

## EINSCHREIBEN

Gemeinderat Freienbach  
Gemeindehaus Schloss  
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, 8. Februar 2010

## **Teilrevision Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon Einsprache**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates Freienbach

Nachdem unsere mündlichen und schriftlichen Einwendungen zum städtebaulichen Konzept/ Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon (Memo der Aussprache vom 14.1.2009, zentrale Appelle und Anregungen des Bürgerforums, Ergebnisse/Vorschläge der Teilnehmer der Bürgerforums-Veranstaltung vom 17.9.2008, detaillierte Ausführungen zum städtebaulichen Konzept in unserer Einsprache gegen den Gestaltungsplan „Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse“, Einsprache zum Gestaltungsplan „Zentrum Churerstrasse/Rebstockstrasse“ von Walter Heusser, 13.5.2009 mit Ausführungen zum städtebaulichen Konzept sowie unser Schreiben vom 15.5.2009) nur ungenügend oder gar nicht berücksichtigt wurden, erhebe ich, Irene Herzog-Feusi, als in der Gemeinde Freienbach stimmberechtigte Privatperson

### **Einsprache**

mit folgenden Anträgen:

#### Antrag 1

Die Teilrevision Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon sei unverzüglich zu sistieren.

#### Antrag 2

Die Gesamtrevision des Baureglements der Gemeinde Freienbach sei unverzüglich wieder an die Hand zu nehmen. Allfällige neue Bestimmungen über Zentrumszonen, insbesondere Änderungen der geltenden Vorschriften und Nutzungsbestimmungen, Qualitätsnormen, Ausnahmeregelungen bei Gestaltungsplänen, Mehrwertabschöpfungen infolge Aufzoning, die Schaffung eines Beirats und Kompetenzerweiterungen für den Gemeinderat etc. seien umfassend auf ihre Rechts- und Verfassungskonformität vorzuprüfen und entsprechend zu bereinigen, bevor sie zur öffentlichen Diskussion, Mitwirkung und Abstimmung vorgelegt werden.

### Antrag 3

Den Stimmbürgern sei unverzüglich eine transparente und vollständige Kostenzusammenstellung über sämtliche Aufwendungen vorzuweisen, die der Gemeinde durch die Planung, Vorbereitung und Lancierung des städtebaulichen Konzepts Pfäffikon, respektive des Teilzonenplans Zentrum Pfäffikon entstanden sind.

#### Begründung:

1. Verletzung diverser Rechtsnormen durch die vorliegende Teilrevision  
,Nutzungsplanung Zentrum Pfäffikon'

Die grundlegende Problematik der Vorlage besteht erstens in der fehlenden Verankerung des behördlich festgesetzten Ziels einer sogenannten ‚städtebaulichen Entwicklung‘ in der Bevölkerung und im eklatanten Fehlen von öffentlichkeitsrelevanten Vorteilen der Änderung; und zweitens in der vorgesehenen generellen Gestaltungsplanpflicht mit extrem erweiterten Beurteilungs- und Entscheidungsspielräumen für den Gemeinderat und seinen nicht näher definierten und noch zu substituierenden Beirat.

Obwohl für die Verbindlichkeit der kommunalen Zonenvorschriften nicht der Gemeinderat, sondern die Gemeindeversammlung ausschlaggebend ist, könnten die generell abstrakten Rechtssätze des neuen Reglements von der Bewilligungsbehörde mittels beliebiger Ausnahmegewilligungen für das gesamte Gebiet der Zone Z2 ausser Kraft gesetzt werden. Dieser Mechanismus ist hinter der vieldeutig auslegbaren Argumentation erkennbar, dass „die gesamte Zentrumszone Z2 (...) mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt“ und „auf eine Unterteilung in verschiedene Gestaltungsplaneinheiten (...) verzichtet“ werden soll, „um eine hohe Flexibilität bei der Umsetzung zu erreichen“.

Die ‚hohe Flexibilität‘ hiesse aber im Klartext, dass mit Verweis auf sogenannte ‚Beratungen des Beirates‘ die verabschiedeten Eckpfeiler der neuen Zonenordnung nach Gutdünken systematisch umgangen werden könnten, womit eine „einheitliche, gleichmässige und sachrichtige Vollzugspraxis“ gemäss GOG, SRSZ 152.100 nicht mehr garantiert wäre.

