

Medienmitteilung, 27. Oktober 2026

Trägerverein Bürgerforum
Gemeinde Freienbach
www.buergerforum-freienbach.ch
info@buergerforum-freienbach.ch

Präsidentin: Irene Herzog-Feusi
Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon
Tel. 055 410 41 93

Ein nächster Streich nach dem gescheiterten Senevita-Deal **Einsprache des Bürgerforums gegen das neue Bauprojekt ‚Ufenau Park‘**

Nachdem das Bundesgericht Ende 2021 bestätigt hat, dass die Senevita-Baubewilligung des Gemeinderates Freienbach von 2017 rechtswidrig war, schaute das Bürgerforum beim neuen Baugesuch besonders genau hin: Und prompt, auch diesmal ist in der Gewerbezone mit dem Gestaltungsplan «Ufenau Park» an der Churerstrasse, Pfäffikon, ein Baugesuch mit doppeltem Boden erkennbar.

Die Ausmasse des Gestaltungsplans für das Gewerbegebiet «Ufenau Park» beziehen sich noch immer auf das „städtebauliche Konzept, Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon“, das die Stimmbürger schon Ende 2012 deutlich verworfen haben. Auch die längst beerdigte „Umfahrung Pfäffikon“ bildet weiterhin die Grundlage für die übermässigen Sondernutzungsbestimmungen zum Gestaltungsplan-Areal.

Mit der Einsprache des Bürgerforums gegen das neue Bauprojekt wird der Gemeinderat aufgefordert, die aus den Unterlagen erkennbaren Absichten zur zonenwidrigen Umnutzung der Gewerbezone zu unterbinden. In seinem Entscheid müsse ausdrücklich festgehalten werden, dass nachträgliche Nutzungsänderungsgesuche für eine bedeutend höhere Wohn-Nutzung abgewiesen würden, so lange das Areal in der Gewerbezone verbleibt.

Zuständig für Nutzungsänderungen des gültigen Zonenplans sind nämlich die Stimmbürger. Es hat sich aber in den letzten Jahren leider immer mehr eingeschlichen, Gesuche mit zonenwidrigen Endplanungen in Zweischritt-Taktik durchzupauken.

Das Manöver ist einfach: Zuerst wird ein Überbauungsgesuch eingereicht und bewilligt, das mehr oder weniger zonenkonform erscheint. Dann aber wird nachträglich – oft schon während den Rohbauarbeiten – ein weiteres Gesuch eingereicht. Diesmal für eine baureglementswidrige Umnutzung. Meistens erreicht man damit, dass zum zweiten Schritt kaum noch Einsprachen und Beschwerden erfolgen, weil der Bau halt schon stehe und Interventionen deshalb aussichtslos seien – auch wenn die definitive Nutzung klar gegen das Baureglement verstösst.

Im Amtsblatt häufen sich solche Schlaumeier-Gesuche im Zweischrittverfahren. Das hat seinen Grund: Heute bietet das zonenkonforme Bauen in der Gewerbezone kaum mehr Aussicht auf hohe Renditen. Das Überangebot an Gewerberäumen ist überall erkennbar.

Nun gibt die Bauherrschaft für das «Ufenau Park»-Bauvorhaben an, 50 Millionen investieren zu wollen. Es geht dabei um Gelder aus der Personalvorsorgestiftung der Planzer AG, die gut und sicher angelegt werden müssen. Die erforderliche Rendite ergäbe sich jedoch nur dann, wenn anstelle von Gewerberäumen Wohnungen gebaut würden.

Beim «Ufenau Park» kommt hinzu, dass das Bauen dort besonders teuer ist. Der Baugrund der ehemaligen Federnfabrik Rüegg ist mit Altlasten belastet und für eine Überbauung dieses Ausmasses kaum geeignet. Teure, lärmige Rammpfählungen, dicht an dicht, bis zum Fels in ca. 30 Metern Tiefe, wären erforderlich.

Die Einsprache des Bürgerforums verlangt, dass das Baugesuch zurückgewiesen wird, denn eine Nutzungsänderung in zonenwidrige Wohnungen wird offensichtlich schon angepeilt, wie die Auflage-Unterlagen deutlich verraten. Ginge dies so durch, so würde – analog zum gescheiterten Senevita-Deal – erneut übergeordnetes Recht missachtet und die kommunale Raumplanung weiter unterhöhlt.

Irene Herzog-Feusi
Präsidentin Bürgerforum Freienbach

Fotobeilage s. nächste Seite



Legende:

Neue Bauvisiere auf dem Ufenau Park-Gewerbeareal an der Churerstrasse Pfäffikon

