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, 15. Mai 2009

Gemeinderat Freienbach
Gemeindehaus Schloss
Unterdorfstrasse 9
8808 Pfäffikon

EINSCHREIBEN

Teilrevision Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon
Schriftliche Einwendungen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates Freienbach

Gemäss Besprechung vom Samstag, 2. Mai 2009 reichen wir hiermit nochmals eine Zusammenstellung unserer Eingaben ein, die zum städtebaulichen Konzept von uns schriftlich an Sie gerichtet worden sind:

A) Memo der Aussprache vom 14.1.2009, zentrale Appelle und Anregungen des Bürgerforums
B) Ergebnisse/Vorschläge der Teilnehmer der Bürgerforums-Veranstaltung vom 17.9.2008
C) Auszug aus der Einsprache gegen den Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse mit detaillierten Ausführungen zum städtebaulichen Konzept

Wir ersuchen Sie um Kenntnisnahme sowie Änderung und Ergänzung des Teilzonenplans gemäss unseren Eingaben.

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi
Präsidentin des Trägervereins
Bürgerforum der Gemeinde Freienbach

bürgerforum
gemeinde freienbach

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

Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon
Mitwirkungsverfahren April 2009

Zusammenstellung der bereits eingereichten Hinweise, Eingaben und Stellungnahmen zum städtebaulichen Konzept

A) Memo der Aussprache vom 14.1.2009
B) Ergebnisse/ Vorschläge der Teilnehmer der Bürgerforums-Veranstaltung vom 17.9.2008
C) Auszug aus der Einsprache gegen den Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse mit detaillierten Ausführungen zum städtebaulichen Konzept

Pfäffikon, 15. Mai 2009
Irene Herzog-Feusi

A)

Herrn
Gemeinderat Werner Schnellmann
Gemeindehaus Schloss
Unterdorfstrasse 9
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, 16. Januar 2009

Memo
Aussprache zum „städtebaulichen Konzept Pfäffikon" vom 14.1.2009

Sehr geehrter Herr Gemeinderat,
lieber Werner

Im Namen des Vorstandes des Trägervereins Bürgerforum Gemeinde Freienbach danke ich Dir nochmals bestens für den wertvollen Austausch zum Teilzonenplan/städtebaulichen Konzept Pfäffikon. Um unsere Hauptanliegen nochmals kurz zusammenzufassen, sende ich allen Beteiligten mein Memo zur Kenntnisnahme.
Interessanterweise erschien gleichentags in der Zürichsee Zeitung ein Artikel zum Thema Qualität des öffentlichen Raumes, der unsere Anliegen anhand der Märchler Gemeinde Schübelbach bestens illustriert, vgl. Beilage.
Gerne bieten wir auch weiterhin unsere Gesprächsbereitschaft und Zusammenarbeit zugunsten eines bedürfnisgerechten, nachhaltigen Konzepts für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Freienbach an.

Mit bestem Dank für Deine Kenntnisnahme und freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi
Präsidentin des Trägervereins
Bürgerforum Gemeinde Freienbach

Beilage:

Gesprächsteilnehmer: GR Werner Schnellmann (Leitung), GR Claudia Räber, Markus Pfyl, Beat Schuler, Josef Bachmann, Jakob Brändli, Irene Herzog-Feusi, Walter Heusser

Thema: städtebauliches Konzept/Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon

Die Aussprache zwischen dem Vertreter der Konzept-Verfasser, Markus Pfyl, sowie Vertretern des Gemeinderates und der Abteilung Raumplanung mit einer Delegation des Vorstandes Bürgerforum Freienbach führte zur Klärung diverser Sachfragen.
Ausgeklammert blieben durch Vorgabe des Sitzungsleiters jene Bereiche, die unter der Federführung des Ressorts Verkehr stehen.

4 zentrale Appelle und Anregungen des Bürgerforums:

- Die Bearbeitung des Teilzonenplanes Zentrum Pfäffikon sollte sämtliche Auswirkungen/Notwendigkeiten bei einem allfälligen Nein der Bürger zur Umfahrung Pfäffikon als Variante B vorsehen.

