

Irene Herzog-Feusi
Etzelstrasse 54
8808 Pfäffikon

EINSCHREIBEN
Gemeinderat Freienbach
Unterdorfstrasse 9
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 5. August 2015

Einsprache

Gesuchsteller: Korporation Pfäffikon, Hurdnerwäldlistrasse 27a, 8808 Pfäffikon
Grundeigentümer: diverse
Projektverfasser: Fröhlich Architektur AG, Schindellegistrasse 36, 8808 Pfäffikon
Objekt: Vorentscheid Gestaltungsplan Steinfabrikareal, Unterdorfstrasse, Pfäffikon
KTN: 581, 3235, 3236, 3254, 3664
Koordinaten: 701 451 / 229 241

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Hiermit erhebe ich unter Inanspruchnahme meiner Legitimation als Kommissionsmitglied „Projektgruppe Steinfabrikareal“ und als Hauptinitiantin der Umzonungsinitiative innert gesetzter Frist Einsprache zum obgenannten Vorentscheid-Gesuch mit folgenden

ANTRÄGEN

1. Das Gesuch um Vorentscheid zum Gestaltungsplan Steinfabrikareal sei abzuweisen.
2. a) Zur Feststellung der öffentlichen Interessen / des aktuellen und künftigen raumplanerischen Bedarfs für die Hafenzzone, resp. für entsprechende Änderungen der verbindlichen Bestimmungen im Anhang B des BauR sei ein ‚Runder Tisch‘ einzuberufen, mit dem Zweck, über die Parameter der weiteren Planung sichere Erkenntnisse zu gewinnen.
b) Mit der Organisation und Durchführung des ‚Runden Tisches‘ sei der ausserkantonale Fachexperte Thomas Braun, Institut für angewandte Morphologie GmbH, Glärnischstrasse 16, 8803 Rüschlikon zu beauftragen.

c) Als Teilnehmer am ‚Runden Tisch‘ seien einzuladen:

- Gesuchsteller und Kaufrechtsnehmer
- Projektverfasser
- Vorsteher Ressort Raumplanung
- Vertreter ARE
- Dr. Raimund Rodewald, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz, Einsprecher
- Irene Herzog-Feusi, Initiatorin Steinfabrik-Umzonungsinitiative, Einsprecherin
- allfällige weitere Einsprecher

d) Den Kommissionsmitgliedern der Projektgruppe Steinfabrikareal sei das Recht einzuräumen, an den Zusammenkünften des Runden Tisches teilzunehmen.

e) Die Öffentlichkeit sei über die Einberufung und Aufgabenstellung des ‚Runden Tisches‘ zu orientieren. Die Protokolle seien auf der Gemeinde-Webseite zu veröffentlichen.

f) Die Verfahrenskosten des ‚Runden Tisches‘ seien durch einen ausserordentlichen Budgetbeitrag der Gemeinde Freienbach, Ressort Raumplanung, zu erbringen.

BEGRÜNDUNG

A zu Antrag 1

1. Unzulässiges Verfahren

1.1 Falscher Verfahrenszeitpunkt

- 1.1.1 Ein Vorentscheid zu den Gestaltungsplan-Grundlagen ist beim aktuellen Verfahrensstand verfrüht und unzulässig. Der Anhang B des Baureglements regelt die Reihenfolge der Planungsschritte und Bewilligungsabläufe eindeutig. Der Wettbewerb ist durchzuführen, bevor die Baubewilligungsbehörde verbindliche neue Determinanten zum Gestaltungsplan festlegt. Sie muss sich vorab auf die Wettbewerbsergebnisse abstützen können.
- 1.1.2 Ein vorgezogener Entscheid zum Gestaltungsplan ist nicht möglich, da er diese verbindlich festgelegten Verfahrensabläufe durchkreuzen würde. Die Rechtssicherheit und das Gleichbehandlungsgebot würden damit verletzt. Es ist unstatthaft, bereits vor dem Wettbewerbsverfahren ein Präjudiz zu schaffen, resp. Rechtsvorwirkungen auszulösen.
- 1.1.3 Das ARE bestätigt in seinem Vorprüfungsbericht vom 12.11.2014 unter E.1 Abweichungen von der Regelbauweise und Vorteile des Gestaltungsplans: *„Die lagemässige Verschiebung des Kerngebiets und die Erhöhung des Anteils an verdichteter Bauweise von 20 auf 30% (...) sind im Baureglement (Anhang B) explizit als mögliche Option im Rahmen des Gestaltungsplans vorgesehen. Voraussetzung ist allerdings, dass dadurch eine bessere*

gestalterische Überbauung erzielt wird, was im Rahmen des Projektwettbewerbs aufzuzeigen ist.“

