

# Einzel-Initiative Irene Herzog-Feusi

Pfäffikon, 17. Oktober 2010

## Umzonung Zeughaus Pfäffikon in eine Zone für öffentliche Lebensqualität, Kultur und Gemeinschaftsaktivitäten



## INITIATIVTEXT

**Das heute zur Wohn- und Gewerbezone WG4 gehörende Gebiet Zeughaus, KTN 1111, Schindellegistrasse, Pfäffikon, sei umzuzonen in eine neu zu schaffende Zone für öffentliche Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten.**

Der Gemeinderat Freienbach erhält mit der Einzel-Initiative den Auftrag, im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision der Gemeinde Freienbach die Umzonung des Zeughauses Pfäffikon, Grundstück Kat. Nr. 1111 mit einer Fläche von ca. 5'200 m<sup>2</sup> in eine neu zu schaffende Zone für Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten auszuarbeiten und den Stimmbürgern zur Abstimmung vorzulegen.



# BEGRÜNDUNG



## 1. Der Bedarf ist gegeben

**In unserer rasch wachsenden Zürichseegemeinde erhalten Qualitätsansprüche immer grösseres Gewicht. Die Gemeinde Freienbach kann die Attraktivität ihres Standortes nur noch halten, wenn dem Gemeinschaftsleben und der Verschönerung der Siedlungsräume viel grössere Bedeutung beigemessen wird.**

In den letzten Jahren hat die Anonymisierung der Freienbacher Bevölkerung bereits alarmierende Ausmasse erreicht. Die Lebensqualität vor Ort und das gesellschaftliche Gefüge leiden darunter, was schon seit Jahren öffentlich thematisiert wird. Angesichts des anhaltenden Siedlungswachstums sind gezielte Anstrengungen erforderlich.

Heute besteht in der Gemeinde Freienbach praktisch kein Raumangebot zur Förderung identitätsstiftender Aktivitäten für die breite Bevölkerung. Grund und Boden im zentralen Siedlungsgebiet sind weitgehend in privater Hand und im aktuellen Zonenplan fast ausschliesslich Wohn- und Gewerbebezwecken zugewiesen.

Dadurch ist die Ansiedlung von nicht ausschliesslich profitorientierten, aber Gemeinschafts-fördernden Angeboten in Zentrumsnähe fast unerschwinglich geworden. So ist z.B. seit Jahren das Fehlen eines Cafés ein Thema, und es mangelt generell an gut erschlossenen Örtlichkeiten für die öffentliche Nutzung.

Insbesondere Pfäffikon als grösste Ortschaft der Gemeinde Freienbach verfügt heute über keine entsprechenden Reserven. Grünbereiche sind weitgehend aus dem Ortsbild verschwunden, und rund um die neuen Grossüberbauungen fehlen ansprechende, offene Räume für Begegnung.

Damit ist der Bedarf für die Schaffung einer Zone für öffentliche Lebensqualität und attraktive Gemeinschaftsaktivitäten im Siedlungsgebiet von Pfäffikon unbestreitbar gegeben.

## 2. Das Zeughaus als idealer Standort



**Das Zeughausareal verfügt über ideale Voraussetzungen für eine dem Initiativ-Zweck entsprechende öffentliche Nutzung.**

Entlang der Schindellegistrasse ist in Pfäffikon ein grosses neues Quartier entstanden, wieder gänzlich ohne Infrastruktur für das öffentliche Leben.

Das Zeughaus mit seinem grosszügigen Umschwung und einem Baukörper, der vielfältige Nutzungen zulässt, bildet die letzte Öffnung in diesem verdichteten neuen Siedlungsgebiet, liegt jedoch auch genügend nahe am Ortskern, sodass es sich hervorragend eignet für Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten für die gesamte Gemeinde Freienbach.

Das Areal des Zeughauses ist leicht zu Fuss zu erreichen und mit dem ÖV optimal erschlossen. Direkt an der Schindellegistrasse gelegen, bietet es attraktive Voraussetzungen für publikumsnahe Aktivitäten und Angebote.

