

## Initiativtext

Es seien den Stimmbürgern der Gemeinde Freienbach folgende fünf Änderungen des kommunalen Baureglements zur Abstimmung vorzulegen:

### 1. Änderungen von Art. 19, Kapitel VI. VERKEHRSSICHERHEIT, Motorfahrzeugabstellplätze und interne Verkehrsflächen, Berechnung der Abstellplätze

**Teilweise Streichung von Art. 19 Abs. 2 a**

a) bei Wohnbauten ~~1½ Abstell- oder Garagenplatz pro Wohnung bzw. pro 100 m² Bruttogeschoßfläche~~

**Streichung von Art. 19 Abs. 3**

~~Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen nur in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden, wenn deren Belegung mit parkierten Fahrzeugen die Zufahrt zu den übrigen Parkplätzen bzw. Garagen nicht behindert.~~

### 2. Änderungen von Art. 22 Abs. 2, Kapitel VI. VERKEHRSSICHERHEIT, Kinderspielplätze, Erholungsflächen

**Streichung bisheriger Abs. 2**

~~Ist die Erstellung der erforderlichen Spiel- oder Erholungsfläche auf privatem Grund nicht möglich oder nicht funktionstauglich, ist eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 250. pro Quadratmeter an die Gemeinde zu leisten, die für den Bau oder Betrieb öffentlicher Spiel- und Erholungsflächen zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe ist periodisch dem Kostenindex anzupassen.~~

**Ersatz durch neuen Abs. 2**

~~Die Pflicht zur Erstellung und Gewährleistung von Kinderspielplätzen und Erholungsflächen ist auch für Gestaltungsplanareale zwingend. Sonderbauvorschriften zur Umgehung dieser Pflicht sind nicht zulässig. Die vorgeschriebenen besonnten Freiräume müssen am Boden ausgewiesen werden. Dachflächen und Terrassen sind nicht anrechenbar.~~

### 3. Änderung von Art. 32 Abs. 4, Kapitel VII. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN, Terrain-gestaltung

**Ergänzung von Abs. 4 mit neuem erstem Satz**

Sämtliches unverschmutzte Aushubmaterial muss auf

der Bauparzelle verbleiben und zur Terraingestaltung verwendet werden.

### 4. Änderung von Art. 34, Kapitel VIII. ZONEN-ORDNUNG, Bauzonen, Kernzone K

**Ergänzung mit neuem Abs. 9**

Bei Neubauten oder baulichen Erweiterungen in der Kernzone kann der Nachweis der erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 19 auch durch grundbuchamtlich verbriezte Nutzungsberechtigung auf bereits erstellten Parkplätzen Dritter im Nahbereich erbracht werden. Falls im Nahbereich Parkplätze der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können, ist eine grundbuchamtlich verbriezte – auf 30 Jahre befristete – Nutzungsberechtigung unter Bezahlung einer indexierten Ersatzabgabe gemäss Art. 19 Abs. 4 auszuweisen. Die Parkplätze der Gemeinde werden nach Möglichkeit in der Doppelnutzung angeboten: Montag – Freitag von 7.30h bis 17.30h für die Öffentlichkeit, abends sowie am Samstag und Sonntag für Bewohner/Nutzer der Neubauten/Erweiterungsbauten in der Kernzone.

### 5. Änderung von Art. 35 Abs. 4, Kapitel VIII. ZONENORDNUNG, A) Bauzonen, Zentrumszone Z

**Streichung bisheriger Abs. 4**

~~Mindestens  $\frac{1}{2}$  der vorgeschriebenen Abstellplätze sind in Sammelgaragen im Untergeschoss anzurichten. Im Erdgeschoss der Hauptbauten sind Garagen in der Regel nicht zulässig.~~

**Ersatz durch neuen Abs. 4**

Bei Neubauten oder baulichen Erweiterungen in der Zentrumszone kann der Nachweis der erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 19 auch durch grundbuchamtlich verbriezte Nutzungsberechtigung auf bereits erstellten Parkplätzen Dritter im Nahbereich erbracht werden.