(z.B. Reserveraum für einen Löwenkreisel, Rückversetzung von Neubauten zur Aufrechterhaltung des MIV und ÖV auf allen Strassen der ganzen Gemeinde Freienbach, speziell aber im Bereich der Churerstrasse, Fussgängerführung bei der Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse, separate Busspur an der Churerstrasse, Busbuchten, flächendeckende Temporeduktion auf „Schleichweg"-Quartierstrassen etc.

- Der Beirat für das städtebauliche Konzept sollte mit einer (oder mehreren) Fachperson(en) ergänzt werden, die verbindliche Vorgaben für die Qualitätssteigerung der Aussenräume entwickeln und kreative/konstruktive Vorschläge für die Umsetzung durch Private einbringen kann. Diese Qualitätsvorgaben sollten verbindliche Bestandteile des Konzepts sein.
  Insbesondere geht es dabei um ästhetische Aspekte, feingliedrige Elemente im öffentlichen Raum, wie z.B.:
  - ein harmonisches Ensemble der verschiedenen privaten Neubauten
  - „menschengerechte" Proportionen, gebrochene Symmetrien bei der Fassadengestaltung
  - Vordächer, Laubengänge, Material- und Farbkonzepte,…
  - Begrünung, Bildung von Freiraum-Inseln, Sitzgelegenheiten
  - vom Strassenverkehr abgegrenzte Fussgängerbereiche, überdachte ÖV-Haltestellen, Rollstuhlgängigkeit,…

- Der Fokus des Konzepts ist auszuweiten auf sämtliche Quartiere von Pfäffikon und die anderen 4 Dörfer der Gemeinde Freienbach (insbesondere betr. Vorgaben zur Qualitätssteigerung und Schaffung öffentlich nutzbarer Räume).

- Eine klar definierte Mehrwertabschöpfung bei allen Parzellen, die durch die Teilzonenplanänderung eine Aufzonung erfahren würden, ist als verbindlicher Bestandteil des Konzepts zu integrieren (analog zu erfolgreichen Modellen anderer Gemeinden, Beispiel Cham).
  Damit kann insbesondere neuer Raum für öffentliche Bedürfnisse gewonnen werden, ohne bestehende Eigentumsrechte zu verletzen und ohne die öffentlichen Finanzen stark zu belasten, (z.B. für zusätzliche Busbuchten/-spuren, Platzangebote für die spezifischen Bedürfnisse aller Alterssegmente der Bevölkerung, öffentliche Spielplätze im Siedlungsraum etc.)

Pfäffikon, 14. Januar 2009

Irene Herzog-Feusi
Präsidentin des Trägervereins
Bürgerforum Gemeinde Freienbach

B)

Bürgerforums-Veranstaltung zum „städtebaulichen Konzept Pfäffikon" vom 17.9.2008 Ergebnisse/Vorschläge der Teilnehmer

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates Freienbach

An unserer Bürgerforums-Veranstaltung vom 17. September 2008 erstellten wir eine Stichwortsammlung der Wortmeldungen der Teilnehmer. Diese leiten wir nun gerne an Sie weiter.

Wir überbringen Ihnen damit auch die Bitte, die effektiven Absichten und Inhalte des „städtebaulichen Konzepts Pfäffikon“ dem „Kleingedruckten“ entsprechend zu kommunizieren und gegenüber der breiten Öffentlichkeit sämtliche jetzt schon absehbaren Auswirkungen umfassend offenzulegen. Hier einige der wichtigsten Punkte:

- *Verdoppelung der Ausnützungsziffer*: rund 1000 zusätzliche Einwohner in der Mitte von Pfäffikon und – ebenfalls im Zentrum - bis zu 2600 zusätzliche Arbeitsplätze
- *Als Folge davon* extremer zusätzlicher Verkehr auf den Strassen der ganzen Gemeinde Freienbach und Steigerung der Verkehrsprobleme auf der Churerstrasse, Umfahrung hin oder her, Korrektur der Verkehrsmodell-Zahlen
- *Auswirkungen* der Siedlungsverdichtung, falls die „Umfahrung Pfäffikon“ vom Volk *nicht* gutgeheissen wird
- korrekte Aussagen über die *marginale Entwicklung des öffentlichen Verkehrs* (von 2007 bis 2020 nur 5.8 Mio für ÖV-Gesamtinvestitionen im Mobilitätskonzept vorgesehen)
- anschauliche Aussagen über die *extremen Belastungen während der Bauphase* von mehr als einem Jahrzehnt
- Auswirkungen auf *alle Quartiere* von Pfäffikon und *die anderen Dörfer* der Gemeinde Freienbach
- Korrekte Orientierung über die *Unverbindlichkeit der Zielformulierungen* in all jenen Bereichen, die mit *echter* Lebensqualitätssteigerung zugunsten der breiten Bevölkerung zu tun hätten
- *Korrektur falscher Konzept-Versprechungen* wie „Seesicht“, „Deckel über der Umfahrungsstrasse“, „zusätzliche öffentliche Räume“
- Angaben über die *riesigen Folgekosten* zu Lasten der Allgemeinheit

