

„Obersee-Nachrichten“ vom 8. Dezember 2011

Hintergrund, Seite 3 „Steinfabrik-Park: Der Volkswille muss nicht 1:1 umgesetzt werden“

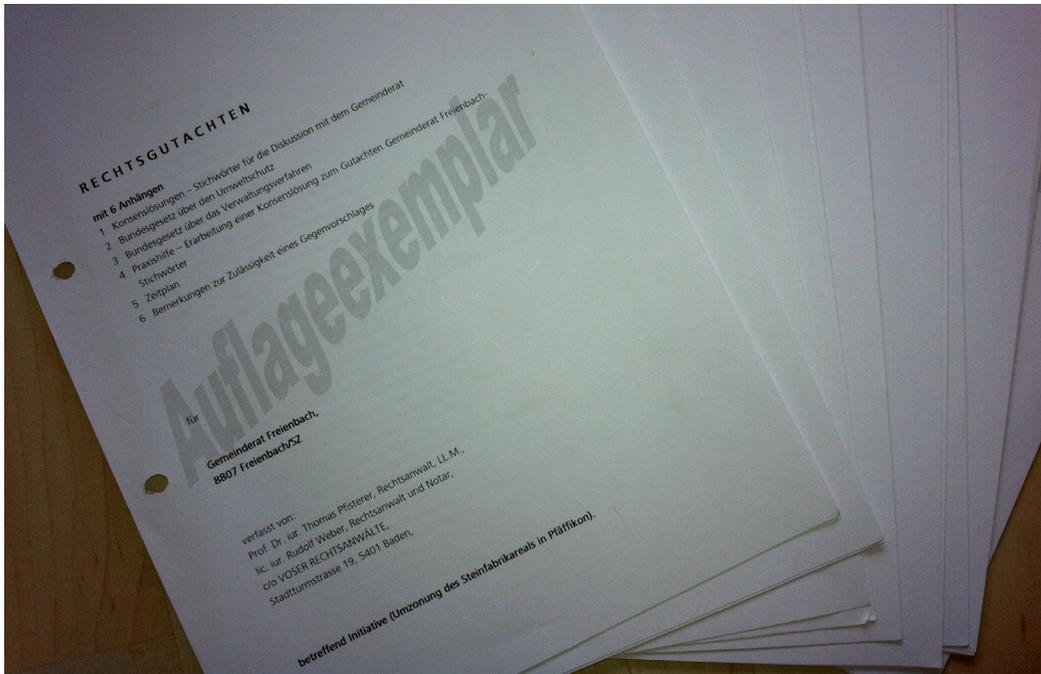
Falsch-information	Richtigstellung	Zitate
<p>Die Nutzung des Pfäffiker Steinfabrik-Areals als öffentliche Parkanlage wird immer unwahrscheinlicher.</p>	<p>Die Chancen stehen ausgezeichnet, dass am See in Pfäffikon ein grosses Naherholungsgebiet für die ganze Region entsteht. Die Dringlichkeit ist offensichtlich.</p>	<p><u>Verwaltungsgerichts-Entscheid vom 22.12.2009, Pkt. 7.6</u> <i>„Die herausragende Lage des Grundstückes am See zwischen Schutzzone und Landwirtschaftszone begründet zudem auch aus Sicht des Landschaftsschutzes ein öffentliches Interesse an der Schaffung einer Parkanlage am See.“</i> <i>„(...) Es ist auch eindeutig im öffentlichen Interesse, in der öffentlichen Parkzone eine relativ intensive Freizeitnutzung zuzulassen.“</i> <u>Pkt. 7.7.3, S.39</u> <i>„(Es ist) eine öffentliche Parkanlage auf dem Steinfabrik-Areal zu schaffen und die Schaffung einer solchen Parkanlage ist ein <u>erforderliches</u> Mittel, um in der boomenden Ortschaft Pfäffikon die <u>erforderlichen</u> Naherholungsflächen für die Bevölkerung bereit zu halten, wobei die Lage des Steinfabrik-Areals einmalig ist und auch im Interesse des Landschaftsschutzes die Schaffung eines Grüngürtels (...) <u>erforderlich ist.</u>“</i></p>
<p>Titel: Der Volkswille <u>muss nicht</u> 1:1 umgesetzt werden.</p>	<p>Der Volkswille <u>muss</u> 1:1 umgesetzt werden.</p>	<p><u>Rechtsgutachten Voser Anwälte 2007</u> <i>„Die Behörde hat sich an den Gegenstand der Initiative zu halten; diese gibt ihr den Weg vor, von dem sie sich nicht entfernen darf, weder in Bezug auf den Sinn noch in Bezug auf den Umfang der Initiative. <u>Der Gesetzgeber handelt nicht in voller Freiheit, sondern in Vollzug eines ihm vom Volk und von den Unterzeichnern der Initiative übertragenen Mandats(...).</u>“</i> <i>„Der Gesetzgeber ist dazu verpflichtet, Normen auszuarbeiten und zu verabschieden, die den in der Initiative zum Ausdruck gebrachten Vorstellungen entsprechen. Insofern ist der behördliche Handlungs- und Beurteilungsspielraum bei der Konkretisierung der Initiative beschränkt.“</i> <i>„Einen Gegenvorschlag darf der Gemeinderat (...) im Stadium der Ausarbeitung der (formulierten) Vorlage nicht mehr unterbreiten.“</i></p>
<p>Der Gemeinderat arbeitete einen Teilzonenplan aus, der dem Volkswillen nicht entspricht. Aber das muss er von Gesetzes wegen auch nicht.</p>	<p>Das Gesetz schreibt klar vor, dass der Volkswille <u>vollständig</u> respektiert werden muss und der Gemeinderat hat dies in den bisherigen Gerichtsverfahren <u>selbst bestätigt</u>.</p>	<p><u>Verwaltungsgerichts-Entscheid vom 22.12. 2009, Pkt. 7.7.3</u> <i>„Der Gemeinderat weist auch zurecht darauf hin, dass die Stimmbürger mit Annahme der Steinfabrik-Initiative den Auftrag zur Schaffung einer Parkanlage auf dem Steinfabrik-Areal erteilt haben und sich der Gemeinderat an diese Vorgaben zu halten hat.“</i></p>

