

Initiative Umzonung Zeughaus Pfäffikon

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt die Einzelinitiative von Irene Herzog-Feusi «*Umzonung Zeughaus Pfäffikon in eine Zone für öffentliche Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten*» zur Ablehnung.

Bericht

Verfahren

Am 17. Oktober 2010 reichte Irene Herzog-Feusi eine Einzelinitiative mit folgendem Inhalt ein: «Das heute zur Wohn- und Gewerbezone WG4 gehörende Gebiet Zeughaus, KTN 1111, Schindellegistrasse, Pfäffikon, sei umzuzonen in eine neu zu schaffende Zone für öffentliche Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten». Die Initiative hat den Charakter einer allgemeinen Anregung. Der Gemeinderat hat die Einzelinitiative als

zulässig erklärt und dies im Amtsblatt Nr. 50 vom 15. Dezember 2010 publiziert. Die Initiative unterliegt zunächst einer Grundsatzabstimmung: Wird sie angenommen, muss der Gemeinderat die Umzonung der Liegenschaft KTN 1111 von der Zone WG4 in eine neu zu schaffende Zone für Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision der Gemeinde Freienbach aufnehmen und – zusammen mit der Gesamtzonenplanrevision – die entsprechenden Verfahrensschritte zu gegebenem Zeitpunkt einleiten (Auflage- und Einspracheverfahren, Einspracheentscheide). Nach Abschluss der Gesamtzonenplanrevision unterliegt diese – mithin auch das Begehren gemäss Initiative – letztlich als Ganzes der Volksabstimmung.

Initiativbegehren

Der Gesamtwortlaut der eingereichten Initiative lautet:

Gemäss Originaleingabe von Irene Herzog-Feusi vom 17. Oktober 2010

Initiativtext

Das heute zur Wohn- und Gewerbezone WG4 gehörende Gebiet Zeughaus, KTN 1111, Schindellegistrasse, Pfäffikon, sei umzuzonen in eine neu zu schaffende Zone für öffentliche Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten.

Der Gemeinderat Freienbach erhält mit der Einzelinitiative den Auftrag, im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision der Gemeinde Freienbach die Umzonung des Zeughauses Pfäffikon, Grundstück Kat. Nr. 1111, mit einer Fläche von zirka 5200 m² in eine neu zu schaffende Zone für Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten auszuarbeiten und den Stimmbürgern zur Abstimmung vorzulegen.

Begründung

Der Bedarf ist gegeben

In unserer rasch wachsenden Zürichseegemeinde erhalten Qualitätsansprüche immer grösseres Gewicht. Die Gemeinde Freienbach kann die Attraktivität ihres Standortes nur noch verbessern, wenn dem Gemeinschaftsleben und der Verschönerung der Siedlungsräume viel grössere Bedeutung beigemessen wird. In den letzten Jahren hat die Anonymisierung der Freienbacher Bevölkerung bereits alarmierende Ausmasse erreicht. Die Lebensqualität vor Ort und das gesellschaftliche Gefüge leiden darunter, was schon

seit Jahren öffentlich thematisiert wird. Angesichts des anhaltenden Siedlungswachstums sind gezielte Anstrengungen erforderlich. Heute besteht in der Gemeinde Freienbach praktisch kein Raumangebot zur Förderung identitätsstiftender Aktivitäten für die breite Bevölkerung. Grund und Boden im zentralen Siedlungsgebiet sind weitgehend in privater Hand und im aktuellen Zonenplan fast ausschliesslich Wohn- und Gewerbe-zwecken zugewiesen.

Dadurch ist die Ansiedlung von nicht profitorientierten, aber gemeinschaftsfördernden Angeboten in Zentrumsnähe fast unerschwinglich geworden. So ist z. B. seit Jahren das Fehlen eines Cafés ein Thema, und es mangelt generell an gut erschlossenen Örtlichkeiten für die öffentliche Nutzung. Insbesondere Pfäffikon als grösste Ortschaft der Gemeinde Freienbach verfügt heute über keine entsprechenden Reserven. Grünbereiche sind weitgehend aus dem Ortsbild verschwunden, und rund um die neuen Grossüberbauungen fehlt es an offenen Räumen für Begegnung. Damit ist der Bedarf für die Schaffung einer Zone für öffentliche Lebensqualität und attraktive Gemeinschaftsaktivitäten im Siedlungsgebiet von Pfäffikon gegeben.

