

Gemeinderat Freienbach  
Gemeindehaus Schloss  
Unterdorfstrasse 9  
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 6. Oktober 2018

## Mitwirkung zum kommunalen Richtplan

Stellungnahme der FDP.Die Liberalen Freienbach

---

Sehr geehrter Präsident, sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns zur Mitwirkung beim kommunalen Richtplan eingeladen. Die FDP Freienbach hat in der parteiinternen Arbeitsgruppe die Vorlage diskutiert und Änderungsvorschläge erarbeitet. Im Anschluss wurde die Stellungnahme vom Vorstand verabschiedet. Innert der bis zum 31. Oktober 2018 angesetzten Frist, nimmt die FDP wie folgt Stellung:

### Allgemeines

Wir stellen fest, dass der Gemeinderat zukünftig die Strategie von einzelnen Teilzonenplänen weiterverfolgen und auf eine Gesamtzonenrevision verzichten möchte. Dies ist aufgrund der Komplexität der Entwicklung zwar nachvollziehbar, aber man vergibt sich damit die Chance hinsichtlich der Siedlungsentwicklung nach innen, eine Gesamtschau, insbesondere kombinierte Massnahmen beim Baureglement. Flexibilisierungen oder Anpassungen der Vorschriften (z.B. Ausnutzungsziffer) können auch erheblich dazu beitragen, die gewünschte Verdichtung zu erreichen.

## Anträge

### 2. Gesamtschau

Kap. 2.2 Siedlung

Antrag:

*Eine Aussage zum Gebiet zwischen den Polen fehlt und ist im Richtplantext aufzunehmen.*

Bei der Entwicklung von Pfäffikon wird auf die, in der Testplanung ausgearbeitete Lösung mit zwei Polen gesetzt. Einer beim Bahnhof Pfäffikon, ein zweiter beim Gwatt / Seedamm Plaza. Beim Seedamm Plaza bzw. auf der SBB Linie Richtung Chur soll ein neuer Bahnhof die zukünftige Anbindung sicherstellen. Die Industrie im Bereich des Hafens soll zu Wohnraum und teilweise Gewerbe umgenutzt werden. Nach dem Entscheid zu den zwei Polen hat die Testplanung die Siedlungsentwicklung zwischen den Polen nicht mehr weiterverfolgt. In Kap. 3.2 wird sogar die Schlussfolgerung gezogen, dass entlang der Churerstrasse auf eine weitere Zentrumsplanung verzichtet wird. Das Gebiet entlang der Churerstrasse eignet sich aber in Hinsicht seiner Qualität, Bahnhofsnähe und Wahrscheinlichkeit einer schnellen Umsetzung besser als die übrigen vorgeschlagenen Gebiete und soll prioritär behandelt werden. Es liegt auf der Hand, dass das bahnhofsnahe Siedlungsgebiet im kommunalen Richtplan nicht brachliegen kann.

### 3. Sachbereich Siedlung

#### 3.2 Ortskerne / Ortsbilder

Antrag:

*Die Aussage zum Zentrum Pfäffikon ist im Richtplantext im Sinne unseres Antrags auf ein Siedlungsentwicklungsgebiet zwischen den zwei Polen (vgl. nachfolgender Antrag zu Kap. 3.3.1) zu korrigieren.*

Im Gegensatz zur Testplanung, welche dieses Gebiet nicht weiterverfolgte, kann im kommunalen Richtplan dieses zentrale Gebiet nicht ausgeblendet werden. Die Textstelle mit der Aussage zum Zentrum Pfäffikon «Mit dieser Ausgangslage wird vorläufig auf eine weitere Zentrumsplanung entlang der Churerstrasse verzichtet.» widerspricht dem Innentwicklungsgedanken, welcher an zentralen und mit dem ÖV gut erschlossenen Gebieten mit Potential zur inneren Verdichtung die Haupthandlungsfelder sieht.

#### 3.3.1 Innenentwicklung und Siedlungsentwicklung

Anträge:

1. Das Siedlungsentwicklungsgebiet Pfäffikon Driesbüel ist zu streichen, andernfalls als 2. Priorität aufzunehmen.
2. Das Siedlungsentwicklungsgebiet Wilen Schlifitobel/Schlöffli ist als 2. Priorität aufzunehmen, evtl. ist das Gebiet zu verkleinern.
3. Das Gebiet Churerstrasse ist als Siedlungsentwicklungsgebiet aufzunehmen.

