



Kanton Schwyz
Gemeinde Freienbach

Mitwirkung

Kommunaler Richtplan Grundlagenbericht



350-60
17. August 2018



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Kommunaler Richtplan Freienbach
Auftraggeber	Gemeinderat der Gemeinde Freienbach Postfach 160 8808 Pfäffikon SZ
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Mario Roth, Christoph Lancker, Jakob Müller
Titelbild	Air-Shots.ch
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Anlass und Aufgabe	5
2.	Planungsgrundlagen des Bundes	6
2.1	Sachpläne des Bundes	6
2.1.1	Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene	6
2.1.2	Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	7
2.2	Bundesinventare Umwelt/Landschaft	7
2.3	UNESCO - Weltkulturerbe	9
2.4	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	9
2.5	Kulturgüter (KGS)	10
2.6	Gewässerschutz	11
2.7	Wildtierkorridor	12
2.8	Fruchtfolgeflächen (FFF)	13
3.	Kantonale/ Kommunale Grundlagen	14
3.1	Kantonaler Richtplan	14
3.2	Agglomerationsprogramm Obersee	16
3.2.1	Wichtigste Massnahmen mit Auswirkungen auf Freienbach	18
3.3	Testplanung Pfäffikon	22
3.3.1	Verfahren / Ablauf	22
3.3.2	Vertiefungsvariante Städtebau	23
3.3.3	Vertiefungsvariante Verkehr	28
3.3.4	Empfehlungen und Massnahmen	29
4.	Verkehrssituation	31
4.1	Motorisierter Individualverkehr	31
4.2	Öffentlicher Verkehr (ÖV)	31
4.2.1	ÖV-Güteklasse	32
5.	Statistische Auswertungen	33
5.1	Bevölkerungsentwicklung	33
5.2	Arbeitsstätten	34
5.3	Beschäftigte (Vollzeitäquivalent)	35
5.4	Entwicklung Einwohner und Beschäftigte (VZÄ)	36
5.5	Leerwohnungsziffer	38
5.6	Haushaltsgrössen	38
5.7	Raum und Umwelt	39
5.8	Demografie	39

5.9	Pendlerstatistik	40
6.	Räumliche Analysen	42
6.1	Quantitative Analyse (Bauzonenreserven Stand 2016)	42
6.2	Qualitative Analyse	44
6.3	Eignung der Quartiere für die Siedlungsverdichtung	46
7.	Auslastungsberechnung	49
8.	Anhang	50

1. Ausgangslage

1.1 Anlass und Aufgabe

Neuer kantonaler Richtplan	<p>Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat am 24. Mai 2017 trat der neue Richtplan des Kantons Schwyz in Kraft. Darin werden die Vorgaben gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz umgesetzt. Hauptsächlich betrifft dies den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Die Gemeinden sind angehalten, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken. Bis 2040 soll die Bevölkerungsdichte in den urbanen und den periurbanen Räumen – zu denen auch die Gemeinde Freienbach gehört – um 10 % erhöht werden. Neueinzonungen sind nur unter bestimmten Bedingungen möglich.</p> <p>Als Voraussetzung für eine kommunale Nutzungsplanung wird dabei ein kommunaler Richtplan (oder ein entsprechendes informelles Instrument) verlangt. Erst danach dürfen die Gemeinden in den urbanen Räumen eine Nutzungsplanrevision starten.</p>
Auftrag	<p>Mit dem kommunalen Richtplan soll insbesondere die Abstimmung der kommunal wünschbaren Entwicklung mit den Festlegungen auf kantonaler Richtplanstufe erreicht werden.</p>

2. Planungsgrundlagen des Bundes

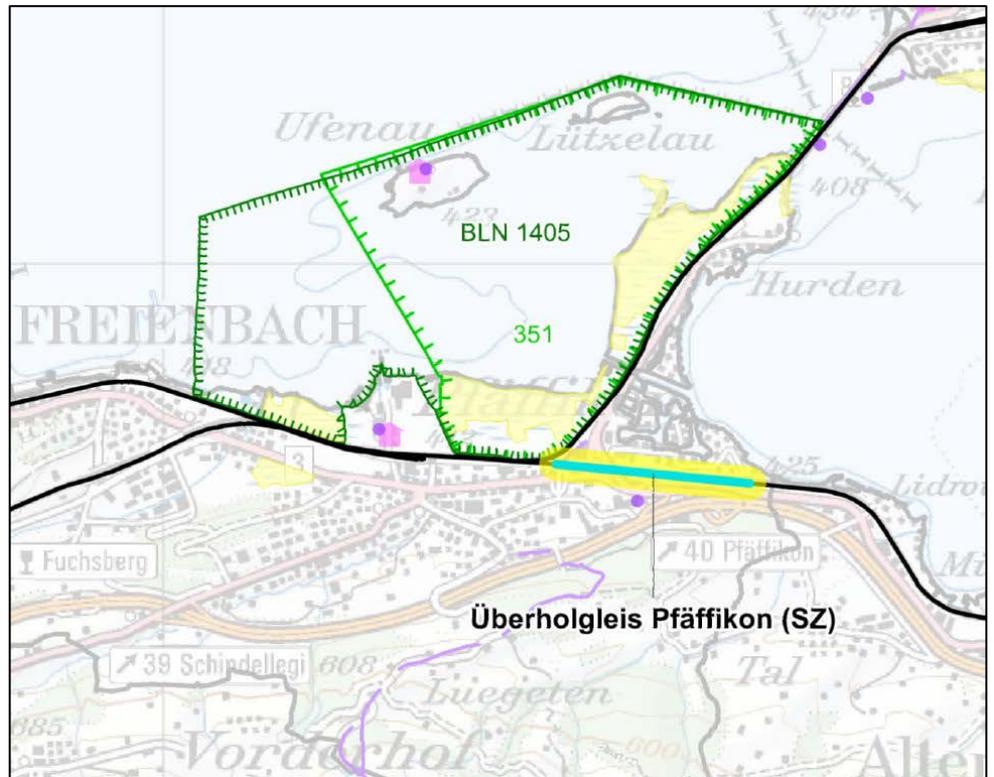
2.1 Sachpläne des Bundes

2.1.1 Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene

Überholgleise Pfäffikon
(SZ)

Geplant ist eine Überholgleisanlage für den Güterverkehr auf der Strecke Zürich - Chur auf der Höhe von Pfäffikon. Damit soll der Anschluss an das europäische Eisenbahnnetz verbessert werden und die Kapazität der Strecke erweitert werden. Mit dem Bau kann zudem der Fernverkehr Zürich - Chur auf einen Halbstundentakt verdichtet werden. Im Moment läuft noch die Vororientierung zu diesem Projekt.

Ausschnitt OB 1.7
Raum Obersee (West)



Quelle: Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene

2.1.2 Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse

Anschluss N3 Schindellegi (Halten):

Der Halbanschluss von/nach Richtung Chur soll in einen Vollanschluss mit Ein- und Ausfahrt von/nach Richtung Zürich ausgebaut werden. Dadurch soll unter anderem der Verkehr von/nach Zürich, der aus dem Industrie- und Gewerbegebiet Schwerzi und dem Ortsteil Freienbach besser gelenkt werden, sodass eine Entlastung der umliegenden Autobahnanschlüsse und der lokalen Verkehrsnetze erreicht werden kann. Das Objekt ist im kantonalen Richtplan eingetragen und ein kantonales Vorprojekt ist in Arbeit.

Ausschnitt OB 1.5
Pfäffikon - Lachen



Quelle: Sachplan, eigene Darstellung

2.2 Bundesinventare Umwelt/Landschaft

Inventar im Bereich
See

Die BLN-Objekte umfassen unter anderem die Seeufer- und Insellandschaft, Hochstaudenrieden, Nasswiesen, Übergangs- und Hochmoore, die sowohl kulturgeschichtliche Relevanz haben, als auch Lebensraum für gefährdete Pflanzen- und Tierarten darstellen. Die Schutzziele sind demnach das integrale Erhalten dieser Landschaften, dazugehöriger Baudenkmäler auf der Insel Ufenau und Strukturelementen wie Rebberge, Ried- und Streuwiesen. Bei allfälligen Planungen sind somit die folgenden Objekte zu beachten:

- Objekt 1405 Frauenwinkel – Ufenau – Lützelau
- Objekt 351 Frauenwinkel
- Objekt 2353 Langacher
- Objekt 2354 Moor westlich Unterdorf
- Objekt 2355 Frauenwinkel

Die Gesamtfläche all dieser Objekte beträgt 932,14 ha, wobei jedoch die Gebiete überlappend sind. Die effektive Fläche beträgt etwas mehr als 473 ha.

Inventare im Bereich
Etzel

Hier befinden sich vor allem Flach-, Hoch- und Übergangsmoore, namentlich folgende Objekte:

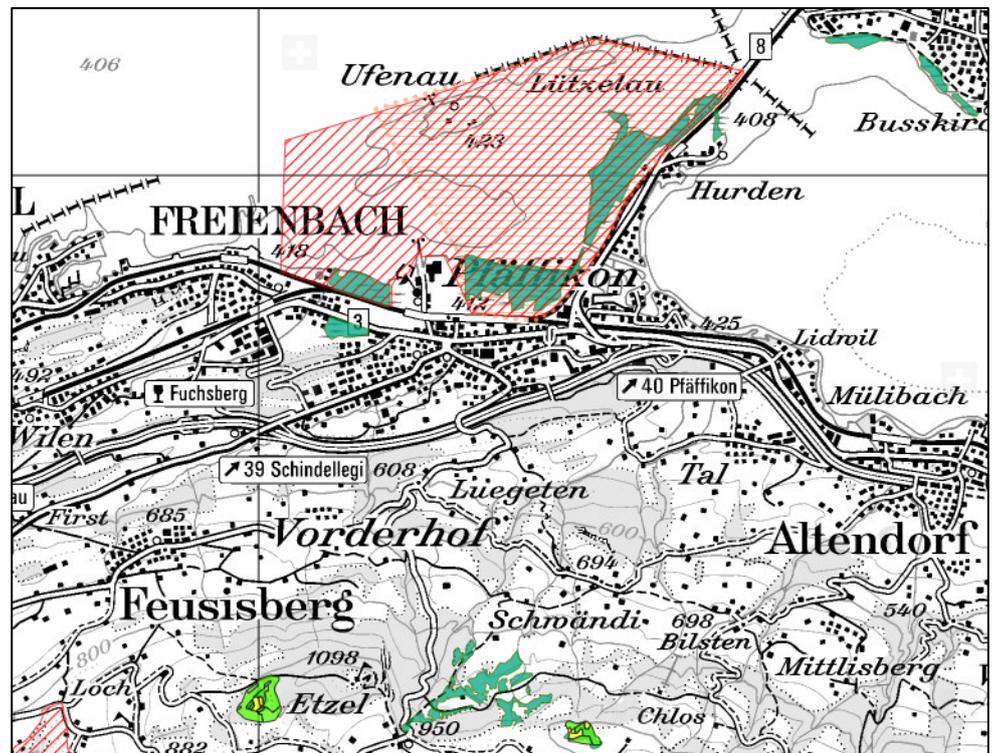
- Objekt 324 Schönboden (aufgegliedert in verschiedene Einzelobjekte)
- Objekt 6613 Schönboden
- Objekt 2350 Etzelweid

Die Gesamtfläche dieser Objekte beträgt 21,3 ha, auch hier überlappen sich die Gebiete aber und effektiv sind nur 19,6 ha geschützt.

Inventar in der Ge-
meinde Freienbach

Legende

-  BLN-Gebiete
-  Sekundäres Hochmoor
-  Hochmoorumfeld
-  Flachmoore
-  Moorlandschaften



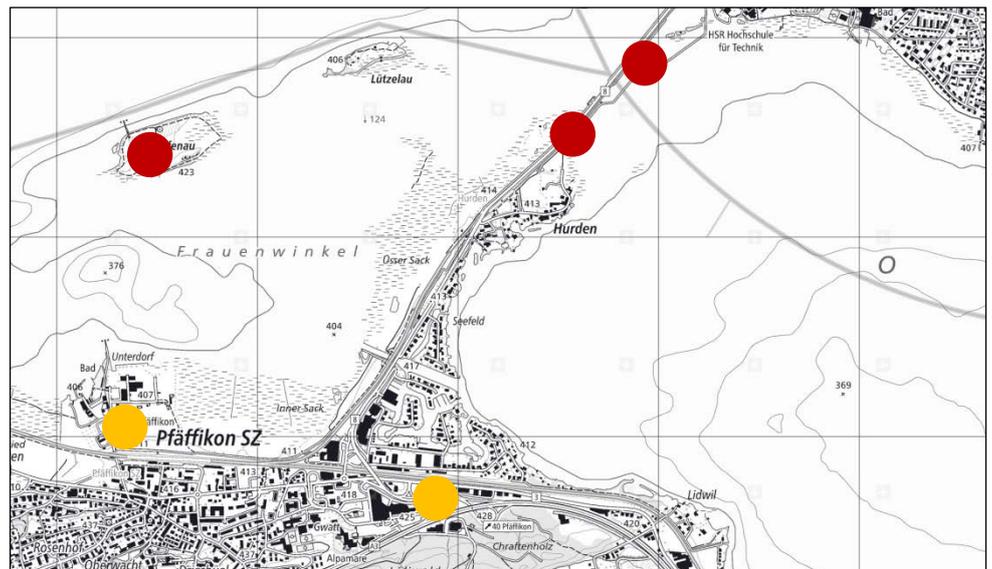
Quelle: map.geo.admin.ch

2.5 Kulturgüter (KGS)

Kulturgüter In der Gemeinde Freienbach findet sich eine Vielzahl von kulturellen Objekten. Folgende KGS-A-Objekte (Kulturgüter von nationaler Bedeutung) werden im Inventar bezeichnet:

- Hurden/Seedamm, prähistorische-historische Brücken/Stege (Archäologie)
- Pfarrkirche St. Peter und Paul und Martinskapelle, Ufenau
- Seedamm Kulturzentrum Pfäffikon, Gwattstrasse 15 / Talstrasse (Museum)
- Stiftstatthalterei mit Schlossturm und Wassergraben, Unterdorfstrasse
- Ufenau, prähistorische Seeufersiedlung / römischer Tempel / mittelalterliche Anlagen (Archäologie)

-  Flächenobjekt
-  Punktobjekt



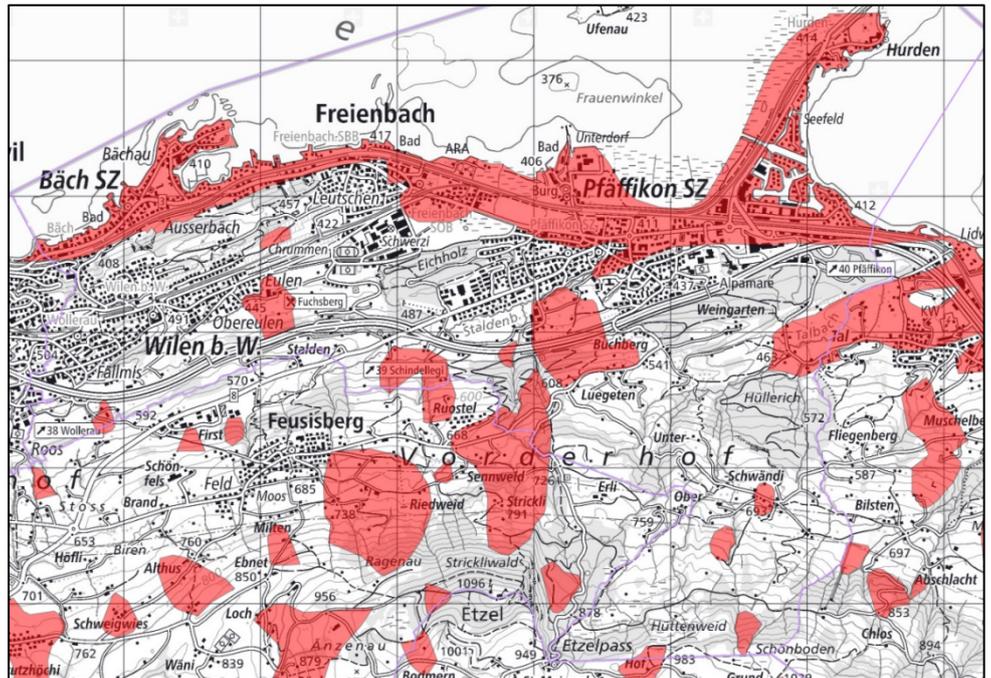
Ausschnitt KGS-Inventar mit A-Objekten, Quelle: map.geo.admin.ch, eigene Darstellung

2.6 Gewässerschutz

Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzbereiche (rot) als auch Grundwasserschutzzonen (blau, rechtskräftig oder provisorisch), welche gemäss dem Gewässerschutzgesetz (GSchG) aus-
 Gewässerschutzbereiche

In der Gemeinde Freienbach befinden sich sowohl Grundwasserschutzbereiche (rot) als auch Grundwasserschutzzonen (blau, rechtskräftig oder provisorisch), welche gemäss dem Gewässerschutzgesetz (GSchG) aus-
 Grundwasserschutzzonen

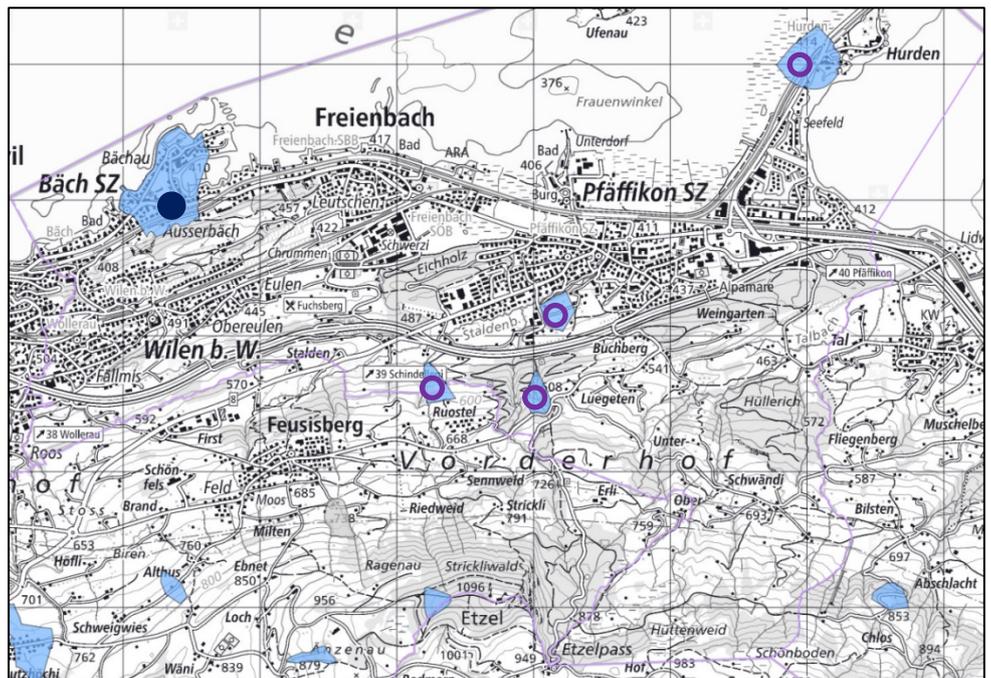
Gewässerschutzbereiche



Quelle: map.geo.admin.ch

Grundwasserschutzzonen

- rechtskräftig
 - provisorisch
- (innerhalb Gemeinde Freienbach)



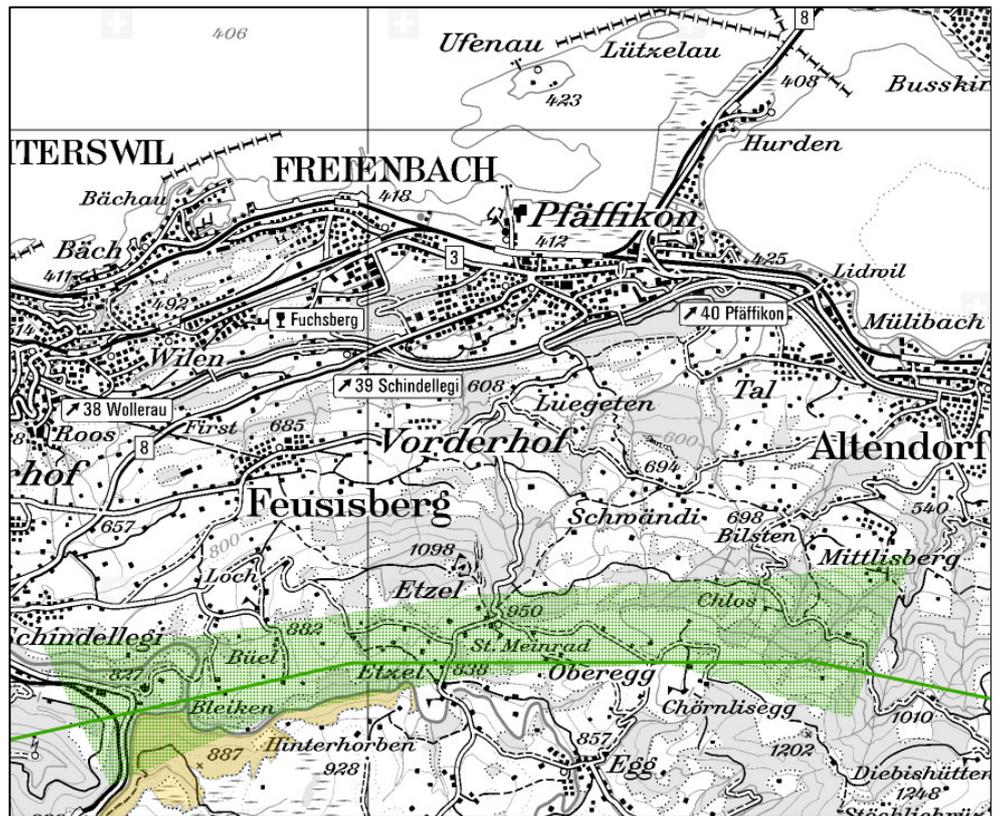
Quelle: map.geo.admin.ch

2.7 Wildtierkorridor

Korridor SZ 01

Der intakte Korridor führt über den Etzel und verbindet so die Höhrnen und den Kanton Glarus. Weitere Massnahmen zur besseren Vernetzung sind nur südlich der Wildtierpassage geplant und somit nicht relevant für die Gemeinde Freienbach.