- 1.1.4 Damit ist klargestellt, dass die fraglichen Ausnahmegewilligungen für den Gestaltungsplan nicht vor, sondern erst nach dem Vorliegen der Resultate des Projektwettbewerbs überhaupt erwogen und bestimmt werden können.
- 1.1.5 Auch die ARE-Aussage: „Für die weitere Planung des Steinfabrikareals ist insbesondere dem Umgang mit dem Geschoss für die Parkierung grosses Gewicht beizumessen, damit eine möglichst landschaftsverträgliche Lösung erreicht wird“ zeigt die verfrühte Inanspruchnahme eines Vorentscheids für geänderte Gestaltungsplan-Parameter auf.
- 1.1.6 Ebenso stellt die Schlussfolgerung des ARE (Seite 5): „Eine für alle befriedigende Lösung aufzuzeigen, wird eine zentrale Aufgabe der teilnehmenden Planungsteams am Wettbewerb sein“ klar, dass nicht schon vorab ein Entscheid zum hier angefochtenen Gesuch gefällt werden darf. Der Wettbewerb geht zwingend dem Vorentscheid voran.

1.2 Keine ausreichenden Entscheidungsgrundlagen und Kompetenzen der Bewilligungsbehörden

- 1.2.1 Die Antragsteller verlangen eine Vorwegnahme grundlegender Einschätzungen und Entscheide, die mit den vorliegenden Voraussetzungen (Vorakten, politische und rechtliche Abklärungen, Pläne, Visualisierungen, etc.) nicht einmal annähernd, geschweige denn hinreichend begründet werden können. Erst die Ergebnisse des gemäss Baureglement Anhang B pflichtgemäss durchzuführenden Wettbewerbs können für einen verbindlichen Vorentscheid zum Gestaltungsplan überhaupt detaillierte Auskunft geben. Die elementaren Parameter, insbesondere die zu erwartenden Ausmasse der Überbauung, ihre Wirkung in der Landschaft und gegenüber dem Ortsbild und die Konsequenzen für den gesamten kommunalen und regionalen Infrastruktur- und Finanzbedarf sind nicht erkennbar.
- 1.2.2 Der vom ARE in den Vorprüfungsergebnissen Seite 3, unten, erwähnte „gemeindliche Ermessensspielraum im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung“ übersteigt den Spielraum des Gemeinderates. Hierzu sind einzig die für die Raumplanungsentscheide massgeblichen Stimmbürger zuständig. Sowohl das ARE, als auch der Gemeinderat überschritten schon vorab ihre Kompetenzen, indem sie eine Beurteilung von grosser Tragweite vornahmen, die nur von den Freienbacher Bürgern im Rahmen eines Nutzungsplanungs-Entscheids zu treffen ist.
- 1.2.3 Die Erwägung des ARE, Seite 4, oben, dass sich „die anbegehrten Ausnahmen von der Regelbauweise mit den Vorteilen für die Öffentlichkeit auf-

wiegen lassen“, wird bestritten, vgl. hierzu auch die nachfolgenden Begründungen.

- 1.2.4 Die behauptete „gestalterische bessere Lösung“ ist noch gar nicht substantiiert. Mit dem alleinigen Verlegen des pflichtgemässen Freiraums an die nördliche und westliche Baugebietsgrenze ist der Vorteil für die Öffentlichkeit noch keineswegs hinreichend ausgewiesen.

1.3 Fehlende rechtliche Verbindlichkeit des ersuchten Vorentscheids

- 1.3.1 Weder für die Öffentlichkeit, noch für die Bauherrschaft / Projektverfasser kann mit einem Vorentscheid zum jetzigen Zeitpunkt zuverlässig klargestellt werden, was für die Nutzung / das Bauprojekt dereinst verbindlich sein wird. Dieses Gesuch verzögert vielmehr den rechtskonformen Planungsablauf und löst vermeidbaren, unnötigen Zusatzaufwand für die kommunalen und kantonalen Baubewilligungsbehörden und die Einsprecher aus.
- 1.3.2 Die Gesuchsteller verweisen fälschlich auf § 30 PBG und § 23 VVz PBG, die für Gestaltungspläne, nicht aber für die vorgängige Wettbewerbsphase (gemäss Anhang B des geltenden Baureglements) gelten.
- 1.3.3 Die bereits getätigten Vorabklärungen beim Gemeinderat und Kanton können auch nicht durch einen Vorentscheid nach § 84 PBG ergänzt und vorab verbindlich werden, wie fälschlich vom Gemeinderat und ARE zugestanden wird (vgl. unverbindliche Rechtsauskunft des ARE vom 22.8.2014 und Vorprüfung vom 12.11.2014 sowie GRB 322 und GRB 379).

