

# JA

**zur Initiative  
«Bauboom – genug ist genug»  
am Sonntag, 30.11.2025**

## Liebe Freienbacher

Unsere Dörfer leiden unter der XXL-Baurei, die völlig aus dem Ruder läuft. Die Lebensqualität verschwindet aus dem Siedlungsgebiet, die Anonymisierung schreitet voran, und viele der übergrossen Neubau-Wohnungen werden nur für Steueroptimierer aus aller Welt erstellt – die gar nicht hier wohnen.

Der ungebremste Bauboom der letzten Jahrzehnte bewirkte vor allem überhöhte Bodenpreise, extremen Zusatzverkehr und immer stärkere Übernutzung unseres Lebensraums zwischen See und Etzel. Von Seiten des Kantons steigt der Druck auf das verbliebene Landwirtschafts-

gebiet, das durch riesige Deponien verschandelt werden soll – zugunsten immer extremer «verdichteter» Bauten.

Mit der Initiativ-Forderung, dass der unverschmutzte Aushub nicht mehr vom Baugrundstück wegtransportiert werden darf, sondern dort zur Umgebungsgestaltung verwendet werden soll, können die Stimmbürger diesen Auswüchsen einen Riegel schieben – sozusagen mit Expresswirkung, ohne jahrelanges zerstörendes politisches Seilziehen.

Daraus ergibt sich nämlich eine positive Kettenreaktion: Automatisch weniger

teure Untergeschosse, reduzierte Ausmasse der Baukörper, weniger Lärm, Staub, Verkehrsbehinderungen, Trottoir- und Strassensperrungen für Bauinstallationen, etc., und die Bau- und Mietkosten werden kleiner.

Es entstehen wieder mehr besonnte Freiflächen rund um die Häuser, und die Lebensbedingungen in den 5 Freienbacher Dörfern werden insgesamt gesünder.

**Mit einem JA zur Bürgerforums-Initiative haben wir es in der Hand.  
Setzen wir einen Meilenstein  
für unsere Zukunft!**



Mehrstöckige Untergeschosse – eher die Regel als die Ausnahme



Ein Beispiel von vielen: Jahrelang versperrtes  
Trottoir an der Poststrasse Pfäffikon

**Jetzt  
haben wir als  
Einwohner  
die Chance, den  
Hebel um-  
zulegen.**



Belastung der Nachbarn



Bald schon könnte uns der Bauboom-Bumerang  
um die Ohren fliegen...

# JA zur Initiative «Bauboom – genug ist genug»

## Schlammassel

Wir stehen nahe vor dem Platzen. Unsere Infrastruktur, die Lebensqualität und die Attraktivität der Gemeinde sind längst in Schieflage geraten.

Die Probleme, die aus dem bisherigen „Wachsdumm“ entstanden sind, können nur durch eine schnell wirksame Reduktion auf ein erträgliches Größenwachstum gelöst werden.

Mit der Baureglementsänderung sind Ausnahmen für Härtefälle immer noch möglich. Entsprechende Regelungen können ohne Weiteres der Abstimmungsvorlage hinzugefügt werden. Aber Ausnahmen müssen Ausnahmen bleiben, und der Spielraum des behördlichen Ermessens ist gegenüber heute klar einzuschränken.

## Weniger gefährliche Deponien

Genügend sauberes Trinkwasser wird eine der grössten Herausforderungen der Zukunft sein. Es ist dringend, dies jetzt endlich zu bedenken.

Das Deponieren von Aushub auf der grünen Wiese birgt nämlich die Gefahr, dass dort auch giftige Stoffe «entsorgt» werden, die das Grundwasser langfristig gefährden.



Die behördlichen Deponie-Kontrollen sind völlig ungenügend. Hierzu war die Baulobby-Aussage an der Gemeindeversammlung entlarvend: «Deponien würden teurer». Das Deponieren von verschmutzten Bauabfällen ist schon bisher sehr teuer, wenn man sie in den dafür bestimmten Deponien entsorgt. Nur wenn diese Stoffe illegal dem unverschmutzten Aushub beigemischt werden können, ist es möglich, massiv Geld zu sparen! Weniger Aushub heisst weniger Risiko zulasten künftiger Generationen.

