



gemeinde
freienbach

Testplanung für den Raum Pfäffikon-Ost und Bahnhof

Vertiefungsphase 2015
Revision des Mengengerüstes v3

Dr. Rolf Signer
Scholl+Signer
Stadt- und Regionalplaner
Zürich

Freienbach, 27. Mai 2016

1. Ausgangslage

Die Vertiefungsphase der Testplanung Pfäffikon-Ost und Bahnhof wurde am 25. November 2015 mit der Formulierung der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zuhanden des Exekutivgremiums abgeschlossen. Diese basierten auf den Unterlagen der Teams, die bis zum 6. November 2015 abzugeben waren.

Bei der Kontrolle dieser Unterlagen (vgl. «Bericht Städtebau und Mengengerüst» mit dem Dateinamen: «Pfäffikon_Städtebau_151107.pdf») sowie der nachgereichten Excel-Tabellen zeigten sich einige Unklarheiten, namentlich die Flächen betreffend.

Daraufhin formulierte das Beurteilungsgremium: «Die vorliegenden Studien zur Bebauung müssen auf der Grundlage eines transparenten Mengengerüsts weiter präzisiert werden.» (Aus dem Empfehlungspapier vom 25. November 2015.)

Anlässlich der Klausur vom 25. November 2015 wurde überdies folgendes festgehalten (vgl. KN 20151124 Kurznotiz.pdf): «In den nächsten Wochen soll das Mengengerüst der Flächen, Parkplätze und Fahrten bereinigt werden.»

Diese Bereinigung ist inzwischen vorgenommen worden. Dieses Papier zeigt das Mengengerüst, wie es für die im ersten Halbjahr 2016 durchgeführten Ergänzungsaufträge gilt.

Zudem wurde im März auf Initiative der Grundeigentümer im Baufeld 4 eine zusätzliche städtebauliche Vertiefung durchgeführt, die zu quantitativ unbedeutenden Änderungen führte. Die Resultate dieser Untersuchungen sind in allen Abbildungen berücksichtigt.

2. Bedeutsamkeit des Mengengerüsts

Das Mengengerüst betrifft Areale nördlich und südlich der Eisenbahn, namentlich die Gebiete des Seedamm-Centers, der Seedamm Plaza sowie des Hurdnerfeldes.

In Absprache mit den Grundeigentümern wurde die Zeithorizonte auf 2025 und 2035 festgelegt.

Das Mengengerüst basiert dort, wo nicht bereits detaillierte Angaben zur zukünftigen Entwicklung vorliegen, auf Entwürfen und Verkehrsabschätzungen des Teams Feddersen & Klostermann. Detaillierte Angaben zu Flächen, Parkplätzen und das Verkehrsaufkommen liegen für die Erweiterung des Seedamm-Centers (Unterlagen für den Gestaltungsplan) und die Erweiterung der Seedamm Plaza vor.

Das Mengengerüst umfasst also Flächen (im Sinne von Geschossflächen bzw. Verkaufsflächen), Anzahl Parkplätze sowie – mit den Annahmen zum Modal Split und den spezifischen Verkehrspotenzialen – die Anzahl MIV-Fahrten je nach Areal.

Dieses Mengengerüst, namentlich das Fahrtenaufkommen, dient sodann als Basis für die Ermittlung der Verkehrsbelastungen im Strassennetz. Unzulänglichkeiten in den Ausgangsinformationen können somit die Aussagekraft dieser Untersuchungen schmälern.

3. Entwicklungen nördlich der Bahn

Die Zahlenwerte auf den Abbildungen 1 und 2 entsprechen jenen vom 6. Januar 2016, ergänzt um die Werte der zusätzlichen städtebaulichen Vertiefung auf Baufeld 4 (siehe 1.); sie umfassen aber nur die Totale pro Baufeld; auf die technischen Kommentare wird verzichtet.