1.4 Unhaltbare Sonderbauvorschriften

- 1.4.1 Unhaltbar sind insbesondere folgende Sonderbauvorschriften:
- | | |
|---------------|---|
| Art.7 c | „Wohnungen“ dürfen nicht als Gewerbenutzung angerechnet werden. |
| Art.8 Abs.2-4 | Ein Entscheid ist bei diesem Verfahrensstand generell gar nicht zulässig. |
| Art.9 Abs.1 | Die ersuchte Bestimmung „Deren verdichtete Anordnung zugunsten der Parkerweiterung ist grundsätzlich frei“ darf nicht vorab gutgeheissen werden. |
| Art.9 Abs.2 | Ebenso wenig ist ein Präjudiz möglich gemäss der Forderung: „Die restliche Ausnützung des Bereichs Parknutzung und des W2-Bereichs kann von der restlichen Hafenzone beansprucht werden.“ |

- Art.10 Abs.1+3 Über die Begrenzung auf maximal 500 Motorfahrzeug-Abstellplätze ist nicht jetzt zu entscheiden. Eine präjudizielle Wirkung wäre zu befürchten und ist rechtswidrig.
- Art.13 a-f Über „*Konkretisierungen, Ausnahmen und Vorteile*“ können nicht vorab Entscheide gefällt werden.
- Art.14 und Art.15 dito

- 1.4.2 Wettbewerbsvorgaben ohne Vorentscheid
Die Bauherrschaft hat die Wettbewerbs-Ergebnisse ohne Vorentscheid vorzulegen. Die anders lautende Darstellung im Erläuterungsbericht (Ziff.1.1, Anlass und Ziel) ist falsch.
- 1.4.3 Die Gesuchstellerin fordert ein Präjudiz und eine Ungleichbehandlung / Besserstellung gegenüber den übrigen Baugesuchstellern in der Gemeinde Freienbach. Dies ist als unhaltbar abzuweisen.

2. Ungenügende Abklärung des öffentlichen Interesses

2.1 Keine äquivalente Gegenleistung für die Öffentlichkeit

- 2.1.1 Die Begründung unter Art.1 Abs.2 der Sonderbauvorschriften vermischt die Verbindlichkeiten des Wettbewerbs und des Gestaltungsplans in unzulässiger Weise und will einen erst später zu fällenden Entscheid vorwegnehmen, resp. Vorteile für die Bauherrschaft ohne die erforderlichen Gegenleistungen erzwingen.
- 2.1.2 Die unter Art.1 Abs.3 der Sonderbauvorschriften dargelegte Absicht setzt ein öffentliches Interesse an einem (minderwertigen!) Freiraum im Schatten / in unmittelbarer Nähe einer raumplanerisch heute gar nicht mehr vertretbaren, überdimensionierten Überbauung voraus. Das öffentliche Interesse an diesem „Angebot“ ist noch nicht verbindlich abgeklärt worden und wird hiermit bestritten.
- 2.1.3 Das ARE behauptet in seinem Vorprüfungsentscheid unter D, Ausgangslage, Grundsatzentscheid des Gemeinderates, tatsachenwidrig: „*Dem Beurteilungsergebnis des Gemeinderates Freienbach liegt eine umfassende Güterabwägung zu Grunde*“. Diese unsubstanzierte Behauptung wird bestritten.

Ich mache hiermit geltend, dass das öffentliche Interesse durch ARE und Gemeinderat falsch beurteilt wurde und der Mehrwert der offerierten Freiräume für die Öffentlichkeit im Vergleich zu den Vorteilen für die Bauherrschaft sogar als äusserst gering zu bewerten ist.

- 2.1.4 Der behauptete Vorteil, resp. „*erhebliche Gewinn für die Öffentlichkeit*“ ist nicht gegeben, vgl. auch unten. Mit der unbehelflichen Behauptung wird lediglich versucht, eine sicherheits- und bautechnisch problematische, extrem teure Tiefgarage im Überschwemmungsperimeter und Altlastengebiet – die auch kaum bewilligungsfähig wäre – auf das gewachsene Terrain zu verlegen und trotzdem die Anzahl der darüberliegenden Wohngeschosse nicht reduzieren zu müssen.

Die Steigerung der bereits verbindlich vorgegebenen Maximalhöhe um ein ganzes Geschoss ist nicht gerechtfertigt durch das zweifelhafte Angebot zweier schattiger Streifen neben den hohen, überlangen Gebäuderiegeln. Der Freiraum wäre ohnehin der verdichteten Überbauung (mit exzessiv reduzierten Abständen zwischen den überlangen Gebäuderiegeln) anzurechnen und mit starken Nutzungseinschränkungen belegt. Er muss als unattraktiv und raumplanerisch praktisch wertlos betrachtet werden. Ich bestreite, dass die der Öffentlichkeit angebotenen 8'000 m² ein Äquivalent zu den für die Bauherrschaft entstehenden Vorteilen durch Höhenüberschreitungen bringen könnten.

Der ‚Gebäudeberg‘ am See würde zweifellos das gesamte Dorf Pfäffikon, den Landschaftsraum Seedamm / Ufnau / Frauenwinkel mit den wertvollen, direkt benachbarten Naturschutzgebieten, sowie das geschützte Ortsbild des Unterdorfs Pfäffikon qualitativ enorm schädigen.

