

# Sachgeschäft Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal

## Erläuterungen

### Antrag des Gemeinderates

1. Der Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal gemäss öffentlicher Auflage vom 12. Februar 2010, Amtsblatt Nr. 6, wird zugestimmt. Massgebend sind der Plan «Teilzonenplan Steinfabrik-Areal» auf Seite 63, und die sich daraus ableitenden Änderungen des Baureglements (ab Seite 64) und den Anhängen des Baureglements in der vorliegenden Botschaft.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### Ausgangslage

#### Lage

Das Areal der ehemaligen Steinfabrik Pfäffikon befindet sich an prominenter Lage am Ufer des Zürichsees sowie in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Pfäffikon. Die Inseln Ufenau und Lützelau sind dem Grundstück vorgelagert. Im Osten grenzt das ehemalige Industrieland an das kantonale Naturschutzgebiet Frauenwinkel, die Moorlandschaft Nr. 351 Frauenwinkel sowie an das BLN<sup>1</sup>-Gebiet Nr. 1405 Frauenwinkel-Ufenau-Lützelau.

#### Rechtskräftiger Zonenplan von 1994

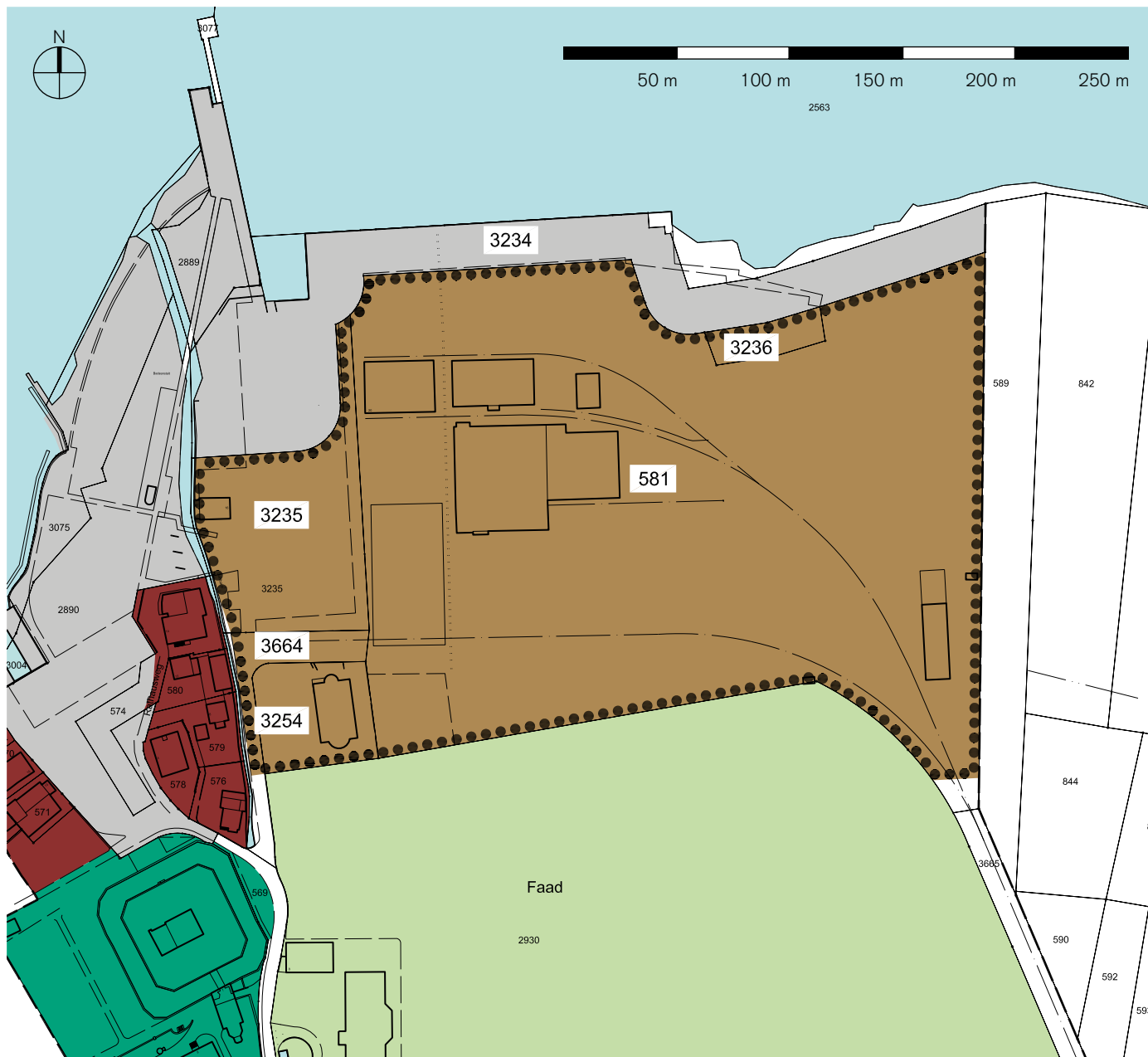
Im rechtskräftigen Zonenplan ist das Areal der ehemaligen Steinfabrik mehrheitlich der Hafenzone zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Bereich entlang des Seeufers ist der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen (siehe nächste Seite).

<sup>1</sup> Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von internationaler Bedeutung.



Lage des Steinfabrik-Areals (rot markierte Fläche)

## Rechtskräftiger Zonenplan von 1994



Digitale Vermessungsdaten: Quelle AVG SZ; Stand: 29.01.2009

### Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen		ES
<b>K</b>	Kernzone	III
<b>OE</b>	Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	II
<b>HZ</b>	Hafenzone	III
<b>GP</b>	Gestaltungsplanpflicht	
Schutzzonen		ES
<b>HSK</b>	Schutzzone historischer und kultureller Stätten	III

Nichtbauzonen		ES
<b>LW</b>	Landwirtschaftszone	III
<b>UeG</b>	Übriges Gemeindegebiet	III

### Orientierender Planinhalt

---	Abgrenzung Verordnung zum Schutz des Frauenwinkels
---	Gewässer

# Fortsetzung Sachgeschäft Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal Erläuterungen

---

## Planungsabsichten des Gemeinderates

Um das Steinfabrik-Areal, welches sich in unmittelbarer Seenähe befindet und eine der grössten Bauzonenreserven der Gemeinde Freienbach darstellt, vielseitig nutzen zu können, wird eine Unterteilung des Areals in die bestehende Hafenzone und in die neu geschaffene Zone für öffentliche Parkanlagen vorgesehen.

