

EINSCHREIBEN
Helvetia Versicherungen
Projektleitung Ost
Immobilien Portfolio Management
Hohlstrasse 560, Postfach 1600
8048 Zürich

Fragen zur Überbauung „Zentrum Staldenbach“, Pfäffikon SZ

Sehr geehrte Damen und Herren

Anlässlich der Grundsteinlegung „Zentrum Staldenbach“ vom 6. Oktober 2011 konnte ich Sie auf die mangelhaften, resp. ausstehenden definitiven Bewilligungen und Vorgaben für die Erschliessung der obigen Überbauung und auf die absehbaren Konsequenzen für die bestehenden Verkehrsträger bei Beibehaltung des Bauvolumens / Vollbesetzung hinweisen. Da Sie aber daran festhielten, Ihre Bauherrschaft würde keinen Handlungsbedarf für eine Redimensionierung des Bauvolumens erkennen, zumal der Freienbacher Gemeinderat nicht interveniert habe, sieht sich das Bürgerforum veranlasst, einige Feststellungen anzubringen und Ihnen entsprechende Fragen zu stellen.

Dies aus dem aktuellen Anlass, dass am 25. November 2012 in der Gemeinde Freienbach im Rahmen der „Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon“ über das „städtebauliche Konzept“ abgestimmt wird, das in enger Wechselwirkung mit dem „Zentrum Staldenbach“ steht.

Mangelhafte Erschliessung / allfälliger Baustopp / Redimensionierung des Bauvolumens

1. Die behördlichen Baubewilligungen ergingen bekanntlich mit der fragwürdigen Zusage, zwecks Erschliessung Ihrer Grossüberbauung, bzw. Entlastung des Durchgangsverkehrs, würde eine ‚Umfahrung Pfäffikon‘ gebaut. Eine Volksabstimmung zur neuen Erschliessung sieht der Gemeinderat aber erst für den Herbst 2013 vor. Die ‚Umfahrung‘ könnte somit, wenn überhaupt, frühestens 2018/19 eröffnet werden. Entlastungen im Bereich der Kantonsstrasse, die dann den Zusatzverkehr aus der ‚Umfahrung‘ auch noch aufzunehmen hätte, sind nicht vorgesehen. Ein Verkehrskollaps auf diesem Hauptverkehrsträger ist absehbar.
2. Die Realisierung einer „Umfahrung Pfäffikon“, resp. einer – fälschlich vorausgesetzten – Entlastung der bereits heute massiv überlasteten Kantonsstrasse und Churerstrasse ist inzwischen aber obsolet. Die gesetzlichen Vorgaben zur Umweltverträglichkeit Ihrer Grossüberbauung „Zentrum Staldenbach“ sind damit nicht erfüllt. Ihre Bauherrschaft konnte bereits ab

Mai 2010 den entsprechenden Abklärungs- und Redimensionierungsbedarf aus den offiziellen kantonalen Verlautbarungen zur ‚Umfahrung Pfäffikon‘ klar und eindeutig erkennen. Aufgrund dieser Sachlage könnten Regressforderungen Ihrer Bauherrschaft gegen die Gemeinde Freienbach nur schwerlich durchgesetzt werden.

3. Mehrere Baubewilligungen des Freienbacher Gemeinderates sind in den letzten Jahren nicht rechtskonform erfolgt. Er hatte sich dabei auf das bislang nicht rechtskräftige „städtebauliche Konzept“ abgestützt, das jedoch erst am kommenden 25. November im Rahmen der Abstimmung über den „Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon“ vom Souverän gutgeheissen oder verworfen wird. Bei einem NEIN zu dieser Vorlage wird eine entsprechende Strafanzeige gegen die verantwortlichen Bewilligungsbehörden unumgänglich sein.

Der Gemeinderat Freienbach handelte mit seinen Bewilligungen gegen die öffentlichen Interessen. Mit der Verletzung der Vorschriften zur Umweltverträglichkeit Ihres Bauprojekts verursachte er u.a. auch Sachzwänge zum Bau zusätzlicher Strassen mit einem negativen Kosten-/Nutzen-Verhältnis. Der Baubeginn hätte unter diesen Voraussetzungen nicht wie erfolgt erlaubt werden dürfen.

4. Ein Baustopp, resp. die Anordnung, das Bauvolumen zur Einhaltung der geltenden Vorschriften zu redimensionieren, zeichnet sich also bereits in naher Zukunft ab.

Fragen:

- a) Wie stellt sich Ihre Bauherrschaft zum beschriebenen Sachverhalt?
- b) Ist eine Redimensionierung / ein Baustopp im Interesse Ihrer Bauherrschaft vorgesehen, bis die Erschliessung rechtskonform geklärt ist?
- c) Welche Massnahmen sind von Ihrer Seite vorgesehen, um zu verhindern, dass Rückstaus vom „Zentrum Staldenbach“ zur Kantonsstrasse und umgekehrt entstehen?