Das Zeughaus als idealer Standort

Das Zeughausareal verfügt über ideale Voraussetzungen für eine öffentliche Nutzung. Entlang der Schindellegistrasse ist in Pfäffikon ein grosses neues Quartier entstanden, gänzlich ohne Infrastruktur für das öffentliche Leben. Das Zeughaus mit seinem grosszügigen Umschwung und einem Baukörper, der vielfältige Nutzungen zulässt, bildet die letzte Öffnung in diesem verdichteten neuen Siedlungsgebiet, liegt jedoch auch genügend nahe am Ortskern, sodass es sich hervor-

gend eignet für Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten für die gesamte Gemeinde Freienbach. Das Areal des Zeughauses ist leicht zu Fuss zu erreichen und mit dem öV optimal erschlossen. Direkt an der Schindellegistrasse gelegen, bietet es attraktive Voraussetzungen für publikumsnahe Aktivitäten und Angebote.

Sicherstellung der öffentlichen Nutzung des Zeughauses

Das Zeughaus war früher im Besitz der Armee, und somit eigentlich im Besitz der Bürgerinnen und Bürger. Der Nutzen des Zeughauses ist bis heute ausschliesslich öffentlicher Natur. Die ehemalige Aufzoning in die WG4-Zone entsprach einer Wertsteigerung des Zeughausareals zum Nulltarif. Eine Abzoning muss folglich ebenfalls zum Nulltarif möglich sein. Es braucht einzig das Ja der Bürger zur Bestätigung der Abzoning. Für die ehemalige Aufzoning des Zeughausareals in die Zone WG4 hat weder die Armee, noch «armasuisse Immobilien» als heutige Besitzerin je Gegenleistungen an die Gemeinde Freienbach erbracht. Eine zonenkonforme Nutzung des Areals fand bisher nicht statt, und es wurden auch keine entschädigungspflichtigen Investitionen der Eigentümerin für eine Nutzung zu Wohn- und Gewerbebezwecken erbracht. Ein Anspruch auf Verbleib in der Zone WG4 besteht demnach nicht. Wir Freienbacher können nun dieselbe Zonenänderungs-Logik umkehren und zum Vorteil der Allgemeinheit nutzen: Es liegt einzig in der Kompetenz der Freienbacher Stimmbürger, das Zeughaus bedarfsgerecht umzuzonen.

Zonen wir das hervorragend geeignete Zeughausareal aus der Zone WG4 wieder ab, so kann es aus dem drohenden Bieter-Wettstreit mit privaten Spekulanten herausgelöst werden und wird für die öffentliche Nutzung erschwinglich. Der ERSTE SCHRITT zum Erwerb des Zeughausareals für eine zukunftsgerichtete und bedarfsgerechte Nutzung durch die Gemeinde heisst also UMZONUNG.

Da die Gemeinde Freienbach in ihrer mittel- bis langfristigen Finanzplanung bereits seit Jahren einen Betrag für den Erwerb des Zeughausareals vorsieht, ist offensichtlich auch der politische Wille für einen Kauf durch die öffentliche Hand bereits gegeben. Eine breite Allianz von Befürwortern aus allen Gesellschaftsschichten ist zu erwarten.

Die Zonenplanrevision als idealer Zeitpunkt für die Umzoning

Die vorgeschriebenen periodischen Aktualisierungen der kommunalen Zonenpläne zielen darauf ab, den laufenden Veränderungen der Bedürfnisse des Gemeinwesens Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Freienbach befasst sich seit einigen Jahren mit der Revision der Zonenord-

nung. Im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Konzept und der Verkehrsplanung wurde die Gesamtplanung sistiert. Sie muss nun beschleunigt wieder an die Hand genommen werden, nachdem die Masterplan-Vorgaben zur Siedlungs- und Verkehrsentwicklung nicht wie vorgesehen erfüllt werden können. Besondere Anstrengungen werden notwendig sein, damit Eigentum von Grund und Boden nicht länger ultimativ gegen öffentliche Interessen ausgespielt werden kann. Die Behörden sind gefordert, Verhandlungen aufzunehmen, um geeignete Räume zu Gunsten der Allgemeinheit zu erwerben.