Falsch-information	Richtigstellung	Zitate
<p>Einige Teile des neuen Baureglements sind offiziell beim Drucken der Botschaft <u>verloren gegangen</u>.</p>	<p>Das Fehlen dieser „Teile“ passierte <u>nicht zufällig, sondern in voller Absicht</u>. Es handelt sich dabei um die politisch sehr brisante Streichung von 40 kostengünstigen Wohnungen aus dem Baureglements-Anhang.</p> <p>Den Stimmbürgern wurde Anfang der 90er Jahre „kostengünstiger Wohnungsbau“ auf dem Steinfabrik-Areal versprochen. Der Gemeinderat und die Korporation Pfäffikon als Grundeigentümerin wollen diese Verpflichtung nun nicht mehr einhalten. Aus den Gerichtsakten wurde ersichtlich, dass dieses Argument in den 90er Jahren nur „<i>rein abstimmungs-technisch</i>“ verwendet wurde, um ein JA zur Umzonung des Industrie-Areals in die heutige Hafenzone zu erreichen.</p>	<p><u>Zitat Anhang B des geltenden Baureglements der Gemeinde Freienbach</u></p> <p><i>„Vor der rechtskräftigen Umzonung sind über die folgenden Abmachungen Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen (...)“</i></p> <p><u>2. Preisgünstiger Wohnungsbau</u></p> <p><i>Von den ausgewiesenen Wohnanteiflächen sind 20%, mindestens jedoch 40 Wohnungen gemischter Grösse dem WEG (Wohnbau- u. Eigentumsförderungsgesetz) zu unterstellen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen.“</i></p>
<p><u>Inoffiziell</u> dürfte aber auch eine Stimmrechtsbeschwerde beim Verwaltungsgericht mit ein Grund für die Abtraktandierung sein.</p>	<p>In der <u>offiziellen</u> Medienmitteilung des Gemeinderats vom 29. 11. 2011 wird die Stimmrechtsbeschwerde als <u>erster</u> Grund für die Abtraktandierung angegeben.</p>	 <p>Medienmitteilung</p> <p>Zur Publikation am 30. November 2011</p> <p>Abtraktandierung Sachgeschäft Teilzonenplan Steinfabrik-Areal</p> <p>Das für die Gemeindeversammlung Freienbach vom 9. Dezember 2011 traktandiertere Sachgeschäft Teilzonenplan Steinfabrik-Areal muss abtraktandiert werden.</p> <p>Gründe für die Abtraktandierung sind <u>grundsätzlich</u> eine Stimmrechtsbeschwerde, deren Konsequenzen zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen sind. Zum zweiten wurden in der Botschaft zur Gemeindeversammlung für das Sachgeschäft versehentlich Teile des Baureglements und des Nutzungskonzeptes nicht abgedruckt.</p> <p>Der Gemeinderat bedauert diesen Umstand und ist um eine schnellstmögliche Neutraktandierung des Sachgeschäftes bemüht.</p> <p>Weitere Informationen für Medienschaffende:</p> <p>Kurt Zurbuchen Gemeindepräsident Telefon 055 416 92 42</p> <p>(Hervorhebung durch L.H.-F.)</p>
<p>Nur eine allgemeine Anregung – Im Planungs- und Baurecht, um das es hier ja geht, gilt eine solche Initiative nur als allgemeine Anregung. Das gibt dem Gemeinderat einen Spielraum bei der Umsetzung.</p>	<p>Hier geht es nicht um das Planungs- und Baurecht, sondern um das Recht der Bürger bei Zonenplanänderungen. Der Gestaltungs- und Ermessensspielraum kommt nicht etwa dem Gemeinderat, sondern den Bürgern zu. Es handelt sich hier um eine massive Verletzung des Stimmrechts in Nutzungs- und Zonenplanungs-Sachen.</p> <p>Der Gemeinderat hat sich gemäss Art.8 Abs.5 GOG eng an die Vorgaben der Initiative zu halten, und es ist ihm <u>nicht</u> gestattet, vor der Umzonungs-Abstimmung durch die Bürger substanzielle Änderungen vorzunehmen.</p>	<p><u>Gutachten Voser, Rechtsanwälte</u> (vom Gemeinderat für Fr. 100'900.- zwecks Abklärung seiner Pflichten bereits am 25. Januar 2007 in Auftrag gegeben, dann aber vollständig missachtet (vgl. Beilage „Kostenzusammenstellung Auflageverfahren 2007“)</p> <p>Zusammenfassung, 9., S.29: <i>„Der Gemeinderat Freienbach hat (...) eine dem Initiativ-Begehren von Irene Herzog-Feusi entsprechende ausgearbeitete Vorlage auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung zu unterbreiten (...). Die Möglichkeit, den Stimmbürgern später einen <u>eigentlichen Gegenvorschlag zu unterbreiten, ist dem Gemeinderat dabei genommen; er kann nur Antrag auf Gutheissung oder Ablehnung der Nutzungsplanungsvorlage stellen.“</u></i></p> <p><u>Verwaltungsgerichts-Entscheid 22.12.2009:</u></p> <p><i>„Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb (...) plötzlich eine Kehrtwende gemacht wurde, und nurmehr 1/3 der Fläche in der Zone für öffentliche Parkanlagen belassen wurde.“</i></p>

