

## EINSCHREIBEN

Gemeinderat Freienbach  
Unterdorfstrasse 9  
8808 Pfäffikon

Trägerverein Bürgerforum  
Gemeinde Freienbach  
[www.buergerforum-freienbach.ch](http://www.buergerforum-freienbach.ch)

Präsidentin: Irene Herzog-Feusi  
Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon  
Tel./Fax 055 410 41 93  
[irhe@active.ch](mailto:irhe@active.ch)

Sekretariat: Franziska Eicher  
Rosenhof 4, 8808 Pfäffikon  
Tel. 055 410 73 33

Pfäffikon, 3. Dezember 2007

## EINSPRACHE

**zum Teilzonenplan Steinfabrik-Areal  
publiziert im Amtsblatt Nr. 44 vom 2. November 2007**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Als Initianten der Umzonungsinitiative Steinfabrikareal danken wir Ihnen für die Ausarbeitung der Umzonungsvorlage für das Steinfabrikareal Pfäffikon. Grundsätzlich begrünnen wir die Vorlage. Unsere fristgerechte Einsprache bezieht sich vorwiegend auf Ergänzungen und Änderungen, die von uns bereits im Mitwirkungsverfahren vorgebracht, aber bisher nicht berücksichtigt wurden.

### Vorbemerkungen

Wir verfolgen mit unserem Engagement bei dieser Teilzonenplanung *keine eigenen Interessen*. Vielmehr verstehen wir uns als Vertreter jener Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die mit ihrem JA am 26.11.2006 die Bauzonenzuteilung vom November 1993 erneut – aus Sicht der heutigen und zukünftigen Bedürfnisse der Gemeinde Freienbach – beurteilen wollen.

Mit dem zweiten Volksentscheid zur Steinfabrikareal-Initiative kann die definitive Neubeurteilung durch die Bürger vorgenommen werden. Als Befürworter einer Zone für öffentliche Parkanlagen treten wir dafür ein, dass der verbleibende raumplanerische Handlungsspielraum optimal genutzt wird, um die Lebensqualität am Zürichsee für die gesamte Gemeindebevölkerung zu verbessern.

Wir halten hier nochmals fest, dass wir Ihre Rückweisung unserer Anträge betreffend Zusammenarbeit bei der Vorbereitung des Umzonungsgeschäftes sehr bedauern. Da ein engmaschiger Kontakt und frühzeitiger Informationsaustausch zwischen Ihnen als ausführende Behörde und uns als Initianten verweigert wurde, drängte uns dies in eine Oppositionsrolle, die wir keineswegs suchten. Nach wie vor ist unser Hauptziel die *bestmögliche Berücksichtigung der öffentlichen Interessen*.

Nicht Sie als Behörde und nicht wir als Initianten, sondern die Volksmehrheit wird letztlich bestimmen, ob dieses Naherholungsgebiet geschaffen werden soll.

In den offiziellen Medienorientierungen zum Auflageverfahren und im Ende November in allen Haushaltungen verteilten Freienbacher „Magazin für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung“ wurde dem Gebot der Objektivität nicht genügend Beachtung geschenkt. Insbesondere fehlten Orientierungen über die Vorteile einer Umzonung vollständig, so unter anderem die Beantwortung der Fragen, die im Erläuterungsbericht zur Umzonungsvorlage Seite 14 aufgeführt sind oder die Ausführungen zum Bericht gemäss Art. 47, Seiten 21-24.

Gemäss Rechtsgutachten Seite 7 genügen „(...)Informationen der Behörde (...) dem Erfordernis der Sachlichkeit, wenn sie ein umfassendes Bild der Vorlage mit Vor- und Nachteilen abgeben.“ Und es stellt gemäss Ausführungen Seite 8 „eine unerlaubte Beeinflussung dar, wenn die Behörde die Pflicht zu objektiver Information verletzt.“ Wir fordern Sie hiermit auf, eine umfas-

fassende und ausgewogene Information gegenüber der Öffentlichkeit zu gewährleisten, wie dies im Rechtsgutachten umschrieben und nahegelegt wird.

Beanstandet wird von uns ausserdem die Aufblähung der Abklärungskosten mit unnötigen Verkehrswertschätzungen zu Lasten der Steuerzahler und die Aufrechnung der Altlastenabklärungen, für welche die Verursacher/Eigentümerin haftbar sind und nicht die Öffentlichkeit. Der effektive Kostenaufwand für die Vorabklärungen müsste korrekterweise mit rund 150'000 Franken beziffert werden.