Es ist schon heute absehbar, dass die von Seiten des Gemeinderates Freienbach angestrebte „schnellstmögliche Teilzonenplanänderung“ in eine politische und gesellschaftliche Sackgasse führen würde. Doch zum jetzigen Zeitpunkt ist es noch möglich, gemachte Fehler zu korrigieren und eine verantwortungsvolle Gesamtschau für die Zukunft der Gemeinde Freienbach vorzunehmen.

Am Forum vom 17. September 2008 wurden sehr viele wertvolle, konstruktive Vorschläge in dieser Hinsicht vorgebracht. Wir bedauern sehr, dass keine Vertretung des Gemeinderates anwesend war und die Gespräche und Wortmeldungen direkt mitverfolgen konnte.

Nach wie vor geht es uns allen um eine Verbesserung des Austausches zwischen Bevölkerung und Behörden, damit eine erfreuliche Entwicklung für die Einwohner der ganzen Gemeinde Freienbach und für alle Aspekte des gesellschaftlichen Lebens eingeleitet werden kann.

Wir weisen Sie bei dieser Gelegenheit auch nochmals auf unsere Umfrage 2007 hin. Im Sinne einer Dienstleistung zugunsten der Allgemeinheit stellten wir sie frei zur Verfügung, damit sie als Arbeitsgrundlage/Informationsquelle/Stimmungsbarometer und Anregung für die laufende Planungsarbeit verwendet werden könne, insbesondere von Ihnen als verantwortlicher Gemeinderat, aber auch von den kantonalen Ämtern, den Planungsbüros, Parteien, Ortsvereinen etc.. Diese Umfrage dient dem Trägerverein Bürgerforum Gemeinde Freienbach nach wie vor als Grundlage für Aktivitäten und Vorstösse im Zusammenhang mit Lebensqualität, Verkehr und Ortsplanung.

Gerne rufen wir Ihnen in Erinnerung, was die Dokumentation dieser Umfrage enthält, die wir Ihnen im Sommer des vergangenen Jahres überreicht hatten und die übrigens auch auf unserer Internet-Webseite vollumfänglich abrufbar ist:

- die Sammlung sämtlicher Antworten, geordnet nach Themenbereichen und Ortschaften, mit Übersichtstabellen für Zahl- und Prozentangaben

- die Rückmeldungen aus dem Alltag der Bevölkerung, mit einer Fülle von praktischen Ideen und Vorschlägen für die Verbesserung der Lebensqualität

- Die Auswertung der Umfrage ergab deutliche Mehrheitsverhältnisse bei den Antworten. Im Folgenden sind die 5 wesentlichsten Aussagen zusammengefasst:

5 Haupt-Aussagen der Umfrage April 2007

1. Der Verkehr wurde als grösstes Problem bezüglich Lebensqualität in der Gemeinde Freienbach erachtet.

2. Sehr grosse Vorbehalte bestanden gegenüber der Umfahrung Pfäffikon. Andere Massnahmen wurden gefordert.

3. Es wurden sehr viele Vorbehalte zum baulichen Wachstum der Gemeinde Freienbach geäussert. Für die *ganze* Gemeinde wurden wohnbauplanerische Weichenstellungen gefordert.

4. Aussagekräftige Rückmeldungen betrafen den Bedarf an Erholungsräumen.

5. Eine deutliche Mehrheit wünschte den Einsatz von Steuergeldern zum Landerwerb für die Öffentlichkeit.

6. Es bestand ein intensives Bedürfnis nach offener Kommunikation mit den Gemeindebehörden. Deutlich gefordert wurde eine glaubwürdige Politik im Interesse der breiten Bevölkerung.