Nördlich der Bahn besteht demnach ein Potential für Neubauten von gut 96'000 m², wobei die Anzahl Fahrten gegenüber heute von knapp 3'000 auf etwas über 5'000 ansteigt (vgl. die Zusammenstellungen im unteren Teil der Abbildung 3).

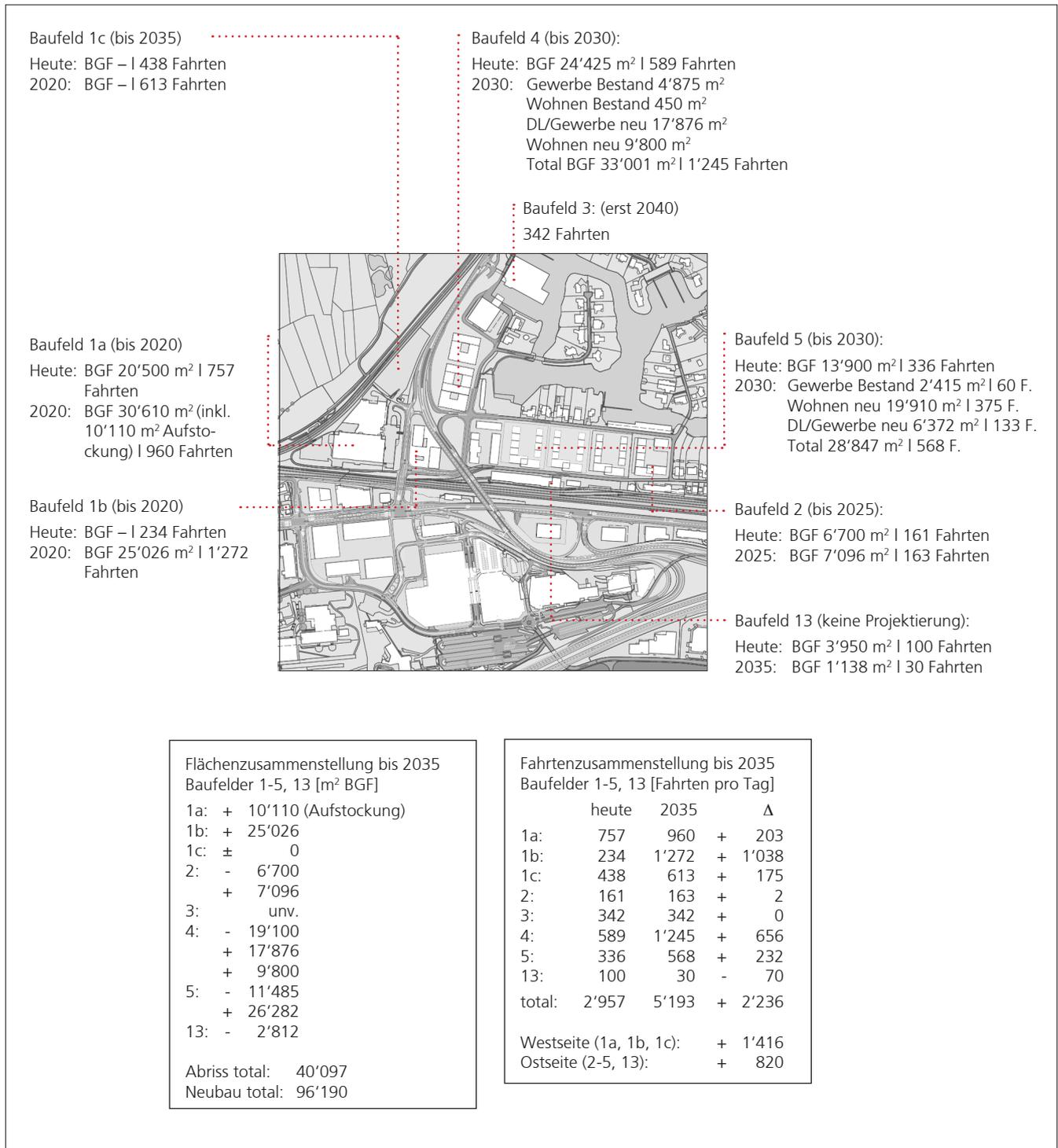


Abb. 1: Die absehbaren Entwicklungen nördlich der Bahn.

4. Entwicklungen südlich der Bahn

Südlich der Bahn besteht ein Potential für Neubauten von gut 59'000 m² (plus 15'000 m² neue Verkaufsfläche), wobei die Anzahl

Fahrten gegenüber heute von gut 15'000 auf etwas über 22'000 ansteigt.

Baufeld 12

Heute: BGF 5'775 m² | 2'383 Fahrten
2020: BGF 6'258 m² | 3'447 Fahrten

Baufeld 10

Heute: BGF 5'508 m² | 204 Fahrten
2035: BGF 40'520 m² | 2'803 F.

Baufeld 11

Heute: BGF ... | 375 Fahrten
2035: BGF ... | 443 Fahrten

Baufeld 9a

Heute: BGF ... | 0 Fahrten
2035: BGF ... | 0 Fahrten

Baufeld 8

Heute: BGF ... | 1'938 Fahrten
2020: Bürohaus neu* 6'820 m² | 240 Fahrten
SDCIII neu*:
Verkaufsflächen: 15'000 m²
Büroflächen BGF: 1'528 m²
Total neue BGF 8'348 m², neue
Verkaufsfläche 15'000 m² | 5'436 Fahrten
(* Gestaltungsplan Migros)



Baufeld 6 (keine Projektierung)

Heute: BGF 24'325 m² | 475 F.
2035: BGF 24'325 m² | 475 F.

Baufeld 14

Heute: BGF 1'556 m² | 45 F.
2035: BGF 4'240 m² | 73 F.

Baufeld 7b

Heute: BGF ... | 373 Fahrten
2020: BGF ... | 593 Fahrten

Baufeld 7a

Heute: BGF ... | 4'822 Fahrten
2020: BGF ... | 4'215 Fahrten

Baufeld 9c

Heute: BGF ... | 3'838 Fahrten
2020: BGF ... | 3'476 Fahrten

Baufeld 7c

Heute: BGF ... | 1'047 Fahrten
2020: BGF ... | 1'047 Fahrten

Baufeld 9b

Heute: BGF ... | 43 Fahrten
2035: BGF ... | 43 Fahrten

Flächenzusammenstellung bis 2035 Baufelder 6-12, 14 [m ² BGF]		
6:	±	0
7a:	±	0
7b:	±	0
7c:	±	0
8:	+	8'348 (BGF neues Bürohaus und Büroflächen)
	+	15'000 (Verkaufsflächen)
9a:	±	0
9b:	±	0
9c:	±	0
10:	-	5'508
	+	40'520
11:	±	0
12:	-	5'775
	+	6'258
14:	-	1'556
	+	4'240
BGF Abriss total: 12'839		
BGF Neubau total*: 59'366		
*ohne 15'000 neue Verkaufsflächen gemäss SDCIII-GP		

Fahrtenzusammenstellung bis 2035 Baufelder 6-12, 14 [Fahrten pro Tag]			
	heute	2035	Δ
6:	475	475	± 0
7a:	4'822	4'215	- 607
7b:	373	593	+ 220
7c:	1'047	1'047	± 0
8:	1'938	5'675	+ 3'737
9a:	0	0	± 0
9b:	43	43	± 0
9c:	3'838	3'476	- 362
10:	204	2'803	+ 2'599
11:	375	443	+ 68
12:	2'383	3'447	+ 1'064
14:	45	73	+ 28
total:	15'543	22'290	+ 6'747

Abb. 2: Die absehbaren Entwicklungen südlich der Bahn.

5. Zustände des Mengengerüstes

Für die Entwicklung und Beurteilung des Verkehrssystems werden zwei Zeithorizonte untersucht: 2025 und 2035 als Referenzzustand (5.3.). Beim Zeithorizont 2025 wird einmal ein Zustand ohne die Erweiterung des Seedamm-Centers untersucht (5.1.), ein andermal mit dieser Erweiterung (5.2.).

5.1. Zustand 2025 ohne SDC

In diesem Zustand sind nur die Erweiterung des SDP (Baufeld 1a und 1b) und die Entwicklungen auf Baufeld 2 und 4 berücksichtigt.

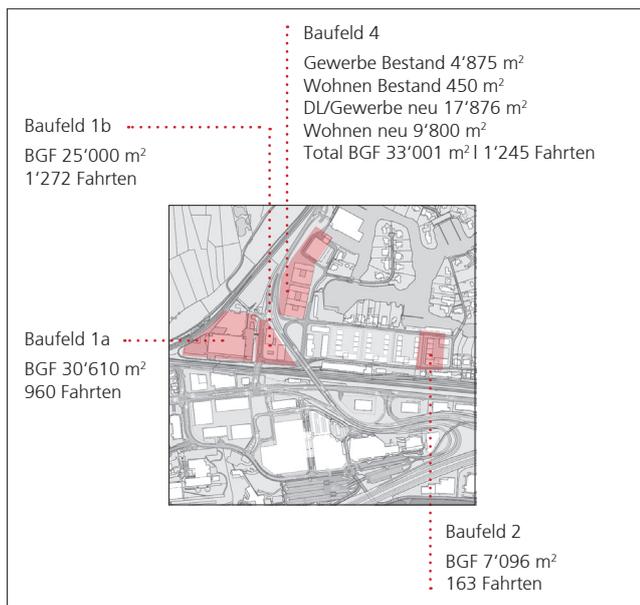


Abb. 3: Zustand 2025 ohne Erweiterung SDC.

5.2. Zustand 2025 mit SDC

In diesem Zustand ist neben der Erweiterung des SDP (Baufeld 1a und 1b) und den Entwicklungen auf Baufeld 2 und 4 die Erweiterung des Seedamm-Centers auf Baufeld 8 gemäss eingereichtem Gestaltungsplan berücksichtigt.

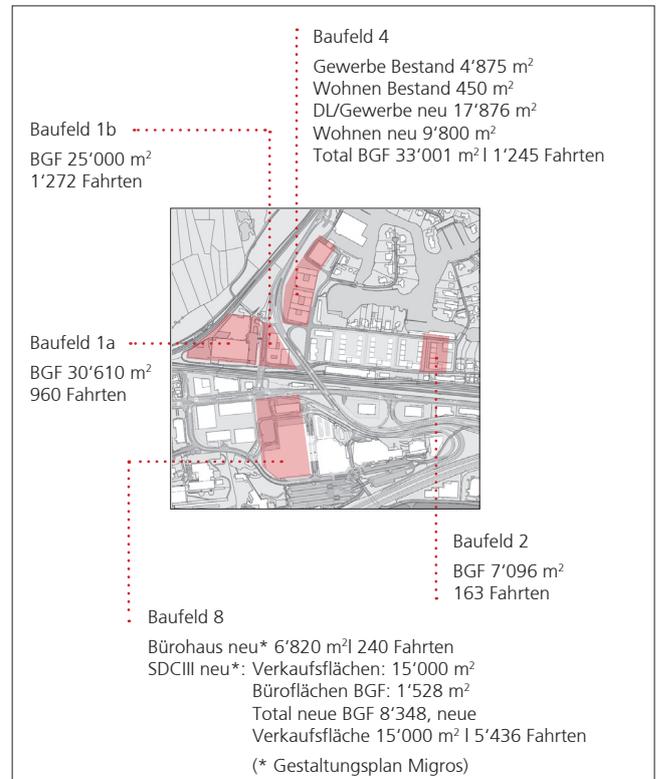


Abb. 4: Zustand 2025 mit Erweiterung SDC.

5.3. Referenzzustand 2035

Für die Beurteilung der Belastungen des Verkehrssystems ist dies der Referenzzustand. Er umfasst alle absehbaren Entwicklungen gemäss den Abbildungen 1 und 2.