerbelastung des Verkehrs in der Kantonsstrasse und im ganzen regionalen Strassennetz. Die Linienführung ist noch gar nicht definiert, und der Gemeinderat darf dem Volksentscheid nicht vorgreifen.

Die Einsprecher fordern, dass das Gesuch abgewiesen wird, weil auch andere Voraussetzungen für die Entscheide noch gar nicht gegeben sind. Die Bauherrschaft will eine Tiefgarage vermeiden und für das Parking ein Sockelgeschoss erstellen, um damit Kosten zu sparen und den grossen technischen Schwierigkeiten mit dem schlechten und altlastenbelasteten Baugrund im Überschwemmungsgebiet am See auszuweichen. Zur Profitmaximierung verlangt sie eine Ausnahmebewilligung, um trotzdem ein Stockwerk höher bauen zu können.

Das Baureglement zum Steinfabrik-Areal (Anhang B) lässt eine solche Ausnahmebewilligung aber gar nicht zu. Dafür müsste zuerst eine Zonenplanänderung vom Volk beschlossen werden. Mit dem ersuchten Vorentscheid würde der Gemeinderat sein Ermessen überschreiten und gleich mehrere Sachzwänge auslösen, die den öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Die von der Bauherrschaft und dem Gemeinderat schon im Vorfeld behaupteten „*Vorteile eines zusätzlichen Streifens Freifläche im Westen und Norden*“ werden von den Einsprechern bestritten. Diese Flächen im Schatten der überhohen und bis zu 180 m langen Gebäuderiegel würden ohnehin der Überbauung als Freifläche angerechnet und auch noch mit verschiedenen Auflagen völlig unattraktiv gemacht.

Keinesfalls können diese Freiflächen die verlangten „*Ausnahmebewilligungen für grössere Gebäudehöhen*“, die Uminterpretation der Gewerbenutzung in „*Wohnen für das Alter*“, die Unterschreitung der Grenzabstände und der vorschriftsgemässen Parkplatzzahl, etc. rechtfertigen.

Die Einsprecher fordern - zusammen mit der beschwerdeberechtigten Stiftung Landschaftsschutz Schweiz – dass vorab eine grundsätzliche Klärung stattfindet, ob eine Überbauung des Steinfabrik-Areals mit den übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen überhaupt noch vereinbar sei. Die besonders sensible Lage am See, beim Naturschutzgebiet Frauenwinkel und neben dem geschützten Ortsbild des Unterdorfs Pfäffikon verlange aus raumplanerischen Gründen vertiefte Abklärungen.

Die Stiftung Landschaftsschutz Schweiz beantragt deshalb:

- Das Gesuch Vorentscheid zum Gestaltungsplan sei abzulehnen.
- Es sollen Gutachten der ENHK und EDK eingeholt werden.
- Es sei ein genügend grosser Gewässerraum auszuscheiden.
- Es sei ein fundierter Nachweis der Realisierbarkeit gemäss § 25, VV PBG SZ zu erbringen.
- Das Gesuch sei im Rahmen der künftigen Ortsplanrevision der Gemeinde zu überarbeiten, sodass ein Nutzungstransfer und eine weitgehende Rückzonung der Hafenzonen vorgenommen werden kann.

Als Hauptinitiantin der Umzonungsinitiative und Kommissionsmitglied der „*Projektgruppe Steinfabrik-Areal*“, beanstandete ich überdies, dass wichtige Forderungen der Kommission nie erfüllt wurden (z.B. Visualisierung, Präzisierungen). Ich fordere deshalb erneut, dass endlich ein ‚Runder Tisch‘ zur Offenlegung aller Fakten und Erreichung einer einvernehmlichen, rechtskonformen Lösung für alle Beteiligten stattfindet.

Die breite Allianz von örtlichen Einsprechern und grossen Schweizerischen Verbänden hebt das Projekt Steinfabrik-Areal auf die Stufe nationaler Bedeutung.

Damit zeichnet sich ab, dass das mehr als 10-jährige Engagement für einen grossflächigen öffentlichen Freiraum am See – ohne Überbauung – schlussendlich doch von Erfolg gekrönt sein wird.

Irene Herzog-Feusi
Präsidentin Bürgerforum Freienbach

Beilagen

- 1) Visualisierung der Überbauungsmasse (Quelle: Bürgerforum)
- 2) Abweichende Planungen: „Spange West“ der Bauherrschaft (2015) / „Spange West“ gemäss gültigem Erschliessungsplan der Gemeinde (2004)