Die im folgenden zitierten Aussagen des Schätzungsgutachtens Wüest & Partner werden von uns ebenfalls beanstandet. Sie sind deplatziert und nehmen das politische Ermessen des Souveräns vorweg:

*„Der Landwertverlust würde die Parteien zu Entschädigungsansprüchen gegenüber der Gemeinde Freienbach legitimieren. Letztere muss für die Interessenvertretung eine Doppelposition einnehmen. Einerseits muss sie die Interessen der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger betreffend Ausführung des Volkswillens vertreten. Andererseits setzt sie sich gerade dadurch einem Entschädigungsverfahren aus, welches sie aufgrund der hohen Kostenfolge im Interesse der Gemeinde Freienbach nicht befürworten kann.“ (Seite 18)*

## Antrag A

**In den vorliegenden Bestimmungen der Umzonungsvorlage Teilzonenplan Steinfabrik-Areal sind folgende Ergänzungen vorzunehmen, analog zu den bisher unberücksichtigten und im Bericht vom 26. Oktober 2007 teilweise ohne Begründung unerwähnt gebliebenen Forderungen der Mitwirkungseingabe des Bürgerforums vom 18. 8. 2007:**

### **Ergänzung Anhang E, Abs. 2 und 3**

- **Einbezug der Bevölkerung in die gesamte Entwicklung der Zone und die breite Vertretung aus der Bevölkerung bei der Wettbewerbsvorbereitung und -Jury erwähnen**
- **Anforderungen bezüglich Landschaftsbild erwähnen**
- **strenge ökologische Rahmenbedingungen erwähnen**
- **Erstellung eines Sicherheits- und Ordnungskonzepts erwähnen**
- **Betriebswirtschaftliche Grundsätze erwähnen**

### **Ergänzung Baureglement, Art. 40a (neu), Abs. 3**

- **Turm aus der Aufzählung der Bauten streichen**

## Begründung:

### A 1 Einbezug und Aktivierung der Bevölkerung als optimale Gewinnstrategie

Allen Ergänzungsanträgen des Bürgerforums liegt der Kerngedanke zu Grunde, dass die Entwicklung dieser Naherholungszone zur Sache der ganzen Bevölkerung werden soll. Ein solches „Gemeinschaftswerk“ bedeutet für die Zukunft der Gemeinde Freienbach eine einmalige Chance. Um dieses Ziel zu erreichen, ist der enge Einbezug aller Generationen und Bevölkerungsschichten in die Gestaltung der Zone und in die Entscheidungsprozesse als Grundsatz zu verankern. Die explizite Erwähnung in der Umzonungsvorlage gibt diesem Kerngedanken das nötige Gewicht. Das Umzonungsprojekt kann damit zum Prototyp für zeitgemässe und erfolgreiche Gemeindegestaltung werden, was in jeder Hinsicht Gewinn verspricht:

- bessere Lebensqualität für alle
- bedürfnisgerechte und kostengünstige Lösungen
- Anregung von Kreativität und Solidarität
- Schonung und Wertschätzung der verbleibenden Ressourcen
- Gewährleistung offener Optionen für spätere Generationen

## A 2 Klarere Voraussetzungen für die weitere Umsetzung nach einem JA

Es ist aus unserer Sicht notwendig, die beantragten Ergänzungen vorzunehmen, um die weiteren Abläufe und die Rahmenbedingungen nach einem allfälligen JA der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger genauer zu umschreiben. Diese Forderung deckt sich mit den in der Auflagefassung nicht berücksichtigten Empfehlungen des Vorprüfungsberichtes Seite 3:

