

Falschangaben und Sinnverdrehungen in der Behörden-Propaganda zum Teilzonenplan Pfäffikon

Die offiziellen Informationen wecken bei den Stimmbürgern falsche Erwartungen. Wer nicht gründlich liest und vergleicht, wird mit falschen Zusammenfassungen, Begriffsverwirrung, Sprachtricks, widersprüchlichen Angaben und Unverbindlichem (*kann – sollte – ist anzustreben*) in die Irre geführt.

„Qualität statt Quantität anstreben“

Wahr ist, dass der Teilzonenplan „die Basis für innere Verdichtung liefern“ soll. Klartext: Höher, breiter, extremer überbauen als bisher, nur Quantität also!

„Die Teilzonenplanung erlaubt die Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen“

Wahr ist, dass die Planung nur Floskeln, aber keine verbindlichen Vorschriften für mehr Freiräume und Verschönerung des öffentlichen Raumes enthält.

„Die Freihaltung von Sichtachsen, insbesondere Richtung See, wird angestrebt“

Wahr ist, dass das ‚verdichtete Bauen‘ die Aussicht verdeckt. Es entstehen schattige und öde Strassenschluchten mit Lärmschutzwänden. Die Fussgänger und viele Bewohner verlieren jegliche Seesicht.

„Mehr Freiflächen“

Wahr ist, dass die Grünflächen wesentlich kleiner würden. Als „Freiflächen“ würden nämlich auch Dächer und Terrassen angerechnet, wie (bereits bewilligte) Neubauten à la ‚städtebauliches Konzept‘ beweisen. Die Freiflächenziffer von 55% ist Augenwischerei.

„Sie unterstützt den Ausbau des öffentlichen Verkehrs und schafft Voraussetzungen für ein dichtes und sicheres Langsamverkehrsnetz“

Wahr ist, dass die extreme ‚Verdichtung‘ Tausende von zusätzlichen Fahrten auf die Churerstrasse bringt. Velofahrer und Fussgänger hätten mühsame Umwege in Kauf zu nehmen und müssten sich höheren Gefährdungen und mehr Lärm aussetzen. Für eine zusätzliche Busspur ist nichts vorgegeben.

„Weniger Parkplätze pro Gebäude – weniger negative Einwirkungen des motorisierten Individualverkehrs“

Wahr ist, dass die Strassen auch bei reduzierter Parkplatz-Zahl stärker verstopft werden. Die Angaben zur Reduktion sind zudem widersprüchlich: im Flyer vom 19.9.2012 werden nur 20%, in der Botschaft aber 40 und 50% angegeben. Das behauptete grosse Umsteigen auf den

ÖV ist unrealistisch, gibt es doch schon heute Kapazitätsengpässe. Die Reduktion der Parkplätze würde mit Sicherheit negative Kettenreaktionen auslösen: fehlende öffentliche Parkplätze (kein Parkhaus) – Kunden bleiben aus – Ladenflächen rentieren nicht – unattraktives Angebot im Zentrum.

„Die Teilzonenplanung sieht verkehrstechnische Massnahmen vor, die zu einer Verbesserung der Verkehrssituation auf der Churerstrasse führen werden“

Wahr ist, dass verbessernde Massnahmen nicht ansatzweise zu erkennen sind, geschweige denn, verbindlich vorgegeben wurden. Durch die Aufzoning würde die Verkehrssituation vielmehr massiv verschlechtert.

„Die Planungszone (gemäss städtebaulichem Konzept 2008) verfällt im April 2013. Ist bis dann die Zonenplanung im Zentrum Pfäffikon nicht revidiert worden, tritt das bestehende Baureglement wieder in Kraft“

Wahr ist, dass das bestehende Baureglement immer in Kraft war. Doch hat der Gemeinderat unter Verweis auf die Planungszone schon diverse Baureglements-verletzende Bewilligungen erteilt.

„Was bringt uns die Teilzonenplanung? Planungssicherheit im Kern von Pfäffikon“

Wahr ist, das Gegenteil. Vom neuen Reglement könnte beliebig abgewichen werden. Anstelle von Planungssicherheit und Gleichbehandlung der Baugesuchsteller würde die Willkür regieren. Die ‚Gestaltungsplanpflicht‘ würde ermöglichen, mit fadenscheinigen Begründungen Ausnahmen vom neuen Reglement zu bewilligen. Es hiesse dann jeweils ‚bessere Lösung‘ à la Bahnhof- und Rebstockstrasse.

