

### FDP Freienbach

Marc Lutzmann  
Roggenacker 3  
CH-8808-Pfäffikon  
Tel: +41 (0) 55 410 30 88  
Natel: +41 (0) 79 792 21 74  
E-Mail: praesidium@fdp-freienbach.ch  
Webseite www.fdp-freienbach.ch

Gemeinde Freienbach  
Gemeinderat  
„Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon“  
Unterdorfstrasse 9  
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 12. Mai 2009

## Teilrevision Nutzungsplanung, Zentrum Pfäffikon Mitwirkung der FDP Freienbach

Sehr geehrter Präsident, sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns eingeladen, zur Mitwirkung bei der Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon. Die FDP Freienbach hat in der parteiinternen Arbeitsgruppe die Vorlage diskutiert und Änderungsvorschläge eingebracht. Im Anschluss wurde unsere Stellungnahme dem Vorstand vorgelegt.

Innert der bis 15. Mai 2009 angesetzten Frist können wir wie folgt Stellung nehmen:

### Allgemeines

Die FDP Freienbach hat bereits das städtebaulichen Konzept beurteilt und ist grundsätzlich zu einem positiven Resultat gekommen. Wir unterstützen, dass anstelle Überbauungen auf der grünen Wiese im Zentrum eine Verdichtung erreicht werden kann. Mit den vorgeschlagenen Begleitmassnahmen sehen wir einer solchen Entwicklung weiterhin positiv entgegen.

Wir erlauben uns die Bemerkung, dass die Fristen, für die Öffentliche Mitwirkung, bei der sich die Öffentlichkeit erstmals zu einem wichtigen Teil des städtebaulichen Konzepts Stellung nehmen kann, kurz gehalten ist.

### Ergänzung des Baureglements

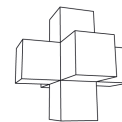
#### - Artikel 12a; Absatz 2

*2 Der Beirat formuliert in speziellen Fällen Empfehlungen zuhanden der Bewilligungsbehörde. In der Zentrumszone Z2 muss die Prüfung und Empfehlung des Beirats vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans erfolgen. Der Bericht ist der Auflage beizulegen.*

Begründung:

Es kommt aus der Formulierung nicht hervor ob der Beirat bereits vor der eigentlichen Bauausschreibungs- und Einsprachefrist das Projekt resp. den Gestaltungsplan beurteilt. Aus unserer Sicht ist zwingend, dass der Beirat die Vorprüfung vor der Auflage des Gestaltungsplans durchführt. Dritte müssen sich darauf verlassen können, dass in einen, für die Öffentlichkeit so bedeutsamen und sensiblen Gebiet, die aufgelegten Projekte auch von den Behörden beurteilt und getragen werden. Die Bauherren haben so auch eine viel höhere Planungssicherheit. Nachträgliche Beurteilungen von Einsprachen, resp. unnötige Einsprachen zu allenfalls unausgereiften Projekten, oder Ausnahmen, welche dem Richtplan nicht genügen, müssen vermieden werden. Insbesondere gilt dies, da gemäss Artikel 53 Absatz 5 Baugesuche gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan eingereicht werden können.

Die Bestimmung ist bei einer allfälligen Gesamtzonenplanrevision auf das gesamte städtebauliche Gebiet auszudehnen.



- Artikel 19; Absatz 2d)

d) In der Zentrumszone Z2 beträgt die Zahl der maximal zulässigen Abstell- oder Garagenplätze folgende Anteile an den gemäss lit. a) und b)

errechneten Werten:

- 60% bei Wohnnutzung

- 50% bei Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industrienutzung

Der Gemeinderat setzt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bei Gestaltungsplänen in der Zentrumszone Z2 die maximal zulässigen Abstell- und Garagenplätze fest. **Ausnahme bezüglich der reduzierten Werten der Zentrumszone bildet die Zone VII, gemäss welcher im Richtplankonzept ein Parkhaus mit öffentlichem Charakter erstellt werden soll.**

Begründung:

Grundsätzlich sind wir mit der Begrenzung, resp. der Reduktion der Abstell- und Garagenplätze in dieser Zone einverstanden. Im Richtkonzept ist zwar ein Parkhaus für das Gewerbe und den Einkauf vorzusehen, weitere Erläuterungen fehlen jedoch (Richtkonzept Anhang F). Die vorliegende Fassung ist zu wenig konkret! Die Möglichkeit für eine zentrale Parkierungsmöglichkeit an günstiger Verkehrslage soll jedoch im Baureglement für die Zone VII formuliert werden. Dieses Parkhaus muss öffentlichen Charakter aufweisen und muss von der Parkplatzanzahlbeschränkung der Zone Z2 ausgenommen werden. Nur mit genügend Parkplatzangebot für das Gewerbe und evtl. einem Parkleitsystem kann der Parkplatz-Suchverkehr effizient unterbunden werden.