Falls im Nahbereich Parkplätze der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können, ist eine grundbuchamtlich verbriezte – auf 30 Jahre befristete – Nutzungsberechtigung unter Bezahlung einer indexierten Ersatzabgabe gemäss Art. 19 Abs. 4 auszuweisen. Die Parkplätze der Gemeinde werden nach Möglichkeit in Doppelnutzung angeboten: Montag – Freitag von 7.30h bis 17.30h für die Öffentlichkeit, abends sowie am Samstag und Sonntag für Bewohner/Nutzer der Neubauten/Erweiterungsbauten in der Zentrumszone.

# Sachgeschäft (Fortsetzung)

## Begründung der Initianten Eingabe vom 3. April 2025

Die Folgen des Baubooms in der Gemeinde Freienbach belasten die öffentliche und private Lebensqualität zunehmend. Fünf zusammenhängende Änderungen des Baureglements ermöglichen eine gesündere Weiterentwicklung. Emissionen und Deponiebedarf werden reduziert, und die öffentliche Lebensqualität verbessert sich. Das Aushebeln der Raumplanung mittels Sonderbau-Vorschriften bei XXL-Projekten wird weniger attraktiv.

### Ansetzen beim Baureglement

Mehrere Bestimmungen des Baureglements lassen zu, dass die ursprünglich zum Schutz der Bewohner und der öffentlichen Interessen entwickelten Rechtsvorgaben umgangen werden können. Besonders stossend sind die Ausnahmebewilligungen im Rahmen von Gestaltungsplan-Sonderbauvorschriften. Sie führen zu Ausnahme-rechten, die den bestehenden Gesetzen und Reglemen-ten widersprechen, ohne den Anspruch auf «bessere Lö-sungen» im öffentlichen Interesse zu erfüllen.

Damit hat die kommunale Raumplanung aber ihre Glaub-würdigkeit als Ordnungsinstrument eingebüsst. Während die Bestimmungen des Baureglements bei «kleinen Fi-schen» oftmals mit überspitztem Formalismus angewandt wurden, kamen «grosse Fische» in den Genuss extremer Sonderrechte, was sie zur Mass- und Verantwortungs-losigkeit geradezu ermuntert hat.

Je mehr Gelder aus anonymen Quellen im Spiel sind, umso liebloser werden unsere Dörfer verunstaltet und zu-betoniert. Die optische Verrohung, der Verlust an Identität und Attraktivität im öffentlichen Raum, immer weniger Grün im Siedlungsgebiet, wachsendes Verkehrschaos und immer höhere Wohnungskosten sind leider Fakt.

### Trend-Umkehr

Mit der Gutheissung der vom Bürgerforum vorgeschlagenen Änderungen des Baureglements können die Stimm-bürger der Gemeinde Freienbach diese Auswüchse ab-bremsen und innert Kürze eine Trend-Umkehr bewirken. Alle fünf Änderungen lösen positive Dominoeffekte aus. Sie bringen sowohl der ganzen Bevölkerung als auch den Bauherrschaften/Eigentümern und Mietern klare Vor-teile und geben dem Gemeinderat als Bewilligungsbe-hörde verbindlichere, stabilere Leitplanken. Dadurch ent-steht eine spürbare Aufwertung des privaten und öffent-lichen Raumes und mehr Rechtsgleichheit.

Der Zeitpunkt ist günstig. Die Gesamtrevision der Nut-zungsplanung ist immer noch in Arbeit, und so können die gewünschten Baureglements-Anpassungen mit kleinstem Aufwand – aber grösster Wirkung – vorgenommen werden.

### Zu Antrag 1

#### Zur teilweisen Streichung von Art. 19 Abs. 2 a:

- Ohne den Zwang zu unnötigen Parkplätzen entstehen mehr Grünflächen, und die Baukosten fallen tiefer aus.
- Pro Wohnung bleibt die Parkplatzpflicht unverändert, aber die Anzahl soll nicht mehr von der Wohnungs-fläche abhängig gemacht werden. Oft werden grosse Wohnungen nur von wenigen Bewohnern genutzt. Die Leerstände zeigen, dass die benötigte Parkplatzzahl geringer ist als bisher angenommen.
- Die heutigen Vorschriften schaffen Fehlanreize, um die Parkplatz-Leerstände noch weiter zu steigern.
- Es bleibt den Bauherrschaften freigestellt, für grös-sere Wohnungen mehr Parkplätze bereitzustellen, aber sie sollen selber darüber entscheiden können.
- Grob geschätzt ist jeder vierte private Parkplatz in der Schweiz nicht vermietet, resp. unbenutzt.
- Auch in anderen Gemeinden wird der Parkplatzzwang gelockert. Grund: Gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr/Überlastung des Strassennetzes/Ortsbildsschutz in Kernzonen.