Überregionaler Wildtierkorridor (grün) am Etzel



Quelle: map.geo.admin.ch

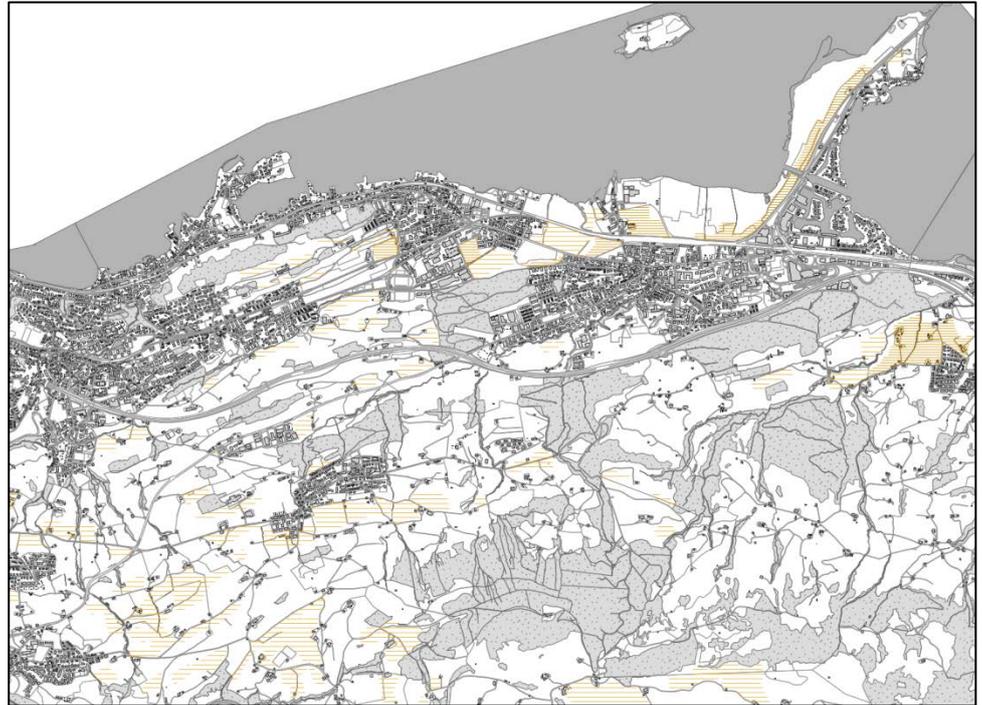
2.8 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Fruchtfolgeflächen in
der Gemeinde

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen beauftragt die Kantone, diese Flächen auszuscheiden und den Mindestumfang zu garantieren. Eine Übersicht über den Bestand der Fruchtfolgeflächen ist in der unten stehenden Grafik gegeben.

Legende

-  Eignungsklasse 2:
Acker- und Futterbau
gut)
-  Eignungsklasse 3:
(Futterbau gut; Acker-
bau)



Quelle: map.geo.sz.ch

3. Kantonale/ Kommunale Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan

Wesentliche Inhalte
zusammengefasst

Der kantonale Richtplan (Mai 2017) legt fest, wo und wie stark die Siedlungsentwicklung im Kanton Schwyz stattfinden soll. Die Gemeinde Freienbach liegt fast vollständig im urbanen Raum. Nur das Gebiet Hurden liegt im periurbanen Raum. Im urbanen Raum soll in Zukunft ca. 60 % des gesamten Wachstums im Kanton Schwyz stattfinden. Dazu sollen prioritär die Innenentwicklungspotenziale genutzt werden. Neueinzonungen sind erst möglich, wenn die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind. Für die Dimensionierung der Bauzone kann die Gemeinde Freienbach von einem Wachstum von 0.8 % / Jahr im urbanen Raum und 0.77 % / Jahr im periurbanen Raum ausgehen.

Im Folgenden sind die wichtigsten Inhalte und Festlegungen des kantonalen Richtplans im Detail aufgeführt:

Festlegung
Siedlungsgebiet
(Beschluss B-2.1)

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet für den Bedarf bis 2040 wie folgt fest:

a) Auf Basis des **Bevölkerungsszenarios Hoch (+0.77 % pro Jahr)** wird das Siedlungsgebiet für den Bedarf von 189'000 Einwohner und Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) ausgelegt.

b) Das Siedlungsgebiet für Wohn- und Mischnutzungen umfasst insgesamt 2'572 ha und wird in der Richtplankarte festgesetzt.

Das Wachstum bis 2030/2040 wird wie folgt verteilt:

c) **Urbaner Siedlungsraum: +0.80 % p. a.** (Gemeinden Altendorf, Arth, Einsiedeln, **Freienbach**, Ingenbohl, Küssnacht, Lachen, Schwyz, Wollerau)

d) **Periurbaner Siedlungsraum: +0.77 % p. a.** (Gemeinden Feusisberg, Galgenen, Reichenburg, Schübelbach, Steinen, Tuggen, Wangen)

e) **Ländlicher Siedlungsraum: +0.57 % p. a.** (übrige Gemeinden)

Wachstumsvorgaben
(Beschluss RES-2.1)

Die Raumentwicklung des Kantons Schwyz baut auf folgenden differenzierten Raumtypen und ihren spezifischen Wachstumsvorgaben auf:

- *Urbaner Siedlungsraum: Aufnahme von ca. 60 % des Wachstums*
- *Periurbaner Siedlungsraum: Aufnahme von ca. 30 % des Wachstums*
- *Ländlicher Siedlungsraum: Aufnahme von ca. 10 % des Wachstums*

Strategie für den
urbanen Raum
(Beschluss RES-2.2)

a) *Prioritär werden die bestehenden **Innenentwicklungspotenziale** genutzt. Dabei sind Vorgaben für die langfristige Verdichtung des Bestandes vorzusehen. Diese berücksichtigen die bestehenden Dichten der jeweiligen Raumtypen der betroffenen Gemeinden.*

c) ***Neueinzonungen sind möglich**, sofern die **Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft** sind und eine langfristige Siedlungsverdichtung geplant ist und deren beginnende Umsetzung nachgewiesen werden kann. Neueinzonungen setzen in jedem Fall eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr voraus.*

j) *Der Anteil der Siedlungsteile mit einer **guten Erschliessung** durch den **öffentlichen Verkehr** ist zu erhöhen.*

Ausschnitt Raumentwicklungsstrategie
Kanton Schwyz



Bauzonen-
dimensionierung
(Beschluss B-3.1)

Berechnung siehe Anhang A

Die Dimensionierung der kommunalen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bemisst sich auf den 15-jährigen Bedarf und wird auf Basis ihrer Auslastung beurteilt:

a) Die Auslastung der Bauzone entspricht dem Verhältnis zwischen der Bauzonenkapazität und dem massgebenden 15-jährigen Prognosewert an Einwohnern und Beschäftigten. Die Bauzonenkapazität ist die Summe der Zonenkapazitäten der drei Grundzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszone). Für jede dieser Grundzonen wird die aktuelle mittlere Dichte (Einwohner und Beschäftigte) auf ihre Gesamtfläche (bebaute und unbebaute Zonen) angewendet. Davon kann abgewichen werden, wenn diese mittleren Dichten zu Verzerrungen gegenüber der tatsächlichen Dichtesituation führen (zB. aufgrund grosser Streuungswerte). Der massgebende Prognosewert an Einwohnern und Beschäftigten ergibt sich aus den raumtypenbezogenen Wachstumsprognosen des Richtplans.

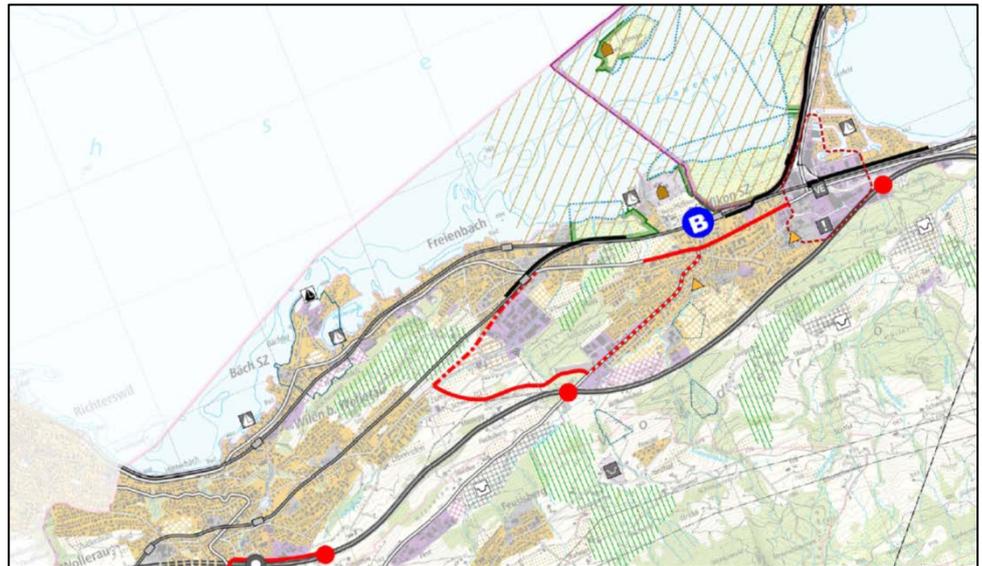
b) Die Auslastung für eine revidierte kommunale Nutzungsplanung darf 100 % nicht unterschreiten.

c) Bei speziellen Innenentwicklungsvorhaben, die dazu führen, dass die Auslastung unter 100 % fällt, ist ein etappiertes Vorgehen vorzusehen (zB. Teil-Umzonungen in mehreren Etappen). In begründeten Fällen kann danach eine Auslastung unter 100 % zugesprochen werden.

d) Bei Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil (über 20 % gemäss Verordnung über Zweitwohnungen) kann die Auslastung für die Erstwohnungsgebiete getrennt beurteilt werden.

e) Die Gemeinden mit einer Auslastung von unter 95 % prüfen im Rahmen Ihrer Nutzungsplanung die Grösse ihrer Bauzone und treffen die notwendigen Massnahmen damit sie ihre Auslastung steigern können (zB. Überbauung erschlossener Bauzonen, bevor weitere Bauzonen erschlossen werden).

Ausschnitt
Richtplankarte



LEGENDE

Ausgangslage	Richtplaninhalt	Kapitel	Verweis auf Richtplankarte
B. Besiedlung			
		B-3	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
		B-5	Arbeitszonen
		B-6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
		-	Bauzonen mit speziellen Vorschriften
		B-4	Testplanung Pfäffikon-Ost
		B-7	Verkehrsentensive Einrichtung
		B-8	Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten
		B-9	Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof
		B-10	Gemeinden ohne Zonenplan
Kantonale Natur- und Landschaftsschutzgebiete			
		-	Kantonale Naturschutzgebiete
		-	Kantonale Vertragsobjekte Natur- und Landschaftsschutz
		-	Wasserschutzzonen
Landwirtschaft			
		L-2	Siedlungstrenngürtel

3.2 Agglomerationsprogramm Obersee

Zusammenschluss von
13 Gemeinden

Im Rahmen des Agglomerationsprogramms strebt der Bund eine koordinierte Planung von Siedlung, Landschaft und Verkehr in urbanen Räumen an. Für die Agglomeration Obersee wurde nach 2007 (1. Generation) und 2011 (2. Generation) im Jahr 2016 das Agglomerationsprogramm der 3. Generation erarbeitet.

Während im Agglomerationsprogramm der 1. Generation lediglich 4 Gemeinden beteiligt waren, sind im Agglomerationsprogramm der 3. Generation nun 13 Gemeinden aus den Kantonen St. Gallen, Schwyz und Zürich beteiligt.

Bedeutung für Freienbach

Gemäss dem Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms Obersee ist Freienbach zusammen mit Rapperswil-Jona das Hauptzentrum der Agglomeration Obersee.

Auf dem Gemeindegebiet von Freienbach sind neben dem Siedlungsgebiet auch Bereiche für Naherholung dargestellt.

Die Stadtbahn Obersee, welche die Hauptverbindung der Agglomeration darstellt, verläuft durch Freienbach.

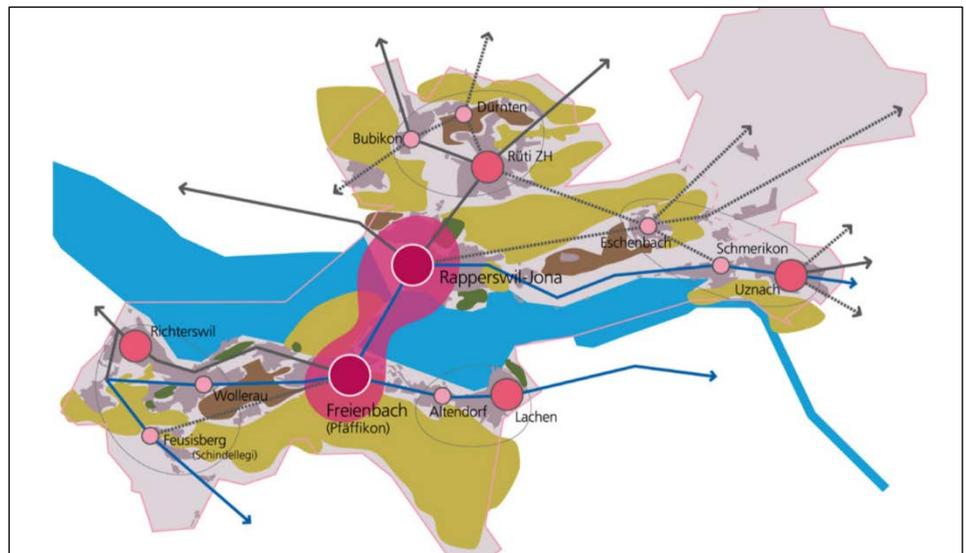
Auszug aus dem Agglomerationsprogramm

Für die politische Diskussion und die Kommunizierbarkeit wurde eine vereinfachte Darstellung des Zukunftsbildes gewählt, genannt Bild der Regionalstadt Obersee. Diese Prinzipskizze stellt die wesentlichen Raumstrukturen und die funktionale Gliederung der Agglo Obersee akzentuiert dar.

Der Obersee und der Seedamm sind die strukturgebenden und zugleich verbindenden Elemente der Regionalstadt Obersee. Diese zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

- Die Regionalstadt Obersee hat ein Hauptzentrum und vier regionale Teilgebiete mit je einem regionalen Zentrum.
- Die innere Landschaft bietet stadtnahe Gebiete für Naherholung und Freizeitgestaltung.
- Die Naturräume bieten Zugang zur vielfältigen Natur und Kulturlandschaft in der Regionalstadt.
- Die Stadtbahn Obersee und weitere Bahnverbindungen sind die Hauptverbindungsachsen.

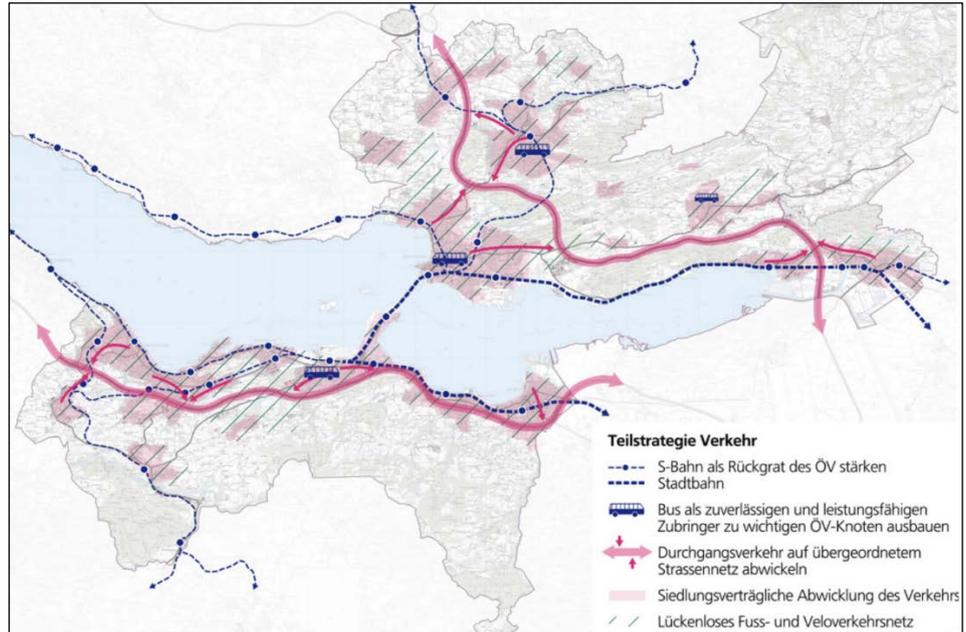
Zukunftsbild



Quelle: Zukunftsbild, Agglomerationsprogramm Obersee, 3. Generation



Teilstrategie Verkehr



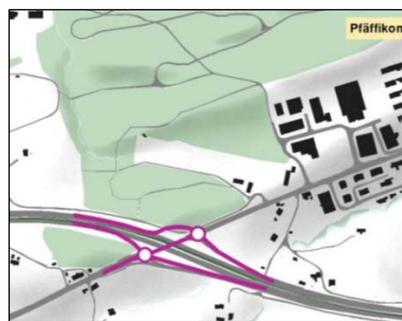
Quelle: Teilstrategie Verkehr, Agglomerationsprogramm Obersee, 3. Generation

- S-Bahn (inkl. Stadtbahn) als Rückgrat des ÖV stärken
- Bus als zuverlässigen und leistungsfähigen Zubringer zu wichtigen ÖV-Knoten ausbauen
- Durchgangsverkehr auf übergeordnetem Strassennetz abwickeln
- Verkehr siedlungsverträglich abwickeln
- Lückenloses Netz für den Fuss- und Veloverkehr
- Fuss- und Veloverkehr sowie Intermodalität durch diverse Aktivitäten fördern
- Verkehrssicherheit als Querschnittsthema berücksichtigen

3.2.1 Wichtigste Massnahmen mit Auswirkungen auf Freienbach

Vollanschluss Halten

Ausschnitt Massnahme
üM3.19 Vollanschluss A3
Halten



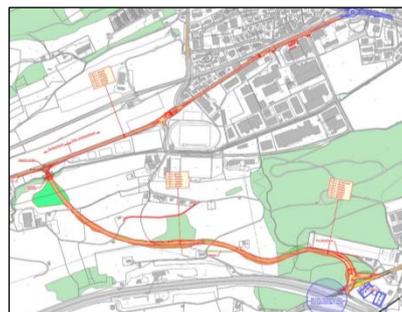
Der heutige Halbanchluss Halten soll zum Vollanschluss ausgebaut werden.