- Artikel 35a; Absatz 5

5 Für die Beurteilung von Bauvorhaben **sind gelten** die Vorgaben des „städtebaulichen Richtkonzepts Zentrum Pfäffikon“ gemäss Anhang F **massgebend als Anhaltspunkt.**

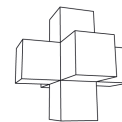
**6 Im Kernbereich (Bahnhof, Bahnhofstrasse, Dorfplatz) und entlang der Churerstrasse sind in den Erdgeschossen publikumsrelevante Erdgeschossnutzungen anzuordnen.**

Begründung:

Die detaillierte Vorgabe des Nutzungsmass und Nutzungsverteilung gemäss Planbeilage (4) finden wir zu stark einschränkend. Hingegen begrüßen wir die Vorschrift im Richtplankonzept das die Erdgeschossnutzungen im Kernbereich insbesondere entlang der Churerstrasse publikumsrelevante Erdgeschossnutzungen vorschlägt. Wir schlagen daher vor, die Nutzungsverteilungen nur noch als Richtschnur gelten zu lassen. Hingegen ist im Baureglement die Sockelnutzung aufzunehmen, analog zum Beispiel zur Stadt Luzern, welche sogar eine zweistöckige öffentliche Sockelnutzung vorschreibt.

## **Anhang F, städtebauliches Richtkonzept Zentrum Pfäffikon**

- *Churerstrasse (S.15), Zwischenbauten:* Wichtig erscheint uns, dass durchgehende Häuserzeilen erstellt werden können um einen geschlossenen Charakter zu erreichen. Wir gehen davon aus, dass dies mit der Formulierung dieser Zwischenbauten erfüllt wird, zumal keine maximalen Gebäudelängen vorgeschrieben werden. Als kritisch erachten wir, wie sich die Anbaupflicht für Neubauten (Churerstrasse S. 23) umsetzen lässt. Die Vorschrift bezüglich Nutzungen würde sich mit einer generellen Publikumswirksamen Nutzung im Erdgeschoss erübrigen.
- *Freiräume (S. 15):* Generell begrüßen wir die Stossrichtung. Besonders wertvoll erachten wir hierbei, dass genügend Hochstammbäume bepflanzt werden. Generell stellen wir uns auf den Standpunkt, dass die Kosten für diese Freiräume auch von den Grundeigentümern übernommen werden müssen. Ein Hinweis dazu fehlt. Im Vorfeld wurde versichert, dass eine Art Mehrwertabschöpfung auf privatrechtlicher Basis dahin gehend wirken sollte. Umso mehr sollte dies hier Vermerkt werden. Auch ist dieser Freiraumgestaltung grosse Beachtung zu schenken. Dies Bedingt, dass Projekte bereits in einer frühen Projektstadium durch den Beirat zu beurteilen sind und zwingend Teil der öffentlichen Projektauflage sind.



- *Lärmschutz (s. 16)*: Der Lärmschutz kann nur bedingt architektonisch gelöst werden. Grundsätzlich Begrüssen wir das keine Lärmschutzwände erstellt werden sollen. Die Lärmschutzeinhaltung ist auch durch Nutzungseinteilung oder Ersatzmassnahmen (Lärmschutzfenster, kontrollierte Lüftung etc.) zu erreichen. Zudem sind alle Massnahmen am Strassenkörper, wie z.B. lärmarme Beläge und das Temporegime auszuschöpfen.
- *Öffentlicher Raum (S. 19)*: „Die Höhenlage des Erdgeschosses ist auf das Niveau des öffentlichen Raumes auszurichten“. Wir schlagen vor, eine Mindesthöhe von 3 Metern aufzunehmen. Zudem sind, für eine wirkliche Attraktivitätssteigerung entlang der Churerstrasse, im Erdgeschoss grosszügige Arkaden (Laubengänge) vorzuschreiben.
- *Öffentliche Fusswege (S. 19)*: Es wird festgehalten das ein attraktives Fussnetzwegnetz erstellt wird. Daher ist zwingend Aufzunehmen, dass weder Über- noch Unterführungen, noch all zu grosse Höhenunterschiede vorkommen dürfen, resp. die Fusswegnetze behindertengerecht auszuführen sind.
- *Maximale Überbauungsmasse (S. 25)*:
  - 1) Es ist vorgesehen gegenüber Strassen ein Abstand von mindestens 2 Meter einzuhalten. Die Gebäudefluchten der Churerstrasse sind gemäss Beschrieb zwischen 15 und 22 Metern (Churerstrasse S. 23). Einheitliche Gebäudefluchten sind wichtig. Um klare Verhältnisse für die Grundstückbesitzer, insbesondere aber, um den multifunktionalen Strassenraumquerschnitt der Churerstrasse zu gewährleisten, sind Baulinien festzulegen. Alternativ kann eine Planbeilage im Anhang F erstellt werden, welche parzellenscharf festlegt, wo die Häuserfronten zu liegen kommen.
  - 2) Die Ausnützungsziffer scheint uns bei der gestalterischen Freiheit eher hinderlich. Wir fordern daher, dass die Ausnützungsziffer analog bisheriger Erfahrungen, in der Zentrumszone Z2, mit einem Gestaltungsplan auf max. 2.0 anstatt 1.75 angehoben werden kann. Mit dem Instrument des Beirates muss wirkungsvoll sichergestellt werden, dass aber nicht eine flächendeckende Ausnützung von 2.0 ausgeschöpft wird, sondern genügend Freiraum erhalten bleibt, sowie gestalterisch gute Lösungen zu tragen kommen.
- *Nutzungsverteilung (S. 25)*: Ist gemäss Bemerkung zum Baureglement Art 35a anzupassen.

Für Fragen und Erläuterungen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruss

FDP Freienbach

Marc Lutzmann  
Präsident