Diese Vorlage ist weder gesetzes- noch verfassungskonform. Sie leistet vielmehr der willkürlichen Verletzung von GG Art. 70, (sorgfältige Bewirtschaftung und Sparsamkeit bei der Verwendung öffentlicher Gelder) und 88, 2.1a, (ernsthafte Störung oder Gefährdung der ordnungsgemässen Verwaltung infolge rechtswidrigen Handelns der Gemeindeorgane) immensen Vorschub.

Die Teilzonenplanrevision sieht nämlich vor, dem Gemeinderat die alleinige Befugnis und das dominierende Bestimmungsrecht zur weiteren Detailplanung im Rahmen des „städtebaulichen Konzepts“ zu erteilen. Dadurch würde er aber mit Kompetenzen und Vollmachten ausgestattet, die ihn in die Lage versetzen, das bestehende Recht (Baurecht, Umweltschutzgesetz USG, Raumplanungsrecht RPG, Gemeindegesetz GG, Mitwirkungsrecht in öffentlich-rechtlichen Belangen sowie Teile des ZG und des OR) leichthin und kaum mehr kontrollierbar umgehen zu können.

Diese übersteigerten Befugnisse würden zwangsläufig eine generelle Rechtsunsicherheit herbeiführen, aus der sich unerwünschte Beschwerde-Automatismen ergeben könnten.

An dieser Stelle ist auch anzumerken, dass der Bericht zum Mitwirkungsverfahren vom 17.6.2009 aufgrund fehlender Angaben über die Absender der Einwendungen mangelhaft und daher in seiner Relevanz zu hinterfragen ist.

### Falschaussagen zum Zusammenhang Umfahrung Pfäffikon/Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon

Die der gesamten Vorlage voranstehende Behauptung, der Teilzonenplan bzw. das städtebauliche Konzept könne auch realisiert werden, ohne dass die Umfahrung Pfäffikon gebaut würde, ist unhaltbar und von grosser Tragweite.

Nachdem der Gemeinderat in den vergangenen Jahren nicht müde wurde, die Umfahrung als das ultimative Herzstück des Masterplans zu preisen und zu behaupten, das städtebauliche Konzept hänge als Bestandteil der behördenverbindlichen Masterplan-Konzeption unabdingbar mit der Umfahrung zusammen, ist die nun plötzlich behauptete gegenseitige Unabhängigkeit der beiden Teilprojekte mehr als fragwürdig. Die sehr aufwändig inszenierte Argumentation mit der „Entlastung des MIV im Bereich Churerstrasse“, mit der illusionären, aber stets keck behaupteten „Flaniermeile Churerstrasse“ und mit sogenannten „flankierenden Massnahmen für den Langsamverkehr“ etc., verliert ohne zuvor realisierte Umfahrung nämlich jegliche Grundlage und Glaubwürdigkeit.

Schon die blosser Erwägung, auch dann weiterhin am Ziel des verdichteten Bauens im Zentrum von Pfäffikon festzuhalten, wenn die Umfahrung gar nicht zur Ausführung gelangen sollte, bedeutet einen schwerwiegenden Mangel an Verbindlichkeit, Verantwortlichkeit und planerischer Seriosität bei der Ausarbeitung der Vorlage. Abgesehen davon ist es aber auch stossend, den Stimmbürgern und involvierten Grundeigentümern weiszumachen, diese Vorlage sei auch dann noch mit dem übergeordneten Recht vereinbar.

Es wird absolut unmöglich sein, all den durch die massive Aufzoning bedingten Mehrverkehr ins bestehende Strassennetz einzuspeisen. Die Churerstrasse und die als Schleichwege benützten Quartier- und Verbindungsstrassen sind bekanntlich schon heute – noch ohne verdichtete Ortszentren - an ihre Kapazitätsgrenzen gelangt. Die bisherigen offiziellen Rechtfertigungen mit der „Nähe zum ÖV“ und der „Reduktion der vorgeschriebenen Parkplätze“ sind in diesem Kontext reine Augenwischerei und Ablenkung von den effektiven Tatsachen.