## Beispiel Erlenbach/ZH

Im November 2024 wurde ein Projekt der Gemeinde gutgeheissen, um kostengünstig zu bauen. Dank dem Verzicht auf Tiefgaragen können an bester Lage massiv Kosten eingespart werden.

Ohne Untergeschosse und Rampen für Tiefgarage-Einfahrten bleibt viel Platz für eine hochwertige Umgebungsgestaltung. Grösere Grünflächen, Vorgärten und ein kostbarer Baumbestand führen zu mehr Lebensqualität.

Dieses Vorzeigeprojekt ist bereits im Bau. Mit einer Miete von nur gerade Fr. 1'400.- pro Monat plus Fr. 170.- Nebenkosten für eine Dreizimmerwohnung macht man uns an der teuren Goldküste vor, wie es geht!

Die Baureglementsänderungen der Bürgerforums-Initiative können ähnlich positive Wirkungen entfalten.

## Der Aushub kann ohne Weiteres auf der Parzelle verbleiben ...

Die meisten Grundstücke in den **Kern- und Zentrumszonen** der Gemeinde Freienbach befinden sich im **Grundwasserbereich**. Hier hätten schon seit Jahren keine Tiefgaragen mehr erstellt werden dürfen. Es ist in Zukunft wohl sehr schwierig, in diesen Zonen unter dem mittleren Grundwasserspiegel Untergeschosse zu bauen. Somit erübrigt sich bereits, dass man in diesen beiden Bauzonen über einen Verbleib des Aushubmaterials auf dem Baugrundstück befinden muss, da es sozusagen keinen Aushub mehr geben darf.

Die **Bauzonen W3 und WG3** mit einer Ausnützung von 0.60 würden vermeintlich von einem Verbot, das Aushubmaterial abzutransportieren, am stärksten betroffen.

Bei genauerer Betrachtung ist dies jedoch dank der Reduzierung der (ohnehin veralteten, überrissenen) Anzahl Pflichtparkplätze überhaupt kein Problem, wie die Zahlen beweisen.

### Zone W3 / WG3

#### Variante 1, mit Aushub

Mögliche Ausnützung: 600 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Stockwerke verteilt, + ca. 10% nicht anrechenbare Fläche (Lift, Treppenhaus etc.)

Dies ergibt eine nutzbare Fläche von ca. 660 m<sup>2</sup>, auf drei Stockwerke verteilt, plus Attikageschoss, erforderliche Grundfläche für das Haus: ca. 220 m<sup>2</sup>.

Freie Fläche für die Verteilung des Aushubs: ca. 780 m<sup>2</sup>. Wenn nun unter diesem Haus von 220 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Untergeschoss von 2 m Tiefe ausgehoben würde (für Keller, evtl. Luftschutzraum, etc.) ergäbe dies ein Aushubvolumen von ca. 440 m<sup>3</sup>. Dieses Aushubmaterial müsste auf der Umgebungsfläche von 780 m<sup>2</sup> verteilt werden. Entsprechend beträgt die Aufschüttung über dem gewachsenen Terrain keine 60 cm!

Dennoch wären so, falls erwünscht, Keller, Luftschutzräume, Waschküchen, Trockenräume, etc., vollständig unter Terrain.

Nach der geforderten Änderung des Baureglements könnten die (geschätzten) 6 bis 8 Garagen- und Abstellplätze auf einer Grundfläche von total 90-120 m<sup>2</sup> problemlos auf der verbleibenden freien Fläche von 780 m<sup>2</sup> oberirdisch platziert werden.

#### Variante 2, ohne Aushub

(Mit oberirdischen Garagen wie z.B. bei der Überbauung Ziegelwies, Altendorf)

In der gleichen Bauzone könnte auch ohne jeglichen Aushub gebaut werden. Die Brutto-Wohnfläche von 660 m<sup>2</sup> könnte man auf 2 obere Stockwerke verteilen, plus Attikageschoss. Das Erdgeschoss von 330 m<sup>2</sup> wäre somit für Garagenplätze, Keller, etc., frei.

Dies ergäbe dann eine Grünfläche um das Wohnhaus von circa 670 m<sup>2</sup>.

### Variante 3, mit Aushub

(Wie Variante 1, jedoch nur mit Besucherparkplätzen)

Die Garagenplätze für die Bewohner könnten ausserhalb der Liegenschaft gemietet werden, wie mit der Initiativ-Baureglementsänderung ebenfalls als Option vorgesehen.