„Das ‚Leitbild 2005‘ sieht vor, dass die Bevölkerung bis 2040 auf rund 18'700 Einwohner ansteigen soll.“

Wahr ist, dass dieses Wachstum nicht durch die ansässige Bevölkerung gewünscht wird, sondern von Baulobbyisten und Beratern, die den Gemeinderat entsprechend umgarnen.

Zitate aus www.freienbach.ch und Flyer vom 19.9.2012

Viele negative Auswirkungen der Teilzonenplanung auf unsere Lebensqualität

● Grosse Gebiete ausserhalb der bisherigen Zentrumszone würden aufgezonzt, d.h. ihre **Ausnützung würde verdoppelt, bis 30 m hohe Gebäude** würden gestattet. Daraus erwachsen riesige Infrastrukturkosten zulasten der Allgemeinheit.

● Mehr Bauvolumen schafft auch Mehrverkehr, der nicht auf den ÖV verlagert werden kann. Alle Ein- und Ausfahrten belasten die Churerstrasse, die den Zusatzverkehr aus der aufgeblähten neuen Zentrumszone nicht mehr schlucken kann. Umwege über Quartierstrassen und lange Stauzeiten wären die Folge.

● Mit dem überrittenen Spielraum von 20 bis 80%-Anteilen für Wohnraum oder

Gewerbe liessen sich die vorgeschriebenen Erholungsflächen glatt umgehen.

● Über viele weitere Jahre würde der Strassenraum durch die Bautätigkeit belastet – durch Sperrungen zugunsten ausgewählter privater Bauherrschaften, wie schon bei der Bahnhof- und Rebstockstrasse. Anstatt vorzuschreiben, dass die Bauinstallation auf dem Grundstück selbst Platz finden muss, würde weiterhin die öffentliche Nutzung der Strassen behindert.

Übrigens: Erinnern Sie sich an den seltsamen ‚Glücksfall‘ des Brandes beim ‚Rebstock‘ vom 16. Oktober 2009? Dank ihm entstanden überhaupt erst die notwendigen Parkplätze für die Bauarbeiten an der Bahnhofstrasse 1 und 3.

● Ob die ‚gewinnmaximierenden‘ privaten Bauten auch tatsächlich vollständig genutzt würden, ist mehr als fraglich. Welche Familie will ihren Kindern eine derart seelenlose Wohnumgebung zumuten? Und dass all die zusätzlichen Gewerbeflächen mit florierenden Geschäften belegt würden, ist kaum zu erwarten, nachdem Konkurse und Entlassungen laufend zunehmen.

Wollen wir in Kauf nehmen, dass unbewohnte, ungepflegte, nackte Zeugen des Betonwahns dutzendweise in den Himmel ragen, das Dorfbild verwüsten und die Sonne verdecken?

Stoppen wir den **Wachstumswahn** **NEIN** zum Teilzonenplan

Überbauung Bahnhofstrasse



Überbauung Rebstockstrasse



Die Beispiele Bahnhofstrasse und Rebstockstrasse entsprechen den Bestimmungen und Richtlinien der Teilzonenplanung. Sie zeigen also verlässlich die Wirkung der Teilzonenplanung im Zentrum von Pfäffikon.

Aus dem offiziellen Prospekt zum Teilzonenplan vom 19. Sept. 2012



Die Vorzeige-Projekte des Teilzonenplans sind entlarvend

Nicht zufällig werden im Abstimmungs-Flyer nur die Grundrisse und beschönigende Computer-Bilder gezeigt. Die darin suggerierten Überbaumungsmöglichkeiten ‚gemäss bisherigem Baureglement‘ verschweigen vieles:

- Die zulässige Gebäudehöhe ist massiv überschritten: Das Reglement sieht maximal 13 m vor, bewilligt wurden an der Bahnhof- und Rebstockstrasse aber weit über 20 m.
- Die minimalen Strassenabstände sind nicht eingehalten. Statt grün wird die Umgebung grau.
- Komplettschwiegen werden auch die heute gültigen Vorgaben, wonach die Bauten in Gestalt, Massstab und Farbgebung gut in die Umgebung einzuordnen sind, der Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Bepflanzung, Platzgestaltung) besondere Bedeutung beizumessen ist, und gut besonnte Kinderspielflächen / Erholungsflächen abseits des Verkehrs bereitzustellen sind.