##### 1. Driesbüel

Siedlungsentwicklungsgebiet Pfäffikon Driesbüel ist von der Bebauungsperiode noch nicht geeignet, daher soll im Planungsinstrument der Richtplanung (Steuerung der Teilzonenplanungen) dies auch abgebildet werden. Die geplante Aufzoning hätte für das Quartier negative Auswirkungen, weil eine Gesamt-Quartierentwicklung unwahrscheinlich ist. Zudem würde sich die Nicht-Realisierung negativ auf die kantonalen Vorgaben der Dichteberechnungen auswirken.

##### 2. Schlifitobel / Schlöffli

Beim Siedlungsentwicklungsgebiet Wilen Schlifitobel/Schlöffli besteht bereits ein sehr grosses Potential bei der Innenentwicklung, weil grosse Baulücken geschlossen werden müssen. Das Gebiet liegt grösstenteils in der Erschliessungsklasse D, teilweise C und eignet sich daher nur schlecht für eine Aufzoning auf WG3 bzw. verschärft das Verkehrsproblem in Wilen/ Wollerau. Mit einer Aufzoning würde zwischen Bestand und relativ kurzfristig erstellten Neubauten eine negative Quartierentwicklung gefördert. Eventuell ist das Gebiet nördlich der Wilerstrasse in Bezug auf die angestrebte Aufzoning zu verkleinern.



##### 3. Gebiet Churerstrasse

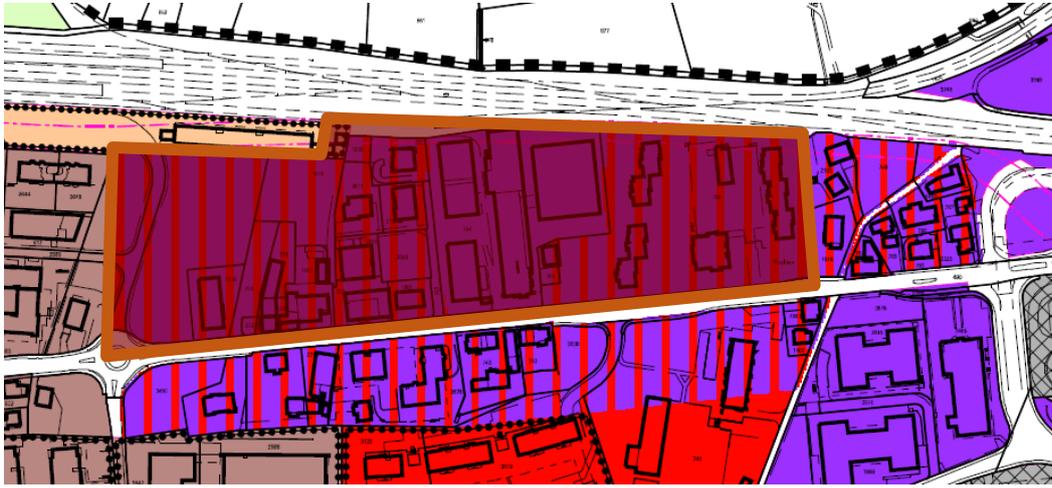
Die Verdichtungspotenziale sind gemäss kantonalem Richtplan entlang der Churerstrasse zu aktivieren. Das Gebiet eignet sich, wie bereits beim Teilzonenplan Pfäffikon evaluiert, insbesondere durch die Erschliessungsklasse A und B und die teilweise grossflächigen und noch nicht überbauten Parzellen hervorragend für die innere Siedlungsentwicklung. Auch wenn schwergewichtig zwei Pole entwickelt werden, ist es unter dem Gesichtspunkt der Vorgabe der Erhöhung der Nutzungsdichte innerhalb der bestehenden Bauzone unverstänlich, weswegen in diesem Gebiet zwischen den Polen nicht eine forcierte Entwicklung für Wohnen stattfinden soll.