Im vorliegenden Teilzonenplan Steinfabrik-Areal wird der nördliche, dem See zugewandte Bereich des Steinfabrik-Areals im Umfang von 18 758 m<sup>2</sup> einer Zone für öffentliche Parkanlagen zugewiesen.

Aus der Initiative zur Umzonung des Steinfabrik-Areals von 2005 lässt sich ableiten, dass es sich bei der Zone für öffentliche Parkanlagen um eine Bauzone (und nicht um eine Landwirtschafts-, Schutz- oder Freihaltezone) handelt und diese im Gegensatz zur Hafenzone einen überwiegenden «Grün»-Anteil enthält, welcher der Naherholung der Bevölkerung dient und auf die Nutzung durch die Öffentlichkeit beschränkt ist. Das Spektrum der Naherholungsnutzung ist aber offen und reicht vom blossen Suchen der Beschaulichkeit über Angebote kultureller Art und Entfaltungsmöglichkeiten im kreativen Bereich bis hin zu sportlichen Aktivitäten.

Der Gemeinderat will eine vielfältige Nutzung ermöglichen. Das gesamte Gebiet Steinfabrik-Areal liegt angrenzend an das BLN-Gebiet und das Naturschutzgebiet Frauenwinkel. Die besonderen Verhältnisse sind im Gestaltungsplan zu berücksichtigen. Für das Gebiet ist ein Gesamtkonzept betreffend Bauten und Anlagen festzusetzen, welches etappenweise realisiert werden kann.

Im Gestaltungsplan sind namentlich festzulegen:

- Bauten, Anlagen, Freiflächen und deren Nutzungen
- Etappenweise Realisierung
- Erschliessung und Parkierung
- Radwegverbindungen
- Fussgängerverbindungen innerhalb des Areals und zum Bahnhof respektive zu den übergeordneten Fusswegverbindungen

Eine Parkanlage von rund 59 000 m<sup>2</sup> (ganzes Steinfabrik-Areal), wie sie die Initiative von 2005 vorsah, würde hohe Entschädigungs- und Unterhaltskosten verursachen. Der Landkauf und die Finanzierung einer derart grossen Anlage würden die Realisierung des Projekts gefährden. Im südlich gelegenen Bereich des Steinfabrik-Areals wird daher die bisherige Hafenzone (40 383 m<sup>2</sup>) beibehalten. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bleibt unverändert bestehen und die Parzelle KTN 3254 wird einer Wohn- und Gewerbezone zugeteilt.

Die beiden folgenden Kostenmodelle zeigen die finanziellen Konsequenzen und deren Auswirkungen auf den Steuerfuss der Gemeinde Freienbach auf. Die eingesetzten Entschädigungspreise pro m<sup>2</sup> basieren auf Schätzungen aus dem Jahre 2007 und sind Richtwerte. Die definitive Höhe des Entschädigungspreises ist in einem separaten Verfahren durch die kantonale Schatzungskommission festzulegen.

### Kostenmodell 1

Unter Berücksichtigung einer Amortisationsdauer von 10 Jahren bei einer Zinssatzannahme von 3%

Grösse in m <sup>2</sup>	Entschädigungspreis pro m <sup>2</sup>	Entschädigung Minderwert Bauland	Investitionskosten Park**	Gesamtkosten	Amortisationsdauer	Steuerfusserhöhung während Amortisationsdauer***
<b>Variante Initiative von 2005</b>						
*5900	*500	2950000	27960000	110785000	10 Jahre	21.2%
53250	1500	79875000				
<b>Variante Abstimmungsvorlage</b>						
*5900	*500	2950000	9790000	32030000	10 Jahre	6.1%
12860	1500	19290000				

### Kostenmodell 2

Unter Berücksichtigung einer Amortisationsdauer von 20 Jahren bei einer Zinssatzannahme von 4%

Grösse in m <sup>2</sup>	Entschädigungspreis pro m <sup>2</sup>	Entschädigung Minderwert Bauland	Investitionskosten Park**	Gesamtkosten	Amortisationsdauer	Steuerfusserhöhung während Amortisationsdauer***
<b>Variante Initiative von 2005</b>						
*5900	*500	2950000	27960000	110785000	20 Jahre	12.9%
53250	1500	79875000				
<b>Variante Abstimmungsvorlage</b>						
*5900	*500	2950000	9790000	32030000	20 Jahre	3.7%
12860	1500	19290000				

\* Auf KTN 3235 besteht ein Baurechtsvertrag für eine Dauer von 70 Jahren zwischen der Korporation Pfäffikon und der Gemeinde Freienbach für ca. 5900 m<sup>2</sup>, welche zurzeit als Parkplatz genutzt werden. Aus diesem Grund wurden die Entschädigungskosten für den Minderwert des Baulandes tiefer angesetzt.

\*\* Die Investitionskosten berechnen sich aus 4000000 Franken für Hochbauten (bei beiden Varianten) sowie 200 Fr./m<sup>2</sup> für Abbruch und Entsorgung der heute bestehenden Gewerbebauten und 250 Fr./m<sup>2</sup> für die Gestaltung der Flächen für die öffentliche Parkanlage. Aufgrund des bestehenden Baurechtsvertrages für 5900 m<sup>2</sup> (KTN 3235, bestehender Parkplatz) zwischen der Korporation Pfäffikon und der Gemeinde Freienbach entstehen für diese Fläche keine Abbruch-/Gestaltungskosten.

\*\*\* Ein Steuerprozent entspricht aktuell durchschnittlich 600000 Franken.

Hinweis: Diese Zahl entspricht wortwörtlich der Publikation in der Botschaft zum ursprünglich traktandierten Sachgeschäft vom 9. Dezember 2011, welche vom Bundesgericht beurteilt wurde. Zurzeit rechnet der Gemeinderat mit einer zukünftig etwas tieferen Steuerkraft.

# Fortsetzung Sachgeschäft Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal Erläuterungen

## Verfahrensschritte

### Initiative Steinfabrik-Areal (2005/2006)

Am 19. Mai 2005 reichte Irene Herzog-Feusi als Hauptinitiantin eine Einzelinitiative zur Umzonung des Steinfabrik-Areals in eine Zone für öffentliche Parkanlagen ein. Nachdem die Zulässigerklärung der Initiative durch den Gemeinderat Freienbach mit Verwaltungsgerichtsentscheid vom 26. Januar 2006 bestätigt worden war, wurde die Initiative den Stimmberechtigten der Gemeinde Freienbach unterbreitet und von diesen an der Urnenabstimmung vom 26. November 2006 angenommen (2880 Ja (57 %) zu 2174 Nein (43 %)). Daraufhin arbeitete der Gemeinderat Freienbach eine entsprechende Vorlage aus.