Geplanter Baubeginn ist das Jahr 2023. Mit der Eröffnung wird im Jahr 2025 gerechnet.

Der Bund trägt die Kosten des Anschlusses (ca. 28 Mio) zu 100 %.

Zubringer Halten

Ausschnitt Massnahme
MIV3.1 Zubringer Halten

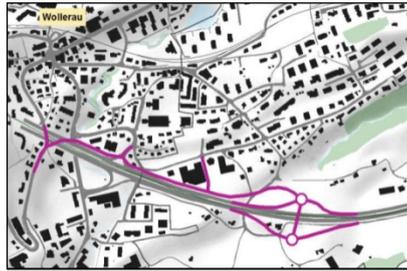


Der heutige Halbanchluss Halten soll zum Vollanschluss ausgebaut werden. Voraussetzung ist der Bau eines Zubringers Richtung Wilenstrasse.

Die Kosten werden vom Kanton übernommen.

Verlegung Anschluss
Wollerau

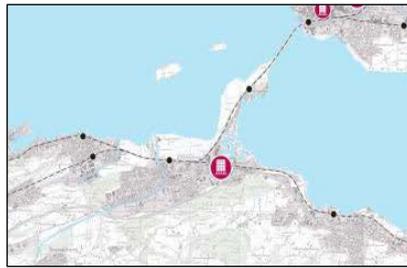
Ausschnitt Massnahme
üM3.11 Verlegung Anschluss
A3 Wollerau



Der Autobahnanschluss Wollerau wird ca. 500 Meter ostwärts verschoben, eine direkte Anbindung an die Haupttrasse ist geplant (Stegackerbrücke). Obwohl der Anschluss auf dem Gemeindegebiet von Freienbach liegt, hat er nur indirekte Bedeutung für das Strassennetz von Freienbach.

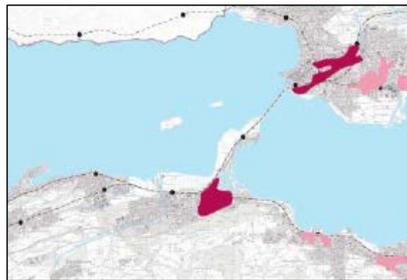
Pfäffikon-Ost

Ausschnitt Massnahme
S3.2 Entwicklungsschwer-
punkte Wohn-
nen/Dienstleistung



In den Hauptzentren der Region wie auch im regionalen Zentrum Uznach bestehen zentrale Areale mit Umnutzungsmöglichkeiten und Aufwertungsbedarf. Mit der gezielten Entwicklung dieser Areale können die Zentren in Ihren zentralörtlichen Funktionen gestärkt werden und gleichzeitig neue Wohn- und Beschäftigungsmöglichkeiten an zentraler Lage geschaffen werden.

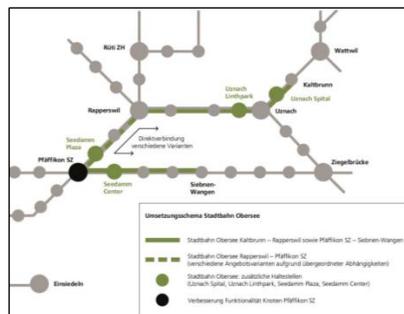
Ausschnitt Massnahme
S3.5 Verdichtungsgebiete



Die Siedlungsentwicklung nach innen ist eine bedeutende Aufgabe für die Agglomeration Obersee. Das Agglomerationsprogramm Obersee sieht im Gebiet Pfäffikon-Ost eine Verdichtung vor.

Stadtbahn Obersee

Ausschnitt Massnahme
üM3.1 Konzept Stadtbahn
Obersee



Die heutigen ÖV-Verbindungen erfüllen das Bedürfnis nach stärkerer Verflechtung zwischen den beiden Seeseiten kaum. Wer aus dem Korridor Lachen – Pfäffikon SZ in den Korridor Rapperswil – Uznach den ÖV nutzt, muss je nach Verbindung bis zu zweimal umsteigen. Das Taktangebot auf St. Galler Seite wird zwar im Rahmen der 1. Teilergänzung S-Bahn St. Gallen für alle Haltestellen zu einem systematischen 30-Minuten-Takt verdichtet, dennoch sind Kapazitätsengpässe zu erwarten. Darüber hinaus sind bedeutende Verkehrserzeuger nur unzureichend an den regionalen ÖV angebunden, insbesondere das Seeboden-Center in Pfäffikon SZ sowie der zukünftige Linthpark und das Spital Linth in Uznach.

Erweiterung Pfäffikon – Wangen

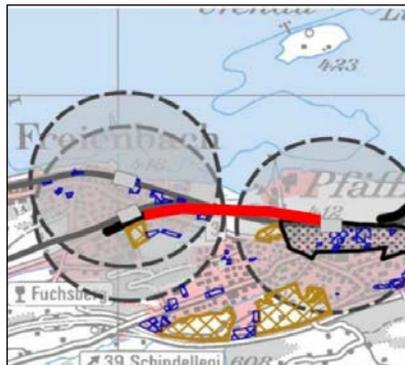
Ausschnitt Massnahme
üM3.3 Infrastrukturerweiterungen
Pfäffikon–Siebnen–
Wangen



Um die nötigen Kapazitäten zu schaffen, ist die Erstellung eines dritten Gleises zwischen Pfäffikon SZ und Siebnen / Wangen nötig (Variante 3. Gleis). Eine vereinfachte Variante mit Anpassungen beim Angebotskonzept und beim Güterverkehr, welche die Erstellung einer Überholgleisanlage im Raum Wangen vorsieht, könnte eine alternative Variante darstellen (Variante Überholgleisanlage).

Überwerfung Pfäffikon

Ausschnitt Massnahme
üM3.4 Überwerfung Pfäffikon

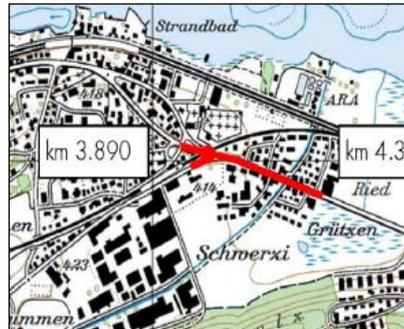


Im Rahmen der Angebots- und Anschlussbedürfnisse des Voralpenexpresses im Abschnitt Pfäffikon - Arth-Goldau im Angebotskonzept 2030 (FABI-Eingabe Planungsregion Zentralschweiz) ist eine beschleunigte Führung des Voralpenexpresses im Halbstundentakt bis Arth-Goldau vorgesehen. Daraus ergeben sich im Raum Bahnhof Pfäffikon Kreuzungskonflikte mit dem Fernverkehr Zürich – Chur bzw. Österreich. Die Konflikte können mit einer niveaufreien Querung des Gleisfeldes vermieden werden.

Der Bund trägt die Kosten von CHF 145 Mio zu 100 %.

Ortsdurchfahrt Freienbach

Ausschnitt Massnahme
GV3.1 Ortsdurchfahrt
Freienbach

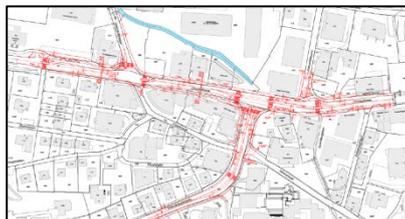


Die Umgestaltung der Kantonstrasse im Projektabschnitt Freienbach Ost, d. h. ab Überführung Kirchstrasse bis zur Einmündung Ufenaustrasse, ist Bestandteil des langfristigen Massnahmenkonzeptes zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Aufwertung der Ortsdurchfahrt Freienbach/Bäch.

Die Kosten von CHF 11.3 Mio trägt der Kanton zu 100 %.

Neugestaltung Löwenkreuzung

Ausschnitt Massnahme GV
3.8 Pfäffikon Ost - Löwen-
kreuzung

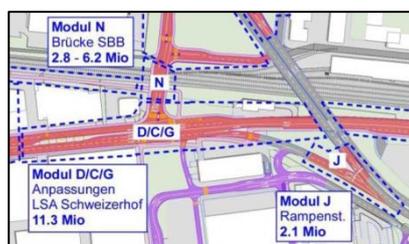


Im Rahmen des im Richtplan Kanton Schwyz definierten Entwicklungsschwerpunkt Bahnhofgebiet Pfäffikon soll einerseits eine Verknüpfung von Dorfzentrum / Bahnhofstrasse / Bahnhof / Bushof geschaffen werden und andererseits der Bereich Pfäffikon-Ost, namentlich Seedamm Plaza / Seedammcenter und Alpmare verbunden werden. Zudem soll die Churerstrasse als Verbindung der beiden Bereiche gestärkt hervorgehen und mehr Busse aufnehmen können. Eine siedlungsorientierte Gestaltungsweise soll schrittweise erfolgen, wobei Massnahmen für den Veloverkehr zu realisieren sind.

Der Knoten Löwenkreuzung kann gemäss der Testplanung unabhängig von der restlichen Neugestaltung der Churerstrasse und ohne

Neugestaltung Pfäffikon Ost - Schweizerhof

Ausschnitt Massnahme
GV3.9 Pfäffikon Ost -
Schweizerhof



GV 3.13 Mobilitätsmanagement Agglo Obersee

Pfäffikon Ost konkret geplant, die Gesamtheit des Projekts soll aber berücksichtigt werden. Die Zuständigkeit liegt beim TBA SZ und die Kosten von CHF 13 Mio trägt der Kanton zu 70 %, die Gemeinde zu 30 %.

In Anlehnung an die Massnahme GV 3.8 sind beim Schweizerhof Teilmassnahmen bezüglich des Strassenetzes geplant.

Der Ausbau des Knotens und der SBB-Überführung, sowie die der Neubau einer Rampe zur A3 auf der Nordseite des Seedamm-Center-Areals mit angegliederter Strassenraumausgestaltung (Trottoirs und Velostreifen) kostet gesamthaft CHF 19,6 Mio und wird zu 70 % vom Kanton und zu 30 % von der Gemeinde getragen.

Durch verbesserte Kommunikation von Kanton, Gemeinden, Unternehmen Schulen und Organisatoren von Veranstaltern soll ein ganzheitliches Mobilitätsmanagement angestossen werden. Diverse Pilotprojekte wurden bereits umgesetzt. Das Ziel ist es, ressourcenschonende Verkehrsmittel zu fördern. Dabei sollen jährlich neue Projekte bestimmt werden. Zusätzliche Kosten sind dadurch keine zu erwarten.

3.3 Testplanung Pfäffikon

3.3.1 Verfahren / Ablauf

Aufgabenstellung

In den Jahren 2013 bis 2016 wurde im Raum Pfäffikon eine Testplanung durchgeführt. Eine solche eignet sich für schwierige und komplexe raumplanerische Fragestellungen, welche nicht zu einer einzigen Lösung kommt, sondern zu vielen bestmöglichen Lösungsansätzen in verschiedenen Teil- resp. Themenbereichen. Innerhalb von verschiedenen Durchgängen werden die jeweils zentralen, unterschiedlichen Themenschwerpunkte der Teams weiterentwickelt.

Aufgabe der Testplanung war es, in einer Gesamtschau integrierte Entwicklungsperspektiven für das Gebiet Pfäffikon-Ost bis zum Bahnhof aufzuzeigen. Augenmerk sollte dabei in der Innenentwicklung von Pfäffikon-Ost sein.

Das Verfahren wurde in zwei Phasen aufgeteilt:

1. Phase: Perimeter Bahnhofsgelände und Gebiet Pfäffikon Ost
2. Phase: Vertiefungsarbeiten zum Gebiet Pfäffikon Ost

Grafik Ablauf



Abbildung Ablauf Testplanung, Fachausstellung 23. - 25.04.2015

1. Phase Für die Testplanung im Jahr 2014 (1. Phase) wurden 4 Teams zur Ausarbeitung eingeladen. Begleitet wurden die Teams von einem Exekutivgremium, einem Beurteilungsgremium und Fachvertretern.

Team 1: Albert Speer & Partner, Frankfurt am Main

Team 2: Feddersen & Klostermann, Zürich

Team 3: Prof. Dr. Lampugnani, Mailand

Team 4: Atelier 10:8 GmbH, Zürich

2. Phase Für die Vertiefungsarbeiten im Jahr 2015/2016 wurden verschiedene weitere Fachteams aus den Bereichen Verkehr, Städtebau, Landschaftsarchitektur und Planung beigezogen. Folgende Themen wurden im Gebiet Pfäffikon-Ost vertieft:

- a) Städtebau
- b) Verkehr
- c) Weitere

Abschlussbericht

«Der Abschlussbericht 2016 wurde vom Regierungsrat und vom Gemeinderat mit je separaten Beschlüssen zur Kenntnis genommen und dient zusammen mit den umfangreichen Fachberichten unter anderem als Grundlage für Nachfolgespräche mit den Involvierten, z.B. Gespräche mit dem Bund (ASTRA), mit dem Ziel eine Vereinbarung zum weiteren Vorgehen zu erzielen.» Quelle: Webseite Gemeinde Freienbach

3.3.2 Vertiefungsvariante Städtebau

Städtebauliche Überlegungen

Im Rahmen der Vertiefungsarbeiten Städtebau wurde durch Feddersen & Klostermann im Gebiet Pfäffikon-Ost ein städtebauliches Leitbild illustriert. Nachstehend sind einige Auszüge des Berichts vom 7. November 2015 enthalten, welche die städtebaulichen Überlegungen erläutern:

«Pfäffikon Ost hat durch seine Einkaufszentren, Freizeit- und Kultureinrichtungen und das Kongresszentrum eine regionale, wenn nicht sogar eine überregionale Bedeutung. Die Atmosphäre des Gebietes entspricht aber in keiner Art und Weise dieser Bedeutung: Weder das räumliche Gefüge noch die Architektur weist Qualitäten auf.»

«Das Gesamtkonzept sieht im Bereich Kulturzentrum / Seedamm-Center / Seedamm Plaza eine Abfolge von einzelnen Stadtplätzen vor. Diese Plätze dienen mit ihrer unverwechselbaren, kräftigen Gestalt als Identifikations- und Aneignungsräume und bilden die Adressen für die angrenzenden Gebäude. Mit ihrer Funktion, Gestaltung und Atmosphäre stellen die Plätze bewusst einen Kontrast zu den umgebenden Naturräumen Wald und Ried dar.»

«Im Einzelnen weisen die verschiedenen Freiräume folgende Funktionen auf:

- Gwattplatz / Sportcluster: Adressbildung für die umliegenden Gebäude;
- Nutzung des Erdgeschosses ist auf den Platz ausgerichtet;
- Aufenthalts- und Durchgangsort, Bushaltestelle auf Platz als Knotenpunkt und Generator von Lebendigkeit.
- Plaza: Durch den Abbruch der Strasse und der Ausrichtung des Stadtniveaus / Erdgeschosskote auf die Lage des Kongresszentrums entsteht ein grosszügiger Vorplatz für alle Baufelder;

- Zugang zur potenziellen S-Bahn-Station à Niveau.
 - Hafen: öffentlicher Zugang zum Wasser; Aufenthaltsort; Zugang zu den Booten; naturnahe Fläche.
 - Verbindungsachse: Verbindungsachse zwischen Plätzen, primär für den Langsamverkehr und für Busse.»

«Die Freiraum-Sequenz wird mit Hochhäusern akzentuiert. Insbesondere als Kontrapunkt gegen die grossflächigen Einkaufszentren vermögen in dieser Situation Hochhäuser einen erwünschten Akzent zu setzen, was mit Bauten in der Grössenordnung einer Regelbauweise kaum zu erreichen ist. Die überregionale Bedeutung der Nutzungen an diesem Freiraum wird direkt in einen prägnanten aber adäquaten Auftritt in der Landschafts-Silhouette übersetzt. Zudem besetzt, aus der Perspektive des Seedamms, die Hochhaus-Gruppe beim Plaza den Ortseingang von Pfäffikon und bildet somit eine Art Gegenstück zum Schloss Rapperswil.»

Bevorzugte
Leitbildvariante

Im Variantenstudium Städtebau überzeugte die Variante „Occasion“. Folgende Charakteristiken zeichnen die Variante «Occasion» aus:

- Die bestehende Wasserlinie und die planungsrechtlich vorgeschriebenen Gewässerabstände werden eingehalten.
- Das Parking-Gebäude am Seedamm und die beiden Villen Hurdnerwäldlistrasse 12 und 14 werden erhalten.
- Spezielle Dienstleistungsgebäude an der Stelle des Vögele-Logistikzentrums.
- Hafen-Park als öffentlicher Freiraum am Wasser. Begrenzung des Freiraumes und Aktivierung durch einen Café-Pavillon und Ersatzbau Seepolizei.
- Abbruch Gebäude Kooperation und Seepolizei zugunsten eine Quai-Anlage mit freier Sicht auf das Wasser.
- Neue Typologie zwischen Industrie- und Hurdnerwäldlistrasse. Abbruch Geländekante, terrassierte Zeilen mit grünem Zwischenraum vermitteln zwischen den beiden (Strasse-) Niveaus.
- Wohnen in den «Terrassen» mit Blick auf das Wasser, an der Industriestrasse Gewerbe/DL in EG und 1. OG (Orientierung zur zukünftigen Bahnhofstrasse bei Realisierung S-Bahn-Station).