Es überrascht denn auch nicht, dass in den Auflageunterlagen eine Visualisierung komplett fehlt.

Die Nachteile überwiegen klar.

- 2.1.6 Es müsste zwingend eine Volksabstimmung zur Nutzungsänderung durchgeführt werden. Schon heute ist absehbar, dass der beanstandete Vorschlag zur Änderung des Baureglements von den Stimmbürgern abgelehnt würde. Er liegt nicht im öffentlichen Interesse.

3. Fehlende Erschliessung

3.1 Fehlende Entscheidungsgrundlagen / Irreführung im Höfner Volksblatt

Das Areal ist bis heute nicht baureif erschlossen. Die Voraussetzungen für einen Vorentscheid des Gemeinderates sind zum jetzigen Zeitpunkt auch bezüglich Erschliessung nicht erfüllt. Wesentliche Entscheidungsgrundlagen fehlen nach wie vor. Ich verweise hierzu auch auf Kapitel B nachfolgend.

Die im Höfner Volksblatt vom 22. Juni 2015 (vgl. Beilage 4) publizierte Darstellung über „den Vorentscheid“ ist irreführend. Es wird hier unter anderem suggeriert, dass die Erschliessung gar kein separates Bewilligungsverfahren durchlaufen müsse und die Bevölkerung dazu überhaupt nichts mehr zu sagen hätte. Dies sei – so wird der falsche Eindruck erweckt – bereits zwischen dem Gemeinderat und der Bauherrschaft unumstösslich geregelt, inkl. „Zwischenlösungen bei Verzögerungen“.

Dieser falsche Eindruck wird durch mehrere verzerrende Darstellungen der Abläufe und Kompetenzen erweckt (vgl. farbig markierte Passagen in Beilage 4). Sie bedürfen offenkundig einer Klarstellung durch den Gemeinderat. Ich ersuche darum, diese offiziell vorzunehmen.

3.2 Unzulässige Etappierung

- 3.2.1 Eine Etappierung gemäss ARE-Vorprüfung / Angabe des kantonalen Baudepartements vom 23.9.2014, wonach „40% der möglichen Arealentwicklung auch ohne weitere Erschliessung realisierbar“ sei, ist unzulässig. Die daraus folgenden möglichen Rechtsvorwirkungen und die auch für den Bauverkehr einer Grossbaustelle absolut ungenügende Bahnunterführung sprechen klar dagegen.

Die Abmessungen der Unterführung waren schon zur Zeit der Abstimmung für die jetzt gültige Erschliessungsplanung nicht rechtsgenügend. Die fehlerhafte Abstimmungsvorlage war damals von den kantonalen und kommunalen Verantwortlichen sach- und pflichtwidrig als rechtsgenügend dargestellt und ‚durchgemogelt‘ worden. Die Planung muss ohnehin korrigiert und den geltenden übergeordneten Bestimmungen angepasst werden.

- 3.2.2 Eine Etappierung mit vorgezogener 40%-Überbauung würde das kommunale, regionale und überregionale Strassennetzes durch längere Provisorien, Umleitungen, zusätzliche Staubildung in der Churer- Kantonsstrasse massiv überstrapazieren und unvertretbar hohe Zusatzkosten zulasten der Steuerzahler verursachen. Eine solche Teilrealisierung ist infolge Verletzung übergeordneten Interesses nicht vertretbar / nicht bewilligungsfähig.

3.3 Ungeklärte Linienführung

- 3.3.1 Die Linienführung einer „Spange West“ ist bis dato nicht geklärt, geschweige denn verbindlich festgelegt. Die Kosten und Folgekosten dieser Zusatzerschliessung des Unterdorfs Pfäffikon zulasten der Öffentlichkeit sind nicht bekannt, desgleichen die Auswirkungen auf die Verkehrsmenge, z.B. bei einer damit verbundenen Aufzoning der Klosterwiese(n).

In einer Gesamtbeurteilung der Vor- und Nachteile der Sonderbauvorschriften wären auch die langfristigen raumplanerischen und finanziellen Konsequenzen der Erschliessung zwingend mitzubersichtigen.

Für die Spange West und die spezifischen Erschliessungsdetails ist eine separate Gesamtplanung und Urnenabstimmung notwendig.

Das von der Gesuchstellerin vorgelegte Erschliessungskonzept basiert auf veralteten Grundlagen und ist als unbehelfliches Parteigutachten abzuweisen.

- 3.3.2 Es ist nicht zumutbar und widerspricht den öffentlichen Interessen, angesichts der angespannten Gemeinde- und Kantonsfinanzen vermeidbare Zusatzkosten zulasten des Gemeinwesens auszulösen, zumal diese einer einzigen privaten Bauherrschaft zugutekämen. Dass die weitere Planung einen Nutzungstransfer weg vom Steinfabrikareal zeitigen wird, kann nicht ausgeschlossen werden. Damit wäre die „Spange West“ ohnehin obsolet.

