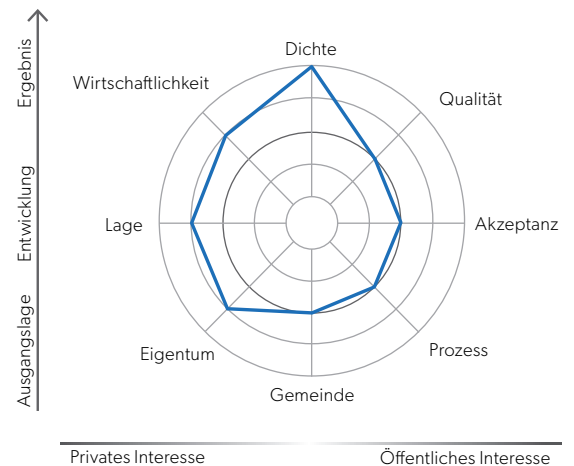


Das Zentrum Staldenbach verschafft Freienbach ein städtisches Flair

Das Zentrum Staldenbach ist eine dicht bebaute Wohnsiedlung mit Gewerbeanteil an zentraler Lage in Pfäffikon, die den Bahnhof mit dem Dorfzentrum verbindet. Das ehemals undurchlässige Industrieareal der Verwo AG wurde von der Versicherungsgruppe Helvetia Schweiz gekauft und ab dem Jahr 2010 zu einem urbanen Ort im Dorf entwickelt. Die Überbauung beherbergt 94 Wohnungen und bietet publikumsorientierte Nutzungen in den Erdgeschossen. Die vielfältig gestalteten öffentlichen Räume, die zentrale Lage und der vielfältige Nutzungsmix zeigen die sorgfältige Planung und leisten einen Beitrag zu einem erweiterten funktionierenden Ortskern.



Impuls Innenentwicklung
 Impulsion Développer vers l'intérieur
 Impulso Sviluppo centripeto



Das Zentrum Staldenbach liegt direkt am Bahnhof Pfäffikon. Das Spiel mit Gebäudehöhen und Fassadenfarben bringt Abwechslung in das Erscheinungsbild. Foto: L. Buchmann, HSR

Ausgangslage

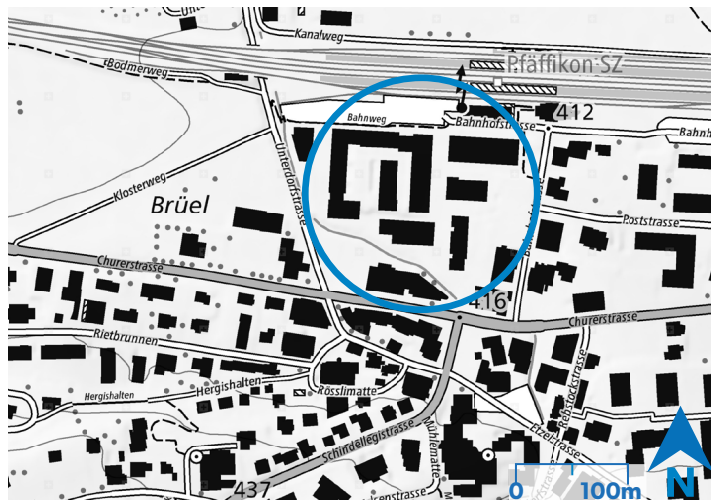
Die Gemeinde Freienbach liegt am linken Zürichseeufer und besteht aus den fünf Ortschaften Pfäffikon, Freienbach, Wilen bei Wollerau, Bäch und Hurden. Sie ist die bevölkerungsreichste Gemeinde des Kantons Schwyz. Freienbach verzeichnete in den letzten Jahren ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum, was nicht zuletzt mit der schönen Wohnlage, der Nähe zur Stadt Zürich und der tiefen Steuerlast zusammenhängt.