Quelle: Auszüge Bericht Städtebau und Mengengerüst, Feddersen & Klostermann, 07. November 2015

Vertiefungsvariante Städte-
bau «Variante Occasion»
Team Feddersen & Kloster-
mann, 29.10.2015



Mengengerüst bis 2035

Nördlich der Bahn:

Zusätzlich gegenüber heute:

ca. 56'100 m² BGF

Gesamthafte Bausubstanz 2035:

ca. 96'200 m² BGF

Südlich der Bahn:

Zusätzlich gegenüber heute:

ca. 46'500 m² BGF

Gesamthafte Bausubstanz 2035:

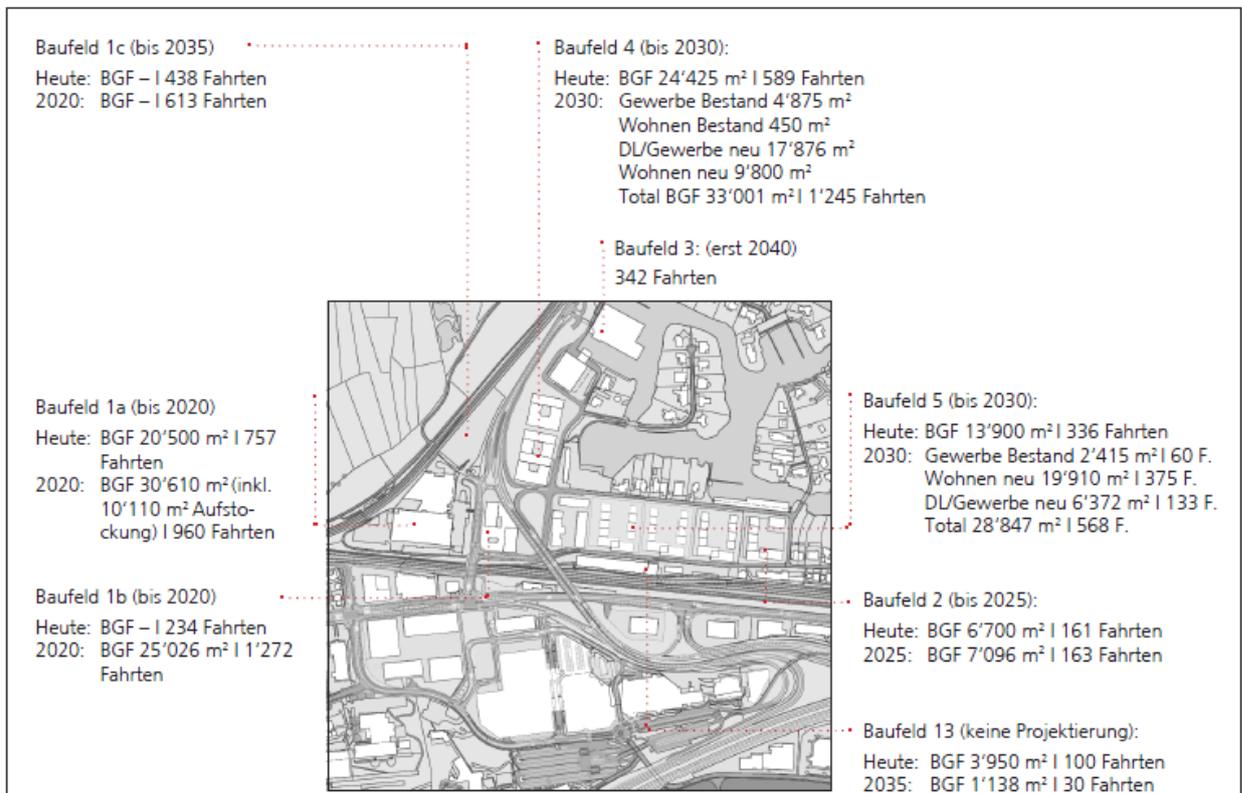
ca. 59'400 m² BGF

Die Zahlen richten sich nach dem Dokument: *Testplanung für den Raum Pfäffikon-Ost und Bahnhof, Vertiefungsphase 2015 Revision des Mengengerüsts v3, vom 27. Mai 2016.*

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).



Flächenzusammenstellung bis 2035 Baufelder 1-5, 13 [m ² BGF]	
1a:	+ 10'110 (Aufstockung)
1b:	+ 25'026
1c:	± 0
2:	- 6'700
	+ 7'096
3:	unv.
4:	- 19'100
	+ 17'876
	+ 9'800
5:	- 11'485
	+ 26'282
13:	- 2'812
Abriss total: 40'097	
Neubau total: 96'190	

Fahrtenzusammenstellung bis 2035 Baufelder 1-5, 13 [Fahrten pro Tag]			
	heute	2035	Δ
1a:	757	960	+ 203
1b:	234	1'272	+ 1'038
1c:	438	613	+ 175
2:	161	163	+ 2
3:	342	342	+ 0
4:	589	1'245	+ 656
5:	336	568	+ 232
13:	100	30	- 70
total:	2'957	5'193	+ 2'236
Westseite (1a, 1b, 1c): + 1'416			
Ostseite (2-5, 13): + 820			

Quelle: Auszug Bericht Testplanung für den Raum Pfäffikon-Ost und Bahnhof, Vertiefungsphase 2015 Revision des Mengengerüsts v3, vom 27. Mai 2016

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

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			

	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

Quelle: Auszug Bericht Testplanung für den Raum Pfäffikon-Ost und Bahnhof, Vertiefungsphase 2015 Revision des Mengengerüsts v3, vom 27. Mai 2016

3.3.3 Vertiefungsvariante Verkehr

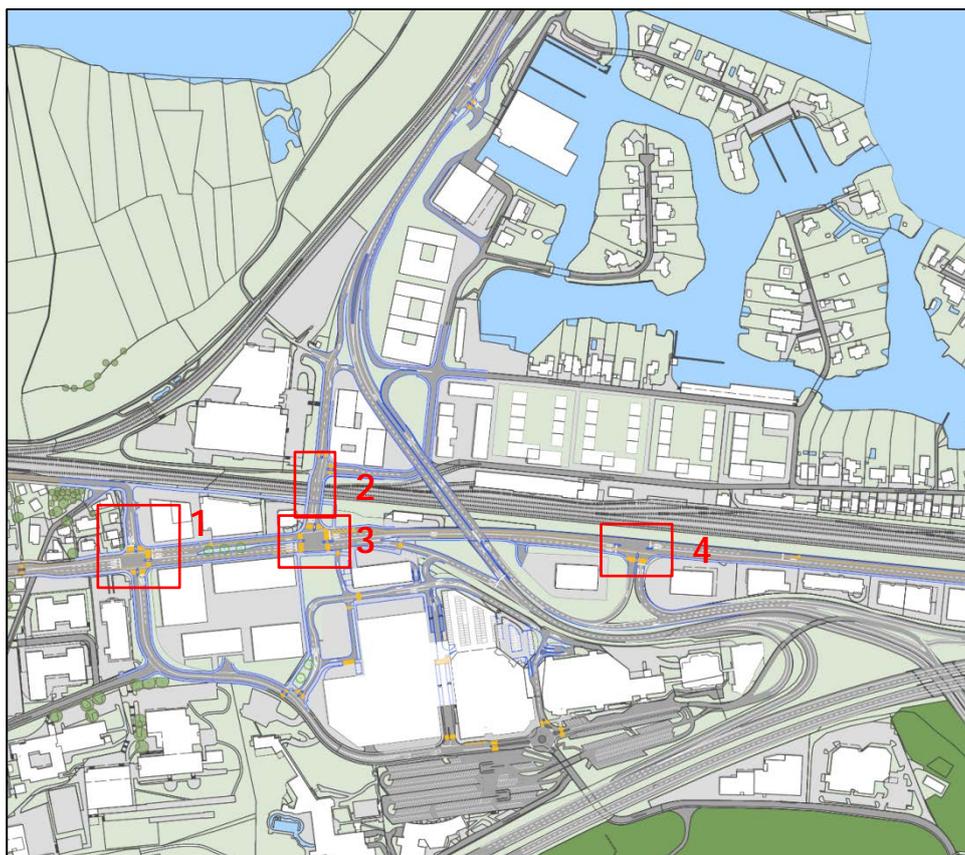
Aufgrund der Vertiefungsphase im Jahr 2015 wurden die Varianten mrs und SNZ in der Ergänzungsphase im Jahr 2016 entwickelt. Erst im Laufe dieser Arbeiten entstand die Variante „SNZ GP Neu“. Diese Variante beeinträchtigt den Gestaltungsplan „Erweiterung Seedamm Center“ nicht.

Die bevorzugte Variante „SNZ GP Neu“ zeichnet sich durch die folgenden wichtigen Elemente aus:

1. Abbruch Fly-Over und Einrichtung LSA
2. Ausbau der Brücke über die Geleise SBB
3. Umbau des Schweizerhofkreisel in eine Lichtsignalanlage (LSA)
4. Ausbau LSA Etzelpark

Gemäss dem Zusatzbericht „Etappe IIb-GP 2035“, vom 03.05.2016 der SNZ werden die Investitionskosten für den Endzustand auf ein Total von CHF 64 – 71 Mio geschätzt (Kostengenauigkeit +/- 40 %).“

Vertiefungsvariante Verkehr
«SNZ GP neu», SNZ Ingenieure
und Planer, 26.05.2016,
ohne Drittprojekte
von Privaten



3.3.4 Empfehlungen und Massnahmen

Aus der 2. Phase (Variante SNZ neu GP) resultieren Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zur Weiterbehandlung durch die Beteiligten. Im Folgenden werden die empfohlenen Massnahmen kurz erläutert:

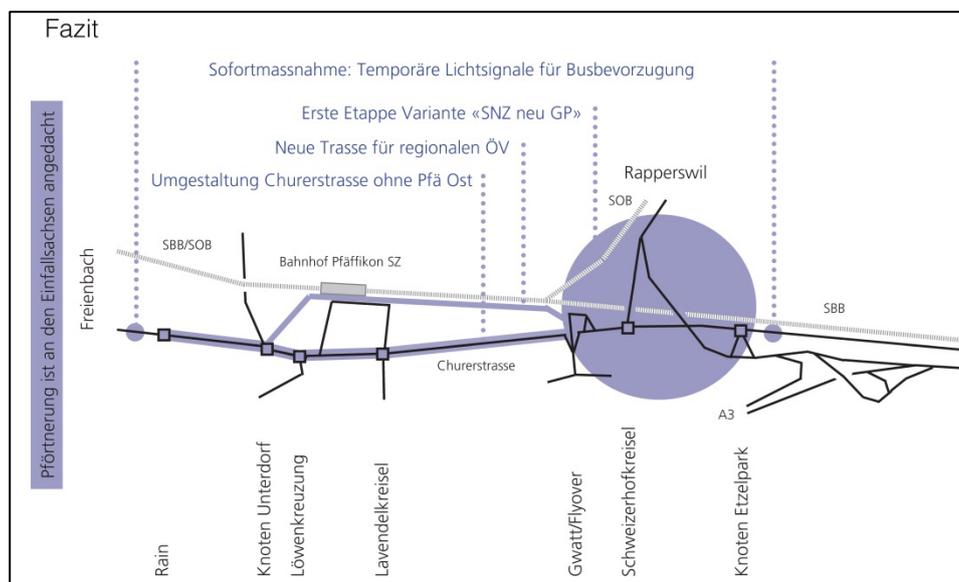


Abbildung Skizze Fazit

Massnahme A1 - Sofortmassnahme:

Temporäre Lichtsignale für Busbevorzugung im Osten und Westen von Pfäffikon um den Bus zu bevorzugen.

Massnahme B1:

Strassensystem Ost

Als weitgehend unabhängige Massnahme soll die Vertiefungsvariante „SNZ GP Neu“ umgesetzt werden. Ein Umbau des Schweizerhofkreisels in eine LSA und der Ausbau der Brücke über die Gleise sind die zentralen Elemente der Variante.

Massnahme C1:

Entlang der Bahntrasse soll eine neue Busspur für den regionalen öffentlichen Verkehr geplant werden. Auf der Churerstrasse sollen die Ortsbusse verkehren.

Massnahme C2:

Mit einer Pfortneranlage soll der Verkehr dosiert und der öffentliche Verkehr priorisiert werden.

Massnahme C3:

Die Churerstrasse soll schrittweise zu einer siedlungsorientierten Strasse umgestaltet werden.

Prioritäten der einzelnen Massnahmen

Gemäss Abschlussbericht zur Testplanung Pfäffikon Ost sollen die folgenden Massnahmen mit Priorität konkretisiert werden:

- B1, Verkehrssystem Ost
- C1, Neues Trasse für regionalen ÖV
- C2, Buspriorisierung Pfäffikon
- C3, Umbau Löwenkreuzung

Unterlagen Die Dokumente der Testplanung können auf der Homepage der Gemeinde Freienbach heruntergeladen werden.

4. Verkehrssituation

4.1 Motorisierter Individualverkehr

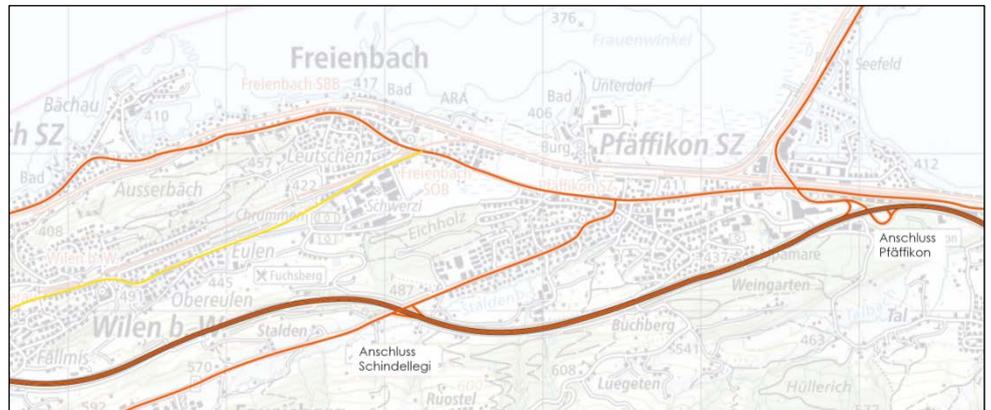
Anbindung ans Verkehrsnetz

Freienbach ist über den Vollanschluss Pfäffikon sowie den Halbanschluss Schindellegi (Halten) ans Nationalstrassennetz angebunden. Über die Kantonsstrasse ist Freienbach in Richtung Wollerau, Schindellegi, Rapperswil und Altendorf an die Nachbargemeinden erschlossen.

Vollanschluss Halten

Im kantonalen Richtplan ist der Halbanschluss Schindellegi (Halten) zum Ausbau als Vollanschluss festgesetzt. Dazu ist ein neuer Autobahnzubringer von der Wilenstrasse her vorgesehen.

-  Wichtige Verbindungsstrassen
-  Kantonsstrassen, Autobahnzubringer
-  Autobahn



Übergeordnete Verkehrserschliessung Freienbach, Darstellung R+K

4.2 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Anbindung ans ÖV Netz

Über die Bahnlinie der SBB entlang des Zürichsees sowie der SOB Bahnlinie Rapperswil - Einsiedeln ist Freienbach ans übergeordnete Bahnnetz angeschlossen. Auf dem Gemeindegebiet liegen die Haltestellen Wollerau, Freienbach SOB, Freienbach SBB, Pfäffikon und Hurden.

-  Bahnlinie
-  Bahnhof / Haltestelle
-  Busliniennetz



Übergeordnete Verkehrserschliessung Freienbach, eigene Darstellung

4.2.1 ÖV-Güteklasse

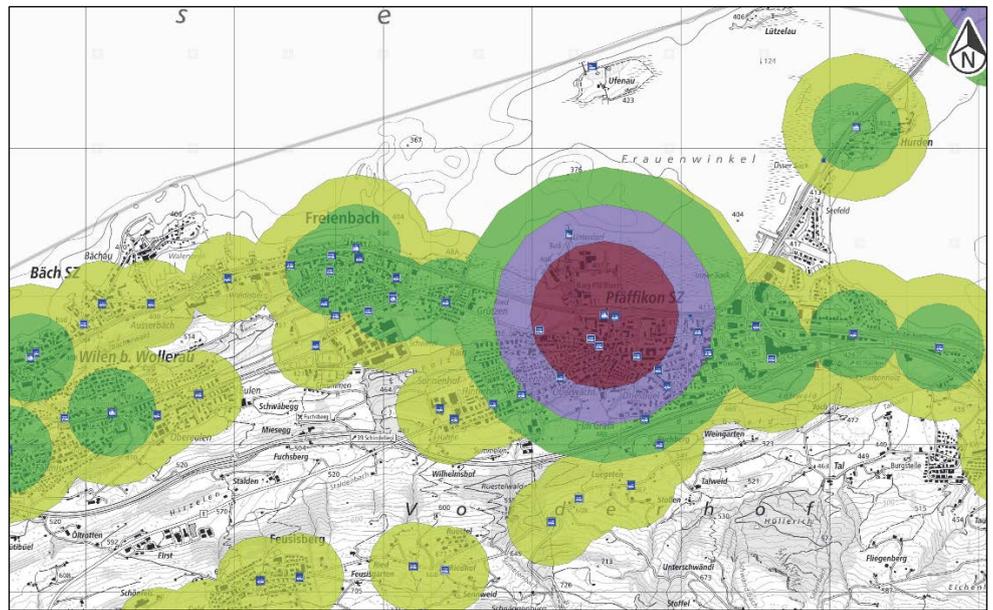
Zentrum Pfäffikon ist sehr gut erschlossen

Die ÖV-Güteklasse sind ein wichtiger Indikator für die Beurteilung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Sie werden durch das Bundesamt für Raumentwicklung in einem automatisierten Prozess aus den Daten des elektronischen Fahrplans berechnet.

Das Bahnhofsgebiet von Pfäffikon hat aufgrund der örtlichen und zeitlichen Verfügbarkeit (Bahn und Bus) die beste Erschliessungsqualität.