Somit ist aber vor dem verbindlichen Endentscheid über die definitive Nutzung des gesamten Steinfabrikareals ein Entscheid über einen Zubringer „Spange West“ gar nicht zu verantworten.

Die absehbaren grossen Nachteile der Erschliessungserweiterung zulasten der Öffentlichkeit müssen schon vorab in alle Erwägungen der Behörden einbezogen werden.

4. Grundsatzfrage zur Nutzung des Steinfabrikareals / zum Maximalanspruch bezüglich Bauvolumen versus Raumplanungsanspruch der Öffentlichkeit

4.1 Gesamtzonenplan-Revision / ungeklärter Nutzungsanspruch der Öffentlichkeit

- 4.1.1 Ich beanstande, dass bei allen einsehbaren Vorabklärungen und Entscheidungen bisher gänzlich unberücksichtigt blieb, ob die von den Gesuchstellern beanspruchte Maximal-Ausnutzung des Bauvolumens gemäss Anhang B des Baureglements an diesem sensiblen Ort überhaupt noch raumplanerisch vertretbar sei. Die laut Raumplanungsgesetz periodisch vorzunehmende Gesamtrevision der kommunalen Zonenplanung ist seit Jahren überfällig. Der Anspruch auf Planbeständigkeit ist längst verwirkt. Die Hafenzzone des Steinfabrikareals bildet eine isolierte Bauinsel, deren Berechtigung bei der Gesamtbetrachtung der Nutzungsplanung generell in Frage gestellt werden muss. Da das Areal in all den Jahren seit seiner Einzonung 1993 nicht überbaut wurde, ist es mehr als fragwürdig, ob die Inselbauzone noch aufrechterhalten werden kann.

Bekanntlich befindet sich das Steinfabrikareal an landschaftlich höchst sensibler Lage (direkte Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet Frauenwin-

kel, vis-à-vis Insel Ufnau, angrenzend an das geschützte Ortsbild des Unterdorfs mit Schloss und Schlossturm Pfäffikon). Aufgrund der eskalierenden Zubetonierung der gesamten Zürichsee-Landschaft kommt dem Nutzungsentscheid zum Steinfabrikareal beim Frauenwinkel-Schutzgebiet hohe nationale Bedeutung zu. Die ersuchte Überbauung dieses Areals würde unzweifelhaft als einer der grössten raumplanerischen Sündenfälle der Schweiz in die Geschichte eingehen.

- 4.1.2 Die Baubewilligungen des letzten Jahrzehnts bewirkten eine exzessive Überschreitung der gemäss Regelbauweise zulässigen Ausnützung. Es fand (und findet) eine Verdichtung des Siedlungsbaus statt, ohne angemessene Berücksichtigung der damit verbundenen Zusatzbelastungen der öffentlichen Infrastruktur und des daraus resultierenden höheren Bedarfs an Freiräumen und hochwertigen Naherholungsgebieten. Die Lebensqualität im öffentlichen Raum ist alarmierend gesunken, was weit und breit stark kritisiert wird.

Ich bestreite deshalb, dass sich „die Anwendung von Art. 6 Abs.2 BauR und die Bejahung der Realisierbarkeit der Variante 1 (8000 m² zusätzliche für die Gemeinde) auch mit den Zielen des neuen Raumplanungsgesetzes begründen (lässt), welches für die zukünftige Entwicklung der Baugebiete primär Innenverdichtung anstrebt“ (vgl. GRB 322). Ein „Erfordernis der inneren Verdichtung“ ist an dieser Stelle keinesfalls gegeben.

Über eine Nutzungsänderung auf dem Steinfabrikareal hat die gesamte Bevölkerung zu entscheiden, die ja bereits mit dem revidierten Raumplanungsgesetz vorallem einen Paradigmenwechsel zum Schutz des noch unüberbauten Landes und keineswegs ‚Verdichtung auf Teufel komm raus‘ gefordert hat.

- 4.1.3 Es ist allgemein bekannt, dass der Überbauung des Steinfabrikareals Probleme entgegenstehen, die eine Rendite-Maximierung ohnehin verunmöglichen:
- Die verbindlichen Bestimmungen des Baureglements, Anhang B, und der Naturschutzvorschriften, der 30%-Gewerbenutzungs-Anteil, der verlangte Anteil kostengünstiger Wohnungen, die Baueinschränkungen gegenüber dem Naturschutzgebiet, etc.
 - extrem schwieriger Baugrund, sehr schlechte Fundationsverhältnisse und miserable Tragfähigkeit (vgl. Analyse Zingg, Ziff.10.1)
 - Naturgefahren, Überschwemmungsgefahr von Norden und Südwesten (See und Staldenbach)
 - Belasteter Standort (vgl. ARE E.3, Naturgefahren und Analyse Zingg, Anhang 3)

Keinesfalls dürfen diese grossen Probleme der Bauherrschaft nun mit einer lediglich leicht veränderten Neuauflage der von den Stimmbürgern

abgelehnten gemeinderätlichen Vorlage zur Umzonungsinitiative „gelöst“ werden. Die Freienbacher Bürger haben den versuchten Etikettenschwindel klar abgelehnt. Die Gewinnmaximierung darf nun nicht via Verfahrenstricks mit einem Vorentscheid ohne politische, rechtliche und sachliche Berechtigung dennoch erzwungen werden.