## 3. Sicherstellung der öffentlichen Nutzung des Zeughauses



**Das Zeughaus war früher im Besitz der Armee und somit eigentlich im Besitz der Bürgerinnen und Bürger. Der Nutzen des Zeughauses ist bis heute ausschliesslich öffentlicher Natur. Die ehemalige Aufzonung in die WG4-Zone entsprach einer Wertsteigerung des Zeughausareals zum Nulltarif. Eine Abzonung muss folglich ebenfalls zum Nulltarif möglich sein. Es braucht einzig das JA der Bürger zur Bestätigung der Abzonung.**

Für die ehemalige Aufzonung des Zeughausareals in die Zone WG4 hat weder die Armee, noch „armasuisse immobilien“ als heutige Besitzerin je Gegenleistungen an die Gemeinde Freienbach erbracht.

Eine zonenkonforme Nutzung des Areals fand bisher nicht statt, und es wurden auch keine entschädigungspflichtigen Investitionen der Eigentümerin für eine zukünftige Nutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken erbracht. Ein Anspruch auf Verbleib in der Zone WG4 besteht demnach nicht.

Das Beispiel Seewen zeigt, dass „armasuisse immobilien“ das alte Zeughaus von Schwyz – unter Geheimhaltung der Beweggründe – nicht zum heute aktuellen Preis von unter 16 Millionen Franken an die Gemeinde verkaufen will.

Gemäss Medienmitteilung vom 27. September 2010 würde damit aber das Vorhaben in Seewen gefährdet, „die denkmalgeschützten Bauten des Zeughausareals zu einem Ort mit Bedeutung für die Region“ umzunutzen. Im Gespräch ist in Seewen eine Umnutzung, z.B. für „eine Markthalle, Ateliers, ein Gastronomieangebot und Kleingewerberäume“ .

Es liegt auf der Hand, dass „armasuisse immobilien“ darauf abzielt, in Seewen mittels Aufzoning den Kaufpreis so weit in die Höhe zu treiben, dass nur noch private Spekulanten als Käufer in Frage kommen und die Gemeinde Schwyz nicht mehr mitbieten kann. Es ist zu hoffen, dass die Schwyzer Stimmbürger einer solchen Umzoning gegen die öffentlichen Interessen nicht zustimmen.

Wir Freienbacher können nun dieselbe Zonenänderungs-Logik umkehren und zum Vorteil der Allgemeinheit nutzen: Es liegt glücklicherweise in der Kompetenz der Freienbacher Stimmbürger, das Zeughaus bedarfsgerecht umzuzonen.

Zonen wir nämlich das hervorragend geeignete Zeughaus-Areal aus der Zone WG4 wieder ab, so kann es aus dem drohenden Bieter-Wettstreit mit privaten Spekulanten herausgelöst werden und wird für die öffentliche Nutzung erschwinglich.

Da die Gemeinde Freienbach in ihrer mittel- bis langfristigen Finanzplanung bereits seit Jahren einen Betrag für den Erwerb des Zeughausareals vorsieht, ist offensichtlich auch der politische Wille für einen Kauf durch die öffentliche Hand bereits gegeben. Eine breite Allianz von Befürwortern aus allen Parteien und Gesellschaftsschichten ist zu erwarten.

## **Der ERSTE SCHRITT zum Erwerb des Zeughausareals für eine zukunftsgerichtete und bedarfsgerechte Nutzung durch die Gemeinde heisst also UMZONUNG.**

#### 4. Die Zonenplanrevision als idealer Zeitpunkt für die Umzonung



**Die vorgeschriebenen periodischen Aktualisierungen der kommunalen Zonenpläne zielen darauf ab, den laufenden Veränderungen der Bedürfnisse eines Gemeinwesens Rechnung zu tragen.**

Die Gemeinde Freienbach befasst sich seit einigen Jahren mit der Revision der Zonenordnung. Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept und der Verkehrsplanung wurde die Gesamtplanung sistiert. Sie muss nun aber beschleunigt an die Hand genommen werden, nachdem die ‚Masterplan‘-Vorgaben zur Siedlungs- und Verkehrsentwicklung nicht wie vorgesehen erfüllt werden können.