Legende

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung



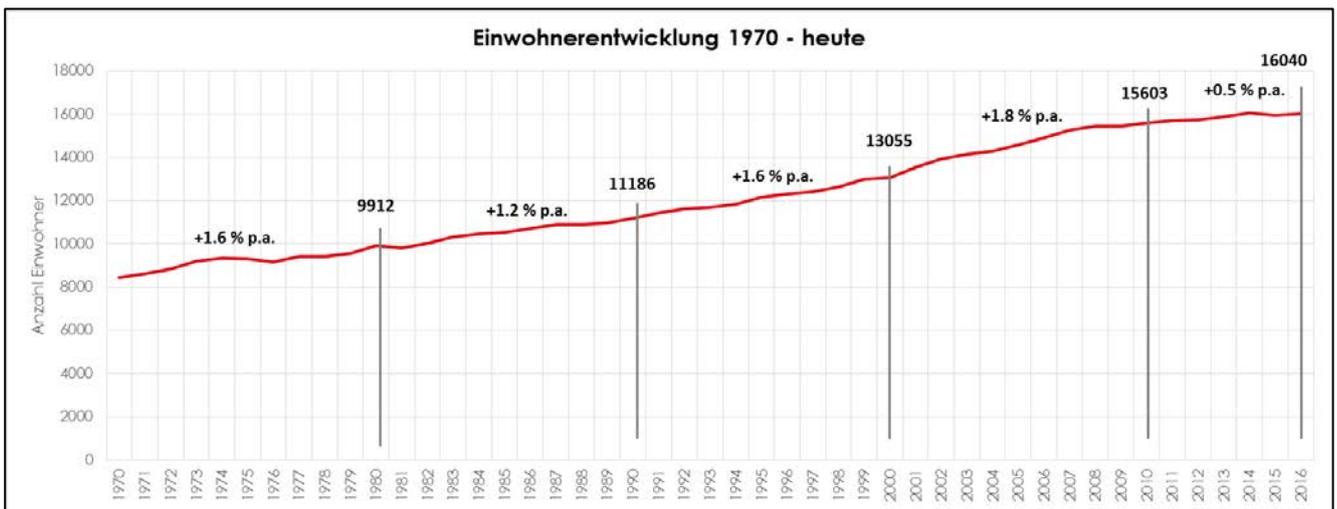
ÖV Güteklasse, Quelle: map.geo.admin

5. Statistische Auswertungen

5.1 Bevölkerungsentwicklung

Starker Anstieg von
2000 - 2008

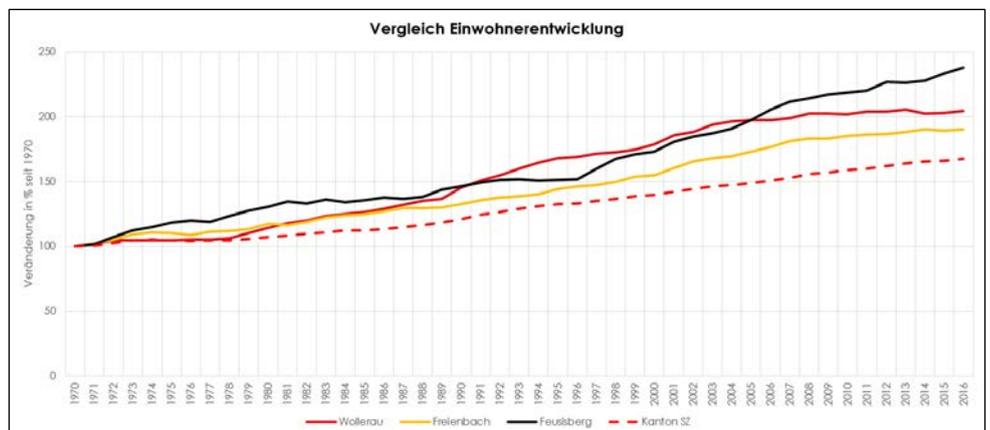
Die Gemeinde Freienbach verzeichnete in den Jahren 2000 bis 2008 das grösste Wachstum (1.8 %/Jahr). Seither hat sich das Wachstum etwas abgeschwächt. Ende 2016 zählte die Gemeinde Freienbach 16'040 Einwohner.



Langfristige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Freienbach, Quelle: Amt für Wirtschaft, Kanton Schwyz, eigene Darstellung

Verdoppelung der
Einwohnerzahl

Verglichen mit dem kantonalen Wachstum war das Wachstum von Freienbach seit den 1970er Jahren überdurchschnittlich. In den Höfner Gemeinden Freienbach und Wollerau zeigte sich in den letzten Jahren eine Verlangsamung des Bevölkerungswachstums. Nur die Gemeinde Feusisberg wächst nach wie vor relativ stark. So leben heute fast 2.5-mal so viele Einwohner in Feusisberg wie 1970. Die Bevölkerungszahl von Freienbach hat sich in der gleichen Zeit nahezu verdoppelt.

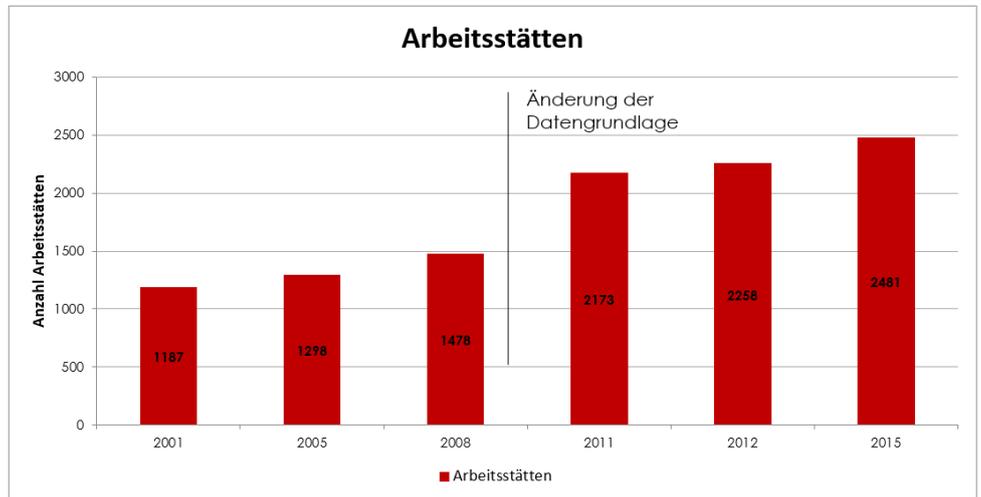


Vergleich der Bevölkerungsentwicklung, Quelle: Amt für Wirtschaft, Kanton Schwyz, eigene Darstellung

5.2 Arbeitsstätten

Starkes Wachstum der Firmen (Arbeitsstätten)

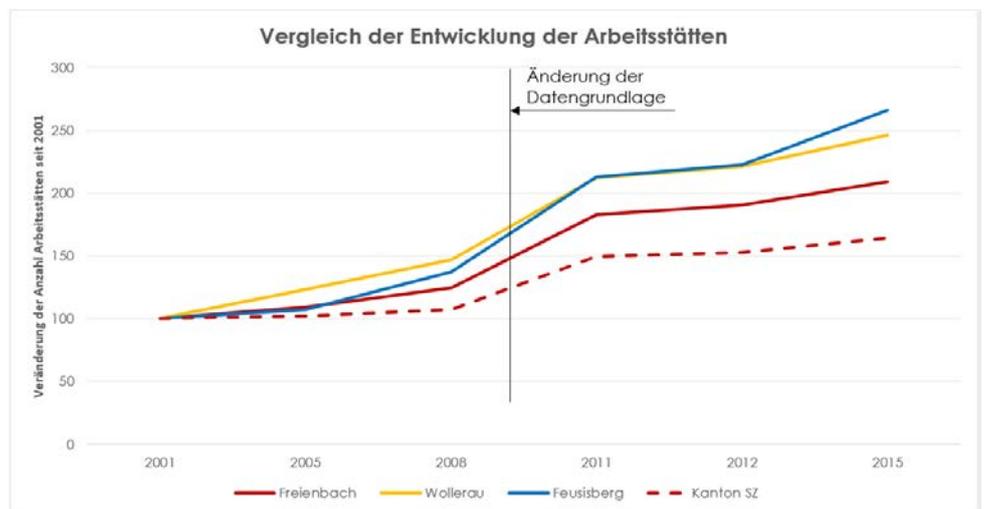
Seit dem Jahr 2001 hat die Anzahl der Arbeitsstätten kontinuierlich zugenommen.



Entwicklung der Arbeitsstätten in Freienbach, Quelle: Amt für Wirtschaft, Kanton Schwyz

Überdurchschnittliches Wachstum

In allen Höfner Gemeinden war das Wachstum der Arbeitsstätten klar über demjenigen des Kantons Schwyz.

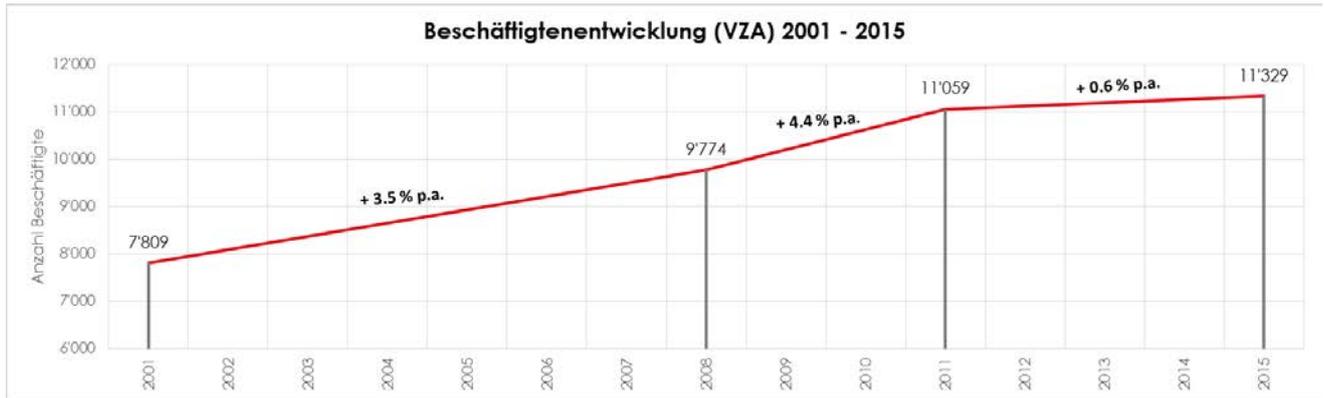


Vergleich der Entwicklung der Arbeitsstätten, Quelle: Schwyzer Kantonalbank, eigene Darstellung

5.3 Beschäftigte (Vollzeitäquivalent)

Heutiges Wachstum

Von 2001 bis ins Jahr 2011 stieg die Zahl der Beschäftigten (Vollzeitäquivalent VZÄ) stark an. Seit 2011 lag das Wachstum dagegen nur noch bei ca. 0.6 % pro Jahr. Der kantonale Richtplan legt das Wachstum für die Beschäftigten mit 0.8 % pro Jahr fest. Somit wird eine Beschäftigtenzahl von knapp 13'000 im Jahr 2030 erwartet.

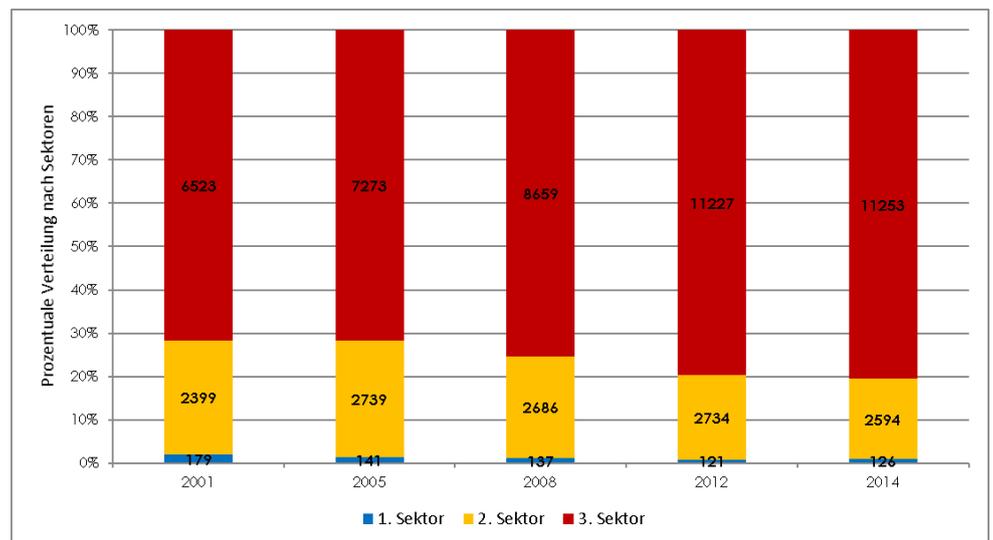


Kurzfristige Beschäftigtenentwicklung der Gemeinde Freienbach, Quelle: Amt für Wirtschaft, Kanton Schwyz, eigene Darstellung

Immer mehr Beschäftigte im Dienstleistungssektor

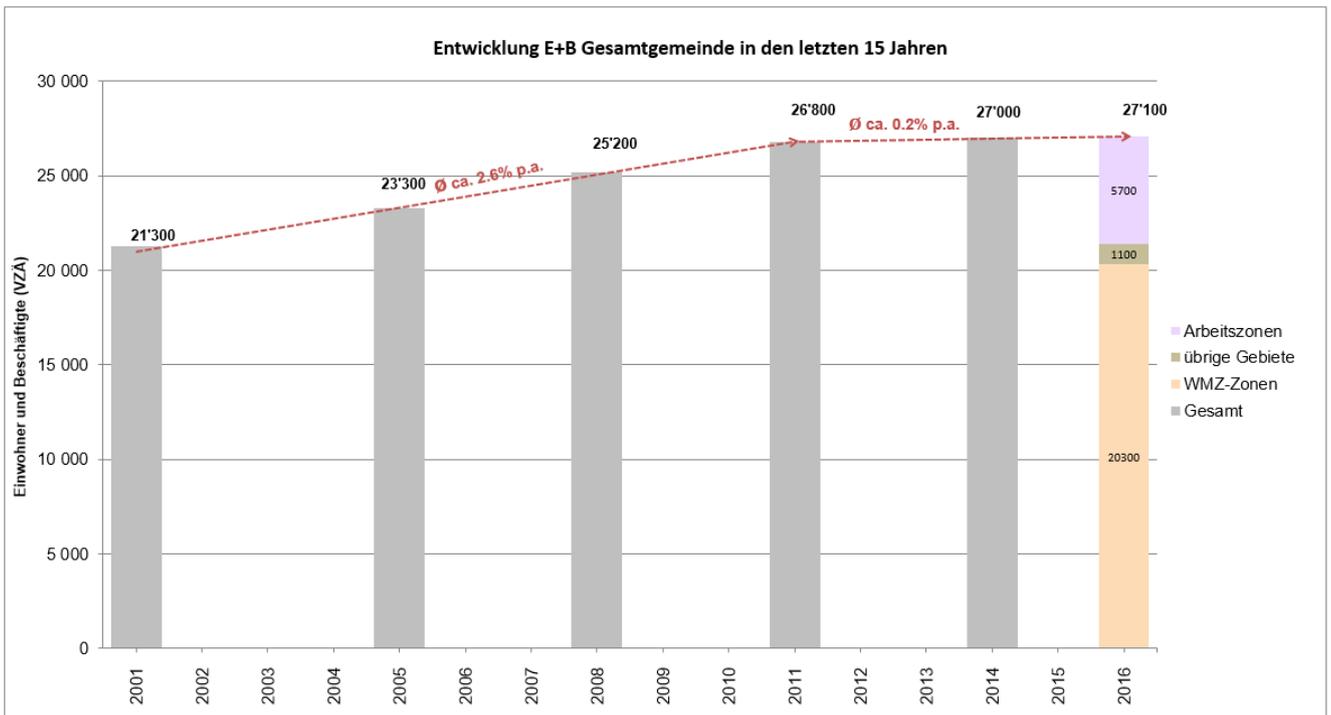
Der Trend zu immer mehr Beschäftigten im 3. Sektor kann auch in Freienbach festgestellt werden. Der Anteil der erwähnten Beschäftigten ist von 70 % im Jahr 2001 auf 80 % im Jahr 2014 angestiegen.

Beschäftigte (VZÄ) Gemeinde Freienbach nach Sektoren

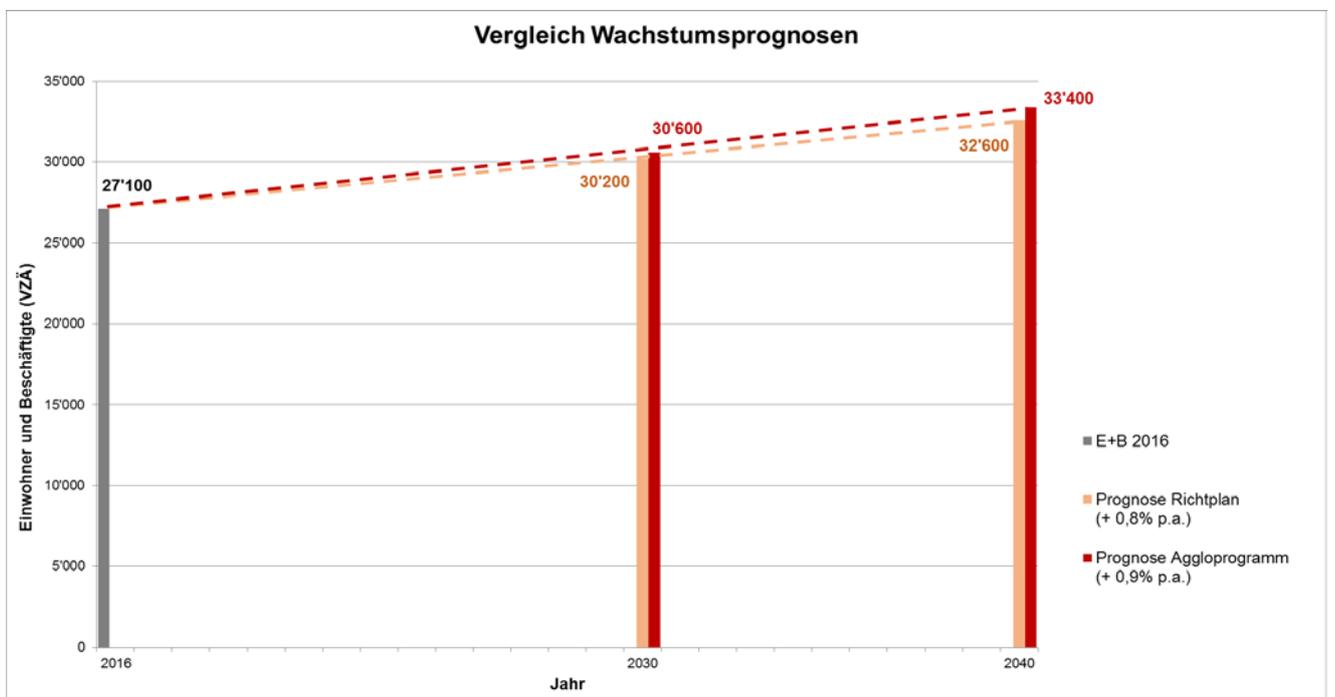


Quelle: 2001-2008, Wirtschaftsdaten Betriebszählungen, Amt für Wirtschaft SZ, 2012-2014, STATENT

5.4 Entwicklung Einwohner und Beschäftigte (VZÄ)



Entwicklung der letzten Jahre in allen Bauzonen, eigene Darstellung



Wachstumsprognosen Kanton / Aggloprogramm, eigene Darstellung

Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan Schwyz verteilt sein jährliches kantonales Wachstum auf die urbanen, periurbanen und ländlichen Siedlungsräume. Die Gemeinde Freienbach liegt im urbanen Raum. Es wird von einem Wachstum von **0.8 % pro Jahr** ausgegangen.

Gemäss kantonalem Richtplan fällt das Wachstum in den WMZ-Zonen (Wohn-, Misch und Zentrumszonen (siehe Anhang D)) und Arbeitszonen wie folgt aus:

- E+B 2016: **27'100**
- E+B 2030: **30'200** (+3'100 gegenüber 2016)
- E+B 2040: **32'600** (+5'500 gegenüber 2016)

Aggloprogramm ¹

Der Verein Agglo Obersee hat sich im Rahmen der 1. Generation des Agglomerationsprogramms auf ein Wachstum von **0.9 % pro Jahr** geeinigt.

Gemäss den Berechnungen AP 1.G fällt das Wachstum innerhalb der WMZ- und Arbeitszonen wie folgt aus:

- E+B 2016: **27'100**
- E+B 2030: **30'600** (+3'500 gegenüber 2016, +400 gegenüber kt. Ripl.)
- E+B 2040: **33'400** (+6'300 gegenüber 2016, +800 gegenüber kt. Ripl.)