### Informations- und Mitwirkungsverfahren Teilzonenplanung (2007)

Der ausgearbeitete Entwurf der Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal wurde im Rahmen einer Broschüre, die allen Haushaltungen zugestellt wurde, zur Diskussion gestellt. Dieses Informations- und Mitwirkungsverfahren dauerte vom 27. Juni bis 24. August 2007.

Im Rahmen dieses Informations- und Mitwirkungsverfahrens sind insgesamt 20 Einwendungen beim Gemeinderat eingegangen. Es handelte sich um Einwendungen von verschiedenen Organisationen, Ortsparteien, Firmen und Privatpersonen. Die Einwendungen umfassten teilweise mehrere konkrete Änderungsvorschläge, teilweise aber auch nur generelle Anmerkungen, Hinweise und Bemerkungen.

Die Einwendungen wurden von der Planungskommission und dem Gemeinderat eingehend behandelt. Teilweise mussten ergänzende Abklärungen getroffen werden. Den Einwendenden wurde ein Bericht zugestellt mit den Erläuterungen zur Behandlung der jeweiligen Einwendung.

### Öffentliche Auflage und Rechtsverfahren (2007 bis 2011)

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage (2. November 2007) wurde das Steinfabrik-Areal vollständig einer «Zone für öffentliche Parkanlagen» zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Das bereits überbaute Grundstück an der Unterdorfstrasse 12 (KTN 3254) wurde einer Wohn- und Gewerbezone (WG3) zugewiesen. Gegen diese erste Auflage sind beim Gemeinderat vier Einsprachen eingereicht worden. Da im Rahmen der Einspracheverhandlungen keine gemeinsame Lösung gefunden werden konnte, erarbeitete der Gemeinderat eine «Kompromisslösung», welche lediglich einen Teil der bisherigen Hafenzonen in eine Zone für öffentliche Parkanlagen zuwies (18 758 m<sup>2</sup>) sowie die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht umfasste.

Gegen diese «Kompromisslösung» sind zwei Beschwerden beim Regierungsrat erhoben worden. Die Beschwerden wurden durch den Regierungsrat abgewiesen. Dagegen wurden auch beim Verwaltungsgericht Beschwerden erhoben, die jedoch am 22. Dezember 2009 ebenfalls abgewiesen wurden.

Vom 12. Februar 2010 bis 15. März 2010 wurde diese «Kompromisslösung» der Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal nochmals öffentlich aufgelegt (siehe nächste Seite). Gegen diese zweite Auflage («Kompromisslösung») wurden erneut Einsprachen beim Gemeinderat, Beschwerden beim Regierungsrat und Beschwerden beim Verwaltungsgericht eingereicht. Diese Rechtsverfahren dauerten bis zum Verwaltungsgerichtsentscheid vom 6. Juli 2011 (siehe dazu «Verfahren der Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal im Überblick»). Die Rechtsverfahren sind nun soweit erledigt, dass die Vorlage den Stimmberechtigten der Gemeinde Freienbach unterbreitet werden kann.

### Vorlage an die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2011 und Beschwerdeverfahren

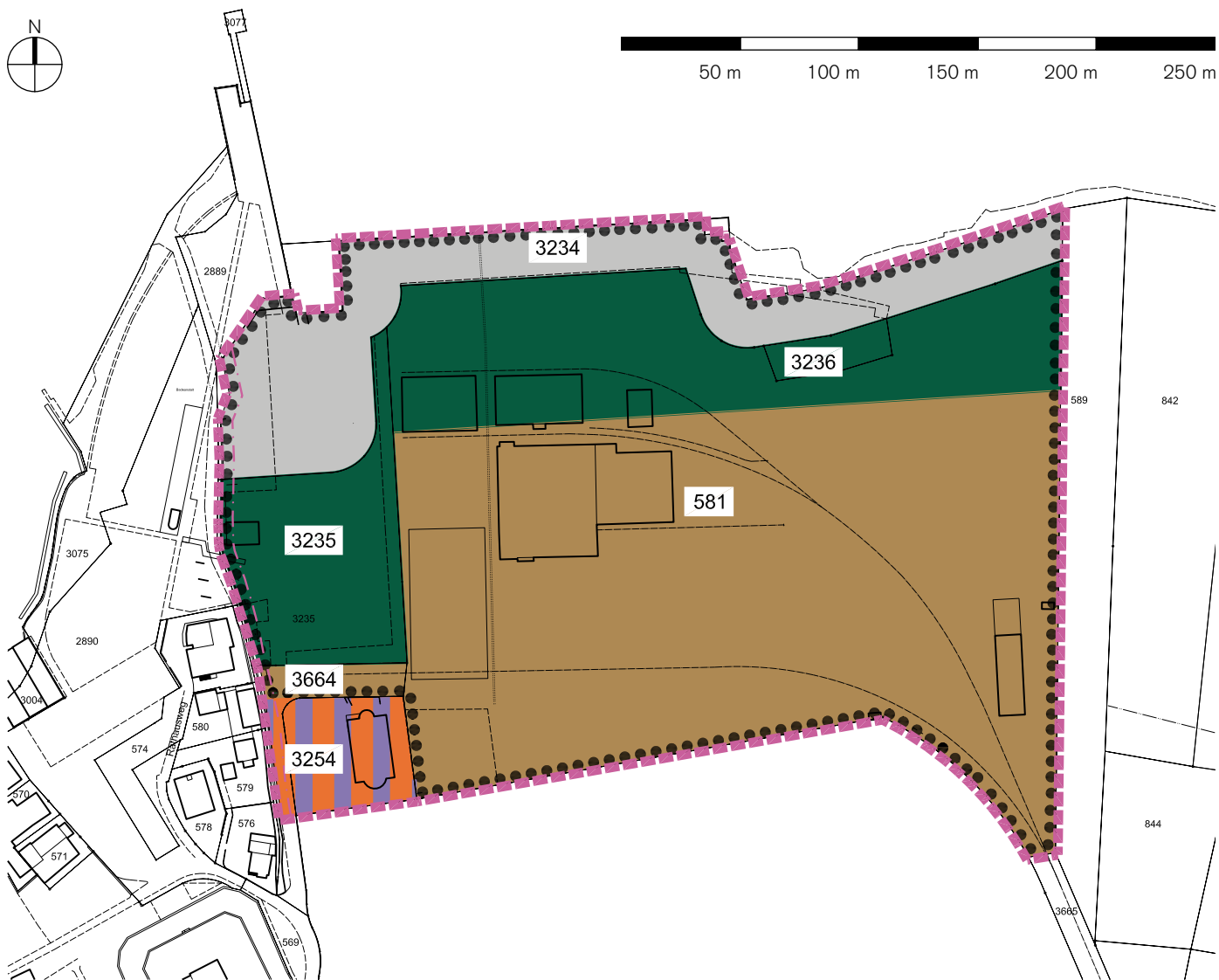
Im Hinblick auf die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2011 wurde das Geschäft traktandiert. Weil dabei aber die Anhänge zum Baureglement irrtümlich in der Botschaft nicht vollständig abgedruckt worden waren, musste das Geschäft durch den Gemeinderat wieder abtraktandiert werden.