Offensichtlich wäre die fundamentale Umdeutung des Auftrags der Stimmbürger vom 26.11.2006 mittels ‚Mini-Umzonungsvorlage mit Maxi-preis zulasten der Gemeinde‘ durch den Gemeinderat nach heutiger Bundesgerichts-Rechtssprechung nicht mehr haltbar (vgl. Bundesgerichtsentscheid zur Kulturlandinitiative Zürich). Auch die ‚freie Auslegung‘ des Abstimmungs-Neins durch den Gemeinderat entpuppt sich als Kuriosum mit nachhaltig problematischer Wirkung, wie sich im vorliegend beanstandeten Gesuch und in den vielen daraus folgenden juristischen und politischen Unwägbarkeiten zeigt.

Die Kostenfolgen eines Vorentscheids im Sinne des beanstandeten Gesuchs wären nicht weniger katastrophal als bei der von den Initianten zur Ablehnung empfohlenen Vorlage des Gemeinderates. Wie mit der (missratenen) Vorlage würden die öffentlichen Interessen auch hier wieder massiv geschädigt. Die Ausnahmen kämen einzig der Bauherrschaft zugute. Alle jetzt vorliegenden Ausnahmebewilligungen waren auch schon in dieser unsäglichen Abstimmungsvorlage vorgezeichnet.

- 4.1.4 Der anlässlich meines Verzichts auf Beschwerde geforderte – und hier nochmals beantragte – ‚Runde Tisch‘ ist angesichts dieses Vorentscheid-Gesuchs mehr erforderlich denn je (vgl. auch Begründungen zu Antrag 2).

B Zu Antrag 2

1. Kontext

- 1.1 Als Initiantin der Einzelinitiative zur Umzonung des Steinfabrikareals habe ich unter dem Vorbehalt eines ‚Runden Tisches‘ – zur Konsensfindung – auf eine Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderates zur Auslegung des Volksabstimmungsergebnisses verzichtet. Ein solcher ‚Runder Tisch‘ wurde vom Gemeinderat bis heute nicht durchgeführt. Hingegen entschied der Gemeinderat, eine Kommission zur repräsentativen Vertretung der Bevölkerung einzuberufen, um die veränderten Bedürfnisse seit der Volksabstimmung der frühen Neunzigerjahre zu eruieren und in die weitere Planung und Entscheidungsfindung einzubeziehen (vgl. GRB 418 vom 10.10.2013).
- 1.2 Diese Kommission (gewählt am 16.1.2014) wurde zwar um ihre Einschätzung der vorfrageweisen Abklärung der Gesuchsteller über Änderungen der regle-

mentarischen Vorschriften zur Hafenzzone gebeten. Sie äusserte hierzu denn auch diverse Bedenken und verlangte Zusatzinformationen. Doch erhielt sie seit ihrer entsprechenden Sitzung vom 25. September 2014 bis heute keine Orientierung vom Gemeinderat, insbesondere keine Antworten auf ihre Fragen an Kaufrechtsnehmer U.K. Feusi. Die verlangten Visualisierungen und diversen Zusatzinformationen fehlen auch im hier beanstandeten Vorentscheid-Gesuch zum Gestaltungsplan.

- 1.3 Vielmehr wurde die Kommission und auch die Öffentlichkeit im Herbst 2014 überrascht von einer Medienmitteilung des Gemeinderates (vgl. Information auf der Gemeinde-Webseite) und des Baugesuchstellers, in welcher die von der Kommission als „*unbefriedigend geklärte Alternative zur reglements-konformen Bauweise*“ beanstandete Version telquel, d.h. ohne umfassende Güterabwägung bereits als Lösung im öffentlichen Interesse angepriesen wurde (vgl. Beilage 1).

Im weiteren Verfahrensverlauf wurde von der Gesuchstellerin denn auch ein zustimmender Vorentscheid des Gemeinderates schon vorgängig behauptet.