*„ Die Bestimmung im Anhang E, Ziffer 2 verlangt, dass für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet ein Gesamtkonzept festgelegt wird, welches auf mehreren Projekten basiert, die im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens auszuarbeiten sind. Für Aussenstehende bleibt unklar, in welcher Abfolge die einzelnen Schritte erfolgen sollen und wie diese in das Gestaltungsplanverfahren eingebunden sind. Ferner ist nicht ersichtlich, ob mit diesem mehrstufigen Verfahren allenfalls der planerische Stufenbau teilweise auf den Kopf gestellt wird, indem Einzelprojekte dem Gestaltungsplan vorangestellt werden. Zudem ist nicht nachvollziehbar, welche Instanz das Gesamtkonzept festsetzt beziehungsweise genehmigt. Da ohnehin ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist, stellt sich die Frage, ob die Durchführung eines Wettbewerbes und die Erarbeitung eines Grobkonzeptes zwingend vorgeschrieben werden muss. Der Gemeinderat wird eingeladen, den Anhang E in diesem Sinne zu überprüfen und zu bereinigen.“*

## A 3 Gründe gegen einen Turm im Naherholungsgebiet

Wir halten hiermit ausdrücklich fest, dass wir gegen den Bau eines Turms auf dem Steinfabrik-Areal sind. Der Turm in der Studie für einen Park von R. Busenhardt, 2004, hat nichts mit der Initiative zu tun. Die bekannt gewordenen, problematischen Baugrundverhältnisse sprechen gegen ein solches Bauwerk, ebenso die Nähe zum Naturschutzgebiet und die Beeinträchtigung des Ortsbilds.

Antrag B

**In den vorliegenden „Erläuterungen zum Planungsvorhaben“, Pkt. 3.1.2, ist die Zonenzuteilung für Parzelle KTN 3254 im Sinne der Einwendung des Bürgerforums vom 18. 8. 2007 wie folgt zu ändern:**

**„Erweiterung Kernzone“ ist zu streichen.**

**Anstelle der bisherigen Formulierung ist folgende neue Formulierung zu verwenden:  
“Die Parzelle KTN 3254 wird als Wohn- und Gewerbezone WG3 festgesetzt.“**

Begründung:

Im Bericht über die Einwendungen vom 26. Oktober 2007, Seite 6, wurde festgehalten, dass anstelle der Zuteilung zur Kernzone die beantragte WG3-Zonenzuteilung gelten solle. Der Erläuterungsbericht Seite 15 enthält noch die Formulierung des Mitwirkungsentwurfs und muss geändert werden.

Antrag C

**Unter 3.2 „Weitere Randbedingungen“, ist der Abschnitt „Altlasten“, Punkt 3.2.1, wie folgt anzupassen:**

**Der Absatz über die Altlasten auf Seite 18 des Erläuterungsberichtes ist durch einen aktualisierten Altlasten-Passus zu ersetzen, der eine Gewährleistungsklausel zu Gunsten der Gemeinde Freienbach enthält.**

**Berücksichtigt werden muss dabei explizit, was in der Verkehrswertschätzung Eigenmann auf Seiten 9 und 10 dazu ausgeführt wird: *„Sämtliche Kosten (...) sind von der Grundeigentümerin bzw. der Korporation Pfäffikon SZ vollumfänglich zu tragen. (...) Objekte mit Altlasten oder auch nur mit einem Altlastenverdacht stellen, ohne transparente Information der Altlastensituation (qualitativ und quantitativ) ein nicht kalkulierbares Kostenrisiko dar. Dies trifft auch bei einer allfällig baulich gesicherten Altlast (Oberflächenversiegelung, Einkapselung etc.) und/ oder Teilsanierung zu, denn mittel- bis langfristig bleibt ein gewisses Altlasten- bzw. Kostenrisiko bestehen.“***

Begründung:

Die Formulierung im Erläuterungsbericht ist überholt und aufgrund der Abklärungen und der einschlägigen Gesetzesbestimmungen neu zu formulieren.

Redaktioneller Hinweis

Unter Punkt 3.1.3 der Baureglementsergänzungen ist eine redaktionelle Bereinigung vorzunehmen: Das Wort „*Parkanlagen*“ ist wegzulassen.

Wir bitten Sie, geschätzte Mitglieder des Gemeinderates, diese Anträge und weiteren Ausführungen zur Kenntnis zu nehmen und die Vorlage entsprechend abzuändern. Besten Dank!  
Gemäss Rechtsgutachten bestehen klare Pflichten zur objektiven Information durch Sie als Behörde. Wir freuen uns auf Ihre entsprechenden zukünftigen Orientierungen an die Bevölkerung.

Mit freundlichen Grüßen

Irene Herzog-Feusi  
Präsidentin des Trägervereins  
Bürgerforum Gemeinde Freienbach