

Aufsichts- und Stimmrechtsbeschwerde zur Zeughaus-Vorlage des Gemeinderats Freienbach eingereicht

An der Gemeindeversammlung vom 20. April soll nach dem Willen des Gemeinderats ein Gegenvorschlag zur Umzonungs-Initiative von Irene Herzog-Feusi traktandiert werden. Die Initiantin beanstandet den Gegenvorschlag als nicht abstimmungsreif, in sich widersprüchlich und missbräuchlich. Ausserdem wird die offizielle Abstimmungsinformation als irreführend gerügt.

Irene Herzog reichte am 17. März 2012 beim Schwyzer Regierungsrat und Verwaltungsgericht Beschwerde ein mit der Forderung, das Geschäft sei als unzulässig abzutraktandieren. Sie fordert eine Untersuchung von Amtes wegen, weil die Gemeinde mit dem Vertrag massiv geschädigt würde.

- Falsch ist die Darstellung des Gemeinderats, sein Vertrag mit armasuisse strebe „*das gleiche Ziel*“ an wie die Abzonungs-Initiative, die das Zeughaus für die öffentliche Nutzung als „*Zone für öffentliche Lebensqualität, Kultur- und Gemeinschaftsaktivitäten*“ sichern will.

Der Vertrag des Gemeinderats sieht jedoch vor, dass das Zeughaus zuerst für 1,98 Mio. gekauft und danach abgerissen wird, Wohnungen im Stockwerkeigentum gebaut werden können und dass der Vertrag an Dritte abgetreten und sogar vererbt werden kann. Entgegen der Behauptung „*gleiches Ziel*“ sabotiert der Gemeinderat eine Nutzung im Sinne der Initiative.

- Falsch ist die Behauptung des Gemeinderats, sein Vertrag sei finanziell günstiger als die Initiative.

Der gemeinderätliche Gegenvorschlag ist effektiv teurer als die Abzonung gemäss Initiative. Denn die Vorlage des Gemeinderats enthält finanzielle Zugeständnisse und Unsicherheiten, die sich auf die Gemeinde sehr negativ auswirken würden.

- Falsch ist die Empfehlung des Gemeinderats, sein Vertrag sei der Initiative vorzuziehen, weil er „*die bessere Lösung*“ sei.

Der Vertrag ist voller innerer Widersprüche und Fallstricke. Die „*Entschädigung von Fr. 4'951'000.- bei Abzonung*“ ist rechtlich unhaltbar und ausserdem in ihrer Höhe nicht abschliessend definiert. Laut Bundesgericht kann nämlich von vorneherein eine „*Minderwertentschädigung*“ klar ausgeschlossen werden. Eigentümer haben kein Anrecht auf ständigen Verbleib des Grundstücks in der gleichen Zone. Eine „*Entschädigung*“ an armasuisse fällt schon deshalb dahin, weil das Zeughausareal seit über 30 Jahren nicht zonenkonform (d.h. nicht als Wohn- und Gewerbezone WG4) genutzt wurde. Auffallend ist auch, dass der armasuisse-Vertrag die ordentliche Gerichtsbarkeit explizit ausschliesst.

Der Versuch des Gemeinderats, mit seinem Gegenvorschlag die Abzonung schon vorweg mit einer willkürlichen und rechtlich haltlosen Zahlungsvereinbarung über 4,951 Mio. zu belasten und zu diskreditieren, ist unzulässig, was sogar den Notar veranlasste, im Vertrag eine spezielle Bemerkung* anzufügen (vgl. Kasten).

Obwohl der Gemeinderat verpflichtet ist, bei Vorlagen die Auswirkungen Pro und Contra sachlich korrekt darzustellen, stellt er einseitige und falsche Behauptungen auf. Dies offenbar mit der Absicht, eine gesicherte öffentliche Nutzung des Areals zu verhindern. Indem er mit einer unhaltbaren „Minderwertentschädigung“ droht, betreibt er reine Angstmacherei und Desinformation.

Das Recht auf Abzonung im öffentlichen Interesse darf nicht durch gegenläufige und willkürlich konstruierte Behörden-Vereinbarungen sabotiert werden. Oberste Instanz für raumplanerische Entscheide sind immer noch die Stimmbürger.

Der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht haben nun zu entscheiden, ob die Vorlage des Gemeinderats wegen Desinformation und schweren Mängeln abtraktandiert werden und ob die Zeughaus-Initiative allein zur Abstimmung gelangen muss.

Pfäffikon, 20. März 2012

Irene Herzog-Feusi, Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon

Die unhaltbare „Minderwertentschädigung“ im Baurechtsvertrag unter Pkt.11, S.18:

**„11. Obligatorische Vereinbarung betr. Umzonung des baurechtsbelasteten Grundstückes
Grundbuch Freienbach Kat.-Nr. 1111**

Die Schweizerische Eidgenossenschaft und die Gemeinde Freienbach als heutige Vertragsparteien vereinbaren folgende obligatorische Vereinbarung im Hinblick auf eine eventuelle Umzonung des baurechtsbelasteten Grundstückes.

*Die heutigen Vertragsparteien erklären, dass die Aufnahme dieser Vereinbarung in dieser Urkunde ausdrücklich ihr Wunsch sei, *obwohl nach Ansicht der Urkundsperson die Geltendmachung der Forderung ausserhalb des Baurechtes zu erfolgen hat. (*Hervorhebung durch I.H.)*

In diesem Sinne hat bei einer Veräusserung des Baurechtes durch die Gemeinde Freienbach ausdrücklich keine Übertragung dieser obligatorischen Vereinbarung auf den Erwerber des Baurechtes zu erfolgen. Die Baurechtsgeberin ist mit dieser Nichtübertragung einverstanden.

Vereinbarung

– Das Grundstück Grundbuch Freienbach Kat.-Nr. 1111 liegt heute gemäss Zonenplan der Gemeinde Freienbach in der Bauzone "Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse (WG4)". Die Parteien legen für die Berechnung des Landwertes in dieser Bauzone den Betrag von Fr. 1'300.-- / m² fest.

– Für den Fall, dass das Grundstück Kat.-Nr. 1111 in eine andere Zone eingeteilt wird, so hat die Gemeinde Freienbach als für die Umzonung zuständige Behörde den Minderwert ohne Aufforderung der Grundeigentümerin zu überweisen. Der Minderwert berechnet sich bei einer Umzonung in die Zone öffentliche Bauten und Anlagen aus dem aktuellen Landwert WG4 abzüglich Landwert Zone öffentliche Bauten und Anlagen, multipliziert mit der Fläche ((Fr. 1'300.-- - Fr. 300.--) x 4'951 m²).

– Zum Zeitpunkt der Rückzonung kann der Landwert auf Verlangen eines Vertragspartners aufgrund einer Verkehrswertschätzung der Güterschätzungskommission des Kantons Schwyz überprüft und allenfalls neu festgelegt werden.