Am 23. November 2011 reichte Irene Herzog-Feusi beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz eine Stimmrechtsbeschwerde ein, mit welcher sie im Wesentlichen geltend machte, dass der Umfang der geplanten Umzonung nicht dem Initiativ-Auftrag entspreche. Die Beschwerde wurde mit Entscheid vom 18. April 2012 abgewiesen.

Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichtes reichte Irene Herzog-Feusi am 18. Mai 2012 eine Beschwerde beim Bundesgericht ein, welche mit Urteil vom 7. November 2012 abgewiesen wurde.



**Plan der öffentlichen Auflage vom 12. Februar 2010**



Perimeter Teilzonenplan Steinfabrik-Areal

Digitale Vermessungsdaten: Quelle AVG SZ; Stand: 29.01.2009

**Verbindlicher Planinhalt  
Zonenplan Freienbach**

Bauzonen	ES
<b>WG3</b> Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	III
<b>OE</b> Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	II
<b>HZ</b> Hafenzone	III
<b>ÖP</b> Zone für öffentliche Parkanlagen (ca. 18758 m <sup>2</sup> )	III
<b>GP</b> Gestaltungsplanpflicht	
Gewässerabstandslinie (5 Meter ab Dorfbach)	

# Fortsetzung Sachgeschäft Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal Erläuterungen

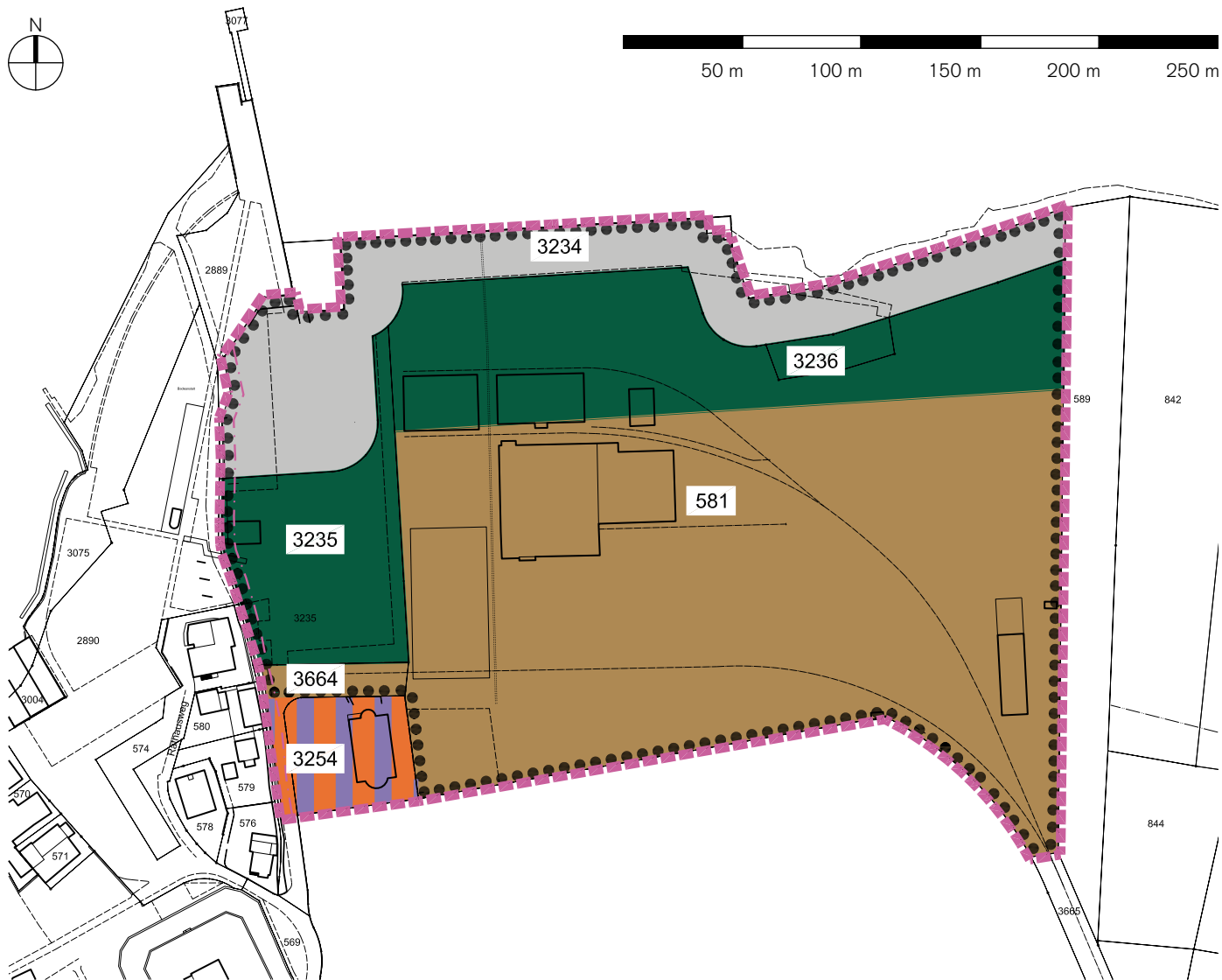
## Verfahren im Überblick

Datum	Verfahrensschritte	Erläuterungen
19.05.2005	Einreichung Initiative	Durch Irene Herzog-Feusi
26.11.2006	Urnenabstimmung Initiative	Das Stimmvolk nahm die Initiative an.
	Entwurf Teilzonenplanung	Aufgrund der Initiative wurden ein Entwurf des Teilzonenplans und die entsprechenden Baureglementsergänzungen ausgearbeitet.
02.11.2007	Vorprüfung durch Justizdepartement	Der Entwurf der Teilzonenplanung wurde vom Justizdepartement vorgeprüft.
	Erste öffentliche Auflage während 30 Tagen	Die Teilzonenplanung wurde während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.
	Einreichung von Einsprachen	Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt vier Einsprachen eingereicht worden.
18.01.2008	Ergänzung zur ersten öffentlichen Auflage 30 Tage	Teilzonenplanergänzung des öffentlich aufgelegten Teilzonenplanes mit der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe III zur Zone für öffentliche Parkanlagen.
05.06.2008	Teilweise Gutheissung der Einsprachen	Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen, indem er teilweise auf die Anliegen der Einsprecher eintrat.
	Beschwerde gegen Einspracheentscheide	Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates wurden zwei Beschwerden beim Regierungsrat erhoben.
30.06.2009	Abweisung der Beschwerde durch Regierungsrat	Mit Beschluss Nr. 724/2009 hat der Regierungsrat beide Beschwerden abgewiesen und im Weiteren festgestellt, dass der Gemeinderat Freienbach das Auflage- und Einspracheverfahren wiederholen muss.
	Beschwerde gegen Entscheid Regierungsrat	Gegen die Beschwerdeentscheide des Regierungsrats wurde in beiden Fällen Beschwerde beim Verwaltungsgericht erhoben.
22.12.2009	Abweisung Beschwerden durch Verwaltungsgericht	Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerden ab. Zudem hielt das Verwaltungsgericht verfahrensmässig die Behandlung durch den Regierungsrat als korrekt fest, indem eine Wiederholung des Auflage- und Einspracheverfahrens nach Verwaltungsgerichtsentscheid durchzuführen sei.
12.02.2010	Zweite öffentliche Auflage während 30 Tagen	Die Teilzonenplanung wurde erneut während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (Kompromisslösung des Gemeinderates).
	Einreichung von Einsprachen	Während der zweiten öffentlichen Auflage sind wiederum Einsprachen eingereicht worden.