Es darf sich nicht mehr wiederholen, dass Verkaufsangebote von Privaten (Schmitte-Areal, Huob-Wiese) vom Gemeinderat in Verkennung des effektiv vorhandenen öffentlichen Bedarfs generell abgelehnt werden, und dass die Bevölkerung weder informiert, noch in den Entscheidungsprozess einbezogen wird.

Der Zeitpunkt ist ideal, mit der Umzoning des Zeughausareals einen Prototyp für sinnvolle Raumentwicklung zu schaffen.

Nutzungsmöglichkeiten

Durch Umzoning des Zeughauses Pfäffikon in eine neue Zone für öffentliche Lebensqualität ergeben sich diverse Nutzungsmöglichkeiten, die je nach Bedarf immer wieder optimal und kreativ ausgeschöpft werden können.

Vielseitige Nutzungen sind denkbar/wünschbar (Liste noch unvollständig):

- Café/Zeughausbar, kleine Restauration
- offene Ateliers
- offene Werkstätten für Schau- und Lehrbetriebe
- Jugendräume
- Bühne für Musik, Film, Theater
- Markthalle/Marktplatz/Themenmärkte
- Ausstellungen, Anlässe, Feste

Positive Beispiele aus anderen Gemeinden und Kantonen empfehlen sich zur Nachahmung:

Galgenen / Rapperswil-Jona / Winterthur / Uster / Davos / Teufen / Herisau / Appenzell / etc.

Betriebskonzept und Reglement

Auch in einem Wohngebiet können öffentliche Begegnungsräume selbstverständlich ohne negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft eingerichtet werden. Ein gutes Beispiel dafür bietet der «Dorfgadä» in Altendorf, der zu einem sehr geschätzten kulturellen Zentrum ausgebaut werden konnte. Entscheidend für eine verträgliche Nutzung ist die Schaffung eines guten Betriebskonzepts und eines Reglements, das klare Rahmenbedingungen setzt. Erfolgreiche Beispiele finden sich zuhauf. Eine neuzeitliche Nutzung soll im engen Austausch mit der Bevölkerung entwickelt werden. Nicht Retorten-Programme, eingekauft bei auswärtigen «Profis», sondern eine breit abgestützte Projektgruppe, eventuell ein eigens dafür geschaffener Verein/eine Stiftung soll

Betriebskonzept und Reglement entwickeln und dafür sorgen, dass die örtlichen Bedürfnisse angemessen berücksichtigt werden. Eine Fülle von abrufbaren, kreativen Ideen und eine grosse Bereitschaft zu ehrenamtlichem Einsatz ist vorhanden. Damit besteht eine solide Grundlage für kostengünstige, originelle Umbau-Varianten und den Aufbau und die Gestaltung des neuen «Zentrums für öffentliche Lebensqualität» durch die Bürger.

Weiteres Vorgehen

Die Annahme der Initiative durch die Stimmbürger schafft einen verbindlichen Auftrag an die Raumplanungskommission, den hier skizzierten Anliegen Rech-

nung zu tragen und eine entsprechende Abstimmungsvorlage vorzubereiten. Es ist sinnvoll und notwendig, die breite Bevölkerung von Anfang an in den Entwicklungsprozess einzubeziehen.

Die Initiatorin ist an einer einvernehmlichen und konstruktiven Zusammenarbeit mit den Behörden interessiert und bietet ihre Mithilfe bei der Erarbeitung der Vorlage ausdrücklich an.