2. Ausbremsung der verlangten Antworten an die Kommission / Missachtung des Kommissionswillens

2.1 Verletzung der Rechte / Ansprüche der Kommission

- 2.1.1 Ich rüge, dass dem vorliegenden Gesuch somit ein weiterer Verfahrensfehler zugrunde liegt, der schwer wiegt, weil der Gemeinderat die Kommission Projektgruppe Steinfabrikareal
- a) nicht rechtsgenügend und rechtzeitig informierte,
 - b) zwischenzeitlich in ihrem Auftrag offiziell bestätigte und damit über ihre Funktion in die Irre führte, obwohl ihr Auftrag durch GRB 322 vom 23.10.2014 (Verabschiedung zur Vorprüfung durch die kantonalen Instanzen) und GRB 379 vom 20.11.2014 (Kenntnisnahme und „*Einladung zur Beachtung der Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise der kantonalen Vorprüfung an die Gesuchstellerin*“) faktisch aufgehoben worden war,
 - c) die von der Kommission verlangte Konkretisierung zur Frage der Gewerbenutzung gemäss Protokoll zur Kommissionssitzung vom 23.4.2014 nicht vorab einforderte,
 - d) nicht angemessen berücksichtigte, dass sich laut Protokoll „*keine einheitliche Meinung der Projektgruppe zur gestellten Frage ergeben habe, ob eine stellenweise höhere Bauweise vertretbar ist, um 8'000 m² Flächen für die Öffentlichkeit zu erhalten (...)*“ und dass „*Beurteilungsmöglichkeiten (fehlen), um die landschaftlich heikle Frage abschätzen zu können (Visualisierung)*“ (vgl. GRB vom 23.10.2014),

e) den Auftrag an die Kommission unterwanderte und unter Missachtung der Kommissionskompetenzen geradezu zum hier beanstandeten Gesuchsverfahren eingeladen hatte.

- 2.1.2 Zudem beanstandete ich, dass der Projektgruppe, als sie die Frage der Erschliessung erneut aufgeworfen hatte, vom Gemeinderat die „*Arbeitshypothese*“ aufgezwungen wurde, die Erschliessung nicht thematisieren zu dürfen. Zitat: „*Die Erschliessung sei kein Thema der Projektgruppenarbeit*“, und „*Die Frage Erschliessung wurde erneut aufgeworfen. Wie an der Startsituation festgehalten, gilt als Arbeitshypothese, dass die Erschliessung kein Thema der Projektgruppenarbeit ist (...). Bis zur Erstellung dieser Erschliessung ist von einer genügenden Erschliessung auszugehen (...).*“

Effektiv ist aber gerade die Frage der Erschliessung von grossem, kostenwirksamem öffentlichem Interesse. Der erzwungene Ausschluss dieser zentralen, für die Öffentlichkeit besonders wichtigen raumplanerischen Frage wird hiermit nochmals beanstandet (vgl. Kommissionsprotokoll-Zitate im GRB vom 23.10.2014).

Auch die „*Prämisse*“ für die Diskussion in der Kommission, es sei grundsätzlich davon auszugehen, „*dass Erhöhungen juristisch möglich seien*“, war effektiv unhaltbar. Die „*sehr kritische Beurteilung*“ der Erhöhungen durch die Projektgruppe wurde vom Gemeinderat in seinen Beschlüssen nicht angemessen gewürdigt.

Solche „*Prämissen*“ für Kommissionen rüge ich generell als unhaltbar. Der Gemeinderat muss die öffentliche Meinung und den öffentlichen Bedarf, der sich in Kommissionsmeinungen äussert, pflichtgemäss und angemessen berücksichtigen und darf keine solch einschränkenden Vorgaben machen.

2.2 Unzulässige Ermessensansprüche des Gemeinderates

- 2.2.1 Ich mache geltend, dass die ersuchten Abweichungen von der Regelbauweise nicht dem gemeinderätlichen Ermessen überlassen sind. Das geltende Baureglement, das abschliessend den Ermessensspielraum des Gemeinderates definiert, kann nicht ohne Volksabstimmung neu ausgelegt werden. Insbesondere ist die Frage des Ausgleichs der Ausnahmebewilligungen nicht geklärt.
- 2.2.2 Der „*gewisse Kompetenzzuspruch*“, den der Gemeinderat anlässlich seiner Klausur von 2014 geltend machen will, ist nicht rechtskonform. Auch das ARE hat nicht die Befugnis, geltendes Recht in der vorliegenden Weise auszuhebeln, resp. zu behaupten, dem Gemeinderat sei eine entsprechende „*Auslegung vorbehalten*“. Diesen Vorbehalt gibt es nicht, vgl. GRB 322 vom 23.10.2014 zur „*unverbindlichen Rechtsauskunft*“ des ARE.