### Zone W4/WG4

Hier gibt es gegenüber der Zone W3/WG3 mehr freie Grundfläche für die Deponie des Aushubs, weil die lediglich um 0.05 höhere Ausnützung auf vier statt drei Stockwerke verteilt werden kann. Dies ergibt eine kleinere Grundfläche für das Haus und entsprechend mehr Umschwung.

### Zone W2

Im Vergleich mit der Zone W3/WG3 gibt es hier noch mehr freie Fläche für die Verteilung des Aushubs, da die Ausnützungsziffer nur 0.45 beträgt. Ob in dieser Bauzone eine Unterkellerung überhaupt sinnvoll wäre, ist ohnehin fraglich.

# JA

## zur Bürgerforums-Initiative «Bauboom – genug ist genug» am Sonntag, 30.11.2025

Die Initiative verlangt Baureglementsänderungen für Art. 19, 22, 32, 34 und 35. Die Einzelheiten zu den Änderungen und weitere Begründungen sind ersichtlich unter [www.buergerforum-freienbach.ch/pluralinitiative](http://www.buergerforum-freienbach.ch/pluralinitiative)



### Baureglement Gemeinde Freienbach

Aktuelle Version – so veraltet ...



... wie die noch immer nicht gesamthaft  
revidierte Version 2001

### Bau- reglement als Dreh- und Angelpunkt



Freikaufen von der Pflicht zu Freiräumen  
ums Haus? Schluss damit!



Ausnahmen ohne Ende für XXL-Bauherrschaften?  
Genug ist genug!

### Wir wissen es alle

Der Bauboom schaffte nicht wirklich Wohnraum für unsere Bevölkerung. Viele Junge mussten schon wegziehen, weil die Mietkosten ins Unerträgliche hochgeschraubt wurden.

Gestaltungsplan-Sonderbauvorschriften für Investoren mit fragwürdigem Finanzierungshintergrund haben diese Entwicklung ermöglicht.

Unter Beihilfe von Strohmännern kauften solche Spekulanten immer mehr kleine Parzellen auf. Diese wurden zusammengelegt, um immer wuchtigere Bauvolumen mit Maximalrenditen durchzusetzen.

### Maulwurfs-Bauen ist teurer

Untergeschosse sind 3x teurer als Obergeschosse, und diese Mehrkosten werden auf die Bewohner abgewälzt. Wird hingegen die Initiative-Forderung im Baureglement verankert, dass inskünftig der Aushub auf dem Areal selbst verteilt werden muss – wie früher üblich – verringert sich automatisch die Option, Grenzabstände zu unterwandern und über grosse Bauten auf Kosten der Freiflächen zu errichten.

Bauen wird insgesamt viel günstiger, wenn nicht mehr masslos in die Tiefe gebuddelt wird und der Aushub einfach wegtransportiert werden kann. Das mit dem Bauboom entstandene „Grau statt Grün“ wird korrigiert, wenn die Pflichtfrei- flächen auf den Bauarealen nicht mehr so rücksichtslos überbaut werden können.

Lassen Sie sich durch die Behauptungen der Gegenkampagne nicht beirren.  
Mit der neuen Regelung erfolgt ein «Klimawandel» hin zu mehr Vernunft und einem erträglichen Mass an baulicher Entwicklung.

### Freiräume rund ums Haus

Gut besonnte Kinderspielplätze und Erholungsflächen abseits vom Verkehr sind laut Baureglement Art. 22 bei Neubauten Pflicht. Es soll nicht länger möglich sein, dank lächerlichen «Ersatzabgaben» von Fr. 250.- pro m<sup>2</sup>, direkt an die Strassen und Nachbargrundstücke zu bauen.

Grünflächen sollen am Boden bestehen bleiben – und nicht auf Dächer und Terrassen verbannt werden. So hat es auch wieder Platz für Bauinstallations auf dem Bauareal selbst, und es werden nicht mehr wie bisher Trottoirs und Strassen dafür beansprucht.

Andererseits sollen die Bauherrschaften mehr Freiheit haben bei der Bestimmung der Parkplatz-Anzahl. Die bisherigen Baureglements-Vorschriften sind übertrieben. Es sollen z.B. Doppelnutzungen und Dienstbarkeits-Vereinbarungen mit Nachbarn möglich werden.