Damit ist aber ein weiteres Fiasko nicht auszuschliessen:

Würde die Vorlage Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon von den Stimmbürgern nämlich gutgeheissen, die Umfahrung aber schon vorgängig oder eventuell auch erst zu

einem späteren Zeitpunkt definitiv abgelehnt, stünden die vermeintlich von der Aufzoning begünstigten Grundeigentümer vor der Tatsache, dass sie ihre neu errungenen Ausnutzungs-Kapazitäten gar nicht ausschöpfen könnten. Im Gegensatz zu den bereits unter Vorgriff auf ein JA zur Teilrevision bewilligten Projekten Verwo-Areal, Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse und Zentrumsüberbauung Churerstrasse/ Rebstockstrasse, könnten nämlich spätere Baueingaben trotz Anrecht auf öffentliche Groberschliessung den erforderlichen Erschliessungsnachweis gar nicht mehr erbringen. Die Churerstrasse verfügt bis dann längst über keinerlei Kapazitätsreserven mehr, da sie ja schon mit dem massiven Zusatzverkehr dieser unter fragwürdigen Prämissen bewilligten Zentrumsbauten überlastet wird.

Das hätte unausweichlich Schadenersatz- und Verantwortlichkeitsklagen zur Folge. Spätestens dann müsste offen gelegt werden, welche Hintergründe zu dieser Fehlplanung und willkürlichen Steuergeldvergeudung führten.

## 2. Etikettenschwindel ‚Aufwertung‘ und ‚Konzept‘

Die seit Beginn der sogenannten städtebaulichen Planung suggerierte „Aufwertung des Zentrums Pfäffikon“ und die Verwendung des Begriffs „Konzept“ stellen nichts weiter als einen kostenintensiv inszenierten Etikettenschwindel dar.

Raumplanerische Konzepte, die diese Bezeichnung wirklich verdienen, können unmöglich die umfassenden Auswirkungen von Zentrumszonen auf benachbarte Quartiere und auf die weitere Region ausklammern. Solche Erwägungen fehlen hier jedoch vollständig und die Sistierung der Arbeiten zur Gesamtrevision des kommunalen Zonenplanes muss in diesem Zusammenhang als fahrlässig bezeichnet werden.

Faktisch peilt die Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon NUR die profitmaximierende Nutzung einiger privater Grundstücke an.

Hingegen fehlen konzeptionelle Vorgaben zur tatsächlichen Aufwertung des öffentlichen Zentrumsraumes entsprechend den einschlägigen Forderungen des Mitwirkungsverfahrens entweder vollständig (z.B. Begrünevorschriften, Arkadenbauvorschrift etc.) oder sie sind in Anhang F auffallend unverbindlich formuliert, indem generell auf spätere Planungsschritte - respektive auf die Gesamtrevision des Zonenplans - vertröstet wird.

Nichtssagend und damit reichlich unverbindlich sind z.B. Vorgaben wie:

„Die Konkretisierung soll im Rahmen von Bauprojekten und Gestaltungsplänen stattfinden“;

„Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann gemäss Art. 53, Abs. 5 von diesen Bestimmungen“ - gemeint sind die Vorgaben des Baureglements – „abgewichen werden“;

„Bei einer besseren städtebaulichen Lösung können gestaltungsplanintern die kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden“;

Anmerkung: Gerade eine Umschreibung, was mit „bessere Lösung“ effektiv gemeint ist, bleibt jedoch undefiniert und damit dem intransparent und unkontrolliert wirkenden „Beirat“ überlassen. Wie fragwürdig die Qualitätsurteile des bereits installierten Beirats sind, zeigt sich schon in den Gemeinderatsbeschlüssen zur ‚Zentrumsüberbauung Bahnhofstrasse‘ (mit ihren behaupteten „110 Parkplätzen“ und „17 teils luxuriösen Wohnungen“ und der vom Gemeinderat bewilligten Baustelleninstallation mitten im öffentlichen Strassenraum der Bahnhofstrasse für fast 2 Jahre) oder zur ebenfalls gigantomanischen ‚Zentrumsüberbauung Churerstrasse/Rebstockstrasse, deren Benefit für die öffentlichen Zentrumsbedürfnisse mehr als fraglich ist.

„In der Zentrumszone Z2 ist ein Wohnanteil von minimum 20%, maximum 80% fixiert“;

Anmerkung: ... fix ist bei solch grossem Spielraum vor allem die Nichtverbindlichkeit!

„Für neue Bauvorhaben soll eine Anbaupflicht umgesetzt werden“, um „die Ausbildung einer urbanen Achse, welche den Ansprüchen aller Verkehrsteilnehmenden gerecht wird“, zu „ermöglichen“.

Anmerkung: Ob diese Vorgabe von „Gebäudefluchten entlang der Churerstrasse“ tatsäch-

lich den Qualitätsbedürfnissen aller entspricht, oder nicht eher als Kniefall vor der Unersättlichkeit gewisser Bauherrschaften aufzufassen ist, bleibe dahingestellt!