Pfäffikon, 17. Oktober 2010
Irene Herzog-Feusi, Pfäffikon

Empfehlung des Gemeinderates

Aufgrund der sachlichen Gegenüberstellung der Initiative von Irene Herzog-Feusi und dem vom Gemeinderat zusammen mit der armasuisse Immobilien erarbeiteten Baurechtsvertrag, empfiehlt der Gemeinderat, die Initiative von Irene Herzog-Feusi abzulehnen und dem Baurechtsvertrag für das Zeughaus Pfäffikon den Vorzug zu geben. Die Initiative von Irene Herzog-Feusi ist unnötig. Sämtliche anvisierten Ziele und Nutzungen werden mit dem Vorschlag des Gemeinderates (Baurechtsvertrag) ebenfalls erreicht – und dies erst noch viel schneller und preiswerter.

Folgen der Initiative

Die Initiative von Irene Herzog-Feusi verlangt eine Umzonung, welche für die Nutzungsrechte gemäss Initiative nicht notwendig ist. Es würde aber eine Entschädigung von knapp Fr. 5 Mio. fällig, ohne jegliche Rechte oder Besitzansprüche an der Liegenschaft.

Baurechtsvertrag als konstruktive Lösung des Gemeinderates

Die Gemeinde Freienbach verfolgt seit 2001 das Ziel, das Zeughausareal von der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch die armasuisse Immobilien, erwerben zu können, um es vielfältigen öffentlichen Nutzungen zuführen zu können. Seit feststeht, dass die armasuisse Immobilien das Zeughaus Pfäffikon für ihre eigenen Zwecke nicht mehr benötigt, wurden zwischen Gemeinde und armasuisse Immobilien intensive Verhandlungen geführt. Dabei stellte sich heraus, dass die armasuisse Immobilien das Grundstück nicht durch

Verkauf veräussern, sondern exklusiv der Gemeinde Freienbach im Baurecht abgeben und das zugehörige Gebäude der Baurechtsnehmerin verkaufen will. In der Folge wurde ein Baurechtsvertrag ausgehandelt, der am 18. Oktober 2011 öffentlich beurkundet wurde, um ihn anschliessend der Freienbacher Stimmbürgerschaft zur Abstimmung vorzulegen. Dieser Baurechtsvertrag weist für die Gemeinde Freienbach diverse raumplanerische, finanzielle und nutzungstechnische Vorteile gegenüber der von Irene Herzog-Feusi eingereichten Initiative auf.

a) Raumplanerische Aspekte

Die von der Initiatorin verlangte Umzonung ist für eine öffentliche Nutzung des Zeughauses nicht zwingend nötig, da gemäss Art. 36 Abs. 1 des Baureglements in der Zone WG4 neben Wohnbauten auch mässig störende Betriebe gestattet sind. Öffentliche Bauten und Nutzungen sind in dieser Zone nicht verboten (vgl. Kunst(Zeug)haus Rapperswil).

b) Finanzielle Aspekte

Zu beachten ist, dass bei Umzonungen von Wohn-, Industrie- oder Gewerbebezonen in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bzw. in eine neu zu schaffende Zone für Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten regelmässig eine Entschädigungspflicht eintritt (vgl. Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Auflage, S. 602; BGer 1A.263/2004 v.24.10.2005, E.2.3).

Falls die Liegenschaft Zeughaus Pfäffikon, KTN 1111, durch die Gemeinde Freienbach von der Zone WG4 in eine Zone für Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten umgezont wird, stellt die armasuisse

Immobilien den Anspruch auf eine Minderwertentschädigung von Fr. 4'951'000.00. Der Minderwert berechnet sich aus dem aktuellen Landwert der Zone WG4 abzüglich Landwert der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen multipliziert mit der Fläche, d. h. Fr. (1'300.00/m² – Fr. 300.00/m²) x 4951m² = Fr. 4'951'000.00. Die Zahlung einer solchen Minderwertentschädigung durch die Gemeinde Freienbach begründet noch keinen Eigentumsanspruch an der Liegenschaft.

Das bestehende Zeughausgebäude ist der armasuisse Immobilien gemäss dem vorliegenden Baurechtsvertrag für Fr. 1'980'000.00 abzukaufen.