Von dieser Standortgunst profitierte lange Zeit auch die Verwo AG. Direkt südlich des Bahnhofs gelegen, produzierte sie jahrelang die allseits bekannten Metallcontainer. Doch eine betriebliche Umstellung führte dazu, dass der Standort Pfäffikon zwischen 2006 und 2010 nach und nach aufgegeben wurde. Für die Gemeinde entstand die einmalige Chance, für die Bevölkerung einen Mehrwert zu schaffen. Die Vision: das ehemals undurchlässige Areal einer neuen Nutzung zuzuführen und gleichzeitig das gesamte Bahnhofsumfeld aufzuwerten.

Bewertung

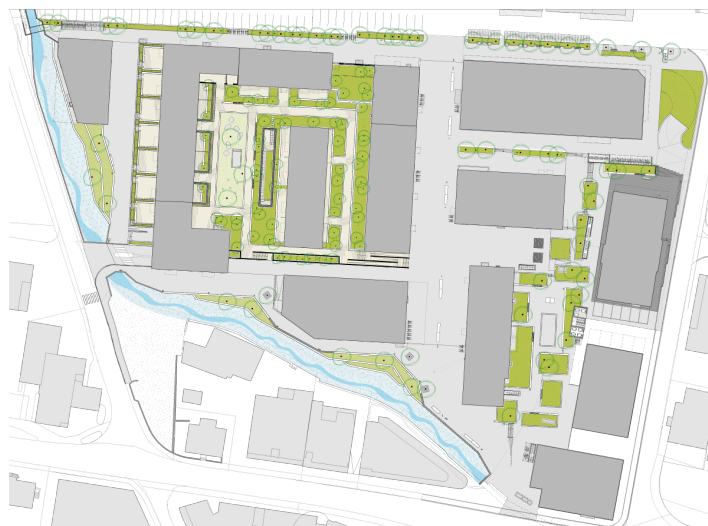
Lage

Pfäffikon ist der Hauptort der politischen Gemeinde Freienbach und liegt in der Agglomeration Obersee im Kanton Schwyz. Das Zentrum Staldenbach befindet sich direkt am Bahnhof Pfäffikon und ist folglich mit dem ÖV bestens erschlossen. Die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreichbar, auch wenn sich in den Spitzenstunden in und um Pfäffikon der regionale Verkehr staut.



Lage des Areals. Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Im Zentrum Staldenbach finden sich einige Versorgungsmöglichkeiten. Über eine Fussgängerpassage gelangt man zudem rasch zum Bahnhof oder ins Dorfzentrum, wo weitere Versorgungseinrichtungen wie Arztpraxen, Banken, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs zu finden sind.



Die meisten Aussenräume sind teilweise begrünt und bieten verschiedene Rückzugs- und Begegnungsorte. Die wichtige Fussgängerpassage hingegen ist nicht bepflanzt.
Quelle: www.zentrum-staldenbach.ch

Eigentum

Das Land, auf dem heute das Zentrum Staldenbach steht, gehörte lange Zeit der Verwo AG. Im Rahmen einer betrieblichen Umstellung gab die Firma den Standort auf und verkaufte das Land der Helvetia Schweiz. Als einzige Grundeigentümerin und Bauherrin erstellte diese das Zentrum Staldenbach in den Jahren 2010 bis 2014. Sie investierte rund 100 Millionen Franken in das Areal. Die Entwicklung führte dazu, dass das bis anhin geschlossene Areal für die Bevölkerung geöffnet wurde, wodurch eine Verbindung zwischen Bahnhof und Dorfkern entstand.

Gemeinde

Die Gemeinde erkannte, dass mit dem Wegzug der Verwo AG auf dem Areal südlich des Bahnhofs ein grosses Verdichtungspotenzial und eine riesige Entwicklungschance entstanden waren. Darin sah sie auch eine Gelegenheit, auf dem Areal ein neues Gemeindehaus zu realisieren. Die Gunst der Stunde nutzend, nahm der Gemeinderat eine Teilanpassung des Zonenplans vor. Darin belegte er das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht – und sicherte sich in den Sondernutzungsvorschriften die Fläche für die zukünftige Gemeindeverwaltung. Der Teilzonenplananpassung stimmte die Bevölkerung 2004 zu. 2009 lehnte sie hingegen den Kredit für den notwendigen Landkauf und die Baukosten des Gemeindehauses ab.