	Ausgangslage			Entwicklung bis 2030		Entwicklung bis 2040	
	Einwohner 2016	Beschäftigte 2016*	Total E+B 2016	E+B ** 0.8% p.a.	E+B *** 0.9% p.a.	E+B ** 0.8% p.a.	E+B *** 0.9% p.a.
Zonentypen							
WMZ	15'500	4'800	20'300	22'700	23'000	24'600	25'100
Arbeitszonen	300	5'400	5'700	6'400	6'500	6'900	7'100
Subtotal	15'800	10'200	26'000	29'000	29'500	31'400	32'200
Weitere Bauzonen	0	500	600	600	600	600	600
Ausserhalb Bauzonen	400	200	600	600	600	600	600
Subtotal	400	700	1'100	1'100	1'100	1'100	1'100
Total	16'200	10'900	27'100	30'200	30'600	32'600	33'400

Wachstumsprognosen Kanton / Aggloprogramm, eigene Darstellung

* Beschäftigte in VZÄ

** Gemäss kantonalem Richtplan (+ 0.8 % p.a.)

*** Gemäss Agglomerationsprogramm (+ 0.9 % p.a.)

Kommunaler Richtplan

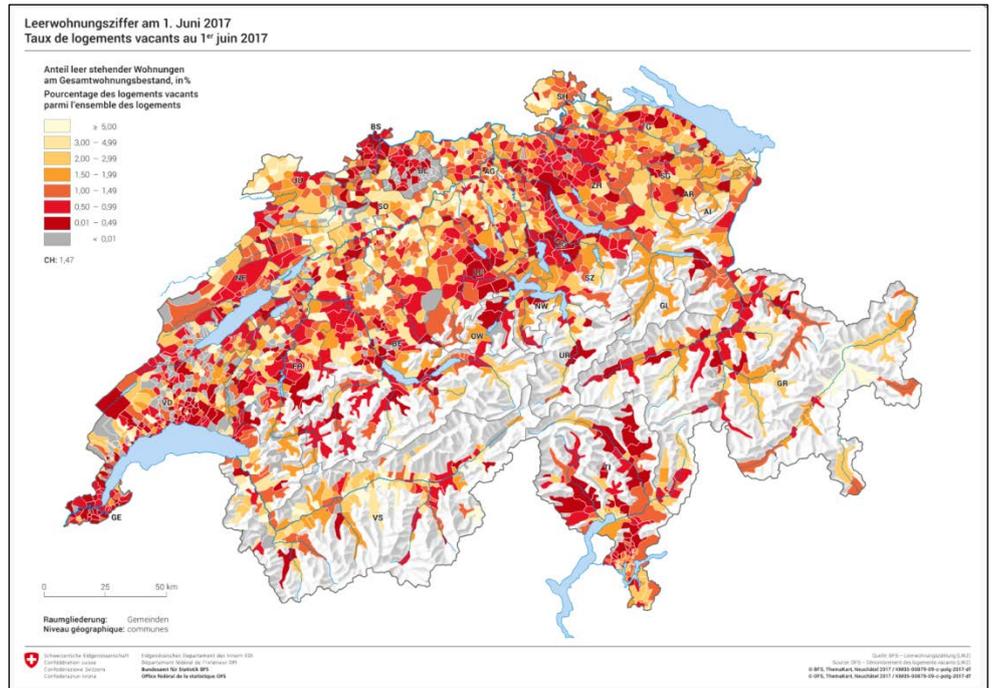
Im kommunalen Richtplan wird mit den Wachstumsprognosen vom Kantonalen Richtplan ausgegangen. Weicht das tatsächliche Wachstum von dieser Prognose ab, sind die Wachstumsprognosen zu überprüfen.

¹ Agglomerationsprogramm Obersee, 3. Generation, Version für die Beschlussfassung, 1. Sept. 2016

5.5 Leerwohnungsziffer

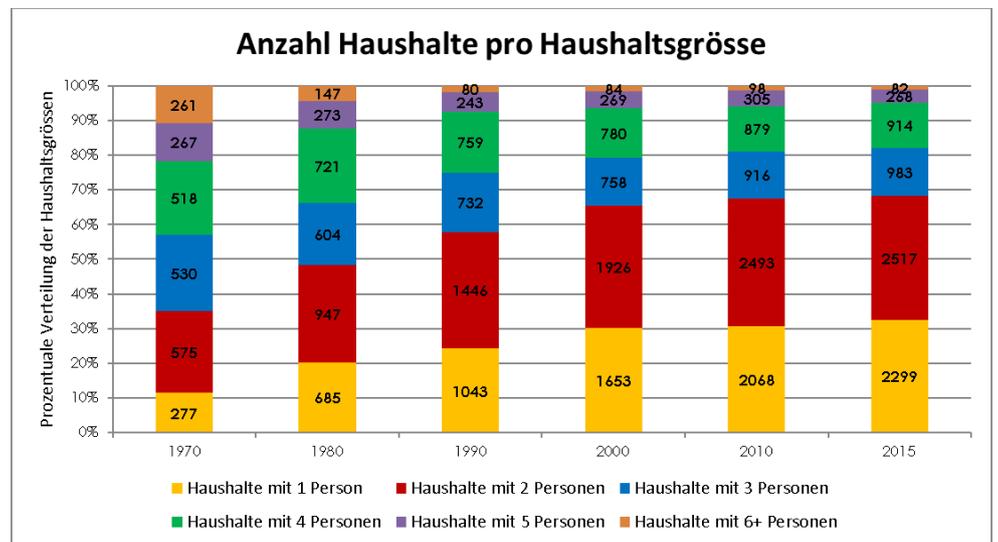
Leerstand von < 0.5 %

Die Gemeinde Freienbach hatte im Juni 2017 zwischen 0.01 und 0.49 % leer stehende Wohnungen. Dies zeigt, dass die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor sehr hoch ist.



5.6 Haushaltgrössen

Der Anteil an Haushalten mit 2 oder weniger Personen ist seit 1970 von 35 % auf fast 70 % angestiegen. Im Kanton Schwyz beträgt dieser Wert ca. 65 % und liegt damit nur geringfügig tiefer als in Freienbach.



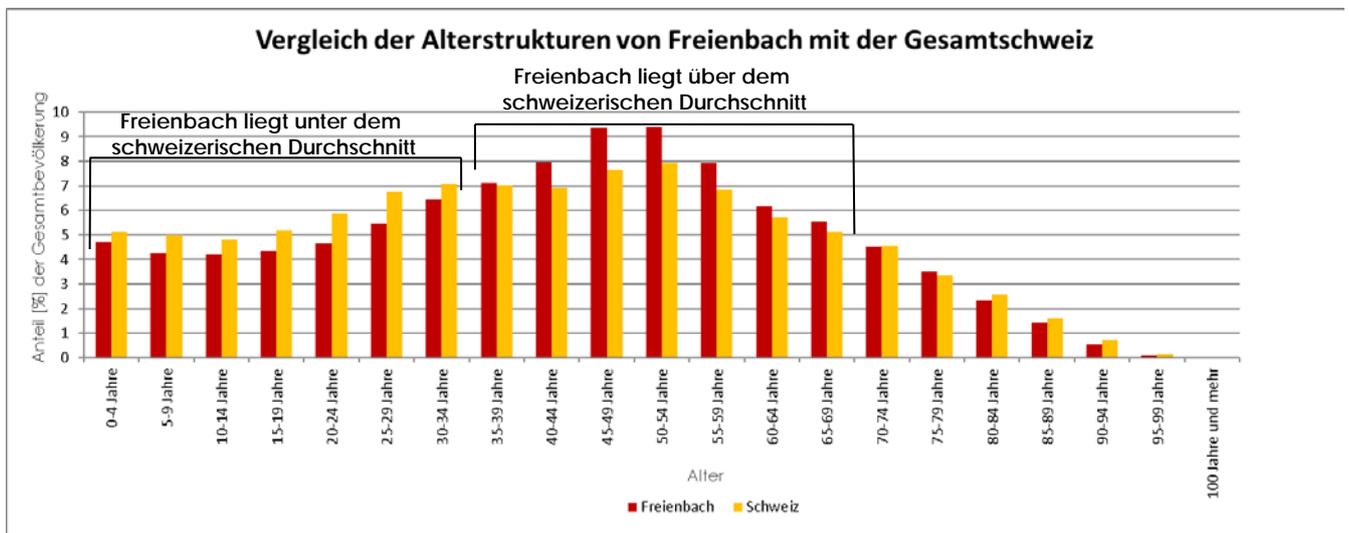
5.7 Raum und Umwelt

Die Gemeinde Freienbach hat einen vergleichsweise hohen Anteil an Siedlungsfläche. So wird 22.2 % des Gemeindegebiets als Siedlungsfläche genutzt (Stand 2017).

5.8 Demografie

Vergleich mit der Gesamtschweiz

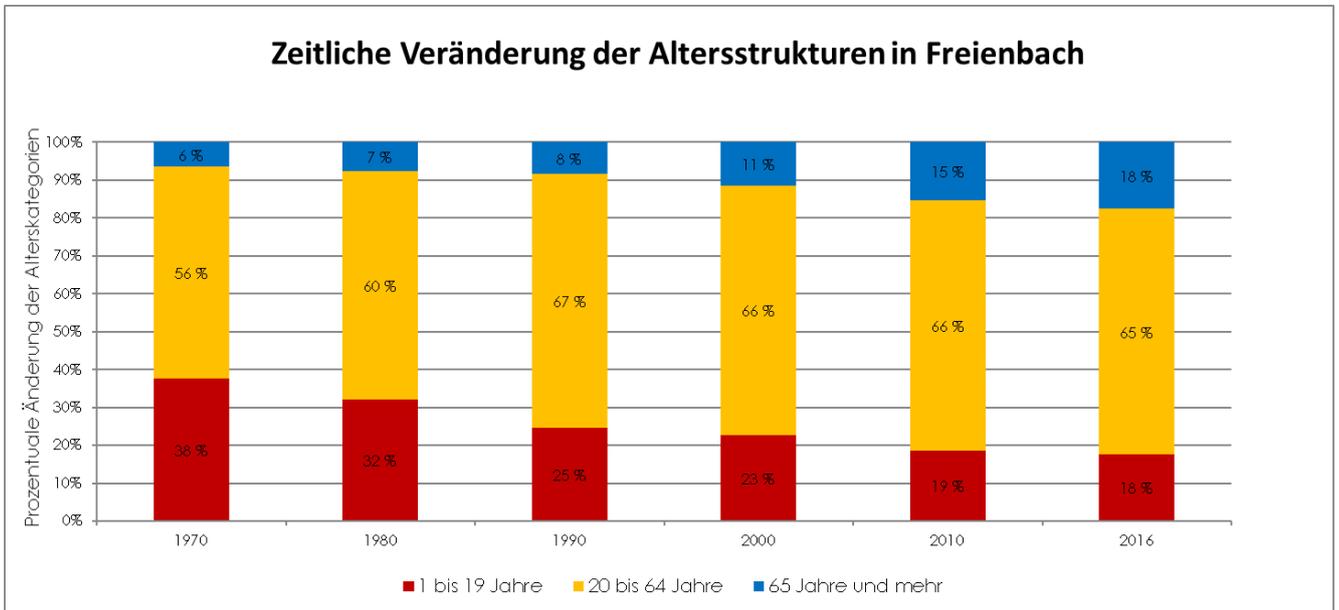
Die Altersstruktur von Freienbach zeigt im Vergleich mit der restlichen Schweiz einen deutlich geringeren Anteil an unter 35-jährigen Personen auf sowie einen höheren Anteil an 35 bis 70-jährigen Personen. Dies könnte damit im Zusammenhang stehen, dass junge Erwachsene oftmals keinen geeigneten bzw. bezahlbaren Wohnraum finden, weshalb sie aus der Gemeinde wegziehen.



Quelle: bfs, eigene Darstellung

Veränderung im Verlauf der Zeit

Seit dem Jahr 1970 hat sich der Anteil über 65-jährigen prozentual mehr als verdoppelt und liegt heute bei 18 %. Der Anteil unter 20-jährigen sank in der gleichen Zeit von fast 40 % auf 18 % zurück.

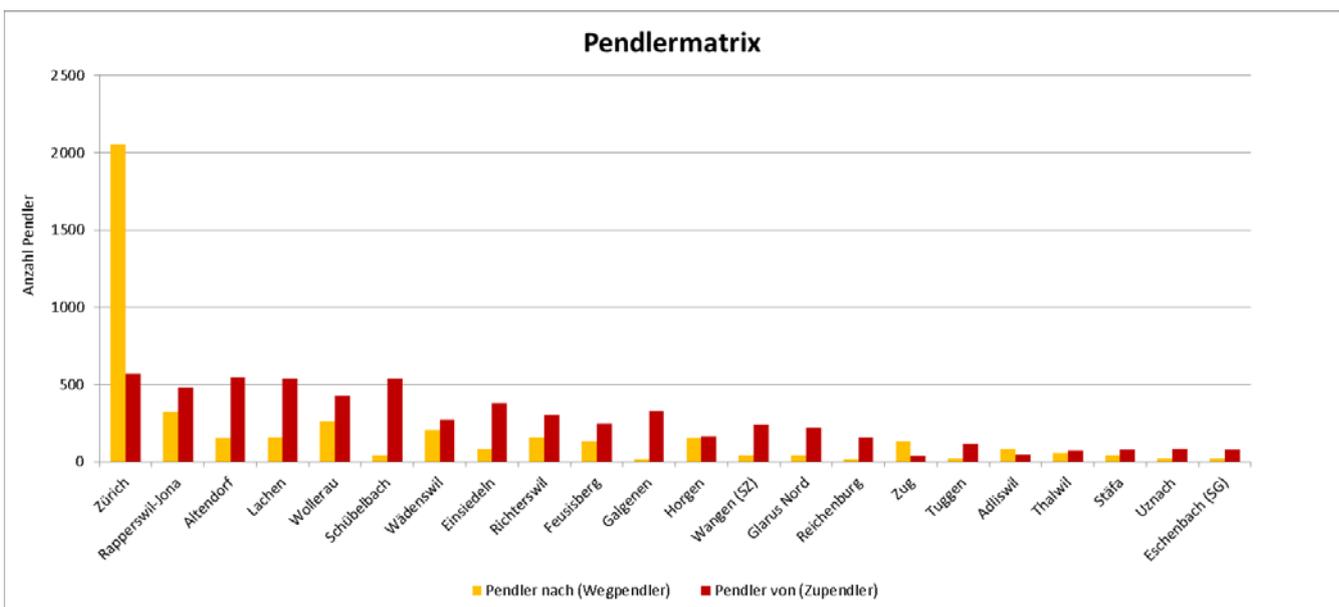


Quelle: Daten bis 2000, Volkszählungen des bfs, seit 2000 Volkswirtschaftsdepartement SZ

5.9 Pendlerstatistik

Betrachtung pro Gemeinde

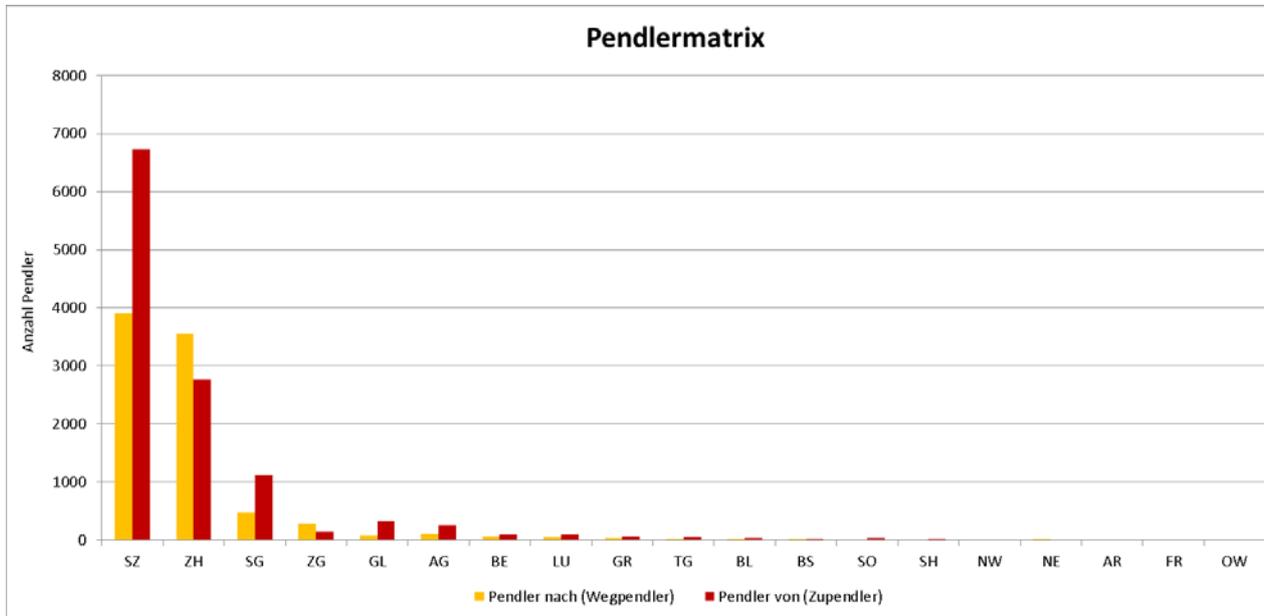
Mit über 2'000 Wegpendler ist Zürich der wichtigste Arbeitsort der Einwohner von der Gemeinde Freienbach. Die meisten Zupendler kommen aus den Gemeinden Zürich, Altendorf, Lachen und Schübelbach mit je ca. 500 Pendler. Zudem gab es im Jahr 2014 total 2'918 Binnenpendler. Binnenpendler sind Einwohner von Freienbach die auch in Freienbach arbeiten.



Quelle: Pendlermatrix 2014, bfs, eigene Darstellung, (Berücksichtigt wurden nur Pendlerbeziehungen mit mehr als 100 Pendler).

Betrachtung pro
Kanton

Neben dem Kanton Schwyz sind auch die Kantone Zürich, St. Gallen, Zug, Glarus und der Kanton Aargau für die Gemeinde Freienbach als Weg- oder Zupendlerkantone von Bedeutung.



Quelle: Pendlermatrix 2014, bfs, eigene Darstellung

6. Räumliche Analysen

Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung

Mit der räumlichen Analyse werden im bestehenden Siedlungsgebiet Verdichtungs- und Innenentwicklungspotenziale eruiert. Um das Potenzial dieser Gebiete sachgerecht auszuweisen, ist eine fundierte Analyse notwendig. Es wird ein zweistufiges Vorgehen gewählt:

- 1. Innenentwicklung** wird anhand einer **quantitativen Analyse** untersucht. Dabei werden der Überbauungsstand und die Verfügbarkeit der Bauzonen unter Beachtung der ÖV-Güteklassen analysiert.
- 2. Siedlungsverdichtung** wird anhand einer **qualitativen Analyse** untersucht. Dabei wird die Bauperiode, die vorhandene Dichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare), das Ortsbild, die Quartierstruktur wie auch die Bebauungstypologie beachtet.

6.1 Quantitative Analyse (Bauzonenreserven Stand 2016)

Methode

Mit einer quantitativen Analyse wird das vorhandene Entwicklungspotenzial in den unüberbauten Bauzonen untersucht. Unter Beachtung des Überbauungsstands und der Verfügbarkeit nach Raum+ sowie der ÖV-Güteklassen werden deren Potenziale quantifiziert.

Gesamte Bauzonen

In der Gemeinde Freienbach liegen total rund 370 ha in Bauzonen.

Auswertung der Raum+ Daten

Von den gesamthaften 370 ha Bauzonen sind rund 27.70 ha unbebaut². Knapp die Hälfte (13.89 ha) davon ist innerhalb von 15 Jahren für eine Bebauung verfügbar. Die andere Hälfte (13.81 ha) ist nicht innert 15 Jahren verfügbar. Die Flächenangaben stammen aus der Raumplus-Analyse und werden differenziert nach WMZ-, Arbeits- sowie öffentlichen Zonen. Die unbebauten WMZ-Zonen dienen als Grundlage für die Berechnung der Auslastung (siehe Kapitel 7).