27.05.2010	Abweisung der Einsprachen	Der Gemeinderat wies sämtliche Einsprachen ab.
	Beschwerde gegen Einspracheentscheide	Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates wurden wiederum zwei Beschwerden beim Regierungsrat erhoben.
06.07.2010	Überweisung der Beschwerden ans Verwaltungsgericht	Der Regierungsrat hat, wie von den Beschwerdeführern beantragt, die Beschwerden mit Verfügungen vom 6. Juli 2010 gestützt auf § 52 der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (VRP) zum Entscheid direkt ans Verwaltungsgericht überwiesen.
06.07.2011	Verwaltungsgericht tritt nicht auf Beschwerden ein	Mit Entscheid vom 6. Juli 2011 teilt das Verwaltungsgericht mit, dass auf die Beschwerden nicht eingetreten werde und gegen diesen Entscheid bis zum Vorliegen des Gemeindeversammlungsbeschlusses und des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses keine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht in Lausanne erhoben werden könne.
09.12.2011	Vorlage an Gemeindeversammlung	Die Vorlage wird für die Gemeindeversammlung traktandiert, dann aber durch den Gemeinderat wieder zurückgenommen, nachdem die Unterlagen in der Botschaft nicht vollständig waren.
18.04.2012	Verwaltungsgericht weist Beschwerde gegen die Vorlage an die Gemeindeversammlung ab	Irene Herzog-Feusi hatte gegen die Vorlage an die Gemeindeversammlung Stimmrechtsbeschwerde geführt, im Wesentlichen mit der Begründung, dass die Vorlage nicht dem Initiativ-Auftrag entspreche.
07.11.2012	Bundesgericht weist Beschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts ab	Irene Herzog-Feusi hatte gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts beim Bundesgericht Beschwerde geführt. Diese wurde vom Bundesgericht am 7. November 2012 abgewiesen.
19.04.2013/ 09.06.2013	Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung	Die Vorlage wird der Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung vorgelegt.
	Genehmigung durch Regierungsrat	Beschliesst die Gemeindeversammlung/Urnenabstimmung die Teilzonenplanung, kann diese anschliessend durch den Regierungsrat genehmigt werden.
	Bundesgericht	Nach der Genehmigung durch den Regierungsrat besteht die Möglichkeit, beim Bundesgericht Beschwerde einzureichen.

# Sachgeschäft Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal

## Genehmigungsinhalt

### Teilzonenplan: Plan der öffentlichen Auflage vom 12. Februar 2010



Perimeter Teilzonenplan Steinfabrik-Areal

Digitale Vermessungsdaten: Quelle AVG SZ; Stand: 29.01.2009

#### Verbindlicher Planinhalt Zonenplan Freienbach

Bauzonen	ES
<b>WG3</b> Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	III
<b>OE</b> Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	II
<b>HZ</b> Hafenzone	III
<b>ÖP</b> Zone für öffentliche Parkanlagen (ca. 18758 m <sup>2</sup> )	III
<b>GP</b> Gestaltungsplanpflicht	
Gewässerabstandslinie (5 Meter ab Dorfbach)	

#### Flächenübersicht zur Erläuterung

Zone	m <sup>2</sup>	%
Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	2597	3.6
Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	10812	14.9
Hafenzone	40383	55.6
Zone für öffentliche Parkanlagen	18758	25.9
<b>Total</b>	<b>72550</b>	<b>100</b>



# Fortsetzung Sachgeschäft Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal Genehmigungsinhalt

## Ergänzung Baureglement

### Gemäss öffentlicher Auflage vom 12. Februar 2010

Nachfolgend ist die Ergänzung Baureglement inklusive Anhang Baureglement inhaltlich genau wie in der Wiederholung des Auflage- und Einspracheverfahrens vom 12. Februar 2010 abgedruckt. Änderungen zum bestehenden, rechtskräftigen Baureglement sind **gelb** markiert.