#### B-9.2 ESP-B „Pfäffikon“

Langfristig soll das grossräumige Gebiet um den Bahnhof Pfäffikon sowohl in verkehrlicher wie auch in städtebaulicher Hinsicht optimiert und umstrukturiert werden. Die Ergebnisse aus der Testplanung Pfäffikon Ost sind weiterzuverfolgen und ihre Umsetzung einzuleiten. Insbesondere sind:

- der öffentliche Raum am und um den Bahnhof (inkl. Bushof) und die Bahnhofstrasse aufzuwerten,
- die Erreichbarkeit des Bahnhofs mit dem Bus zu optimieren („Busstrasse“ aus Testplanung Pfäffikon Ost),
- innerhalb des Betrachtungsperimeters sind zudem die möglichen Umnutzungs- oder Verdichtungspotenziale zu aktivieren; dabei sind die Schutzziele des ISOS und des Natur- und Landschaftsschutzes (Moorschutz) zu berücksichtigen sowie die Abstimmung mit der Umstrukturierung im Raum Pfäffikon Ost sicherzustellen,
- die Massnahmen in der Kompetenz der Gemeinde mit grundeigentümergebundlichen Instrumenten umzusetzen,
- die Massnahmen, welche eine überörtliche Abstimmung benötigen, im kantonalen Richtplan zu berücksichtigen.

*Auszug aus dem kant. Richtplan*



Vorschlag Perimeter für die innere Siedlungsentwicklung 

Hinweis zum Gebiet Pfäffikon Hergishalten:

Eine Verdichtung findet bereits mit gültigen Zonen statt. Die geplante, flächendeckende Zone W3 wird in Bezug auf die Siedlungsqualität kaum zielführend sein. Mit den Hanglagen muss sehr sorgfältig umgegangen werden. Die theoretisch berechnete Nutzungserhöhung kann mit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung, wie sie angestrebt wird, nicht erreicht werden. Als Empfehlung für die weitere Planung können wir ein Beispiel einer Sondernutzungsplanung «Szenario Naturblick» aus dem Bebauungsplan Feldmatt/Feld der Stadt Sempach nennen.

[http://www.sempach.ch/dl.php/de/5919b82a792d9/Botschaft\\_ausfuhrlich\\_2.pdf](http://www.sempach.ch/dl.php/de/5919b82a792d9/Botschaft_ausfuhrlich_2.pdf)



Richtung für bauliche Erweiterung, Ergebnis der Fallstudie



Höhenstaffelung, Ergebnis der Fallstudie

### 3.3.2 Siedlungserweiterungsgebiete

Anträge:

1. Die Gebiete: Freienbach, Waldisberg und Schwerzi, Pfäffikon Oberwacht/Römerrain und Klosterweg sowie Wilen, Breiten sind zu priorisieren.
2. Beim SEG Summelen ist die Flächenaufteilung «Wohnen» und «Gewerbe» zu Gunsten «Wohnen» zu vergrössern.
3. Das SEG Wilen Kappelrain ist zu streichen.

#### 1. Priorisierung

Aufgrund der sehr grossen Flächen an SEG sollte eine Priorisierung vorgenommen werden. Im Gegensatz zu den Innenentwicklungsgebieten sind Neueinzonungen zeitlich nicht kritisch. Eine Priorisierung kann vor allem unter dem Gesichtspunkt der Erschliessung und landschaftlichen Werterhalt gezogen werden. Das Gebiet Summelen (Wohnen) ist aufgrund der momentan nicht hinreichenden Erschliessung als zweite Priorität aufzuführen.

#### 2. Summelen

Das SEG Summelen Wohnen ist zu Lasten der Arbeit zu vergrössern (vgl. Grafik in Kap. 3.4). Mit dem Entwicklungsschwerpunkt Pfäffikon Ost werden für das Gewerbe grosse Flächenpotentiale aktiviert. Im Gegensatz zu den Arbeitsflächen ist zukünftig anzunehmen, dass für Wohnflächen mehr Nachfrage besteht. Insbesondere weil in der eher dezentralen Summelen vorwiegend produzierende, handwerkliche Betriebe angesiedelt werden sollen.