Besondere Anstrengungen werden notwendig sein, damit Eigentum von Grund und Boden nicht länger ultimativ gegen öffentliche Interessen ausgespielt werden kann. Bezüglich Finanzierung öffentlicher Räume und Gebäude ist eine neue Ära einzuläuten.

Die Behörden sind gefordert, Verhandlungen aufzunehmen, um geeignete Räume zugunsten der Allgemeinheit zu erwerben. Es darf unter keinen Umständen nochmals geschehen, dass Verkaufsangebote von Privaten (Schmitte-Areal, Huob-Wiese) vom Gemeinderat in eigener Regie und in Verkennung des effektiv vorhandenen öffentlichen Bedarfs generell abgelehnt werden, und dass die Bevölkerung nicht in den Entscheidungsprozess einbezogen wird.

Der Zeitpunkt ist deshalb ideal, in Pfäffikon mit der Umzonung des Zeughaus-Areals einen Prototyp für neuzeitliche Raumentwicklung zu schaffen.



#### 5. Nutzungsmöglichkeiten

**Durch Umzonung des Zeughauses Pfäffikon in eine neue Zone für öffentliche Lebensqualität ergeben sich diverse Nutzungsmöglichkeiten, die je nach Bedarf immer wieder optimal und kreativ ausgeschöpft werden können.**

Vielseitige Nutzungen sind denkbar/wünschbar (Aufzählung noch unvollständig):

- Café/Zeughausbar, kleine Restauration
- offene Ateliers
- offene Werkstätten für kleine Schau- und Lehrbetriebe
- Jugendräume
- Bühne für Musik, Film, Theater
- Markthalle/Marktplatz/Themenmärkte
- Ausstellungen, Anlässe, Feste
- Kombination militärische Nutzung/zivile Nutzung

## 6. Beispiele aus umliegenden Gemeinden und Kantonen



### Galgenen, Lachen und Altendorf

haben beim Bund ihr Interesse am Zeughaus in Galgenen angemeldet. Sie betrachten es als idealen Standort für Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet aller drei Gemeinden. «Wir wollen rechtzeitig einen Fuss in der Tür haben, damit wir uns nicht später den Vorwurf machen müssen, etwas verpasst zu haben», sagt der Altendörfler Gemeindepräsident. Er bestätigt, dass die drei Untermärchler Gemeinden bei der „armasuisse immobilien“ ihr Interesse am Zeughaus angemeldet haben.

Der Lachner Gemeindepräsident Pit Marty spricht von der Möglichkeit eines Kulturzentrums, es seien aber auch andere Nutzungen denkbar. Eine Umnutzung kann erst erfolgen, wenn die Gemeinde ihren Zonenplan revidiert hat.

Die Galgener Gemeindepräsidentin Margrith Hegner bestätigt, dass ihre Gemeinde grosses Interesse daran hat, dass das Zeughaus im öffentlichen Besitz bleibt: «Wir wollen nicht, dass das Zeughaus in fremde Hände kommt.» Auf das Schreiben der drei Gemeinden hielt „armasuisse immobilien“ in ihrer Antwort fest: «Bauten und Anlagen dürfen erst bei Vorliegen der für die Umnutzung erforderlichen Raumplanungs- und spezialrechtlichen Bewilligungen verkauft werden». Wenn das Galgener Zeughaus definitiv leer und unbenutzt sein wird, wolle „armasuisse“ das Gebäude zum Verkauf ausschreiben.