Kennziffern

- Einwohnerzahl Freienbach (Pfäffikon): 16'372 (7'357) (2019)
- Arealgrösse: 20'228 m²
- Investitionskosten: rund 100 Millionen CHF
- Ausnützungsziffer AZ: 1,43
- Wohneinheiten WE: 94
- Bruttogeschossfläche BGF: 29'022 m²
- ÖV-Güteklasse: A – sehr gute Erschliessung
- Gemeindetyp BFS: Städtische Gemeinde einer grossen Agglomeration

Prozess

Die Helvetia Versicherungen war für die Realisierung ihrer Entwicklungsabsichten auf eine Anpassung des Zonenplans angewiesen. Der Investorin kam entgegen, dass der Gemeinderat die Areale um den Bahnhof ohnehin dringend aufwerten wollte. Er zog darum die erforderliche Teilzonenanpassung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vor und zonte das Areal 2004 von einer Industrie- in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht um. Damit war der Weg frei für die Entwicklung des Standorts.



Der Staldenbach wurde renaturiert und lässt sich nun über ein paar Stufen erreichen.
Foto: L. Buchmann, HSR

Bis 2006 erarbeitete die Investorin zusammen mit einem Architekturbüro den Gestaltungsplan, der 2008 vom Gemeinderat erlassen und 2009 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Ein Architekturbüro übernahm die Rolle des Generalplaners und realisierte die Überbauung von 2010 bis 2014. Die ersten Liegenschaften konnten 2013 bezogen werden.



Ein Innenhof ist mit Spielgeräten für Kinder ausgestattet. Foto: L. Buchmann, HSR

Akzeptanz

Das Zentrum Staldenbach brachte der Bevölkerung einen hohen Mehrwert. So wurde das Quartier beispielsweise durchlässiger gemacht und es konnte eine Fussverkehrsverbindung zwischen Bahnhof und dem Dorfzentrum geschaffen werden. Entlang dieser Passage war es möglich, im Erdgeschoss publikumsorientierte Gewerbenutzungen anzusiedeln. Im Südwesten wurde der Staldenbach ausgedolt, revitalisiert und der Bevölkerung stellenweise zugänglich gemacht. Zwischen den Bauten entstanden zahlreiche private, halböffentliche und öffentliche Aussenräume, die von Lärmimmissionen geschützt sind und zum Verweilen einladen. Obwohl sich die Bevölkerung lediglich im Rahmen der öffentlichen Auflage zum Gestaltungsplan äussern konnte, identifizierte sich die Mehrheit rasch mit den bunten Bauten.

Dichte

Im Jahr 2004 wurde das Verwo-Areal in einer Teilanpassung des Zonenplans von der Industrie- in die Zentrumszone umgezont. Festgelegt wurde gleichzeitig eine maximale Ausnützung von 1,5, zudem wurde die Anzahl Pflichtparkplätze um bis zu 60 Prozent reduziert. Damit konnte ein massgeblicher Beitrag zur Zentrumsentwicklung um den Bahnhof Pfäffikon geleistet werden.

Mit einer effektiven Ausnützung von 1,43 ist die Siedlung dicht überbaut. Insbesondere der neugeschossige Wohnturm wirkt markant.

Auffällig ist, dass die Wohnungen im Verhältnis zur Zimmeranzahl viel Fläche beanspruchen. So beträgt die Wohnfläche einer 3,5-Zimmerwohnung beispielsweise 140 m². Dennoch wurden sowohl die bauliche Dichte wie auch die funktionale und die soziale Dichte im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung markant erhöht.



Die Passage verbindet den Bahnhof mit dem Dorfzentrum. Die Erdgeschosse links und rechts sollten mit publikumsorientierten Nutzungen den Raum beleben, was nur beschränkt gelingen will. Foto: L. Buchmann, HSR

Qualität

Das neue Wohn- und Geschäftsquartier mit 94 Wohnungen bildet das Tor zum historisch gewachsenen Dorfzentrum Pfäffikons. Das unzugängliche Industrieareal ist ein durchlässiger Ortsteil geworden, der dem Raum zwischen Bahnhof und Dorfzentrum einen freundlichen Charakter verleiht. Die schlichte Architektur und die bunten Fassaden bereiten insbesondere Bahnreisenden einen erfrischenden Empfang in Pfäffikon. Ein besonderes Augenmerk wurde auch auf den Energieverbrauch des Zentrums gelegt. Die Gebäude erfüllen den Minergie-standard und werden durch eine Holzschnitzelfeuerung beheizt. Experten des Bundes unterstützten die Bauherrin im Rahmen des Programms «Nachhaltige Quartiere».