Typ	verfügbar innert 15 Jahren		nicht verfügbar innert 15 Jahren / ungewiss		Gesamt: Flächengrösse (ha)	Gesamt: Anzahl Flächen
	Flächengrösse (ha)	Anzahl Flächen	Flächengrösse (ha)	Anzahl Flächen		
Wohn-, Misch-, Zentrumszonen	4.66	14	11.79	36	16.45	50
Öffentliche Zonen	2.16	4	1.08	1	3.24	5
Arbeitszonen	7.06	9	0.93	2	7.99	11
Gesamtergebnis	13.89	27	13.81	39	27.69	66
	50.1 %		49.9 %			

² Stand 2016, Raumplus ETH

Legende

Typ der Flächen

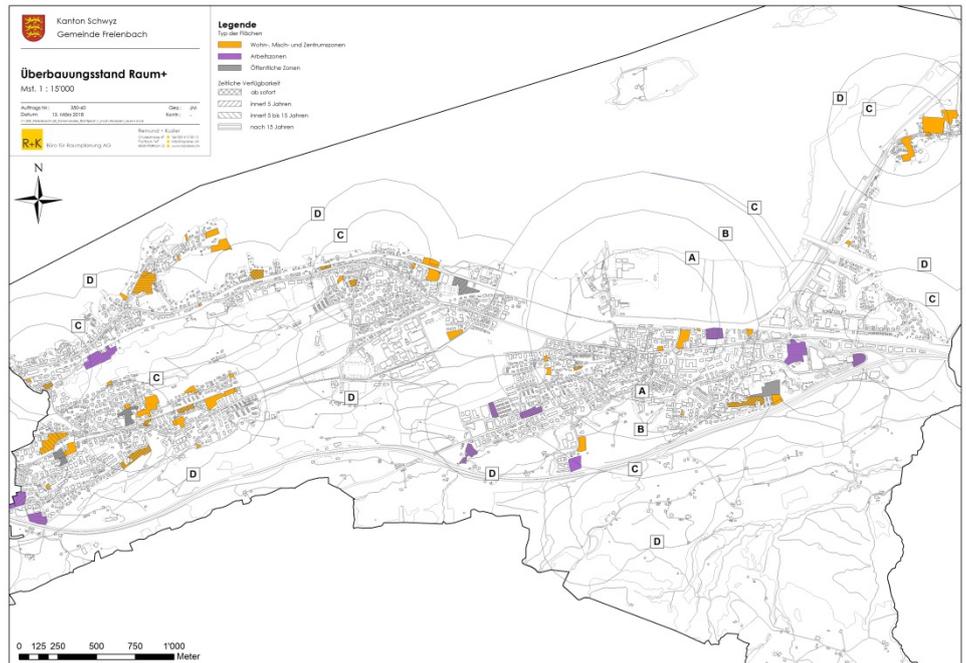
- Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
- Arbeitszonen
- Öffentliche Zonen

Zeitliche Verfügbarkeit

- ab sofort
- innert 5 Jahren
- innert 5 bis 15 Jahren
- nach 15 Jahren

Legende zu den ÖV-Güteklassen

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung



Verortung der unbebauten Flächen, Quelle: Raumplus ETH (Vergrösserung im Anhang C)

Massnahmen zur Baulandmobilisierung

Gemäss Angaben Raum+ sind rund 50 % der unüberbauten Flächen in den nächsten 15 Jahren nicht verfügbar oder die Angaben über die Verfügbarkeit sind ungewiss. Solche Flächen schränken die Gemeinde bei der Planung ein. Die Grundeigentümer sind auf die Baulandhortung zu sensibilisieren.

Beschränkt / nicht überbaubare WMZ-Flächen

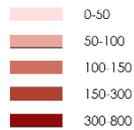
Im Rahmen der Revision Nutzungsplanung sind die unüberbauten Flächen der WMZ auf deren Überbaubarkeit genauer zu prüfen. Im Rahmen der quantitativen Analyse wurden teilweise unüberbaute WMZ gesichtet, welche zurzeit anderweitig genutzt oder nur unter gewissen Umständen zonenkonform überbaut werden können. Zum Beispiel im Ortsteil Wilen sind unüberbaute W2-Zonen als Rebgebiete genutzt und im Ortsteil Bäch befindet sich eine unüberbaute W3-Zone innerhalb der Grundwasserschutzzonen. Im Zusammenhang mit dem Nachweis der Bauzonendimensionierung sind solche Flächen zu hinterfragen.

6.2 Qualitative Analyse

Systematik	Die qualitative Analyse ergibt eine fundierte Grundlage für die Evaluation möglicher Verdichtungsgebiete. Die örtlichen Kenntnisse und die rechtskräftigen Planungsinstrumente ergänzen die eingehende Untersuchung.
Analysethemen	<ul style="list-style-type: none">a) Bauperiode Zustand und Alter von Gebäuden haben grossen Einfluss auf die Entscheidung der Eigentümer.b) Vorhandene Dichte Anhand der Einwohner und Beschäftigten (VZÄ) pro Hektare und der Zonierung gibt es eine Dichteübersicht über die gesamte Gemeinde.c) Ortsbild Neben der Verdichtung sind auch anderweitige öffentliche Interessen wie Ortsbildschutz, Identität eines Ortes, bauliche Weiterentwicklung, etc. zu beachten.d) Bebauungstypologie/Quartierstruktur Bestehende Strukturen wie eine Einfamilienhausbebauung, Mehrfamilienhäuser, etc. sind zu berücksichtigen.e) Erreichbarkeit (MIV) Anbindung an das übergeordnete Strassennetz.f) ÖV-Güteklassen Örtliche und zeitliche Verfügbarkeit des öffentlichen Verkehrs.
Einwohner- und Beschäftigtendichte (siehe Anhang B)	<p>Das Zentrum von Pfäffikon, Freienbach und Bäch besitzen eine relativ hohe Einwohner- und Beschäftigtendichte. Hurden und Wilen besitzen dagegen eine deutlich geringere Dichte.</p> <p>In der unten stehenden Grafik wurden die bestehenden Einwohner- und Beschäftigtendichten pro Hektare mit der ÖV-Güteklasse gemäss ARE überlagert. Daraus sind Gebiete erkennbar, welche aufgrund einer geringeren Dichte, mindestens einer mittelmässigen ÖV-Güteklasse (C) und unter Beachtung der bestehenden Zonierung ein Verdichtungspotenzial aufweisen (rot umrandet).</p>

Legende

[Einwohner + Vollzeitäquivalent / ha]

**Legende zu den ÖV-Güteklassen**

Klasse A: sehr gute Erschliessung
 Klasse B: gute Erschliessung
 Klasse C: mittelmässige Erschliessung
 Klasse D: geringe Erschliessung



Einwohner- und Beschäftigtendichte, inkl. möglicher Verdichtungsgebiete (rot umrandet),
Eigene Darstellung

Gebäudealter

In Gebieten mit neueren Wohnbauten in gutem baulichen Zustand wird in den nächsten Jahren nicht viel passieren. Ein Eingriff in die rechtlichen Rahmenbedingungen ist vor diesem Hintergrund unter Berücksichtigung der Planungssicherheit nicht erstrebenswert. Hingegen bestehen Gebiete, in welchen aufgrund ihrer baulichen Substanz und der bestehenden Strukturen Veränderungen absehbar sind. Dort bestehen Möglichkeiten, durch die Veränderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen steuernd in die Entwicklung einzugreifen und eine Siedlungsverdichtung gezielt zu fördern.

In der unten stehenden Grafik sind einige Gebiete markiert, in welchen ein Erneuerungsprozess anstehen könnte und mindestens eine mittelmässige ÖV-Güteklasse (C) aufweisen.

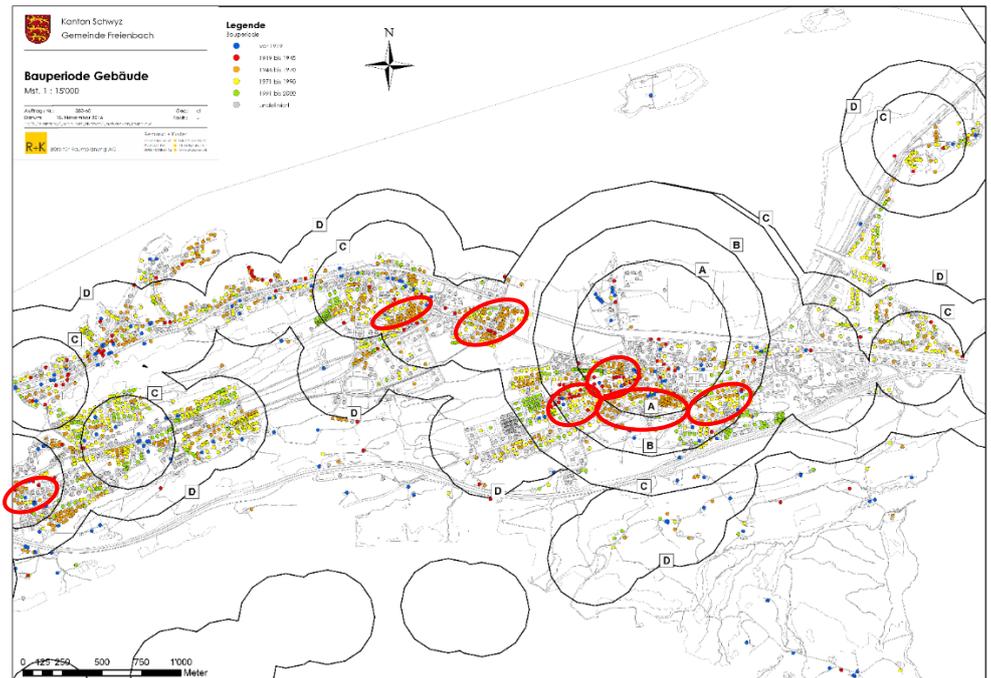
Legende

Bauperiode

- vor 1919
- 1919 bis 1945
- 1946 bis 1970
- 1971 bis 1990
- 1991 bis 2000
- undefiniert

Legende zu den ÖV-Güteklassen

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung



Gebäudealter, Daten: Gebäude und Wohnregister, eigene Darstellung

6.3 Eignung der Quartiere für die Siedlungsverdichtung

Abgrenzung

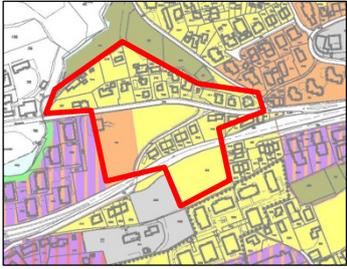
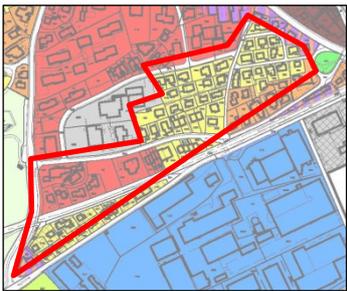
Das Gemeindegebiet wurde auf Quartiere hin untersucht, welche sich für eine Siedlungsverdichtung eignen. Aufgrund einer qualitativen Analyse wurden theoretisch mögliche Verdichtungsgebiete erfasst. Die Abgrenzungen sind nicht parzellenscharf, sondern umfassen Quartiere. Ob und in welcher Form die Verdichtung mit planungsrechtlichen Möglichkeiten gefördert bzw. eine Mindestdichte verlangt wird, ist Gegenstand der Nutzungsplanung.

Bei den möglichen Verdichtungsgebieten handelt es sich um grössere zusammenhängende Gebiete mit Verdichtungspotenzial. Diese Festlegungen schliessen anderweitige Verdichtungsgebiete nicht per se aus. Gezielte und sorgfältig überprüfte Verdichtungen und Innenentwicklungen sind aufgrund einer haushälterischen Bodennutzung erwünscht und können im Rahmen der Nutzungsplanung geprüft werden.

Bewertung der Eignung

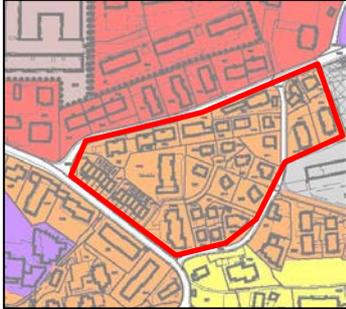
Anhand der in Kapitel 6.2 aufgeführten Analysethemen werden die Gebiete eingehend auf deren Eignung für eine Siedlungsverdichtung geprüft.

Eignung der Quartiere für die Siedlungsverdichtung

Ortsteil	Eignung der Quartiere für die Siedlungsverdichtung		Bauperiode	Vorhandene Dichte	Ortsbild	Bebauungstyp./Quartierstruktur	Erreichbarkeit (MIV)	ÖV-Güteklasse	Gesamtbewertung	Begründung
	Gebiet	Ausgangslage								
Wilen	Schliffitobel/Schlöffli	 <p>Weitgehend unbebaute, verkehrlich und planungsrechtlich bereits erschlossene Flächen am Ortsrand zu Wollerau. Liegt in der Nähe vom Bahnhof Wollerau und zwischen den geplanten Autobahnzubringern Halten und Wollerau.</p> <p>Bestand: W2, 30 E+B / ha Potenzial: WG3*, 80 E+B / ha Zusätzlich + 240 E+B</p> <p><i>* mit Gestaltungsplan</i></p>								Die planungsrechtlichen Vorgaben für eine Verdichtung sind zu überprüfen. Die bereits bebauten Flächen sind in die Überlegungen einzubeziehen.
	Leutschen/Geren	 <p>Weitgehend bebautes Wohnquartier an zentraler Lage, unmittelbar beim Bahnhof Freienbach SOB. Grossteil EFH, auch in Wohnzone W4. Geringe Einwohner/Beschäftigtdichte. Grösstenteils alte Bausubstanz.</p> <p>Bestand: W2/W3/W4 60 E+B / ha Potenzial: W3/W4 85 E+B / ha Zusätzlich + 160 E+B</p>								Kleinteilige Strukturen erschweren den Prozess, aufgrund der alten Bausubstanz kann trotzdem Interesse der Eigentümer vorhanden sein. Insbesondere in Wohnzone W4 Potenzial vorhanden. Die planungsrechtlichen Vorgaben sind für eine Verdichtung zu überprüfen.
	Grützen	 <p>Weitgehend bebautes Wohnquartier und entlang der Kantonsstrasse Gewerbebetriebe. Sehr unterschiedliche Bauungsstruktur. Teils sehr geringe Einwohner/Beschäftigtdichte. Grösstenteils alte Bausubstanz.</p> <p>Bestand: W3/W4/WG3 80 E+B / ha Potenzial: W3/WG3 120 E+B / ha Zusätzlich + 260 E+B</p>								Kleinteilige Strukturen erschweren den Prozess, aufgrund der alten Bausubstanz kann trotzdem Interesse der Eigentümer vorhanden sein. Die planungsrechtlichen Vorgaben sind für eine Verdichtung zu überprüfen.
Freienbach										



Eignung der Quartiere für die Siedlungsverdichtung

Ortsteil	Eignung der Quartiere für die Siedlungsverdichtung							Begründung	
	Gebiet	Ausgangslage	Bauperiode	Vorhandene Dichte	Ortsbild	Bebauungstyp./Quartierstruktur	Erreichbarkeit (MIV)		ÖV-Güteklasse
Pfäffikon	Hergishalten  <p>Teilweise bebautes Wohnquartier. Lage am Hang und auf Hügelrücken. Teils sehr geringe Einwohner/Beschäftigendichte. Grösstenteils alte Bausubstanz. Zentrumsnahe Lage.</p> <p>Bestand: W2, 40 E+B / ha Potenzial: W3, 80 E+B / ha Zusätzlich + 240 E+B</p>	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Keine/Bedingte Eignung	Gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Aufgrund Lage und bestehender Dichte und dem geplanten Vollanschluss Halten sehr gut erreichbar. An Hanglage sind die planungsrechtlichen Vorgaben für eine Verdichtung eingehend zu prüfen.
	Hüebli  <p>Weitgehend bebautes Wohnquartier. Attraktive Zentrumslage. EFH in Wohnzone W3.</p> <p>Bestand: W3, 130 E+B / ha Potenzial: Z*, 240 E+B / ha Zusätzlich + 210 E+B</p> <p><i>* mit Gestaltungsplan</i></p>	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Keine/Bedingte Eignung	Gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Sehr gute Eignung	Gute Lage für Siedlungsverdichtung. Sehr gute Anbindung an den ÖV. Potenzial für Aufzoning.
	Driesbüel  <p>Weitgehend bebautes Wohnquartier. Eher geringe Einwohner/Beschäftigendichte. Eher geringes Alter der Siedlung.</p> <p>Bestand: W3, 90 E+B / ha Potenzial: W4, 140 E+B / ha Zusätzlich + 160 E+B</p>	Keine/Bedingte Eignung	Gute Eignung	Keine/Bedingte Eignung	Gute Eignung	Keine/Bedingte Eignung	Gute Eignung	Sehr gute Eignung	Eine Siedlungsverdichtung ist aufgrund des eher geringen Alters der Bebauung kurzfristig nicht zielführend. Trotzdem sind die planungsrechtlichen Vorgaben zu hinterfragen.



7. Auslastungsberechnung

Methodenbeschrieb

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz stellt ein Arbeitsinstrument zur Auslastungsberechnung der bestehenden WMZ-Bauzonen zur Verfügung (Definition WMZ-Zonen siehe Anhang D). Dabei wird die zu erwartende Entwicklung (Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan) mit der Einwohnerkapazität des heutigen Zonenplans verglichen. Liegt der durch das Arbeitsinstrument berechnete Wert unter der Grenze von 100 %, bedeutet dies, dass zu viele Bauzonen vorhanden sind. In diesem Fall können keine zusätzlichen Bauzonen geschaffen werden. Vorderhand sollen Massnahmen zur Mobilisierung von Bauland geschaffen werden. Wenn der Wert über 100 % liegt, können zusätzliche Bauzonen unter Berücksichtigung der Anforderungen im kantonalen Richtplan (B-3.2 Einzonungen) eingezont werden.

Gemeinden mit einer Auslastung von 95 % prüfen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung die Grösse ihrer Bauzone und treffen Massnahmen damit Sie ihre Auslastung steigern können.

Mithilfe dieses Arbeitsinstrumentes wurde die Auslastung für Freienbach berechnet. Das Ergebnis sieht wie folgt aus (detaillierte Berechnung im Anhang A):

Auslastung

Die heutige Auslastung beträgt **102 %** (Dichtepfad 3%). Der Umgang mit dem Dichtepfad ist im Kapitel 3.1.3 Richtplantext enthalten.

Für die Auslastungsberechnung hat das Amt für Raumentwicklung eine öffentlich zugängliche Arbeitshilfe (www.sz.ch) publiziert.