Unter Beachtung des gültigen Baureglements hätten diese Bausünden in Pfäffikons Zentrum gar nicht bewilligt werden dürfen. Trotzdem wurden noch weitere Baureglements-verletzende Bewilligungen erteilt und mit der Vorwegnahme der Aufzoning durchgezogen. Dies soll vom Stimmvolk nun nachträglich als ‚rechters‘ abgesegnet werden. So nicht!

Gemeindeversammlung vom 19. Oktober 2012 / Abstimmung vom 25. November 2012
Bürgerforum-Infotag: Samstag, 10. November 2012, Bahnhofsaal Bäch, 10.30 – 15.00 h

TEILZONENPLANUNG ZENTRUM PFÄFFIKON **NEIN**



sondern >>>

Da stimmt zu vieles nicht...

- Eine raumplanerische Gesamtschau für die ganze Gemeinde fehlt. Das ‚städtebauliche Konzept‘ benachteiligt alle anderen Quartiere und Ortschaften.
- Die ‚Wachstumsziele‘ des Gemeinderates führen zu unbezahlbaren Kosten und schweren Nachteilen, zu Anonymisierung, Verrohung und Verwüstung des Ortes Pfäffikon.
- Die Churerstrasse hat keine freien Kapazitäten mehr. Durch die Aufzoning des Teilzonenplans würde das Nadelöhr Churerstrasse aber noch zusätzlich mit starkem Mehrverkehr belastet. Und dies, obwohl Aufzoning gar nicht zulässig sind, wenn die Erschliessung nicht gewährleistet ist.
- Bei Annahme des Teilzonenplans würden immer weitere Baubewilligungen erteilt und daraus ein Sachzwang zum Bau der ‚Umfahrung Pfäffikon‘ abgeleitet. Auf Seite 25 der Botschaft wird dieses Projekt noch immer als integraler Bestandteil des Teilzonenplans aufgeführt.

- Das wirtschaftliche Umfeld spricht deutlich gegen weitere Aufzoning. Angesichts der vielen leerstehenden Büros macht der Teilzonenplan keinen Sinn. Pfäffikon als ‚wachsende, weltweite Finanzhochburg‘ darzustellen, ist ein schlechter Witz.
- Durch die Aufzoning würden einige Private mindestens 100 Mio. an Mehrwert einstreichen. Und zwar ohne Abgeltungspflicht. Die Infrastrukturkosten müsste die Gemeinde tragen. Eine unfaire Lastenverteilung!
- Mit der Teilzonenplanung würden Ansprüche auf weitere exzessive Aufzoning ausgelöst, zum Beispiel in den angrenzenden Reservezonen und im übrigen Zentrumsgebiet.
- Bei einem JA würden viele reglementswidrig erteilte Baubewilligungen nachträglich legitimiert.
- Dem Gemeinderat würde ein fast unbegrenzter Entscheidungsspielraum überlassen, der die Stimmbürger zu hilflosen Zuschauern degradiert.

Deshalb **NEIN!**

Für eine positive Entwicklung der Gemeinde

Mehr Attraktivität für die Dörfer der Gemeinde

Zeitgemässe Konzepte bedeuten, dass der öffentliche Raum nun endlich ernsthaft verbessert wird.

- mit der Schaffung von Freiräumen
- mit originellen Sitzbänken
- mit Brunnen und Wasserspielen
- mit dem Pflanzen von Bäumen
- mit Anreizen an Private zur Fassadenbegrünung
- mit Nischen für Kreatives und Originelles

LEBENSQUALITÄT und CHARME soll der neue Slogan der Gemeinde heissen.

Mut zur Beschränkung der bisherigen Bauzonen auf ein verträgliches Mass

Andere Gemeinden haben es schon vorgemacht: Rückzonungen sind durchaus möglich, denn punkto Qualität ist weniger oft viel mehr.

Die Vernunft gebietet, dass über die Bautätigkeit neu nachgedacht wird, d.h. den Wert der typischen Häuser in den Dörfern erkennen, Altbauten erhalten und gemäss den modernen Bedürfnissen verbessern, einfallsreich und kostengünstig sanieren.

Egoismen zu pflegen ist von gestern...

...nur wenn es allen gut geht, haben es die Volksvertreter gut gemacht.

Im Freienbach von morgen verstehen sich die Politiker als Diener des Volkes. Sie legen vollständig offen, was sie im Amt tun. Lügen und Arroganz haben definitiv keinen Platz. Die Bemühungen der alten Seilschaften, mit Behörden ein Marionettenspiel zu betreiben, gelingen nicht mehr.