Mit der hiermit gleichzeitig überreichten Lupe bitten wir Sie, Ihre bisherigen Planungen zum städtebaulichen Konzept im Interesse der breiten Bevölkerung genauer zu prüfen und Widersprüche und Fehler zu korrigieren. Das Kleingedruckte ist - wie immer - auch hier entscheidend.
Die beiden Flaschen reiner Bürgerforumswein sollen als Appell verstanden werden, die zusammenfassenden Orientierungen über das „städtebauliche Konzept Pfäffikon“, die Sie als Behörde via Medien, Gemeinde-Magazin und mündliche Verlautbarungen an die Öffentlichkeit herantragen, den effektiven Inhalten gemäss zu formulieren.

Mit bestem Dank für Ihre Kenntnisnahme und freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi
Präsidentin des Trägervereins
Bürgerforum Gemeinde Freienbach

Beilage: Ergebnisse/Vorschläge der Bürgerforumsveranstaltung vom 17. September 2008
1 grosse Lupe fürs Kleingedruckte des „städtebaulichen Konzepts Pfäffikon“
2 Flaschen „reiner Wein“ zum Einschenken

Ergebnisse des Bürgerforums vom 17. September 2008
Thema „städtebauliches Konzept“

Wortmeldungen/Vorschläge der Teilnehmer

Pro Konzept

Profit (ironisch)
Konzept zeigt Entwicklungsmöglichkeit Vorgehen (Reihenfolge) korrekt Ausrichtung der Gebäude positiv
Keine zusätzlichen Schulen nötig, Kinder gehen in Privatschulen (ironisch)

Kritik am Konzept

Kein demokratisches Vorgehen
Rechtzeitiges Mitreden der Bevölkerung fehlte
Keine Verantwortung für Folgen
Keine Kostenwahrheit
Nachfolgekosten?
Sehr hohe Kosten für Strassenbau und Infrastrukturausbau zulasten der Öffentlichkeit
Verdoppelung der Profite privater Grundeigentümer durch Aufzonung, aber keine Bedingungen/Vorgaben betreffend Ausgleichsleistungen zugunsten der Öffentlichkeit
ÖV hat zu wenig Kapazität
Fehlende Angaben zur Realisation (Bauphase, Provisorien,…
Zusammenhang Bauen/Verkehr fehlt

Zusätzliche Belastung durch weiteren hausgemachten Verkehr
Anstelle von qualitativem Wachstum wird quantitatives Wachstum angestrebt
Für wen verdichtet bauen?
Bauinteressen im Vordergrund
Keine Landreserven für Kreisel an der Löwenkreuzung
Dorfplatz nicht befriedigend
Es braucht mehr Grün- und Erholungsflächen
Widerspruch: Druck der Bautätigkeit geht trotzdem nicht weg in den anderen Quartieren
Die letzte Freude wird genommen
Günstiger Wohnungsbau ist eine „Finte“
Bauen für Auswärtige mit wenig Interesse am örtlichen Leben
Probleme liegen bei den Bewilligungsbehörden (Gestaltungsplan-Ausnahmebewilligungen)
Wahrheitsgehalt der Informationen zum Konzept im Gemeindemagazin in Frage gestellt
Missverhältnis: Kosten des Gemeinde-Magazins in 10 Jahren 4 Mio geplante ÖV-*Gesamt*investitionen 2007-2020: 5.8 Mio
Vorschläge der Bevölkerung waren bisher „für die Katz“
Auf juristischem Weg Konsequenzen für unrechtmässiges Vorgehen der „Obrigkeit“ anstreben

Konstruktive Vorschläge

Verdichtetes Bauen braucht Ausgleich (offene Räume/Grünflächen)
Mehr Grünraum für die Menschen
Konzept-Betrachtung auf die ganze Gemeinde ausdehnen, Gesamtbild schaffen, wo wird verdichtet gebaut? Erst nachher abstimmen lassen