Falsch-information	Richtigstellung	Zitate
<p>Ein Park, wie in der Initiative vorgeschlagen, ist selbst für die reiche Gemeinde Freienbach zu teuer.</p>	<p>Die Umzonung des gesamten Areal ist finanziell viel günstiger als die missbräuchliche Umzonungs-Variante des Gemeinderats, die nur noch einen schmalen Streifen für die öffentliche Nutzung im Schatten der Grossüberbauung zulassen würde. Die Steuerschätzung 2005 für das gesamte Areal beträgt <u>nur 15'292'800.-</u>. Es handelt sich um <u>nicht erschlossenes Bauland</u>. Der Gemeinderat informiert krass irreführend, wenn er in der Botschaft Minderwert-Entschädigungen <u>von rund 82 Mio.</u> behauptet. Missbräuchlich ist auch, dass er die öffentlichen Kosten für die Infrastruktur der Grossüberbauung sowie den massiven Mehrverkehr gänzlich verschweigt.</p>	<p>Verwaltungsgerichts-Entscheid 22.12.2009, Pkt.6.5.2</p> <p><i>„Der Grundeigentümer hat keinen Anspruch darauf, dass die bisher für sein Grundstück geltenden Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere die Überbaubarkeit, unverändert bestehen bleiben und nicht eingeschränkt oder sogar aufgehoben werden.“</i></p> <p><i>„Die blosse Umzonung stellt (...) wohl eher keine schwere Eigentumsbeschränkung dar.“</i></p>
<p>Auf der Hafenzone darf bis zu 15 Meter hoch (Firsthöhe) gebaut werden.</p>	<p>Der Gestaltungsplan ermöglicht eine Firsthöhe von <u>17 Metern</u>. Diese Höhe kann mit Aufbauten für Lifte, Solarzellen etc. noch überschritten werden.</p>	<p>Gemeinde Freienbach, TZ Oberholz-Areal 5</p> <p>ANHANG B Nutzungskonzept „Areal Steinfabrik“</p> <p>A. ZONENBESTIMMUNGEN</p> <p>HAFENZONE</p> <p>! Die Hafenzone bezweckt die geordnete Überbauung des Gebietes zwischen dem Unterdorf Pfäffikon und dem Freihaltegebiet "Frauenwinkel". Erwünscht ist eine ausgewogene Durchmischung von Bauten mit Wohnungen, Gewerbebetrieben und, sofern der Bedarf vorhanden ist, Gaststätten, Läden und öffentlichen Bauten. Es sind höchstens mässig störende Betriebe zugelassen. Bei den gewerblich genutzten Flächen ist auch die Ansiedlung handwerklicher Betriebe erwünscht.</p> <p>! Es gelten folgende maximale Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudehöhe 10.50 m - Firsthöhe 13.00 m - Im Kerngebiet, d.h. <ul style="list-style-type: none"> 70 m Abstand ab See 60 m Abstand ab Westgrenze 50 m Abstand ab Ostgrenze 40 m Abstand ab Südgrenze - beträgt für 20 % der Gebäudegrundfläche (des gesamten Areal) die Gebäudehöhe 13 m und die Firsthöhe 17 m. Der Gemeinderat kann bei ansprechender Gestaltung die Fläche, welche höher überbaut werden darf, von 20 % auf 30 % erhöhen. - Gestalterisch sinnvolle Verschiebungen des Kerngebietes innerhalb des Areal, welche hinreichend begründet sind (z.B. durch den Architekturwettbewerb) das Gesamtmass der vorgegebenen Rahmennutzung für die höheren Bauten nicht überschritten werden toleriert. - Ausnützungsziffer 0.70; - Grenzabstand gemäss den Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG); - —Nutzseitig (exklusive Meer) gilt eine Baulinie von 30 m ab See; - Der Wohnanteil über die ganze Zone muss mindestens 30 %, max. 70 % betragen. Zum Prozentsatz des Gewerbes gehören auch die Dienstleistungsbetriebe. <p>Die Bauten sind so zu gestalten, dass sie sich harmonisch in die Umgebung, insbesondere bezüglich Massstäblichkeit, Fassadengestaltung, Materialwahl und Farbgebung, einordnen.</p> <p>Der Umgebungsgestaltung (Fussgängerbereiche, Plätze, Bepflanzung) ist besondere Beachtung zu schenken.</p> <p><small>X:\WP\330\Freienbach\3F\Berichte\Areal PFB\kon\berichte\gplanung\baugesamt.doc</small></p>