## VIII. Zonenordnung

### Art. 33

#### Zoneneinteilung

1 Das Gebiet der Gemeinde Freienbach wird in folgende Zonen eingeteilt:

#### A Bauzonen

	<b>Abkürzung</b>
■ Kernzone	K
■ Zentrumszone	Z
■ Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse	WG4
■ Wohn- und Gewerbezone 3 Geschosse	WG3
■ Wohnzone 4 Geschosse	W4
■ Wohnzone 3 Geschosse	W3
■ Wohnzone 2 Geschosse	W2
■ Landhauszone 2 Geschosse	L2
■ Zone öffentlicher Bauten und Anlagen	OE
■ Zone für Sport und Erholung	SPE
■ <b>Zone für öffentliche Parkanlagen</b>	<b>ÖP</b>
■ Intensiverholungszone	IE
■ Pferdehaltungszone	PF
■ Spezialzone Seeufernutzung	SSN
■ Gewerbezone	G
■ Industriezone 1	I1
■ Industriezone 2	I2
■ Zone für gewerblichen Gartenbau	GB
■ Hafenzone	HZ
■ Offene Bauzone	OBZ

#### B Schutzzonen

■ Schutzzone historischer und kultureller Stätten	SHK
■ Grundwasserschutzzone	GS

#### C Nicht-Bauzonen

■ Freihaltezone	F
■ Landwirtschaftszone	LW
■ Reservegebiet	RG
■ Übriges Gemeindegebiet	UEG

2 Die Zonen sind im Zonenplan M 1:2500 dargestellt. Er ist Bestandteil des Baureglementes und kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Für die genaue Lage der Zonengrenze ist allein dieser Plan verbindlich.

**Art. 40a (neu)****Zone für öffentliche Parkanlagen**

- 1 Die Zone für öffentliche Parkanlagen bezweckt die Erstellung eines der Öffentlichkeit zugänglichen Landschaftsparks mit Naherholungsfunktion für die Bevölkerung.
- 2 Es sind folgende Anlagen zugelassen:  
Grünflächen und -anlagen mit entsprechender Bepflanzung, Kinderspielplatz, offene Sportanlage wie Minigolf und Bogenschiessen, Kleinzoo, Parkierungsanlage, Freilichtkino/Freilichttheater, botanischer Garten/Lehrgarten, Labyrinth, Festplatz, Restauration und dergleichen.
- 3 Es sind folgende Bauten zugelassen:  
ein Aussichtsturm mit max. 15 m Höhe, ein Restaurant mit maximal 80 Sitzplätzen (Bankett-Bestuhlung) und einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m, ein Kulturraum mit maximal 200 bis 250 Sitzplätzen (Theaterbestuhlung) und einer maximalen Gebäudehöhe von 7 m, sowie Nebenbauten im Sinne von §61 Abs. 1 PBG bzw. Art. 27 Abs. 1 BauR, soweit sie für die zonengemässe Nutzung (einschliesslich Pflege und Unterhalt) benötigt werden, z.B. Kioske, WC-Anlage und dergleichen.
- 4 Bauten und Anlagen mit privater Nutzung sind nicht zulässig.
- 5 Die Zuweisung der Standorte und die Dimensionierung der einzelnen Bauten und Anlagen erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplanes.
- 6 Im Bereich der Gewässerabstandslinie gegenüber dem Dorfbach sind nur standortgebundene Bauten und Anlagen zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen können erneuert und teilweise geändert werden. Ersatzbauten sind nicht zulässig.

**Art. 40a 40b****Intensiverholungszone IE**

- 1 Die Intensiverholungszone ist für die Erstellung von Erholungs- und Gartenanlagen, wie Minigolf, Bogenschiessen, Boccia etc. sowie für Parkplätze bestimmt.
- 2 Zulässig sind einzelne Nebenbauten gemäss § 61 Abs. 1 PBG, soweit sie für die zonengemässe Nutzung benötigt werden.

**Art. 46****Hafenzone HZ**

Die Überbauung und Nutzung der Hafenzone richtet sich nach dem Nutzungskonzept «Areal Steinfabrik» im Anhang B.

# Fortsetzung Sachgeschäft Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal Genehmigungsinhalt

## Ergänzungen Anhänge Baureglement

Gemäss öffentlicher Auflage  
vom 12. Februar 2010

Änderungen zu den bestehenden  
Anhängen Baureglement sind **gelb**  
markiert.

Anhang A														
Tabelle der Grundmasse														
	K Art. 34	Z Art. 35	WG4 Art. 36	WG3 Art. 36	W4 Art. 36	W3 Art. 37	W2 Art. 37	L2* Art. 37	L2** Art. 38	G Art. 38	L1 Art. 44	L2 Art. 44	HZ Art. 46 Anhang B	ÖP Art. 46
<b>Anzahl Vollgeschosse</b>	–	–	4	3	4	3	2	2	2	–	–	–	–	1-2
<b>Ausnutzungsnummer max.</b>	–	–	0.65	0.60	0.65	0.60	0.45	0.30	0.30	–	–	–	0.70	–
<b>Wenn Gewerbeantrag mind. 1/4</b>			0.75	0.70						Für Wohnen: 0.3 oder mind. 1 Wohnung von max. 150 m <sup>2</sup>				
<b>Gebäudehöhe max.</b>	10.50 m	13 m	13 m	10 m	13 m	10 m	7 m	7 m	7 m	13 m	20 m	13 m	10.50m/ 13 m	4,5 m Restaurant/ 7,0 m Kulturraum/ 15,0 m Aussichtsturm
<b>Firsthöhe max.</b>	15 m	17 m	17 m	14 m	17 m	14 m	10 m	10 m	10 m	17 m	20 m	17 m	15 m/17 m	–
<b>Grenzabstand min.</b>	50 m der Gebäudehöhe mind. 3 m	–	60%	60% } der Gebäudehöhe, mind. 4 m		–	–	–	–	50% der Gebäudehöhe mind. 3 m	50% der Gebäudehöhe mind. 3 m	50% der Gebäudehöhe mind. 3 m	–	–
<b>Kleiner Grenzabstand</b>	–	–	–	–	–	–	–	–	–	Gegenüber W+WG siehe Art. 25	–	–	–	–
<b>Grosser Grenzabstand</b>	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Gebäudeabstand</b>	–	–	40 m	40 m	40 m	40 m	40 m	20 m	10 m	60 m	–	–	–	–
<b>Gebäudelänge max.</b>	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Geschlossene Bauweise</b>	–	gestattet	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<b>Wohnanteil</b>	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	mind. 30% max. 70%

## Anhang B

### Nutzungskonzept «Areal Steinfabrik»

#### A. Zonenbestimmungen

##### Hafenzone

- 1 Die Hafenzone bezweckt die geordnete Überbauung des Gebietes zwischen dem Unterdorf Pfäffikon und dem Freihaltegebiet «Frauenwinkel». Erwünscht ist eine ausgewogene Durchmischung von Bauten mit Wohnungen, Gewerbebetrieben und, sofern der Bedarf vorhanden ist, Gaststätten, Läden und öffentlichen Bauten. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. Bei den gewerblich genutzten Flächen ist auch die Ansiedlung handwerklicher Betriebe erwünscht.
  