Mit der armasuisse Immobilien wurde, aufgrund der Landbewertung durch die Güterschatzungskommission des Kantons Schwyz, ein nach Nutzung abgestufter Baurechtszins ausgehandelt:

- Fr. 10.50/m²/Jahr bei öffentlicher Nutzung ohne Wohnnutzung,
- Fr. 45.50/m²/Jahr bei Wohnnutzung oder nicht öffentlicher Gewerbenutzung.

Sowohl bei einer öffentlichen Nutzung des Zeughauses gemäss Anliegen der Initiantin als auch bei einer Nutzung im bisherigen Rahmen beträgt der Baurechtszins für das ganze Zeughausareal Fr. 10.50/m²/Jahr, d. h. Fr. 1985.50 pro Jahr.

Aus finanzieller Sicht ist der Baurechtsvertrag gegenüber der Initiative deutlich vorteilhafter, da ein je nach Nutzung abgestufter Baurechtszins und tiefe Investitionskosten zum Tragen kommen. Die jetzigen Nutzungen im Zeughaus können ohne Investitionen weitergeführt werden. Für kulturelle, gesellschaftliche und gemeinschaftsaktive Nutzungen müssen aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zu gegebenem Zeitpunkt grössere Investitionen getätigt werden. Diese sind aber in jedem Fall durch die Stimmbürgerschaft im Rahmen des Budgets oder mittels Sachgeschäften zu bewilligen.

c) Nutzung

Mit der Annahme der Initiative von Irene Herzog-Feusi würde das Verfahren für die Umnutzung erst in Gang gesetzt. Zudem würde mit der Annahme der Initiative das Zeughaus noch nicht der Gemeinde gehören. Mit dem Baurechtsvertrag jedoch kann die Gemeinde für die nächsten 70 Jahre (mit Verlängerungsmöglichkeit) über das Zeughaus und das Grundstück mit einer Fläche von 4951 m² verfügen und die spekulative Nutzung ist ausgeschlossen.

Mit dem Baurechtsvertrag kann das Grundstück bereits ab 1. Januar 2013 für die öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt und zugänglich gemacht werden.

d) Zusammenfassung der Fakten Gemeinsames Ziel

Kriterium	Initiative	Baurecht
Zeughaus aus Markt nehmen	Wird erreicht	Wird erreicht
Öffentliche Nutzungen	Möglich	Möglich
Nutzungen für öff. Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten (gemäss Initiativtext)	Möglich	Möglich
Spekulative Nutzung	Ausgeschlossen	Ausgeschlossen
Sicherung Grundstück	Nein, nur Umzonung, noch kein Erwerb	Ja, 70 Jahre ab 1. Januar 2013, mit Verlängerungsmöglichkeit
Minderwertentschädigung an armasuisse Immobilien	Aufgrund Umzonung Fr. 4'951'000.00	Keine
Kosten Liegenschaftserwerb	Für allfälligen Erwerb unbekannt	Kosten Baurecht klar und bekannt, gestuft für 2 verschiedene Nutzungsarten, Kosten Gebäude Fr. 1'980'000.00
Künftige Investitionen	Für Nutzungsänderungen, durch Stimmbürgerschaft zu bewilligen	Für Nutzungsänderungen, durch Stimmbürgerschaft zu bewilligen
Umzonung	Verlangt, obwohl nicht nötig	Nicht nötig
Zeitliche Zielerreichung	Ungewiss	1. Januar 2013

Die Initiative und der vom Gemeinderat ausgehandelte Baurechtsvertrag verfolgen grundsätzlich das gleiche Ziel, nämlich das Zeughaus aus dem spekulativen Markt zu nehmen und für den noch zu definierenden Nutzungsbedarf der Gemeinde zu sichern.

Fazit

Mit den von langer Hand geführten Verhandlungen mit der armasuisse Immobilien und der ausgehandelten Baurechtslösung kann das gemeinsame Ziel, nämlich die Sicherung des Zeughausareals Pfäffikon für die Öffentlichkeit, im Gegensatz zur Initiative von Irene Herzog-Feusi, zeitnah, in einem Schritt und finanziell verhältnismässig preiswert erreicht werden.

Aus diesem Grund ist dem Baurechtsvertrag zuzustimmen und die Initiative von Irene Herzog-Feusi abzulehnen.