Hervorhebungen durch I.H.-F.

Pfäffikon, 10.12.2011, Irene Herzog-Feusi



... mit dem Gemeinderat wie bereits erwähnt dazu, gestützt auf die in der
 der allgemeinen Anregung eingereichte Initiative ausformulierte Vorlage auszu-
 arbeiten. Konkrete Vorgaben, wie diese Verpflichtung umzusetzen ist, enthält das Recht
 des Kantons Schwyz – soweit ersichtlich – nicht. Es muss deshalb auch diesbezüglich auf
 die allgemeinen Rechtsgrundsätze, welche das Bundesgericht in seiner Praxis entwickelt
 hat, zurückgegriffen werden. Danach hat sich die Behörde an den Gegenstand der Initiati-
ve zu halten; diese gibt ihr den Weg vor, von dem sie sich nicht entfernen darf, weder in
Bezug auf den Sinn noch in Bezug auf den Umfang der Initiative. Der Gesetzgeber handelt
nicht in voller Freiheit, sondern in Vollzug eines ihm vom Volk und von den Unterzeichnern
der Initiative übertragenen Mandats. Gewiss ist seine Rolle auch nicht auf diejenige eines
 Erfüllungsgehilfen im Verhältnis zwischen den Verfassern der Initiative und dem Volk be-
 schränkt; vielmehr erfolgt die Umsetzung der allgemeinen Anregung in einen ausformulier-
 ten Text aufgrund einer eigenen legislatorischen Zuständigkeit. Ist aber die Zulässigkeit der

8

gemeinde
freienbach

Teilzonenplan Unterdorf / Umzonung Steinfabrikareal
Kostenzusammenstellung der bisherigen Auslagen

Altlasten-Untersuchungen	
Raumplanerische Begleitung	51'900.--
Rechtsberatung / Rechtsgutachten	58'300.--
Verkehrswertschätzungen	100'900.--
Druckkosten	58'600.--
Publikation / Inserate	2'800.--
Diverses	2'000.--
Total	1'000.--
	275'500.--

10