#### 3. Kappelrain

Das SEG Wilen Kappelrain befindet sich unmittelbar vor einem kantonal geschützten Inventarobjekt. Objektschutz bedeutet auch Umgebungsschutz. Da das Inventarobjekt nicht nur als solches geschützt werden muss, sondern auch die Umgebung, empfehlen wir das SEG Kappelrain zu streichen und an einem geeigneteren Ort anzulegen.



Beispiel Espace Suisse

© Sabine Wunderlin

### 3.4 Arbeitszonen

Anträge:

1. Das Gebiet Pfäffikon Summelen ist zu priorisieren.
2. Das SEG Summelen ist hinsichtlich Wohnen und Gewerbe zu Gunsten Wohnen zu vergrössern.

#### 1. Priorisierung

Das Gebiet SEG Bäch eignet sich aus landschaftlicher Sicht gut für die Siedlungsentwicklung. Das Gebiet Ussebäch ist aber nicht hinreichend erschlossen. Zudem dürfte eine weitere Siedlungsentwicklung erst erwünscht sein, nachdem der Zubringer Halten erstellt ist, um die Verkehrssituation auf der Churerstrasse insbesondere in Pfäffikon, nicht noch weiter zu verschärfen.

#### 2. Summelen

Abgestimmt auf die vorgeschlagene Priorisierung des Gebiets Summelen (Wohnen) als 2. Priorität, könnte in 1. Priorität das redimensionierte Arbeitsgebiet Summelen entwickelt werden. Wobei auch hierzu ein Vollanschluss Halten von Vorteil wäre.



### 3.7 ESP Bahnhof Pfäffikon

Antrag:

*Im Bericht ist auf dem Planausschnitt nicht nur der Perimeter, sondern auch ein Zielbild der Infrastrukturanlagen zu skizzieren.*

Analog zum SEG Pfäffikon Ost soll auch bei diesem Gebiet ein Transfer von den Aussagen der Testplanung in den kommunalen Richtplan erfolgen. Da es sich vorwiegend um Infrastrukturbauten handelt, die teilweise örtlich noch nicht festgelegt werden können, besteht auch die Möglichkeit entsprechende Symbole im Richtplan aufzunehmen.



Abb. 2: Neuer Bushof längs Gleise

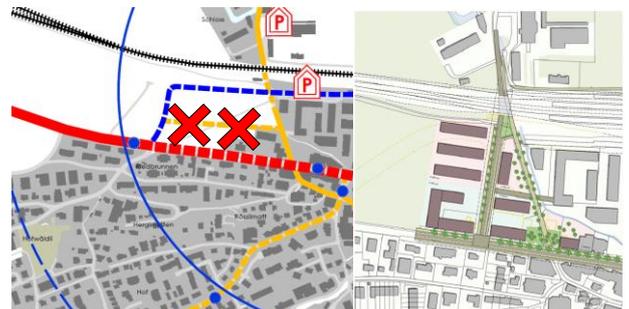
## 4. Sachbereich Verkehr

### 4.1.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV) / Verkehrssystem Pfäffikon (Ost)

Antrag:

*Die Groberschliessungsstrasse (MIV) unterhalb dem Schulhaus Brüel ist aus dem Plan zu streichen.*

Gemäss Schlussbericht der Testplanung wird auf der Churerstrasse eine deutliche Entlastung erwartet (Kap. 7.1, S. 18). Es ist nicht verständlich wieso immer noch an der Erschliessungsspanne (für den MIV) unterhalb dem Schulhaus Brüel festgehalten wird. Lösungsansätze wurden bereits in der Testplanung aufgezeigt.



Die direkte Einführung in die Churerstrasse mit einem Kreislauf und Vereinfachung des Verkehrssystem mit Anbindung der Etzelstrasse mit Einbahnsystem (nur Ausfahrt), würde den zukünftigen Verkehr problemlos aufnehmen. Zudem sind die benötigten Landreserven von der Gemeinde bereits gesichert.

Im Osten wird das Verkehrssystem vereinfacht und im Westen wird ein neues Verkehrssystem konstruiert, welches unnötige Verkehrsflächen generiert und zudem über die Landwirtschaftszone führt. Auch ein Pförtnersystem von Freienbach her, kann weiterhin mit vorgelagerten Lichtsignalanlagen sichergestellt werden.