Der halböffentliche Innenhof ist ein Rückzugs- und Begegnungsort. Auch die Wohnungen sind grösstenteils auf die ruhigen Aussenräume ausgerichtet. Foto: L. Buchmann, HSR

Grundsätzlich bietet die Bebauung gute Voraussetzungen für eine funktionierende Nachbarschaft, indem sie publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss zulässt, darüber neuen Wohnraum anbietet und über vielfältige und begrünte Plätze, Höfe und Gassen verfügt. Dennoch bleibt die erhoffte Belebung der Aussenräume hinter den Erwartungen zurück. In der autofreien Fussgängerpassage und in den vier lärmgeschützten und teils öffentlichen, teils halböffentlichen Innenhöfen finden weniger Begegnungen statt als erhofft. In der Passage wird regelmässig ein kleiner Markt abgehalten. Ein paar ergänzende Angebote würden gute Unterstützung leisten.

Wirtschaftlichkeit

Sämtliche Wohnungen werden vermietet. Die Mieten bewegen sich im oberen Segment: Eine 3,5- bis 4,5-Zimmerwohnung kostet beispielsweise zwischen 3'000 und 4'000 Franken im Monat. Trotzdem konnten nicht nur fast alle Wohnungen, sondern auch die allermeisten Gewerbe- und Büroflächen rasch vermietet werden – obschon das Zentrum Staldenbach in nur einer Etappe erstellt worden ist. Das Projekt zeugt daher von einer nachfrageorientierten Angebotsplanung.

Zusammenfassung

Die Gemeinde erkannte rechtzeitig, dass die Entwicklung des Areals zwischen Bahnhof und Dorfkern besondere Aufmerksamkeit verdient. Indem sie das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte bewirkte sie eine sorgfältige Planung. Das ehemals undurchlässige Verwo-Areal in Bahnhofsnähe wurde dicht bebaut und schafft mit dem Wohn- und Geschäftsquartier Zentrum Staldenbach einen Mehrwert für die Bevölkerung: Eine Fussgängerpassage im Herzen der Überbauung verbindet den Bahnhof Pfäffikon mit dem Dorfzentrum, öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität bringen Grün in die Siedlung und der ausgedolte und revitalisierte Staldenbach sorgt für etwas Abkühlung im Quartier. Dank der Holzschnitzheizung können auch angrenzende Liegenschaften nachhaltig mit Wärme versorgt werden. Das Zentrum Staldenbach ist ein Quartier der Zukunft im oberen Preissegment, das der Bevölkerung, in erster Linie aber seinen Bewohnern viele Vorteile an zentraler Lage bringt.

Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Durch seine sorgfältige Entwicklung wurde das ehemals undurchlässige Industrieareal der Bevölkerung zugänglich gemacht und zur Drehscheibe zwischen Bahnhof und Dorfzentrum.
- Die neue Bebauung reagiert mit hoher, aber angemessener Dichte auf die hervorragend erschlossene Lage am Bahnhof Pfäffikon.
- Nicht nur auf eine ausdrucksstarke Architektur wurde ein besonderes Gewicht gelegt, sondern auch auf den Aussenraum, die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr und die Revitalisierung des namengebenden Staldenbachs.
- An geeigneter Lage entstand hochwertiger Wohnraum, wenn auch im höheren Preissegment.

Weiterführende Informationen

2014. Zentrum Staldenbach, Pfäffikon SZ – Ein neuer Ort im Dorf. Bauinfo 7/8 2014. St. Gallen.

2013. Der Preis der Boomjahre. In: NZZ, Ausgabe vom 23.8.2013. Zürich.

2009. Gestaltungsplan Verwo, Gysko-Areal. Sonderbauvorschriften, Plan und Bericht. Gemeinde Freienbach.