8. Anhang

- A) Auslastungsberechnung Gemeinde Freienbach
- B) Einwohner- und Beschäftigtendichte
- C) Überbauungsstand, Raum+
- D) Definition WMZ-Zonen und weitere Zonen

Anhang A - Auslastungsberechnung Gemeinde Freienbach

Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz
Kommunale Bauzonendimensionierung
 Modell "Gemischte Raumtypen" (Entwurf 2)
 Stand Modell: 05.12.2016

Gemeinde Freienbach
 Version vom: 13.03.2018
 Stand: Mitwirkung

Einzugebende Werte

Variable, zu definierende Werte

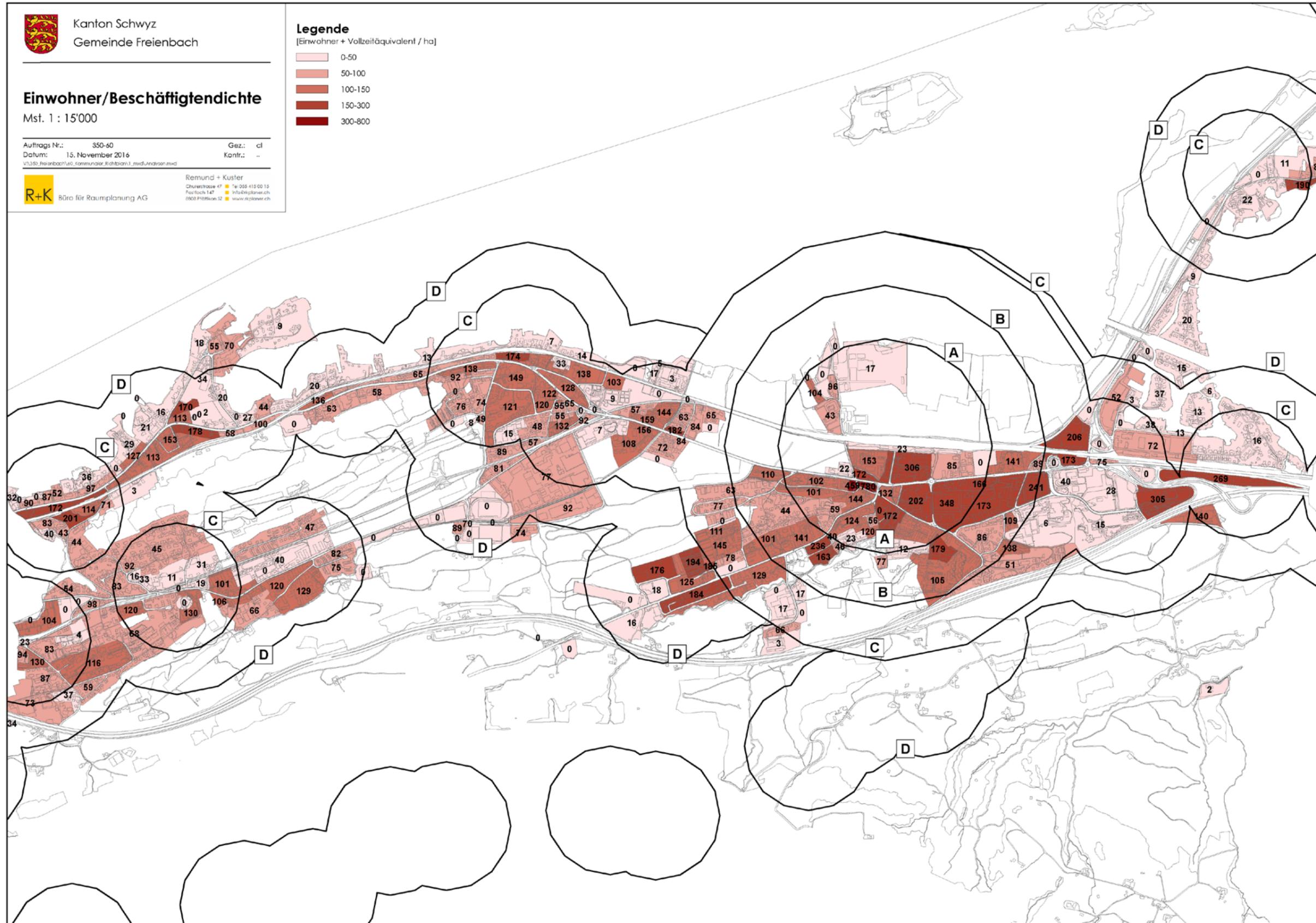
Werte gemäss kantonalem Richtplan

Flächen WMZ-Zonen (ha)
Einwohner E / Beschäftigte B / Dichte E+B/ha
Kapazitäten E+B (Einwohner + Beschäftigte)
Auslastung Bauzone (%)

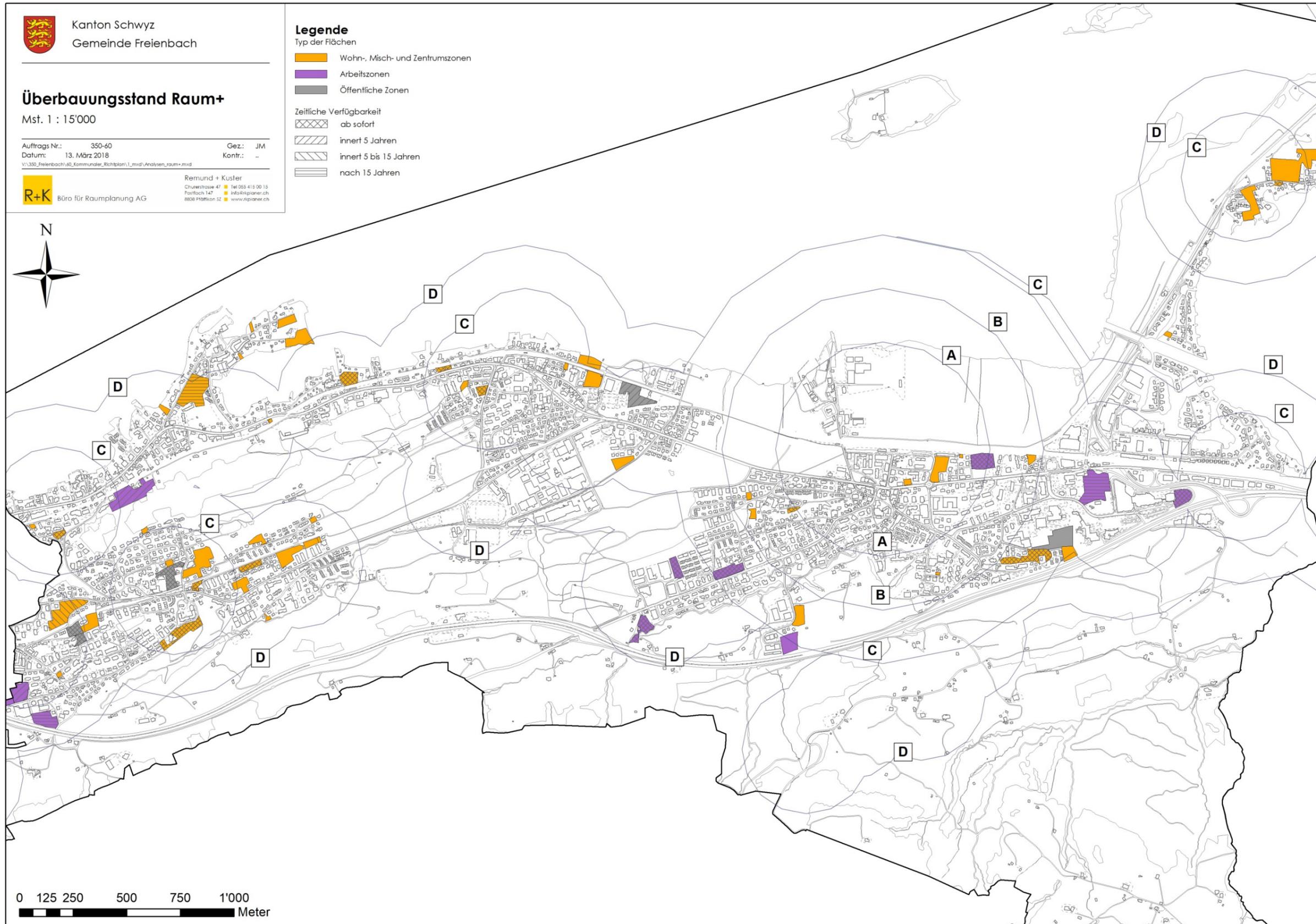
Hinweis zu den Zonenflächen:
 Bauzonflächen ohne Verkehrsflächen für Basis- und Groberschliessung eingeben
 (Feinerschliessungsflächen werden nicht abgezogen)
 Zonenflächen immer als positive Werte eingeben (auch Auszonungen)

A	Ausgangslage (rechtskräftiger Zonenplan)	Zusatzangaben	Beschluss Richtplan																																																						
A1	<table border="1"> <tr> <th>Bebaute WMZ-Zonen (ha), Stand 2017</th> <th>WMZ</th> <th>W</th> <th>M</th> <th>Z</th> </tr> <tr> <td>urban</td> <td>211.86</td> <td>147.08</td> <td>37.96</td> <td>26.82</td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td>11.64</td> <td>9.78</td> <td>0.29</td> <td>1.57</td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>223.50</td> <td>156.86</td> <td>38.25</td> <td>28.39</td> </tr> </table>	Bebaute WMZ-Zonen (ha), Stand 2017	WMZ	W	M	Z	urban	211.86	147.08	37.96	26.82	periurban	11.64	9.78	0.29	1.57	ländlich	0.00				Gesamt	223.50	156.86	38.25	28.39																															
Bebaute WMZ-Zonen (ha), Stand 2017	WMZ	W	M	Z																																																					
urban	211.86	147.08	37.96	26.82																																																					
periurban	11.64	9.78	0.29	1.57																																																					
ländlich	0.00																																																								
Gesamt	223.50	156.86	38.25	28.39																																																					
A2	<table border="1"> <tr> <th>Unbebaute WMZ-Zonen (ha), Stand 2016</th> <th>WMZ</th> <th>W</th> <th>M</th> <th>Z</th> </tr> <tr> <td>urban</td> <td>13.09</td> <td>11.33</td> <td>1.01</td> <td>0.75</td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td>2.94</td> <td>2.72</td> <td>0.00</td> <td>0.22</td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>16.03</td> <td>14.05</td> <td>1.01</td> <td>0.97</td> </tr> </table>	Unbebaute WMZ-Zonen (ha), Stand 2016	WMZ	W	M	Z	urban	13.09	11.33	1.01	0.75	periurban	2.94	2.72	0.00	0.22	ländlich	0.00				Gesamt	16.03	14.05	1.01	0.97	<table border="1"> <tr> <th>A21 % von WMZ</th> <th>Hortung (ha)</th> <th>Anteil %</th> </tr> <tr> <td>5.8%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>20.2%</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>6.7%</td> <td>0.00</td> <td></td> </tr> </table>	A21 % von WMZ	Hortung (ha)	Anteil %	5.8%			20.2%			6.7%	0.00		B-3.2 e)																	
Unbebaute WMZ-Zonen (ha), Stand 2016	WMZ	W	M	Z																																																					
urban	13.09	11.33	1.01	0.75																																																					
periurban	2.94	2.72	0.00	0.22																																																					
ländlich	0.00																																																								
Gesamt	16.03	14.05	1.01	0.97																																																					
A21 % von WMZ	Hortung (ha)	Anteil %																																																							
5.8%																																																									
20.2%																																																									
6.7%	0.00																																																								
A3	<table border="1"> <tr> <th>Bauzonen WMZ gesamt (ha)</th> <th>WMZ</th> <th>W</th> <th>M</th> <th>Z</th> </tr> <tr> <td>urban</td> <td>224.95</td> <td>158.41</td> <td>38.97</td> <td>27.57</td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td>14.58</td> <td>12.50</td> <td>0.29</td> <td>1.79</td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>239.53</td> <td>170.91</td> <td>39.26</td> <td>29.36</td> </tr> </table>	Bauzonen WMZ gesamt (ha)	WMZ	W	M	Z	urban	224.95	158.41	38.97	27.57	periurban	14.58	12.50	0.29	1.79	ländlich	0.00	0.00	0.00	0.00	Gesamt	239.53	170.91	39.26	29.36																															
Bauzonen WMZ gesamt (ha)	WMZ	W	M	Z																																																					
urban	224.95	158.41	38.97	27.57																																																					
periurban	14.58	12.50	0.29	1.79																																																					
ländlich	0.00	0.00	0.00	0.00																																																					
Gesamt	239.53	170.91	39.26	29.36																																																					
A4	<table border="1"> <tr> <th>E+B, Stand: E [2016]/B [2016]</th> <th>nicht verortete E+B</th> <th>WMZ</th> <th>W</th> <th>M</th> <th>Z</th> </tr> <tr> <td>urban</td> <td></td> <td>19'867</td> <td>10'376</td> <td>4'465</td> <td>5'026</td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td></td> <td>412</td> <td>205</td> <td>25</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>E+B Gesamt</td> <td></td> <td>20'279</td> <td>10'581</td> <td>4'490</td> <td>5'208</td> </tr> <tr> <td>Stand der vorliegenden Berechnung</td> <td></td> <td>2'016</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	E+B, Stand: E [2016]/B [2016]	nicht verortete E+B	WMZ	W	M	Z	urban		19'867	10'376	4'465	5'026	periurban		412	205	25	182	ländlich		-				E+B Gesamt		20'279	10'581	4'490	5'208	Stand der vorliegenden Berechnung		2'016				<table border="1"> <tr> <th>A41 E+B in 15 Jahren</th> <th>% p.a.</th> <th>E+B</th> </tr> <tr> <td>urban</td> <td>0.80%</td> <td>22'251</td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td>0.77%</td> <td>460</td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td>0.57%</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Gesamt für Jahr:</td> <td>2031</td> <td>22'711</td> </tr> <tr> <td>Wachstum E+B</td> <td></td> <td>2'432</td> </tr> </table>	A41 E+B in 15 Jahren	% p.a.	E+B	urban	0.80%	22'251	periurban	0.77%	460	ländlich	0.57%	-	Gesamt für Jahr:	2031	22'711	Wachstum E+B		2'432	B-3.2 d)
E+B, Stand: E [2016]/B [2016]	nicht verortete E+B	WMZ	W	M	Z																																																				
urban		19'867	10'376	4'465	5'026																																																				
periurban		412	205	25	182																																																				
ländlich		-																																																							
E+B Gesamt		20'279	10'581	4'490	5'208																																																				
Stand der vorliegenden Berechnung		2'016																																																							
A41 E+B in 15 Jahren	% p.a.	E+B																																																							
urban	0.80%	22'251																																																							
periurban	0.77%	460																																																							
ländlich	0.57%	-																																																							
Gesamt für Jahr:	2031	22'711																																																							
Wachstum E+B		2'432																																																							
A5	<table border="1"> <tr> <th>Dichte bebaute Zonen (E+B/ha)</th> <th>WMZ</th> <th>W</th> <th>M</th> <th>Z</th> </tr> <tr> <td>urban</td> <td>93.8</td> <td>70.5</td> <td>117.6</td> <td>187.4</td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td>35.4</td> <td>21.0</td> <td>86.2</td> <td>115.9</td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>90.7</td> <td>67.5</td> <td>117.4</td> <td>183.4</td> </tr> </table>	Dichte bebaute Zonen (E+B/ha)	WMZ	W	M	Z	urban	93.8	70.5	117.6	187.4	periurban	35.4	21.0	86.2	115.9	ländlich					Gesamt	90.7	67.5	117.4	183.4	<table border="1"> <tr> <th>A51 Dichtepfad</th> <th>Anrechnung</th> <th>E+B/ha</th> </tr> <tr> <td>urban</td> <td>3.0%</td> <td>96.6</td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td>3.0%</td> <td>36.5</td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td>Dichte halten</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	A51 Dichtepfad	Anrechnung	E+B/ha	urban	3.0%	96.6	periurban	3.0%	36.5	ländlich	Dichte halten		Gesamt			B-4.1 a)														
Dichte bebaute Zonen (E+B/ha)	WMZ	W	M	Z																																																					
urban	93.8	70.5	117.6	187.4																																																					
periurban	35.4	21.0	86.2	115.9																																																					
ländlich																																																									
Gesamt	90.7	67.5	117.4	183.4																																																					
A51 Dichtepfad	Anrechnung	E+B/ha																																																							
urban	3.0%	96.6																																																							
periurban	3.0%	36.5																																																							
ländlich	Dichte halten																																																								
Gesamt																																																									
A6	<table border="1"> <tr> <th>Kapazität ohne Dichtepfad (E+B)</th> <th>WMZ</th> <th>W</th> <th>M</th> <th>Z</th> </tr> <tr> <td>urban</td> <td>21'095</td> <td>11'175</td> <td>4'584</td> <td>5'167</td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td>516</td> <td>262</td> <td>25</td> <td>208</td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Gesamtkapazität</td> <td>21'611</td> <td>11'437</td> <td>4'609</td> <td>5'374</td> </tr> <tr> <td>Kapazität für zusätzliche E+B</td> <td>1'332</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Kapazität ohne Dichtepfad (E+B)	WMZ	W	M	Z	urban	21'095	11'175	4'584	5'167	periurban	516	262	25	208	ländlich	-	-	-	-	Gesamtkapazität	21'611	11'437	4'609	5'374	Kapazität für zusätzliche E+B	1'332				<table border="1"> <tr> <th>A61 Kapazität mit Dichtepfad (E+B)</th> <th>E+B</th> </tr> <tr> <td>urban</td> <td>21'727</td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td>532</td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamtkapazität</td> <td>22'259</td> </tr> <tr> <td>Kapazität für zusätzliche E+B</td> <td>1'980</td> </tr> <tr> <td>Potenzialbedarf für zusätzliche E+B</td> <td>452</td> </tr> </table>	A61 Kapazität mit Dichtepfad (E+B)	E+B	urban	21'727	periurban	532	ländlich		Gesamtkapazität	22'259	Kapazität für zusätzliche E+B	1'980	Potenzialbedarf für zusätzliche E+B	452											
Kapazität ohne Dichtepfad (E+B)	WMZ	W	M	Z																																																					
urban	21'095	11'175	4'584	5'167																																																					
periurban	516	262	25	208																																																					
ländlich	-	-	-	-																																																					
Gesamtkapazität	21'611	11'437	4'609	5'374																																																					
Kapazität für zusätzliche E+B	1'332																																																								
A61 Kapazität mit Dichtepfad (E+B)	E+B																																																								
urban	21'727																																																								
periurban	532																																																								
ländlich																																																									
Gesamtkapazität	22'259																																																								
Kapazität für zusätzliche E+B	1'980																																																								
Potenzialbedarf für zusätzliche E+B	452																																																								
A7	<table border="1"> <tr> <th>Auslastung ohne Dichtepfad</th> <td>105.1%</td> </tr> </table>	Auslastung ohne Dichtepfad	105.1%	<table border="1"> <tr> <th>A71 Auslastung mit Dichtepfad</th> <td>102.0%</td> </tr> </table>	A71 Auslastung mit Dichtepfad	102.0%																																																			
Auslastung ohne Dichtepfad	105.1%																																																								
A71 Auslastung mit Dichtepfad	102.0%																																																								

Anhang B, Einwohner- und Beschäftigtichte



Anhang C, Überbauungsstand, Raum+



Anhang D – Definition WMZ-Zonen und weitere Zonen

Die folgende Auflistung zeigt die Einteilung der Zonentypen:

WMZ-Zonen:

Kernzone
Landhauszone 2
Wohn- und Gewerbezone WG3
Wohn- und Gewerbezone WG4
Wohnzone W2
Wohnzone W3
Wohnzone W4
Zentrumszone
Spezialzone Seeufernutzung

Arbeitszonen:

Gewerbezone
Industriezone 1
Industriezone 2
Pferdehaltungszone
Zone für gewerblichen Gartenbau

Weitere Bauzonen:

Hafenzone
Intensiverholungszone
Offene Bauzone
Zone für Sport und Erholung
Zone öffentliche Bauten und Anlagen

Ausserhalb Bauzonen:

Freihaltezone
Gewässer
Landwirtschaftszone
Reservegebiet
Schutzzone historischer und kultureller Stätten
Übriges Gemeindegebiet
Wald