In den Schubladen...

...des Gemeinderates schlummern viele Projektideen und Lösungsvorschläge von interessierten Einwohnern.

Sie warten seit Jahren darauf, angemessen beachtet zu werden, so z.B. Vorschläge für die Badi Pfäffikon, kostengünstige Langsamverkehrs-Lösungen, Verschönerungsideen.

Es ist genügend Goodwill vorhanden – er kann genutzt werden. Die vielen Puzzle-teile der Zukunftsplanung müssen von allen zusammengefügt werden, von jung bis alt.

Die Trümpfe der Bevölkerung

- Genau und kritisch hinschauen
- dem eigenen Urteil vertrauen
- selber Ideen einbringen
- die Bedürfnisse nach Lebensqualität und Gemeinschaft verteidigen
- aktiv zur Verwirklichung eines besseren Lebensraumes beitragen

Behandeln wir das öffentliche Geld...

...so sorgfältig wie das eigene. Hunderttausende, ja Millionen können eingespart werden, wenn Planungen nicht mehr aus der Retorte kommen – von Büros mit ganz anderen Interessen und ohne Würdigung unserer Bedürfnisse.

Die Diskussion über die Verwendung der Steuergelder für die Raumplanung darf nicht länger von Tricks und Schlaumeiereien verzerrt werden. Echte Bemühung um die günstigsten und effizientesten Lösungen sind nötig. Dies bedingt, dass alle Vereinbarungen und Geldflüsse von Anfang an offengelegt werden.

Mit dem Sachzwang, dass keine Finanzreserven mehr vorhanden sind, beginnt nun eine Ära der höheren Sorgfalt: Überlegter, wertschätzender Einsatz der öffentlichen Gelder.

Vernünftige Verkehrsmassnahmen...

Die Botschaft zur Teilzonenplanung enthält auf den Seiten 25+26 noch immer die überholten alten Vorgaben ‚Umfahrung Pfäffikon inkl. Tunnel über die gesamte Länge‘ und ‚Churerstrasse als Flaniermeile‘.

Trotz dem seit Mai 2010 eingestandenen Scheitern der ‚Umfahrung Pfäffikon‘ aus technischen und finanziellen Gründen wurde die Teilzonenplanung aber nicht angepasst. Ohne Feinabstimmung des

Bau- und Verkehrsvolumens ist eine sinnvolle Raumplanung jedoch illusorisch. Das Verkehrsmanagement und raumplanerische ‚Konzept‘ des Teilzonenplanes ist schon deshalb unbrauchbar. Die nötigen vernünftigen Verkehrsmassnahmen sind längst bekannt:

- Realisierung Halten-Vollanschluss
- Fussgängerzonen und mehr Fusswege auf dem gesamten Gemeindegebiet
- 30er-Zonen auch auf vielbefahrenen Strassen
- Von der Fahrbahn getrennte Velowege
- Echte Anreize für das Umsteigen auf den ÖV (z.B. Gratisbus statt millionenteure Billettautomaten).
- Landerwerb für ÖV und Langsamverkehr als Gebot der Stunde.

Positive Gemeinde-Entwicklung heisst:

Anpassung des gesamten Baureglements und der Zonenpläne an die heutigen Erkenntnisse, Bedürfnisse und Verantwortlichkeiten mit Rücksicht auf künftige Generationen

Die Revision der Zonenplanung...

... wird nur dann zu einer positiven Gemeinde-Entwicklung führen, wenn die Vorbereitungen und Abstimmungen so korrekt sind, dass Vertrauen wieder möglich ist. Mit der vorliegenden Teilzonenplanung ist diese Voraussetzung nicht erfüllt.

Was die Bundesverfassung eigentlich garantiert: „Jede direkte Einflussnahme der Behörden, welche geeignet wäre, die freie Willensbildung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Vorfeld von Abstimmungen zu verfälschen, ist grundsätzlich unzulässig.“

„Eine unerlaubte Beeinflussung kann etwa dann vorliegen, wenn die Behörde in amtlichen Erläuterungen nicht objektiv informiert und über den Zweck und die Tragweite falsch informiert.“

Herausgeber: Bürgerforum Freienbach
Präsidentin: Irene Herzog-Feusi
Kontakt: info@buerglerforum-freienbach.ch
Weitere Infos: www.buerglerforum-freienbach.ch
www.raumfreienbach.ch

bürgerforum
gemeinde freienbach

NEIN
zur Teilzonenplanung
Zentrum Pfäffikon