

Das rücksichtslose XXL-Bauen muss nicht Freienbachs Schicksal bleiben:
Besserung ist nötig und möglich!

Fiebersenken

Initiative «Bauboom – genug ist genug»



Die Bauboom-Kröte – ein Albtraum mit Verfalldatum

S. 13-24

Weitere aktuelle Themen

- Eine neue Ära – Besseres Austausch Bevölkerung/Behörden S. 2+3
- Erhalt identitätsstiftender Orte – Luegeten-Kauf durch die Gemeinde S. 4+5
- Mehr öffentlicher Raum am See – Steinfabrikareal S. 6+7
- Erhalt der Landschaft und Wanderwege – Halten, Eulentäli S. 8+9
- Ein neuer Massstab – Idee zentrales Gemeindehaus Brüel S. 10+11
- Inspirationen – Mehr «zu Hause» im öffentlichen Raum S. 12

Liebe Einwohner der Gemeinde
Freienbach

Unsere Dörfer leiden an einer offensichtlichen Krankheit. Der fieberhafte Bauboom hat das Mass des Erträglichen überschritten. Es ist Zeit für eine klare Bestandaufnahme. Wir können nicht zulassen, dass unsere Gemeinde ihre Identität immer mehr verliert und verodet.

Im ersten Teil dieses BF-Info orientieren wir über den aktuellen Stand der Brennpunkte Luegeten, Steinfabrikareal und Landschaftsschutz. Wir präsentieren zudem eine neue Idee zur Aufwertung des öffentlichen Raumes in Pfäffikon Zentrum.

Auf den Seiten 13-24 zeigen wir auf, wie der Maulwurfstätigkeit im Unter- und Hintergrund ein Riegel geschoben werden kann.

Überholte, ungünstige Bauvorschriften müssen korrigiert werden.

Mit Änderungen des Baureglements können wir eine positive Kettenreaktion auslösen. Damit verhelfen wir unserem Gemeindemotto «lebenswert/lebendig» zu mehr Glaubwürdigkeit.

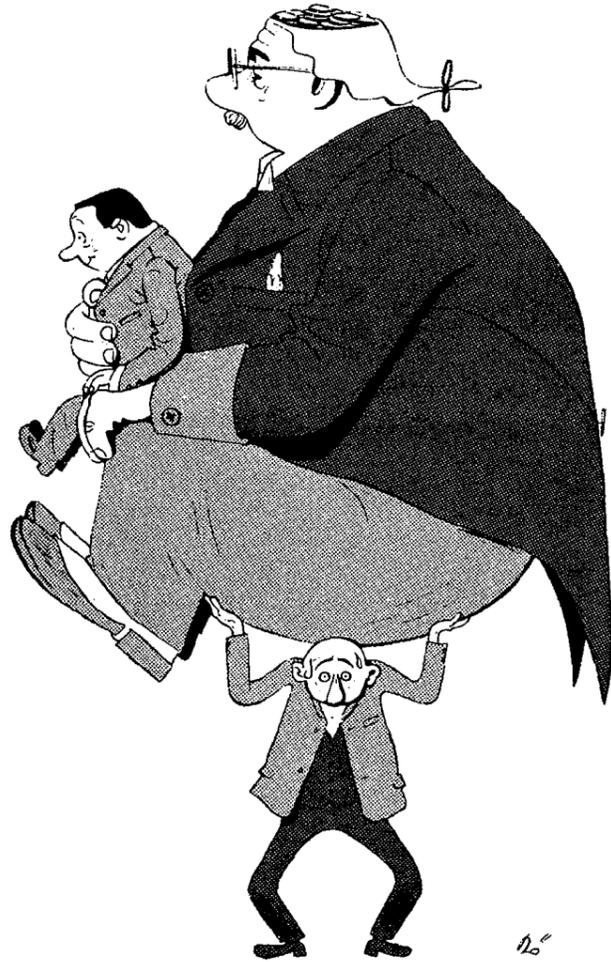
Es soll bei uns endlich wieder vernünftiger und gemüthlicher, gemeinschaftlicher und schöner werden.

Unterzeichnen Sie die Initiative des Bürgerforums auf der Rückseite, und senden Sie uns den Bogen bis Ende Oktober 2024 zurück. Die Weichenstellungen haben wir als Stimmbürger selber in der Hand: Jetzt – im Herbst 2024 – können wir eine neue Ära einleiten.

Vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre Mitwirkung.

Irene Herzog-Feusi, Präsidentin
Bürgerforum Freienbach

Eine neue Ära



Die «Logik» von Macht und Ohnmacht ist nicht wirklich logisch. Unbegrenzte Macht neigt dazu, sich bis ins Widersinnige und Krankhafte zu steigern. Und kindliche Ohnmachtsvorstellungen sind nicht vernünftig, sondern unangemessen – und von gestern.

Der Schweizer Karikaturist ‚Bö‘, Karl Böckli (1889-1970), wurde mit seinen Darstellungen des Übertreibens und Machtmissbrauchs zu Lasten der «braven Untertanen und Steuerzahler» legendär. Mit spitzer Feder schuf er Symbole, die heute so aktuell sind wie damals, als er sie für den ‚Nebelpalmer‘ zeichnete.

Wir danken dem Nebelpalmer-Verlag für die Erlaubnis, dieses BF-Info mit einigen besonders passenden ‚Bö‘-Karikaturen zu würzen (S. 1-12) und Urs Sutter, Tuggen, für die Dorfcafé-Skizze auf S. 11. Lassen Sie sich inspirieren!

Wie schon bei den ehemaligen Gemeindepräsidenten Kurt Zurbuchen und Daniel Landolt hat das Bürgerforum auch bei Guido Cavelti und bei der neuen Gemeindeführerin Esther Reichmuth einen ‚Antrittsbesuch‘ gemacht.

Unser Angebot war wieder dasselbe: konstruktive Zusammenarbeit und regelmässiger Austausch. Diesmal erfreulicherweise mit einem vielversprechenden Resultat. Das nächste Treffen ist schon vereinbart, und wir stellten eine solide gemeinsame Wertebasis fest.

Faires gegenseitiges Orientieren, rechtzeitiges «Fiebermessen» und besseres Zusammenwirken ist möglich. Wir ersparen uns hohe Aufwände, wenn wir am gleichen Strick ziehen – gemäss dem Zweck des Bürgerforums, der auch der Gemeindeführung am Herzen liegen muss:



Das Versprechen – Bericht 'Höfner Volksblatt' vom 19. Juni 2024

Vor 17 Jahren entstand das Bürgerforum als «neuer gesellschaftlicher Rahmen, um die vorhandenen Kräfte zu stärken und zur Wirkung zu bringen». Gemäss unserer Charta fragen wir bei allen Handlungen nach dem Bedarf im Sinne der Bevölkerung und nach «Notwendigem» und «Wünschenswertem».

Mehr echte Lebensqualität in der Gemeinde Freienbach

Denn: «Was wir im Sinne des Gesamtwohles bedenken und entscheiden, führt zu langfristig befriedigenden Lösungen».

Wir wünschen dem neuen Gemeindepräsidenten viel Mut und Erfolg und freuen uns auf die neue Ära.

Der Vorstand des Bürgerforums

Beim Gespräch mit dem neuen Gemeindepräsidenten vom 8. Juli 2024 zeigte sich ein grosser Strauss von Übereinstimmungen in der Zielsetzung



Erhalt identitätsstiftender Orte

Luegeten-Kauf durch die Gemeinde

Die Stimmbürger haben die Initiative des Bürgerforums am 11. Juni 2024 gutgeheissen und damit dem Gemeinderat den Auftrag erteilt, mit den Eigentümern Kaufverhandlungen aufzunehmen.

Innert Jahresfrist ist eine Abstimmungsvorlage auszuarbeiten

Nun geht es darum, die Rahmenbedingungen und Kosten abzuklären und einen Kaufvertrag für die Gemeinde zu fairen, vernünftigen Konditionen auszuhandeln.

Erfreulicherweise sagte der neue Gemeindepräsident am 8. Juli unserem Wunsch zu, ein gemeinsames Gespräch zwischen Gemeinderat, Eigentümern und Initianten durchzuführen. Der entsprechende Rahmen werde intern besprochen. Wir boten an, unseren Teil zum Gelingen nach Kräften beizutragen.

Die Öffentlichkeit werden wir auch unseinerseits über den Fortgang der Geschäfte auf dem Laufenden halten.