Keineswegs können „in genügendem Masse vorhandene Freiräume“ ernsthaft als Folge der „Ausnutzungsziffer und Freiflächenziffer in der Zentrumszone Z2“ behauptet werden. Die Umschreibung der anrechenbaren Freifläche, Anhang F, sagt nämlich aus, dass auch Dachflächen von ein- und zweigeschossigen Gebäuden als Freifläche angerechnet werden dürfen, wenn sie über „Korridore, Treppen und Lifte allgemein zugänglich sind“. Damit entlarvt sich die imposante Freiflächenziffer (55%, resp. 65%) gleich selbst als suggestiv und irreführend.

Als besonders krasses Versäumnis ist zudem aufzuführen, dass diese Teilzonenrevision nicht einmal ansatzweise Bestimmungen für den erleichterten Erwerb von grösseren Zentrums-Freiräumen für die öffentliche Hand enthält.

Unverständlicherweise bleiben auch Steuerungsvorgaben für die Schaffung öffentlicher Parkierungsmöglichkeiten im Zentrum ausgeklammert. Pfäffikon verfügt bekanntlich weder über genügend ÖV-Kapazitäten, noch über ein entsprechendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen, um die massive Reduktion der privaten Parkplatzzahlen - wie in der Vorlage behauptet - ausgleichen zu können.

Dass verbindliche und erläuternde Beschreibungen von Ausgleichsmassnahmen zur Qualitätsverbesserung gleich vollständig weggelassen wurden und Vorgaben für eine glaubwürdige, gesellschaftsrelevante Aufwertung des Zentrums gänzlich fehlen, zeigt unverkennbar, dass hier die systematische Zersetzung gewachsener Strukturen eingeleitet werden soll. Damit würde aber letztlich das öffentliche Leben im massigen Bauvolumen steriler Häuserschluchten zum Ersticken gebracht.

Der nach wie vor behördlich postulierte Gemeindeslogan „lebenswertlebendig“ verkommt angesichts solcher Planungsvorgaben zu blankem Hohn.

Zudem fehlen entgegen anderslautenden Behauptungen in dieser Zonenplanrevision eindeutig definierte Bestimmungen zugunsten des Langsamverkehrs und des ÖV. So wurde z.B. im Mitwirkungsverfahren dem Einwand einer nicht bezeichneten aber erkennbaren Bauherrschaft entsprochen, eine möglicherweise attraktive Langsamverkehrs-Option fallenzulassen: „Ein weiterer Fussweg über den Dorfbach, im Bereich Rebstockstrasse 6 und Schmitteneareal, wird als Gefahrenquelle bei Hochwasser betrachtet.“ Obwohl diese Argumentation absolut lächerlich ist, da die bereits bestehende Brücke ebenso von der herbeifantasierten ‚Gefahr‘ betroffen sein müsste, was aber seit eh und je nicht der Fall war, beschloss der Gemeinderat knapp und gefällig: „Der Weg wird aus dem Plan gestrichen.“

### 3. Fehlende Mehrwertabschöpfung bei Aufzoning

Die vorgesehene Nutzungssteigerung würde lediglich einige wenige private Grundeigentümer begünstigen, indem sie ihnen zu enormer Wertsteigerung der Liegenschaften verhelfen will, ohne eine Mehrwertabschöpfung als Gegenleistung bzw. einen Beitrag an die dadurch verursachten zusätzlichen Infrastrukturaufwände der öffentlichen Hand vorzusehen.

Die im Bericht zum Mitwirkungsverfahren ausgeführte Begründung des Verzichts auf Mehrwertabschöpfung vermag nicht zu überzeugen. Mit der Ausrede, das kantonale Recht sehe solche Entschädigungen zugunsten der Öffentlichkeit nicht vor, wird verkannt, dass die Gemeinde durchaus befugt wäre, im Rahmen der Zonenplanänderung eine eigenständige Regelung zugunsten der Gemeindekasse vorzusehen. Auch an diesem Beispiel zeichnet sich klar ab, in welchem Sinne und mit welcher Einseitigkeit der Gemeinderat die sich selbst erteilten Beurteilungs- und Entscheidungs-Spielräume innerhalb des vorliegenden Teilzonenplans zu nutzen gedenkt.

Ich ersuche Sie um Kenntnisnahme und antragsgemässen Entscheid.

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi, als Privatperson,  
(Präsidentin des Trägervereins  
Bürgerforum der Gemeinde Freienbach)