- 2 Es gelten folgende maximale Grundmasse:
  - Gebäudehöhe: 10.50 m
  - Firsthöhe: 15.00 m
  - Im Kerngebiet, d.h.
    - 70 m Abstand ab See
    - 60 m Abstand ab Westgrenze
    - 50 m Abstand ab Ostgrenze
    - 40 m Abstand ab Südgrenze

beträgt für 20 % der Gebäudegrundfläche (des gesamten Areals) die Gebäudehöhe 13 m und die Firsthöhe 17 m. Der Gemeinderat kann bei entsprechender Gestaltung die Fläche, welche höher überbaut werden darf, von 20 % auf 30 % erhöhen.

  - Gestalterisch sinnvolle Verschiebungen des Kerngebietes innerhalb des Areals, welche hinreichend begründet sind (z. B. durch den Architekturwettbewerb) das Gesamtmass der vorgegebenen Rahmennutzung für die höheren Bauten nicht überschreiten, werden toleriert.
  - Ausnützungsziffer 0.70;
  - Grenzabstand gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG);
  - Nordseitig (exklusive Haab) gilt eine Baulinie von 30 m ab See;
  - Der Wohnanteil über die ganze Zone muss mindestens 30%, max. 70% betragen. Zum Prozentsatz des Gewerbes gehören auch die Dienstleistungsbetriebe.
  
- 3 Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung, insbesondere bezüglich Massstäblichkeit, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung, einordnen.

Der Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Plätze, Bepflanzung) ist besondere Beachtung zu schenken.

# Fortsetzung Sachgeschäft Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal Genehmigungsinhalt

Fortsetzung Anhang B

## Fortsetzung Ergänzungen Anhang Baureglement

### B. Richtlinien zu den Gestaltungsplänen

#### Gebiet Steinfabrik

- 1 Das Gebiet Steinfabrik liegt in der Nähe des BLN-Gebietes «Frauenwinkel». Diese besonderen Verhältnisse sind mit den Gestaltungsplänen zu berücksichtigen. Insbesondere ist der Schutz des angrenzenden Naturschutzgebietes zu gewährleisten.
- 2 Zur Erreichung dieses Zieles ist unter anderem entlang der Ostgrenze des Areals ein Landstreifen in der Breite von max. 5 m als «Planungssperimeter» freizuhalten.  
In diesem Bereich kann zum Beispiel ein Wassergraben innerhalb des Areals erstellt werden oder ein im «Frauenwinkel» selbst angelegter Flachwasserbereich in das Areal hineinragen.  
Die für diesen Zweck ausgeschiedenen Flächen können zur baulichen Nutzung gerechnet werden.
- 3 Grundsätzlich soll ein sanfter Übergang zwischen Naturschutzgebiet und Baugebiet angestrebt werden.

Dieses Ziel kann erreicht werden durch Massnahmen:

a) Im Baugebiet:

- Naturnahe Gartengestaltung;
- Anlegen von Wasserflächen;
- Durchziehen von Hecken eventuell vom Naturschutzgebiet ins Baugebiet;
- Ableiten von Meteorwasser aus dem Baugebiet ins Naturschutzgebiet;
- Innerhalb des 5 m Planungssperimeters kann jedoch auch ein Gitterzaun und/oder eine dichte Bepflanzung erfolgen.

b) Im Naturschutzgebiet, zum Beispiel durch:

- Anlegen eines grossen Flachwasserbereiches, der in das Baugebiet hineinragt (5 m).

- 4 Die Gestaltungspläne sind durch ein Wettbewerbsverfahren nach SIA zu erarbeiten.

a. Es ist ein öffentlicher SIA Wettbewerb durchzuführen, beschränkt auf die Regionen

- Kanton Schwyz
- Kanton Glarus
- Kanton St. Gallen
- Kanton Zürich
- Kanton Zug

Zusätzlich können noch Architekten eingeladen werden

- von der Steinfabrik und
- von der Gemeinde

ba. Für den Architekturwettbewerb werden nur Planungsteams, bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten zugelassen.

eb. Der Wettbewerb ist darauf auszurichten, dass nebst dem Naturschutzgebiet auch der besonderen Lage des gesamten Areals unter Einbezug



- der bestehenden Bausubstanz im Unterdorf und der historischen Nachbarschaft des Schlossturmes,
  - der Ufnau,
  - der Landschaft allgemein,
  - der Badi und des Schiffsteges, Rechnung getragen wird.
- dc.** Für die Vorbereitung des Wettbewerbes sind ausser der Grundeigentümer und der Gemeinde auch Berater aus den Bereichen Ökologie/Umweltschutz und Vertreter des Kantons beizuziehen.
- ed.** Bei der Jurierung der Wettbewerbsarbeiten ist der Gemeinde eine angemessene Vertretung zu gewähren.
- 5 In den Gestaltungsplänen ist ein Fussgänger-Rundgang (Bahnhof–Industriegeleise–Seeufer–Steinfabrik–Unterdorfstrasse–Bahnhof) vorzusehen und im Rahmen der Überbauung zu realisieren.
- 6 In den Gestaltungsplänen sind die detaillierten Nutzungen aufzuzeigen. Dabei soll die gemischte Nutzung mit Läden, Gewerbe, Praxen, Restaurant in den westlichen Bereich zu liegen kommen; die ruhigere Wohnnutzung ist im östlichen Bereich vorzusehen.
- Es ist ein Kindergarten mit Spielplatz erforderlich.
  - Für den täglichen Bedarf ist genügend Ladenfläche bereitzustellen. Die Ladenfläche für ein einzelnes Verkaufsgeschäft darf 600 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Im Bereich des Hafens sind im Gestaltungsplanverfahren die notwendigen Flächen so auszuscheiden, dass je nach Bedarf ein Restaurant mit Saal realisiert werden kann.
  - Grosshotels, überregionale Kongresszentren, Vergnügungstätten und Einkaufszentren sind nicht gestattet.
- 7 Die Gestaltungspläne haben aufzuzeigen, wie die privaten und öffentlichen Bereiche zu trennen sind. Dabei ist eine für die Öffentlichkeit möglichst durchlässige Siedlung anzustreben mit öffentlich zugänglichen Wegen, Gassen, Plätzen, Durchgängen etc., insbesondere in den Bereichen gegen das Seeufer hin und im Bereich der gemischten Nutzung (westlicher Bereich).
- 8 Die Anzahl der Parkplätze wird in Anbetracht der nahen öffentlichen Verkehrsmittel vom Gemeinderat mit einer reduzierten Höchstzahl festgelegt. Die Parkierung ist weitgehend in Sammelgaragen vorzusehen.
- 9 In den Gestaltungsplänen sind neuzeitliche und umweltfreundliche Energiekonzepte vorzusehen und bei der Bauausführung zu realisieren. Nach Möglichkeit sind
- das Brauchwasser aus dem Zürichsee zu beziehen und in einem separaten Netz zu verteilen;
  - das Meteorwasser via Naturschutzgebiet abzuleiten.
- 10 Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist nach den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) nach erfolgter Umzonung und Vorliegen des Wettbewerbes zu Lasten der Bauherrschaft vorzunehmen.