Gesamtschau, nicht nur „Konzept Pfäffikon“
Kantonales Problem, verlangt Lösungen mit grösserem Blickwinkel, über Dorf-, Gemeinde- und Bezirksgrenzen hinaus Auswirkungen betrachten und Projekte abstimmen
Behörden müssen sich an Gesetze halten, z.B. Baugesetz
Frage nach den Zielen stellen: will die Bevölkerung eine Stadt?
Junge Familien willkommen? Spielplätze fehlen: müssen in Konzept Stellenwert haben
„Kalte Betten“ Wohnungen sind Firmensitz wegen Steuerpolitik Gemeinderat soll Lösungsvorschläge ausarbeiten
Gemischte Wohn-/Gewerbezonen hinterfragen Verbesserungen zur Vermeidung der heutigen Nachteile, vergleichen mit Regelungen in anderen Gemeinden
Viele Neuzuzüger kommen nur wegen tiefen Steuern
Höhere Steuern wären besser
Steuern erhöhen
ÖV fördern, statt neue Strassen bauen
Zuerst Strassenproblem lösen, dann erst bauen
Überregionalen Verkehr auf Autobahn leiten
Temporeduktion auf 30 km/h in Quartieren
Vollanschluss Halten, Mehrheit der Bevölkerung gibt Vorrang (mehrfache Nennung)
Halten-Vollanschluss als Entlastungsmassnahme VOR Umfahrung realisieren
Neubauten First in Betrachtung einbeziehen
Dorfplatz Pfäffikon nur als Parkplatz, keine Durchfahrten
Direkte Zu- und Wegfahrt Seedammcenter

Initiative Bau-Moratorium für 3 Jahre, um zuerst Rahmenbedingungen für die wünschbare Entwicklung schaffen zu können
Bedenkzeit 2-3 Jahre nötig
Landerwerb für die Öffentlichkeit
SP-Initiative für günstigen Wohnungsbau
Anreiz schaffen für Hauseigentümer, günstige Wohnungen in bestehenden Häusern zu erhalten

Abschrift ab Folien-Protokoll vom 17. 9. 2008, Irene Herzog-Feusi

C)

Auszug aus der Einsprache des Bürgerforums-Trägervereins gegen den Gestaltungsplan Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse mit detaillierten Ausführungen zum städtebaulichen Konzept

I Anträge

1. Der nachgesuchte Gestaltungsplan „Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse", Pfäffikon, sei nicht zu erlassen.
   Insbesondere seien folgende Vorgaben für ein neues Gesuch als verbindlich zu erklären:

2. Die Gebäudehöhe sei um mindestens 7m zu reduzieren.

3. Die Ausnützung sei auf AZ 1.5 zu reduzieren.

4. Die vorgeschriebene Erholungsfläche/Begrünung sei vollumfänglich auf dem gewachsenen Terrain zu gewährleisten.

5. Im Interesse einer Aufwertung der Siedlungsqualität im Zentrumsgebiet seien die Dachflächen-Begrünungen nicht anstelle begrünter Freiflächen anzurechnen. Als Ausgleich zu den Zentrums-Immissionen betr. Lärm und Luftschadstoffe seien Dachbegrünungen an dieser sensiblen Lage jedoch zur Aufbesserung der Wohnqualität im Ortskern sinnvoll und daher zu gewährleisten.

6. Allenfalls sei an die Gemeinde eine Ersatzabgabe gemäss Art. 22 Abs. 2 BauR für fehlende Erholungsflächen zu entrichten.

7. Die Auflockerung der gleichförmigen Fassade durch weitere Gestaltungselemente und begrünte Fassadenbereiche sei zu gewährleisten.

8. Die Fussgängerführung sei mit drei zusätzlichen Massnahmen zu verbessern:

Im Bereich Bahnhofstrasse/Churerstrasse sei durch Arkadenbau-weise für die Öffentlichkeit eine attraktive und der hohen öffent-lichen Frequentierung angemessene Aussengestaltung zu gewährleisten. Als Blickfang des Zentrumsgebiets müsse der freie Aussenraum grossflächig und ästhetisch ansprechend gestaltet werden.

Zugunsten des Langsamverkehrs sei der Baukörper durch eine oder mehrere Fussgängerpassagen in Ost-West-Richtung aufzu-lockern.