- 2.2.3 Die folgend zitierte Erwägung in GRB 322, Seite 9, bedeutet eine klare Kompetenzüberschreitung:
„Aus Sicht des Gemeinderates rechtfertigt es sich, aufgrund des hohen öffentlichen Interesses an zusätzlichen Freiflächen am See, welche der Bevölkerung ungehindert zur Verfügung stehen, Art. 6, Abs.2 BauR, auch in Bezug auf das Steinfabrikareal, bzw. den Anhang B zum BauR anzuwenden, eine Erhöhung der Gebäudehöhe & Firsthöhe im Rahmen der bisherigen Gestaltungsplanpraxis (1 Stockwerk) zuzulassen und so die Realisierung einer Variante mit zusätzlichem Freiraum für die Öffentlichkeit zu ermöglichen.“
- 2.2.4 Das Fazit des Gemeinderates Seite 6 *„aus Sicht des Gemeinderates ist das Flächendispositiv der Variante 1 als Grundlage für den Wettbewerb vorzusehen. Bei dieser Variante müssen jedoch weitere Optimierungsmöglichkeiten bezüglich der Wirkung des Sockelgeschosses (Tiefgarage auf gewachsenem Terrain) gesucht und aufgezeigt werden (...)“* bedeutet eine unzulässige Vorwegnahme des vorliegend ersuchten Entscheids. Auch aus Gründen der Gewaltentrennung und um Befangenheit sicher ausschliessen zu können, ist eine solche Vorab-Zusage unhaltbar.

Juristisch ist es nicht unklar, wie behauptet, sondern abschliessend und zweifelsfrei geregelt, dass der Gemeinderat nicht im Hinblick auf – in ihrer Wünschbarkeit unabgeklärte – Ausnahmen zum jetzigen Zeitpunkt in eigenem Ermessen und gemäss den Bestimmungen von Art. 6 Abs.2 BauR entscheiden kann. Die Beschreibungen im Anhang B des Baureglements sind determinierend.

Es handelt sich also nicht lediglich um „juristische Unklarheiten“, sondern um eine klare Verletzung der baurechtlichen Verbindlichkeiten. Der Vergleich mit anderen Gestaltungsplan-Bewilligungsverfahren ist unbehelflich, da für die Hafenzone im Baureglement ein Spezial-Anhang geschaffen wurde, welcher der Umzonungsvorlage von 1991 entspricht. Der Gemeinderat kann weder bezüglich Höhe, noch bezüglich Nutzungsmix so schwerwiegende Änderungen ohne Volksabstimmung gutheissen und dabei einen (gar nicht vorhandenen) Mehrnutzen für die Öffentlichkeit behaupten.

Angesichts dieser Sachlage ersuche ich um Gutheissung meines Abweisantrags für das beanstandete Vorentscheid-Gesuch.

3. ‚Runder Tisch‘ als pro-aktive und effiziente Lösung

Ich ersuche zur Heilung der gerügten Verfahrensfehler und zur Erreichung einer pro-aktiven, beschleunigten und effizienten Lösungsfindung den mit Antrag 2 skizzierten, vorgeschlagenen Weg zu beschreiten. Hierzu lege ich auch meinen entsprechenden

Antrag 1 vom 29.8.2013 nochmals ins Recht (vgl. Beilage 2): „Der Gemeinderat lade die zur vorliegenden Stellungnahme beigezogenen Parteien zu einem Runden Tisch ein, an dem eine offene Auslegeordnung erfolgen und eine Win-Win-Lösung für die Zukunft des Steinfabrikareals erreicht werden soll. Der Runde Tisch sei durch einen kompetenten und unbefangenen Mediator zu leiten.“

Ergänzend empfehle ich den Beizug des professionellen Mediators Thomas Braun, der einen einschlägigen Leistungsausweis zur Lösung von langjährig schwelenden Konflikten aufweist (vgl. Antrag 2 b und Beilage 3).

Die beantragte erweiterte personelle Zusammensetzung des ‚Runden Tisches‘ ermöglicht eine offene und vertrauensbildende, konstruktive Lösungssuche dank Anwesenheit aller bisher involvierten Parteien und der Einsprecher im vorliegenden Verfahren. Die Mitglieder der Kommission „Projektgruppe Steinfabrikareal“ sollen frei daran teilnehmen können, und die Öffentlichkeit kann bei Erfüllung von Antrag 2 e) direkt und offen informiert werden.

Der Kostenaufwand für den Beizug des empfohlenen Mediators ist als ‚klein‘ zu beziffern gegenüber den drohenden langjährigen weiteren Belastungen der Gemeindekasse bei Fortsetzung der bisherigen Vorgehensweise.

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, das Ziel meiner Anträge ist Win-Win. Ich verweise hierzu auch nochmals auf meine entsprechenden, seit nunmehr 10 Jahren vorgebrachten Anliegen zum Wohle der Gemeinde Freienbach und aller Beteiligten und ersuche Sie um antragsgemässen Entscheid.

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi

Beilagenverzeichnis

- | | |
|-----------|--|
| Beilage 1 | Medienmitteilung des Gemeinderates Herbst 2014 |
| Beilage 2 | Meine Interpretation des Abstimmungsergebnisses vom 29.8.2013, mit Antrag für einen ‚Runden Tisch‘ |
| Beilage 3 | Angaben zum empfohlenen Mediator Thomas Braun |
| Beilage 4 | Artikel im Höfner Volksblatt vom 22.7.2015: „Jetzt wird vieles klarer“/„Das Vorhaben wird konkreter“ |