# Fortsetzung Sachgeschäft Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal Genehmigungsinhalt

Fortsetzung Anhang B

## Fortsetzung Ergänzungen Anhang Baureglement

### **C. Vor der rechtskräftigen Umzonung sind über die folgenden Abmachungen Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen**

#### **1. Land für die Gemeinde**

- Die Steinfabrik Zürichsee AG tritt der Gemeinde entschädigungslos einen 20 m breiten Landstreifen entlang dem Seeufer im Ausmass von ca. 10 000 m<sup>2</sup> zu Eigentum ab.
- Im weiteren verpflichtet sich die Steinfabrik Zürichsee AG, für allfällige Bedürfnisse der Gemeinde im Bereich der Haab und im Bereich der östlichen Einbuchtung zusätzliche Flächen im Baurecht abzugeben. Beim Land im Baurecht handelt es sich um zwei mögliche Kategorien, nämlich «Land zur Freihaltung» oder «Land zur Bebauung»:
  - a. Als «Land zur Freihaltung» gilt zum Beispiel die Landfläche der östlichen Einbuchtung (Baumgruppe), die südlich des Landstreifens von 20 m liegt, den die Gemeinde erhält;
  - b. Als «Land zur Bebauung» werden der Gemeinde von der Steinfabrik max. 6 000 m<sup>2</sup> im Baurecht zur Verfügung gestellt.
- Die Gemeinde verpflichtet sich nach Abschluss der Wettbewerbsarbeiten, den Baurechtsvertrag über die dann zumal gewünschten Flächen (zur baulichen Nutzung max. 6 000 m<sup>2</sup>) abzuschliessen.

#### **2. Preisgünstiger Wohnungsbau**

- Von den ausgewiesenen Wohnanteilflächen sind 20%, mindestens jedoch 40 Wohnungen gemischter Grösse dem WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) zu unterstellen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen.

#### **3. Weg- und Benützungsrechte**

- Die Weg- und Benützungsrechte (z.B. Fussgänger Rundgang, Plätze, Parkplätze etc.) zugunsten der Öffentlichkeit sind zu regeln.

## Anhang E

### Erläuterungen zu den Gestaltungsplan-Pflichtgebieten

#### Gebiet Steinfabrik-Areal Zone für öffentliche Parkanlagen



ES

- Umzonung von Hafenzone HZ in Zone für öffentliche Parkanlage ÖP (ca. 18 758 m<sup>2</sup>) III
- Gestaltungsplanpflicht
- Gewässerabstandslinie (5 Meter ab Dorfbach)

# Fortsetzung Sachgeschäft Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal Genehmigungsinhalt

---

Fortsetzung Anhang E

---

## Fortsetzung Ergänzungen Anhang Baureglement

- 1 Das Gebiet Steinfabrik-Areal liegt angrenzend an das BLN-Gebiet und das Naturschutzgebiet Frauenwinkel. Die besonderen Verhältnisse sind mit dem Gestaltungsplan zu berücksichtigen.
  - 2 Der Gestaltungsplan wird aufgrund eines Gesamtkonzeptes festgesetzt. Das Gesamtkonzept wird aufgrund von mehreren Projekten, die im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens zu erarbeiten sind, bestimmt.
  - 3 Im Gestaltungsplan sind namentlich festzulegen:
    - Bauten, Anlagen, Freiflächen und deren Nutzungen
    - Etappenweise Realisierung
    - Erschliessung und Parkierung
    - Radwegverbindungen
    - Fussgängerverbindungen innerhalb des Areals und zum Bahnhof respektive zu den übergeordneten Fusswegverbindungen
- Dabei sind folgende Nutzungsschwerpunkte nachzuweisen:
- Der östliche Drittel dient als Pufferzone zum Frauenwinkel und soll mit einem unüberwindbaren Riegel abgegrenzt werden. Er enthält einen Wassergraben sowie weitere Feuchtstellen, welche zum Beispiel mit einer Sichtschutzwand ergänzt werden.
  - Der mittlere Drittel kann ähnliche Elemente enthalten wie der östliche Drittel, er ist jedoch begehbar.
  - Der westliche Drittel kann intensiv genutzt werden.

---

## **Empfehlung des Gemeinderates**

Der Gemeinderat empfiehlt, der vorliegenden Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal zuzustimmen:

- Die Vorlage ist ausgewogen und berücksichtigt die Anliegen der gesamten Bevölkerung, indem die öffentlichen Parkanlagen erweitert werden können und zudem eine massvolle Siedlungsentwicklung im Bereich der Hafenzone stattfinden kann.
- Mit der Annahme der Vorlage kann die Erweiterung des öffentlichen Raumes am See in Pfäffikon einen Schritt weitergebracht werden.
- Bei einer Ablehnung der Vorlage bleibt der aktuelle rechtskräftige Zonenplan aus dem Jahre 1994 unverändert in Kraft (Plan Seite 57). In Bezug auf das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit der Initiative wäre die Situation diesfalls neu zu beurteilen.