Gegenüber der Bahnhof- und Churerstrasse sei zur Aufwertung der Siedlungsqualität und Fussgängersicherung - in Ergänzung zu den vorgesehenen einzelnen Hochstammbäumen - eine Begrü-nung mit Sträuchern etc. zu gewährleisten.

9. Längsparkierung entlang der Bahnhofstrasse sei nicht zuzulassen.

10. Die Erschliessung habe über das Verwo-Areal zu erfolgen.

11. Die Option Kreisel an der Einmündung der Unterdorfstrasse sei in das Erschliessungskonzept des Gestaltungsplanes mit einzubeziehen.

12. Im Bereich des Vorplatzes des heutigen Restaurants Schwanen sei ein genügender Reserveraum zugunsten eines allfälligen, später zu erstellenden Kreisels (anstelle der Löwenkreuzung) freizuhalten.

II Begründung

1. Ausnahmen von der Regelbauweise

Beim vorliegenden Gestaltungsplan ist festzustellen, dass keine im öffentlichen Interesse liegenden Mehrleistungen ausgewiesen werden, welche die verlangten Ausnahmen gegenüber der Normalbauweise rechtfertigen würden. Es kann keine Rede sein von „mehreren wesentlichen Vorteilen gegenüber der Normalbauweise".

a) Gemäss Baureglement der Gemeinde Freienbach vom 26.11.2000, Art. 35 und den besonderen Vorschriften für Gestaltungspläne, Art. 53, ist in der Zentrumszone eine Gebäudehöhe von 13.00m, beziehungsweise eine Firsthöhe von 17.00m einzuhalten. In Abweichung von der Regelbauweise werden gemäss Gestaltungsplanauflage verschiedene Sonderbauvorschriften als Ausnahmen beantragt, so namentlich die Vergrösserung der Gebäudehöhen im den Baubereichen A und B auf 14m statt 13m bzw. auf 20m statt 13m. Die Firsthöhe im Baubereich B soll ausserdem um 6m und mehr (zuzüglich Dachaufbauten) vergrössert werden.

b) Auch wenn in der Zentrumszone keine Ausnützungsziffer besteht, so beträgt diese beim eingereichten Projekt rund AZ 3.0 und liegt damit weit über dem erträglichen Mass. Eine angemessene Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung ist nicht ersichtlich (vgl. Art.53 Abs. 2 lit. A BauR). Die beantragte Ausnützung entspricht etwa dem Doppelten derjenigen auf dem benachbarten Verwo-Areal. Sie ist auch im Vergleich zu den übrigen Zentrumsbauten unverhältnismässig überhöht. Die Ausnützungsziffer 3.0 lässt sich ausserdem nicht mit dem städtebaulichen Konzept für Pfäffikon vereinbaren und widerspricht dem Zweck der Planungszone, welche derzeit aufliegt und das Gestaltungsplangebiet betrifft.

c) Das vorliegende Projekt berücksichtigt den sensiblen öffentlichen Bereich der Ecke Bahnhofstrasse/Churerstrasse in keiner Art und Weise. Der Baukörper wirkt mit seinen Proportionen und den minimierten Abständen gegenüber dem

Strassenraum erdrückend auf Passanten und ist kein Gewinn für das Ortsbild. Massigkeit allein ist kein Qualitätsmerkmal und auch nicht zwingende Voraussetzung für eine städtebauliche Entwicklung.

d) Die projektierte Bauweise führt zur Konsequenz, dass der öffentliche Raum Leistungen kompensieren müsste, die grundsätzlich von den verdichtet überbauten Projekt-Parzellen zu erfüllen wären. Sind Erholungsflächen nicht wie vorgeschrieben funktionstauglich zu realisieren, ist gemäss Art. 22 Abs. 2 BauR eine Ersatzabgabe an die Gemeinde zu leisten. Der Gestaltungsplan übergeht diese Vorgaben stillschweigend.