#### 4.1.4 Churerstrasse

Anträge:

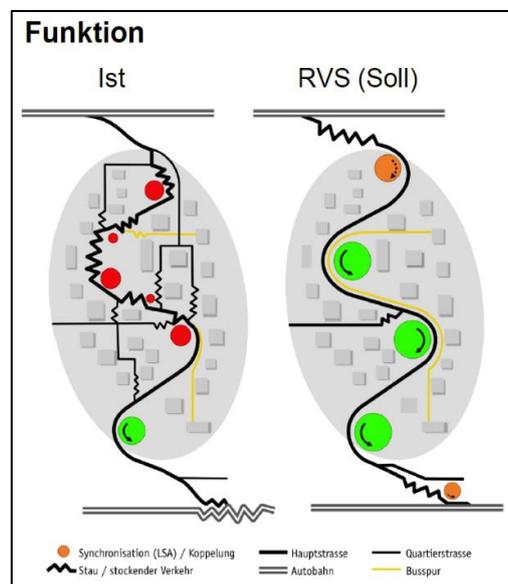
1. Im *Beschrieb und Beschluss* ist auch eine Aussage zu Pfäffikon West aufzunehmen.
2. Im *Beschluss* ist zusätzlich aufzunehmen, dass innerhalb des Siedlungsgebiets der Verkehr möglichst gleichmässig und flüssig gehalten werden muss.

##### 1. Pfäffikon West

Zu Pfäffikon West finden sich keine Aussagen. Es scheint, dass alles, was in der Testplanung ausgeklammert wurde, im kommunalen Richtplan nicht behandelt wird. Mit einer Aussage, zumindest bezüglich den zwei wichtigsten Knotenpunkten, könnte die siedlungsfreundliche Absichten der Gemeinde gegenüber dem Kanton Ausdruck verliehen werden.

##### 2. Verkehrsfluss

Funktionierende Verkehrssysteme regeln den Verkehr ausserhalb des Siedlungsgebiets mit einem Pförtnersystem - in der Regel mit einer Lichtsignalanlage. Es gibt aber auch Beispiele wie Wetzikon mit stärker belasteten Kreuzungen, bei welchem ein Kreisell, kombiniert mit Lichtsignalanlagen, als Pförtner funktionieren – sogar besser als erwartet. Die Richtplanung soll das Ziel vorgeben, den Verkehr innerhalb des Siedlungsgebiets möglichst gleichmässig und flüssig zu halten (vgl. Grafik links). Zu erreichen ist dies mit Kreiseln bei der Löwenkreuzung und Kreuzung Unterdorfstrasse. Wir wollen keine 3 bis 4 spurigen Fahrspuren mitten im Zentrum.



Kanton Zürich, Amt für Verkehr

#### 4.3.1 Fussverkehr

Antrag:

*Die geplanten Strecken (Richtplaninhalt) sind im Bericht unter Massnahmen aufzuführen.*

#### 4.3.2 Radverkehr

Antrag:

*Die geplanten Strecken (Richtplaninhalt) sind im Bericht unter Massnahmen aufzuführen.*

#### 4.4 Kombinierte Mobilität

Antrag:

*Massnahmen sind aufzuführen.*

Gemäss kantonalem Richtplan (V-5) sind Bike+ Ride-Anlagen an allen Bahn- und wichtigen Bushaltestellen einzurichten. Im kommunalen Richtplan sind deshalb die Orte zu bezeichnen, an welchen solche Einrichtungen erstellt oder erweitert werden sollen.

#### 4.5 Ruhender Verkehr

Anträge:

1. Es ist zu unterscheiden zwischen offenen Parkieranlagen und Parkhäusern.
2. Im Bereich Dorfplatz Pfäffikon ist ein Parkhaus als Richtplaninhalt aufzunehmen.
3. Im Bereich der Sportanlage Chrummen ist ein Parkhaus als Richtplaninhalt aufzunehmen.
4. Im Bereich SEG Klosterweg ist ein Parkhaus als Richtplaninhalt aufzunehmen.