#### Zur vollständigen Streichung von Art. 19 Abs. 3:

- Dass Parkplätze nur in die Berechnung einbezogen werden dürfen, wenn sie die Zufahrt zu anderen Park-plätzen nicht behindern, ist ein Freienbacher Sonder-fall.
- Bei vielen Bauten ist es durchaus möglich und sinnvoll, Garagenvorplätze und Zufahrten in die Berechnung der Abstellplätze einzubeziehen.
- Ob die Bauherrschaften ihre Zufahrten und Garagen-vorplätze auch als Parkplätze anrechnen lassen wol-ten, soll ihrer freien Entscheidung überlassen bleiben.
- Die Berechnung der Parkplatzpflicht bleibt unverän-dert, aber es wird dem Ermessen der Bauherrschaf-ten/Eigentümer überlassen, ob sie Doppelnutzungen von Garagenvorplätzen und Zufahrten auf ihrem priva-ten Areal wünschen.

## Zu Antrag 2

- a) Spielplätze und Erholungsflächen sind eine der wichtigsten Voraussetzungen für gesundes Wohnen und örtliche Lebensqualität.
- b) Öffentliche Erholungsflächen ersetzen keineswegs die vorgeschriebenen privaten, gut besonnten Freiräume in der Umgebung der Wohnhäuser.
- c) Ersatzabgabe-Möglichkeiten (pro m<sup>2</sup> Fr. 250.-) bieten keine gleichwertigen Alternativen und sind zu streichen.
- d) Die Bestimmung von Art. 22 Abs.1 BauR soll gleichermaßen für alle gelten: «Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen. Die Grösse soll mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschosshöhe betragen. Erholungsflächen sind als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten sowie entsprechender Bepflanzung auszustalten». Diese Bestimmung darf auch nicht mehr mittels Sonderbauvorschriften für Gestaltungsplan-Areale umgangen werden.
- e) Die besonnten Freiräume müssen am Boden ausgewiesen werden. Dachflächen und Terrassen sind nicht anrechenbar, denn sie bieten keine gleichwertige Erholungsqualität und kein entsprechend gesundes Mikroklima (z. B. Kühleffekte im Sommer).
- f) Die zusätzliche Bestimmung (neuer Absatz 2) verhindert weitere Bodenversiegelung und zunehmende Hochwasserschäden. Sie stoppt das Reduzieren der Freiräume gegenüber benachbarten Gebäuden und dem öffentlichen Raum und verbessert so generell die Umgebungsqualität von Neubauten.

## Zu Antrag 3

Diese Bestimmung ist das Kernstück der Pluralinitiative. Verbleibt nämlich der unverschmutzte Aushub auf dem Grundstück und wird er dort zur Umgebungsgestaltung verwendet – wie früher üblich – so stoppt auch automatisch das übertriebene Abgraben des Baugrunds. Die Gebäudevolumen reduzieren sich auf angemessene Proportionen, und rund um die Häuser entsteht wieder Freiraum.

- a) Die Bauzeit wird kürzer und es gibt weniger Verkehrsbehinderungen durch private Baustellen.
- b) Belastende Sprengungen und Folgeschäden in der Nachbarschaft fallen weitgehend weg.
- c) Lärm und Staub während der Bauzeit gehen stark zurück.
- d) Es gibt weniger Schwerverkehr, wenn das Aushubmaterial nicht mehr in alle Himmelsrichtungen transpor-

tiert und auf fremdem Land deponiert werden darf.