e) Grundsätzlich will das Instrument des Gestaltungsplanes bei grossen Grundflächen eine optimale Berücksichtigung verschiedenster Bedürfnisse ermöglichen. Ausnahmebewilligungen sind dann gerechtfertigt, wenn sie einer „besseren gestalterischen Lösung" dienen und wenn auch der „Begrünung und Fussgängerführung besondere Beachtung" beigemessen wird. Ausnahmebewilligungen bei Gestaltungsplänen sind also in erster Linie auf die Frage zu fokussieren, ob dadurch Faktoren wie Lebensdienlichkeit, Erscheinungsbild etc. optimiert werden können. Eine adäquate Gegenleistung, d.h. gestalterischer Mehrwert zugunsten der Lebensqualität für Bewohner, Angestellte, Kunden, Öffentlichkeit, fehlt jedoch beim vorliegenden Projekt.

f) Es ist offensichtlich, dass das extrem bauverdichtete Projekt nicht - wie vorgeschoben - der haushälterischen Nutzung des Bodens dient, sondern einzig der Profitmaximierung. Ausnahmebewilligungen sind somit nicht gerechtfertigt. Sie würden ein Präjudiz schaffen und die Absichten einer nachhaltigen Raumplanung unterwandern.

2. Erholungsflächen/ Fassadengestaltung und -begrünung

Um dem zentralen Standort angemessen Rechnung tragen zu können, sind die mit den Anträgen 4 bis 7 geforderten Leistungen zugunsten der Öffentlichkeit und der allgemeinen Lebensqualität unabdingbar. Andernfalls werden Anstrengungen der Planer und Behörden für eine Aufwertung der Ortskerne zur Farce.

a) Grüne Dächer sind schön für Vögel, Flugzeuge und private Benützer. Der öffentliche Raum im Ortszentrum braucht jedoch Grünflächen auf Augenhöhe. Um das massive Gebäude herum sind keine Erholungsflächen vorgesehen, welche diesen Namen auch verdienen. Der Baukubus wird auf allen Seiten möglichst nahe an die Grenzen gestellt. Das ist nicht akzeptabel. „Flaniermeilen*", „Begegnungsräume*", „Publikumsmagnete*", die „Champs-Elysées*" leben von angenehmen Proportionen, offenen Räumen, breiten, grosszügigen Wegen für den Langsamverkehr und von einer Begrünung, die vom Boden aus erlebt und als angenehm empfunden werden kann. (* Begriffe, die von Behördenseite im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept für den Zentrumsbereich an der Churerstrasse Pfäffikon verwendet wurden)

b) Die lagebedingte hohe Lärm- und Luftbelastung des Gestaltungsplangebietes verlangt nach zusätzlichen Schutz- und Qualitätsverbesserungsmassnahmen zu Gunsten der zukünftigen Benützer. In diesem Zusammenhang ist die Dachbegrünung sinnvoll. Sie sollte daher grundsätzlich auch für einen redimensionierten Gestaltungsplan vorgeschrieben werden.

c) Frei zugängliche Kinderspielplätze sind im Zentrumsgebiet von Pfäffikon verschwunden, nachdem auch die Anlage beim Haus Roswitha dem Pflegezentrum-Neubau weichen muss. Als Orte der Begegnung sind offene, anregende Spielplätze für die Sozialisation der Kinder und das Gemeinwesen von eminenter Bedeutung. Das Erholungsflächenkonzept des Gestaltungsplanes trägt diesem

Sachverhalt keinerlei Rechnung. Er sieht drei verschiedene Teilflächen auf drei verschiedenen Niveaus vor und der allgemeine Zugang ist überhaupt nicht geregelt.

d) Die im Projekt präsentierte Fassadengestaltung ist unbefriedigend. Das Gebäude entfaltet den Charme eines Elefanten im Porzellanladen und lädt das Auge des Betrachters nicht zum Verweilen ein. Im Zusammenhang mit der expliziten Zentrumsfunktion werden kreativere, ansprechendere Gestaltungselemente und aufgelockerte Linienführungen erwartet. Durch Vorschriften zur Fassadenbegrünung könnten „lebenswert/lebendige Elemente ins Ortsbild eingefügt werden, was mittel- bis langfristig zu einer deutlichen Aufwertung des Zentrums führen könnte.