##### 1. Unterscheidung Parkanlagen

Im vorliegenden Richtplan sind nur die bestehenden Parkieranlagen aufgeführt. Offenbar will hier der Richtplan keine Steuerung vornehmen. Gerade der Richtplan würde sich aber dazu eignen, da auf Stufe Nutzungsplanung kein Steuerungsinstrument über die Gemeinde besteht. Wir schlagen daher vor, im Bestand zwischen Parkhaus und offenen Parkieranlagen zu unterscheiden. Im Richtplaninhalt, kann so gezielt eine gewünschte Steuerung hin zu Parkhäusern vorgenommen werden.

##### 2. Parkhaus Dorfplatz Pfäffikon

Im Bereich des Dorfplatzes ist ein Parkhaus (Richtplaninhalt) vorzusehen. Langfristig besteht so die Chance, zum Beispiel mit einem privaten Bauvorhaben, ein öffentliches Parkhaus zu erstellen und den Dorfplatz aufzuwerten.

### 3. Parkhaus Sportanlage Chrummen

Im Zusammenhang mit dem «Campus Freienbach» ist bereits ein Parkhaus geplant. Dieses ist als Richtplaninhalt aufzunehmen.

### 4. Parkhaus Klosterweg

Bei der Entwicklung des SEG Klosterweg sind offene Parkanlage an dieser zentralen Stelle zu vermeiden und bereits ein Parkhaus als Richtplaninhalt aufzunehmen.

## **5. Sachbereich Natur & Landschaft**

### 5.1 Schützenswerte Natur-, Landschafts- und Kulturobjekte

Antrag:

*Es sollen weitere Massnahmen aufgenommen werden.*

In der Gesamtschau, Kapitel 2.4 (Natur Landschaft und Erholung) wird das LEK erwähnt, welches sich mit den landschaftlichen Elementen und insbesondere deren Aufwertungsmassnahmen befasst. Im Kapitel 5.1 fehlen zukunftsgerichtete Massnahmen wie zum Beispiel Aufwertung der Siedlungsränder, Gewässerrenaturierungen und Aufwertungen im Siedlungsbereich, Freiräume im Siedlungsgebiet aufwerten oder Stärkung der Naherholungsgebiete.

## **6. Sachbereich für weitere Raumnutzungen**

### 6.1 Materialbewirtschaftung und Materialabbau

Antrag:

- 1. Die Deponiestandorte, welche als kommunaler Richtplaninhalt eingetragen sind, sollen lediglich als orientierender Inhalt des kantonalen Richtplan dargestellt werden.*
- 2. Werden sie als kommunale Inhalte weitergeführt, sind zumindest Bestimmungen aufzunehmen, welche festhalten, dass die Deponien ausschliesslich zur kommunalen Sicherstellung der Entsorgung verwendet werden dürfen. Der Standort Tal wäre konsequenterweise zu streichen.*

#### 1. Karteneintrag generell

Gestützt auf die überarbeitete kantonale Abfallplanung erfolgt zurzeit die Revision der kantonalen Deponieplanung. Bis diese vorliegt wurde im kantonalen Richtplan, im Sinne von Übergangsbestimmungen, nur Planungsgrundsätze formuliert. Die Karteneinträge sind gegenüber dem kantonalen Richtplan unverändert. Da das Thema Deponieplanung auf kantonaler Ebene behandelt wird, ist nicht erklärbar, wieso sie auch als kommunale Inhalte aufgenommen wurden.

#### 2. Standort Tal

Wie an der Informationsveranstaltung ausgeführt, erachtet der Gemeinderat den Standort Tal aus erschliessungstechnischen Gründen als ungeeignet. Werden die kommunalen Planeinträge beibehalten, ist der Standort zu streichen.

Hinweis: Es ist zu hinterfragen, ob die stillgelegten Steinbrüche als Bestand im kommunalen Richtplan aufgenommen werden sollen.

### 6.3 Bootshafen

Anträge:

- 1. Die Bootshäfen sind in der Richtplankarte darzustellen (Unterscheidung in Erhalt oder erweiterungsfähig).*

Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme und bitten um eine wohlwollende Prüfung unserer Anträge.

FDP.Die Liberalen Freienbach

Marc Lutzmann  
Ortsparteipräsident