- e) Die Strassen werden weniger belastet und die öffentlichen Kassen werden gespart.
- f) Wohnungen und Mieten werden günstiger, wenn teure Untergeschosse wegfallen, denn die Baukosten für Untergeschosse sind bis zu dreimal höher als für oberirdische Wohn- und Gewerbegeschosse.
- g) Preisgünstiger Wohnraum ist ohne teure Untergeschosse besser zu realisieren.
- h) Mieter ohne eigenes Auto müssen nicht mehr anteilmässig für teure Untergeschosse mitbezahlen.
- i) Weniger Parkplätze begünstigen den öffentlichen Verkehr. Eine bessere ÖV-Auslastung reduziert den Privatverkehr, und folglich entsteht weniger Stau auf den Strassen. Dies verringert die Umweltbelastung und bringt mehr Lebensqualität im öffentlichen Raum.
- j) Es braucht viel weniger Deponien, wenn weniger Untergeschosse abgegraben werden und Tausende von Tonnen Aushub entfallen. So werden weniger natürliche Landschaften mit Deponien verschandelt.
- k) Die Gefahr der Grundwasser-Vergiftung wird massiv verringert, wenn weniger Deponiematerial anfällt. Effektiv kann nie ganz ausgeschlossen werden, dass unverschmutzter Aushub mit toxischen Deponiestoffen vermischt wird, denn dies ist ein lukratives Geschäft. Die Kontrollen sind bekanntlich mehr als lückenhaft, und so kommt es immer wieder zu Deponie-Skandalen.
- l) Das Mitspracherecht der Gemeinden bei der Bestimmung neuer Deponiestandorte ist unter politischem Beschuss. Der Gemeinde Freienbach droht z.B. im Gebiet Talweid eine riesige Zwangs-Deponie: Rund 21.5 Mio. Kubikmeter Deponiematerial will der Kanton dort ablagern lassen. Der kantonale Deponie-Richtplan missachtet dabei die kommunale Landschaftsschutz-Initiative.

## Zu Antrag 4

- a) Die Kern- und Zentrumszonen K und Z sind mit dem ÖV sehr gut erschlossen. Viele Bewohner dieser Zonen benötigen kein Auto. Aus diversen Gründen verzichten immer mehr Junge auf ein eigenes Auto.
- b) Bekanntlich gibt es grosse Leerstände in den schon bestehenden privaten Tiefgaragen der Ortszentren. Es ist deshalb wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll, wenn im Grundbuch eingetragene Regelungen zwischen Eigentümern bestehender Parkplätze und neuen Bauherren eine bessere Auslastung des vorhandenen Angebots bringen.
- c) Vielerorts wird bereits die Mehrfachnutzung öffent-

## Sachgeschäft (Fortsetzung)

licher Parkplätze – mit fixen zeitlichen Nutzungsregelungen – praktiziert.

d) Parkplätze im Eigentum der Gemeinde Freienbach werden schon lange an einzelne Private vermietet. Die beantragte Baureglements-Änderung bewirkt, dass in den Dorfzentren erweiterte öffentliche Parkplatznutzungsangebote geschaffen werden.

### Zu Antrag 5

- a) Die bisherige Regelung, dass in Zentrumszonen mindestens die Hälfte der Parkplätze im Untergeschoss anzurufen sei, greift massiv in die Gestaltungsfreiheit der Bauherrschaften ein, ohne nachweisliche Vorteile zu bringen.
- b) Andernorts werden Parkplätze von Neubauten auch im Erdgeschoss oder in Unterständen mit begrünten Dächern erstellt.
- c) Wird die Bestimmung Art. 35 Abs. 4 aufgehoben, verringert sich das Pflicht-Bauvolumen beträchtlich, und das ohnehin problematische, mehrgeschossige Unterkörpern kann vermieden werden.
- d) Die noch verbliebenen, historisch gewachsenen Größenverhältnisse können so besser erhalten werden.
- e) Damit kann dem Zweck der Kernzone (Art. 34 Abs. 1, «Erhaltung des historischen Dorfkerns und wichtiger Bauten, gute gestalterische Einordnung von Neubauten und baulichen Veränderungen ins Orts- und Straßenbild») und auch dem analogen Zweck der Zentrumszone (Art. 35 Abs. 1, 3 und 5) besser entsprochen werden.