3. Langsamverkehr, Fussgängerführung

Die geplante Fussgängerführung trägt der zentralen Lage des Gestaltungsplangebietes nur unbefriedigend Rechnung. Die mit Antrag 8 geforderten Massnahmen stellen eine Win-win-Lösung dar, die im Interesse nachhaltiger Raumplanung angestrebt werden muss:

a) Durch partielle oder der ganzen Länge nach verlaufende Arkadengänge (Laubengänge) kann ein bedeutender funktionaler Mehrwert geschaffen werden.

b) Gebäude-Passagen entsprechen dem raumplanerischen Ziel der Förderung des Langsamverkehrs besser, als die vorgesehene ununterbrochene Mauerflucht. Fuss- und Radweg-Querverbindungen in Richtung Ost-West sind vorzuschreiben, um einen wirklichen Gestaltungsplan-tauglichen Mehrwert zu schaffen.

c) Es ist im Interesse der Öffentlichkeit angezeigt, gegenüber der Churer- und Bahnhofstrasse Sträucher- und/oder Blumenrabatten als qualitätssteigernde und sicherheitsrelevante Elemente der Umgebungsgestaltung vorzuschreiben.

4. Verkehrskonzept

Die gesamte verkehrsmässige Erschliessung erweist sich als wenig durchdacht. Nachdem die Bahnhofstrasse mit grossem Aufwand an Steuergeldern erst vor kurzem verkehrsberuhigt wurde, ist es nicht gerechtfertigt und kontraproduktiv, eine Längsparkierung und Erschliessung gemäss Gestaltungsplaneingabe zuzulassen.

a) In Anbetracht der Grösse des Baukörpers ist mit einem regen zusätzlichen Verkehrsaufkom-men zu rechnen (Zu- und Wegfahrt via Bahnhofstrasse, Tiefgarage mit 101 Abstellplätzen und zusätzliche 8 längs angeordnete Parkplätze entlang der Bahnhofstrasse). Der gesamte Verkehrsfluss und insbesondere auch der öffentliche Verkehr im Ortszentrum würden stark behindert. Die vielzitierte „Verkehrsberuhigung im Bereich Bahnhofstrasse/Churerstrasse" würde zur reinen Worthülse.

b) Zur Entlastung des Zentrums bietet sich die Alternative einer umfassenden Erschliessung via Verwo-Areal an. Es ist sinnvoll, im neuen Erschliessungskonzept eine Option „Kreisel an der Einmündung zur Unterdorfstrasse" vorzusehen. Insbesondere ist die Bauherrschaft in der Lage, beim dort nötigen Raumbedarf auf eigene Ressourcen zurückzugreifen.

c) Heute kann nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden, dass eine Kreisel- oder Schlaufenlösung bei der Löwenkreuzung einmal nötig werden wird. Es ist ein Gebot der Vernunft und des weitsichtigen Planens im öffentlichen Raum, für diese Option eine entsprechende Platzreserve vorzusehen und die Gebäudegrenze im fraglichen Bereich nach Norden zu verschieben.

Schlussbemerkungen

Mit seinen Anstrengungen zur Verbesserung der Siedlungsqualität mittels städtebaulichem Konzept kommunizierte der Gemeinderat Freienbach gegenüber der Öffentlichkeit ein geschärftes Problembewusstsein in Bezug auf Bautätigkeit für reine Renditezwecke.
Der Vorstand des Trägervereins Bürgerforum Gemeinde Freienbach schätzt diese Sensibilität, die eine Trendwende in der Raumplanung verspricht.
Die Bevölkerung erwartet nun, dass den Worten Taten folgen und dass den Qualitätsanliegen Nachachtung verschafft wird, indem strenge Vorgaben gegenüber Privateigentümern in den Zentrumszonen für eine entsprechende, optisch und emotional wahrnehmbare Verbesserung sorgen.

Da die Gemeinde Freienbach in den Ortszentren bedauerlicherweise über sehr wenig öffentliches Landeigentum verfügt, ist es besonders dringlich, die verbleibenden raumplanerischen Handlungsspielräume zugunsten der Gesamtbevölkerung optimal zu nutzen. Die Gestaltungsplanpflicht stellt hierzu ein wertvolles Führungs- und Planungsinstrument dar.
In diesem Sinne bitten wir Sie, geschätzte Mitglieder des Gemeinderates, die oben genannten Begründungen zu würdigen und unsere Anträge gutzuheissen.
Besten Dank!

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi
Präsidentin des Trägervereins
Bürgerforum Gemeinde Freienbach