Stand der Vermietung / des Verkaufs

1. In den Inseraten zur Vermarktung Ihrer Grossüberbauung wird angeführt, dass per 2014 eine Verkaufsfläche von rund 7'450 m² vermietet werden soll. Angesichts des schon heute gewaltigen Überangebots an Geschäftsräumen in Pfäffikon und in der Region Höfe/March ist es von grossem öffentlichem Interesse, wie viele Mieter / Käufer im „Zentrum Staldenbach“ schon definitiv unter Vertrag genommen werden konnten.

Für die Abstimmung in der Gemeinde Freienbach ist die Beantwortung der Frage, ob beim schon bestehenden Überangebot zusätzliche Aufzonungen wie der „Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon“ noch zu verantworten sind, von sehr grosser Bedeutung.

Die beachtlichen 7'450 m² Verkaufsfläche sind wohl nur mit erheblichem Aufwand an den Mann zu bringen. Dienstleister und Detaillisten können vermutlich nur mit sehr elastischen Mietverträgen angelockt werden. Da Sie die Verkaufsflächen nur im Rohbau anbieten wollen, käme zu den sonstigen Risiken noch der Aufwand für den Innenausbau dazu.

Ob unter solchen Voraussetzungen fixe Verträge auf mehrere Jahre hinaus eingegangen werden, ist ungewiss. Als Bewohner von Pfäffikon und Umgebung sind wir an leeren Verkaufsflächen à la ‚Tischmacherhof‘ in Galgenen natürlich nicht interessiert.

2. Das Preisniveau der Wohnungen ist fast doppelt so hoch wie z.B. beim ‚Tischmacherhof‘ in Galgenen, welcher auch 2 Jahre nach Fertigstellung noch immer über freie Wohnungen verfügt. Eine Vermietung sämtlicher Wohnungen zu vollen Preisen wäre wohl nur mit öffentlichen Zuschüssen möglich.

Fragen:

- a) Welche Verkaufsflächen sind per Ende Oktober 2012 definitiv vermietet/verkauft?
- b) Um welche Geschäfte / Firmen handelt es sich dabei?
- c) Wie sehen Sie den Zeithorizont für eine Vollbesetzung der Verkaufsflächen?
- d) Massnahmen, mit denen Sie möglichen Mietinteressenten entgegen kommen wollen, sind ebenfalls von öffentlichem Interesse, weshalb wir Sie auch um Auskunft über Ihre entsprechenden Absichten und Strategien ersuchen.
- e) Welche Vision von Mietermix schwebt Ihnen bei der Vermietung der 4'000 bis 5'000 Franken teuren Wohnungen vor?
- f) Aufgrund welcher Annahmen oder Statistiken haben Sie auf eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen gesetzt?
- g) Bestehen Vereinbarungen mit der Wirtschaftsförderung oder anderen Institutionen der Gemeinde Freienbach / des Bezirks Höfe / des Kantons Schwyz zugunsten der Auslastung nicht vermietbarer Räume?

Kompensation der Verluste

Für den Fall, dass Sie die Wohn- und Geschäftsräume auf Jahre hinaus nicht voll vermieten könnten, würden beim Projekt Staldenbach täglich enorme Gelder von Versicherten vernichtet. Auch in der Gemeinde Freienbach sind viele Kunden der Helvetia Versicherungen an der Beantwortung dieser Frage persönlich höchst interessiert.

Frage:

Mit welchen Massnahmen werden diese – aufgrund der Marktlage leicht vorhersehbaren – Verluste gegenüber den Versicherten kompensiert?

Besonnung / Schattenwurf beim „Zentrum Staldenbach“

Vom Gemeinderat Freienbach wird das „Zentrum Staldenbach“ als Positiv-Beispiel für weitere Aufzonen im Zentrum Pfäffikons dargestellt. Die Qualität der Aussenräume wird dabei als Referenz angeführt. Der Schattenwurf auf dem Areal ist jedoch massiv. Er wird durch die besondere Nähe angrenzender hoher Neubauten noch zusätzlich verstärkt. Bestimmt verfügen Sie über eine Grafik, resp. Pläne, welche die Besonnung der einzelnen Gebäude und Freiflächen per 21. Dezember / 21. Juni (tiefster / höchster Sonnenstand) aufzeigen.

Wir bitten Sie um Zusendung einer Darstellung des Schattenwurfs auf dem gesamten Areal.

Für Ihre Antwort bis 8. November 2012 danken wir Ihnen sehr.

Mit freundlichen Grüßen

Irene Herzog-Feusi
Präsidentin Bürgerforum Freienbach