Die ideale Käuferschaft

Selbstverständlich steht es Eigentümern frei, ob und an wen sie ihre Gebäude und Landflächen verkaufen wollen. Die Gemeinde Freienbach kann einen Kauf nicht erzwingen. Sie verfügt aber über ideale Bedingungen als Käuferin, denn sie kann den Betrieb für die Öffentlichkeit langfristig sichern und hat auch die entsprechenden finanziellen Mittel und rechtlichen Befugnisse.

Verkauf an einen Privaten

Am 9. September berichtete die Presse überraschend, die Luegeten sei an die Fair-Play Immobilien AG von Edgar Weber, Altendorf, verkauft worden. Man habe die Firma Dynamics Group AG mit der Kommunikation beauftragt, und über den Kaufpreis sei Stillschweigen vereinbart worden. Der neue private Eigentümer werde die Gastwirtschaft wiedereröffnen, wenn dies wirtschaftlich möglich sei.

Grenzen der Spekulation

Theoretisch könnte die Luegeten in den nächsten Monaten noch mehrmals weiterverkauft werden – mit x-facher Preissteigerung. Aber praktisch sind der Spekulation mit der Luegeten dennoch Grenzen gesetzt.

Ob die Fair-Play Immobilien AG tatsächlich Vertragspartnerin der Gemeinde wird, ist zumindest fraglich.

Der Verkauf von Liegenschaften in der Landwirtschaftszone unterliegt den strengen Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht BGG.

Für den Verkauf ist eine Bewilligung des kantonalen Landwirtschaftsamtes erforderlich. Nur zonenkonforme Nutzungen sind zulässig, und es gelten klare Regelungen für den Verkauf von Landwirtschaftsland, um das Hochtreiben der Preise zu verhindern.

Die Gemeinde kann – im Gegensatz zu Spekulanten – Landwirtschaftsland kaufen, um damit den Erhalt des denkmalgeschützten Gasthauses zu ermöglichen (Art. 64 Abs. 1 lit. e BGG). Sie kann das Land KTN 2658 zur Bewirtschaftung an einen Pächter übergeben.

Im Fall der Luegeten – die vollständig in der Landwirtschaftszone liegt – darf das Land nur landwirtschaftlich genutzt werden. Das historische Gasthaus genießt nur Bestandsschutz, wenn es als Restaurant betrieben wird. Der Umbau in Wohnungen oder andere zonenfremde Nutzungserweiterungen sind nicht bewilligungsfähig.

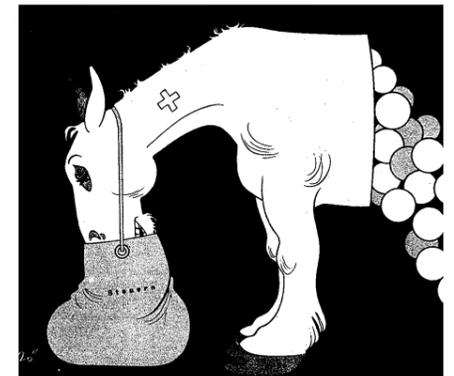
Mit Gastgewerbebetrieben kann bekanntlich keine unendlich hohe Rendite erwirtschaftet werden. Treiben Spekulanten den Kaufpreis in die Höhe, riskieren sie hohe Verluste und schaden ihrem eigenen Ruf.

Das Hochtreiben des Kaufpreises garantiert keineswegs, dass die Gemeinde als Kaufinteressentin exzessiv abgezockt werden könnte. Letztlich entscheiden die Stimmbürger, was als sinnvolle Investition des öffentlichen Geldes erachtet wird.

Unsere Gemeinde verfügt über ca. 60 Millionen flüssiges Eigenkapital und kann den Luegeten-Kauf somit aus eigenen Mitteln finanzieren.

Wir benötigen hierzu kein Fremdkapital.

Unser angespartes Steuergeld soll nicht im Nirwana verschwinden...



Kann man den Kauf einer Liegenschaft selber finanzieren, so fährt man damit immer besser als mittels Fremdfinanzierung. Die Bank beansprucht eine Zinsmarge: die Differenz zwischen dem Geld, das bei der Bank angelegt wird (Festgeld oder Kassaobligationen) und dem Geld, das die Bank verleiht (Hypotheken). Aktuell beträgt die Zinsmarge ca. 1,3 bis 1,5%, je nach Laufzeit und Bonität.