### Rapperswil/Jona

Das im Mai 2008 eröffnete Kunst(Zeug)Haus in Rapperswil-Jona ist ein lebendiges Zentrum für Schweizer Gegenwartskunst. In einem ehemaligen Zeughaus untergebracht, verbindet die Stiftung Kunst(Zeug)Haus die Präsentation von Schweizer Gegenwartskunst mit einem einzigartigen atmosphärischen Ambiente. Den Mittel- und Angelpunkt der Aktivitäten bildet die Sammlung Peter und Elisabeth Bosshard, von wechselnden Ausstellungen und vielseitigen Veranstaltungen wie Lesungen, Filmvorführungen und Konzerten umrahmt. Der stimmungsvolle architektonische Rahmen geht auf die Architekten Stürm und Wolf, Zürich zurück. Ihr sorgsamer Umgang mit der alten Baustuktur und ihre durchdachten funktionalen Neuerungen haben dem Kunst(Zeug)Haus 2008 die Auszeichnung «bronzener Hase» eingebracht.

### Winterthur

Ende 2005 war die Armee aus dem Zeughaus ausgezogen. Mittlerweile ist eine bunte Mischung aus Mietern eingezogen: Laut der Vermieterin „armasuisse immobilien“, die dem Militärdepartement angegliedert und für alle Armeebauten verantwortlich ist, sind auf der Fläche von insgesamt 3'000 m<sup>2</sup> 26 Nutzer heimisch geworden. Auch die Kultur hat Platz gefunden: Die Komödie „Alte Freunde“ wurde im Zeughaus erarbeitet, und auf Vermittlung der Stadt hat die Theatergruppe „Karl's kühne Gassenschau“ hier ihre Werkstatt eingerichtet. Hinzu kommt eine Kinderkrippe. Auch eine Privatschule eröffnete ihre Oberstufe im Zeughausareal. Unterrichtet wird in den Räumen, welche die Armee für ihre Schulungen gebraucht hat.

### Weitere aktuelle Zeughaus-Umbauprojekte:

Uster



Davos



Teufen



Herisau



Appenzell



Schwyz



## 7. Betriebskonzept und Reglement



Auch in einem Wohngebiet können öffentliche Begegnungsräume selbstverständlich ohne negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft eingerichtet werden. Ein gutes Beispiel dafür bietet der ‚Dorfgedächtnis‘ in Altendorf, der zu einem sehr geschätzten kulturellen Zentrum ausgebaut werden konnte. Entscheidend für eine verträgliche Nutzung ist die Schaffung eines guten Betriebskonzepts und eines Reglements, das klare Rahmenbedingungen setzt. Erfolgreiche Beispiele finden sich zuhauf.

Eine neuzeitliche Nutzung soll im engen Austausch mit der Bevölkerung entwickelt werden. Nicht Retorten-Programme, eingekauft bei auswärtigen „Profis“, sondern eine breit abgestützte Projektgruppe, eventuell ein eigens dafür geschaffener Verein / eine Stiftung soll Betriebskonzept und Reglement entwickeln und dafür sorgen, dass die örtlichen Bedürfnisse angemessen berücksichtigt werden.

Eine Fülle von abrufbaren, kreativen Ideen und eine grosse Bereitschaft zu ehrenamtlichem Einsatz ist vorhanden. Damit besteht eine solide Grundlage für kostengünstige, originelle Umbau-Varianten und den Aufbau und die Gestaltung des neuen „Zentrums für öffentliche Lebensqualität“ durch die Bürger.

## 8. Weiteres Vorgehen



Die Annahme der Initiative durch die Stimmbürger schafft einen verbindlichen Auftrag an die Raumplanungskommission, den hier skizzierten Anliegen Rechnung zu tragen und eine entsprechende Abstimmungsvorlage vorzubereiten.

Wie schon oben ausgeführt, ist es sinnvoll und notwendig, die breite Bevölkerung von Anfang an in den Entwicklungsprozess einzubeziehen.

Die Initiatorin ist an einer einvernehmlichen und konstruktiven Zusammenarbeit mit den Behörden interessiert und bietet ihre Mithilfe bei der Erarbeitung der Vorlage ausdrücklich an

Pfäffikon, 17. Oktober 2010

Irene Herzog-Feusi  
Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon