

# Testplanung Pfäffikon

*Verworfenne Ideen Team AS&P - Albert Speer und Partner GmbH*



## Projektteam

**AS&P**

*AS&P- Albert Speer und Partner GmbH  
Planer und Architekten, Frankfurt a.M.*

Friedbert Greif,  
Geschäftsführender Gesellschafter

*Projektleiter:*  
Michael Heller

*Verkehrsplanung:*  
Michael Dinter  
Frederik Lux

*Stadtplanung & Urban Design:*  
Nikolas Neubert

*Landschaftsplanung:*  
Matthias Dilger

## Auftraggeber



*Gemeinde Freienbach,  
Grundeigentümer Pfäffikon,  
Kanton Schwyz*

*Fachliche Begleitung:*  
Scholl+Signer

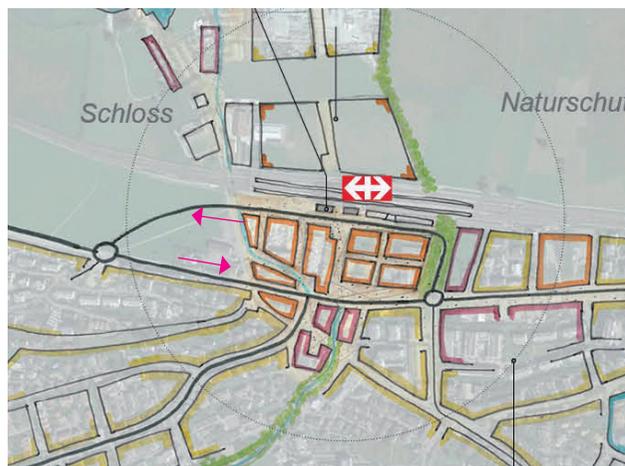
## Inhaltsverzeichnis

1. Einrichtungscorso auf der Churerstrasse .....	1
2. Verlagerung Seedamm Center & Alpamare.....	1
3. Baufeld nördlich des Bahnhofs Pfäffikon.....	2
4. Modernisierung des Busbahnhofs an heutigem Standort.....	2
5. Aufwertung der Industrienutzungen in der Hurdener Bucht .....	3
6. Anhang.....	4

## 1. Einrichtungscorso auf der Churerstrasse (Szenario 1)

Die Variante die Churerstrasse im Bahnhofsbereich zu einem Einrichtungscorso umzugestalten (Verkehre von West nach Ost auf der Churerstr., von Ost nach West entlang der Gleise am Bahnhof) wurde aus verschiedenen verkehrs- und stadtplanerischen Gründen verworfen.

Die Idee folgte dem ursprünglichen Ziel die Querung über die Churerstrasse zu erleichtern, in dem die Verkehrsmenge je Richtung halbiert wird. Die Nachteile überwiegen jedoch deutlich. Insbesondere die Verkehrsführung ist als nachteilig einzustufen. Für die Verkehre, die aus- und in Richtung A3 über die Schindellegistraße fließen, entste-

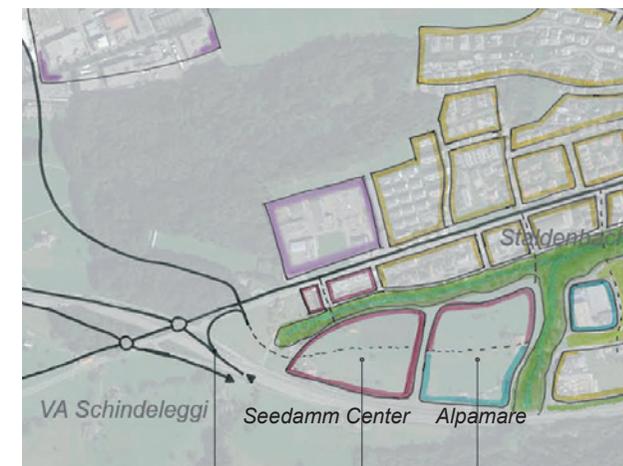


hen lange Umwege, da die Abbiegerelation in zwei Richtungen auf der Churerstrasse nicht mehr gegeben ist. Zudem werden zusätzliche Emissionen erzeugt. Ein weiterer Nachteil ist ein höherer Flächenverbrauch im Vergleich zu einer Zweirichtungsfahrbahn. Auch räumlich ist die Lösung unvorteilhaft. Das Bahnhofsbereich wird auf zwei Seiten vom Verkehr umgeben und droht in eine Insellage zu kommen. Die Einrichtung eines geordneten Bahnhofsvorplatzes mit Bushof ist auch nicht realisierbar.

## 2. Verlagerung Seedamm Center & Alpamare (Szenario 2)

Um die verkehrlich hochbelastete Anschlussstelle im Gwatt zu entlasten wurde getestet, ob die Verlegung der publikumsintensiven Nutzungen (Seedamm Center und Alpamare) aus dem Gwatt sinnvoll ist. Gesucht wurde daher ein alternativer Standort für das Einkaufszentrum und das Freizeitbad. Um die Nutzungen im Gemeindegebiet zu halten schien das Areal der Oberwacht mit dem Autobahnanschluss Schindellegi (A3) günstig. Dank der Hanglage wäre dies für beide Nutzungen ein attraktiver Standort mit Zürichseeblick gewesen. Neben der

erheblichen neuen Flächenversiegelung, welche die Verlegung zu Folge hätte, sprachen auch verkehrsplanerische Argumente gegen den neuen Standort. Insbesondere die vorhandene Strasseninfrastruktur am Anschluss Pfäffikon sind Argumente für die Beibehaltung des Standorts. Eine Verlegung der Nutzung an den neuen Standort würde eine Verlagerung des Verkehrs mit sich bringen. Zudem ist mit nicht geringen Infrastrukturfolgekosten am Anschluss Schindellegi zurechnen um einen Direktanschluss von der A3 ins Areal herzustellen. Aus diesen Gründen scheint eine Behebung der Verkehrsprobleme im Gwatt und eine Optimierung des dortigen Autobahnanschlusses Anschlusses sinnvoller.



### 3. Baufeld nördlich des Bahnhofs Pfäffikon (Szenario 1)

Die Flächen des Steinfabrikareals im Unterdorf am Zürichsee sind weit unter Wert genutzt. Zudem zieht die Nutzung Schwerlastverkehre in das historische Unterdorf. Die Umwidmung der bereits versiegelten Flächen und eine Aufwertung für Wohnnutzungen mit Zürichseeblick liegt nahe. Ausgehend von dieser Entscheidung wurde ein zweites aufgelockertes Baufeld nördlich des Bahnhofs Pfäffikon angedacht. Die Lage am Bahnhof begünstigt eine solche Entscheidung. Die Idee wurde aber wieder verworfen da das Landschaftsband, welches das Unterdorf durchläuft, gestört worden wäre. Zudem wäre der am Zürichsee in dieser Be-



schaffenheit einzigartige Landschaftsraum mit seinem historischen Ensemble aus dem Schloss Pfäffikon und dem Bauernhof inklusive seiner Weideflächen erheblich verändert worden.

### 4. Modernisierung des Busbahnhofs an heutigem Standort (Vertiefung)

Im Rahmen der Neuorganisation des Bahnhofsareals wurde die Möglichkeit untersucht, den Bushof an seiner heutigen Position zu belassen und ihn verkehrstechnisch zu ertüchtigen. Ausgangspunkt der Untersuchung war die Idee den beengten Platz vor dem Gleisbett für die Erschließungsfunktion des Bahnhofs zu nutzen. Die



Flächen vor dem Lavendelkreisel könnten in diesem Zuge als neue Baufelder genutzt werden. Untersucht wurde die Einrichtung eines Bushofs parallel zum Gleisbett, der aus östlicher Richtung anzufahren ist. Bus-, Taxi und K&R Stellplätze können in ausreichender Zahl untergebracht werden. Auf einer der zwei Bussteige ist ein direkter Umstieg von Bahn zu Bus möglich (Bahn aus Züricher Richtung). Eine zweite Fussgängerunterführung müsste für den komfortablen Umstieg hergestellt werden. Die Untersuchung hat gezeigt, dass ein effizienter Verkehrsknoten geschaffen werden kann, der jedoch entscheidende Nachteile mit sich bringt. Als erstes ist die Verkehrsbelastung für das Bahnhofareal zu nennen, die An- und Abreiseverkehre machen das Areal für Fussgänger schwerer zugänglich. Das Ziel den Ortskern mit dem Bahnhofsareal zu verzahnen und die Fussgängerbeziehungen zu stärken würde unterminiert werden. Im Busbahnhof könnte der motorisierte Individualverkehr nicht vom öffentlichen Nahverkehr getrennt werden, so dass es zu Verzögerungen im Betriebsablauf der Busse kommen könnte. Räumlich betrachtet birgt die Lösung den großen Nachteil, dass kein angemessener Bahnhofsvorplatz geschaffen werden kann

und der Bahnhof seine rückwärtige Lage behält. Eine Integration des Bahnhofs ins Stadtbild würde somit nicht möglich sein. Pfäffikon würde mit diesem Schritt seine „erste Reihe“ am Zürichsee weiterhin als Verkehrsfläche nutzen, anstatt das Potential dieser exponierten Lage mit Seeblick auszuschöpfen.

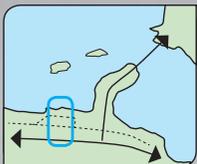
## 5. Aufwertung der Industrienutzungen in der Hurdener Bucht (Szenario 2)

Großer Vorteil der Industrieflächen in der Hurdener Bucht ist das Vorhandensein eines Schienennetzanschlusses und eines Hafens. Ausgehend davon wurde die Aufwertung des Standortes für industrielle Nutzungen geprüft. Angedacht waren eine höhere Ausnutzung der Lagerflächen im östlichen Teil und eine Modernisierung der Kiesverladeanlagen im Hafen. Die Idee wurde aus mehreren Gründen verworfen. Aus verkehrlicher Sicht ist die Erschließungsqualität des Areals für einen Ausbau bzw. auch den Erhalt der Industrieflächen nicht ausreichend. Schwerlastverkehre sind für das beengte und nur durch eine Strasse erschlossene Areal nicht geeignet. Zudem

sollten keine Schwerlastverkehre über die Churerstrasse oder den Autobahnanschluss verkehren. Auf dem Wasserweg gibt es ähnliche Bedenken, da die Lastschiffe die kleinen Kanäle der künstlich hergestellten Insellandschaft durchqueren müssen. Neben der Emissionsbelastung für die Anwohner sind bei stärkerem Schiffsverkehr kostspielige Ausbaggerungen oder Ufersicherungsmaßnahmen nicht auszuschliessen. Aus stadtplanerischer Sicht sollte der vorhandene Nutzungskonflikt zwischen der kleinteiligen Bebauung der Insellandschaft und den industriellen Nutzungen nicht manifestiert werden. Abschliessend ist die industrielle Verwendung der Flächen mit Wasserlage und Seeblick aus immobilienwirtschaftlicher Sicht kritisch zu prüfen.



# 6. Anhang



## Szenario 1 Wirkungsbild Maßnahmen

Pfäffikon Zentrum

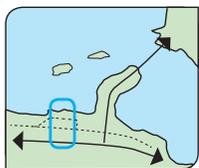


Einrichtungscorso



Pfäffikon Ost





## Szenario 1 Nutzungsmodell

Bahnhof & Vorplatz  
Busbahnhof

Optionsflächen  
Wasserlage - Zentrum

SBB Station  
als Scharnier?

Umnutzung Hurdener Bucht?  
Fähranleger?  
Bedingt die Entwicklung den SBB Halt?

### Maßnahmen

-  Pfortneranlage
-  Zentrums Corso
-  Neuordnung des Gwatts



VA Schindeleggi

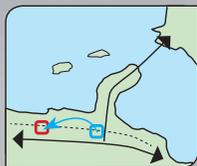
Fussgängerverbindung Zentrum-Gwatt

Städtebauliche Anbindung an  
Pfäffikon & Seedamm

Nutzungsmischung  
& Synergieeffekte

### Legende

-  Wohnen
-  Mischnutzung
-  Dienstleistung
-  Gewerbe
-  Bildung & Kultur



## Szenario 2 Wirkungsbild Maßnahmen

Pfäffikon Zentrum



Pfäffikon Ost

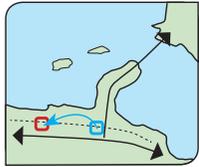


Verlegung Seedamm  
Center & Alpamare



Pfäffikon Center





## Szenario 1 Nutzungsmodell

Umgestaltung Churerstr.  
Schaufenster Pfäffikon  
Neuer ÖV Hub  
Bahnhof - Vorplatz - Busbahnhof  
Gewerbliche Aufwertung Hurdener Bucht?

### Maßnahmen

-  Pförtneranlage
-  2. Bahnhofsportal
-  Verlegung SCD & Alpamare
-  Neuordnung des Gwatts



VA Schindeleggi

VA mit Anschluss  
SDC & Alpamare

Geländesicherung  
SDC & Alpamare

Reservefläche  
Wohnbebauung  
13ha

Städtebauliche Anbindung an Pfäffikon & Seedamm  
Dienstleistung & Wohnen

### Legende

-  Wohnen
-  Mischnutzung
-  Dienstleistung
-  Gewerbe
-  Bildung & Kultur