Bei einem angenommenen, stolzen Kaufpreis der Luegeten von 10 Millionen würden im Falle der Bankfinanzierung Hypothekarzinsen von jährlich ca. Fr. 200'000.– anfallen.

Würden für den Luegeten-Kauf jedoch 10 Millionen Eigenkapital verwendet, statt dieses Geld mit schlechter Rendite auf der Bank anzulegen, so entgingen der Gemeinde nur ca. Fr. 70'000.– an jährlichen Bankzinsen.

Somit ist der Betrag von rund Fr. 70'000.– jährlicher Mindereinnahmen aus dem Eigenkapital das, was uns die Luegeten tatsächlich kostet. Dazu kommen jährliche Unterhalts- und Reparaturkosten sowie Rückstellungen für einen Erneuerungsfonds.

Andererseits könnte die Gemeinde mit jährlichen Mietzinseinnahmen von ca. Fr. 70'000.– rechnen. Somit wäre die Luegeten womöglich sogar vom ersten Tag an selbsttragend.

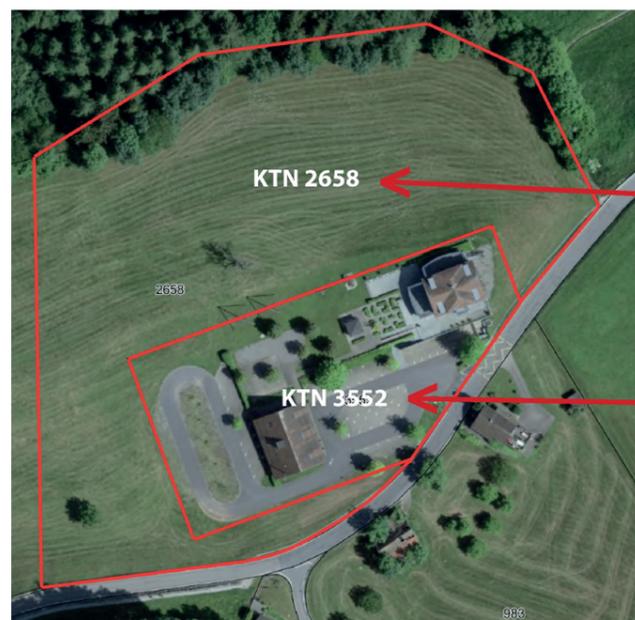
Werden die Gebäude immer bestens unterhalten und bleiben sie dadurch neuwertig, kann mindestens mit einer jährlichen Aufwertung in der Höhe der Inflationsrate gerechnet werden (momentan ca. 1,4% = ca. Fr. 140'000.–). Dies ist wesentlich mehr, als für Unterhalt und Reparaturen (Erneuerungsfonds) jährlich aufgewendet werden müsste.

Da sich die Luegeten in der Landwirtschaftszone befindet, ist der Kostenanteil des Bodens am Kaufpreis sehr gering. Und sollte die Geldentwertung weiter zunehmen, ist die Luegeten ohnehin ein besonders gutes, krisensicheres Tafelsilber.

Dass Landerwerb eine der besten Wertanlagen ist, gilt nicht nur für Private, sondern auch für Gemeinwesen.

Wir bleiben dran!

Das Gasthaus Luegeten ist ein Stück Heimat in der Gemeinde Freienbach



Der Auftrag der Stimmbürger an den Gemeinderat umfasst Kaufverhandlungen für 2 Parzellen:

KTN 2658 als Landwirtschaftsland in schönster Aussichtslage im Norden, Westen und Osten des Gasthauses

und **KTN 3552** mit dem denkmalgeschützten Gasthaus

Wer letztlich als Eigentümer der jeweiligen Parzellen mit der Gemeinde verhandelt, ist noch offen.

Es ist durchaus möglich, das denkmalgeschützte Gasthaus an wunderschöner Lage wirtschaftlich erfolgreich zu betreiben: Wenn ein Pächter dank moderatem Zins motiviert werden kann, ein hervorragendes, professionelles Angebot für die breite Öffentlichkeit anzubieten!

Dies kann dann gelingen, wenn die Luegeten von der Gemeinde Freienbach zu einem realen Preis als langfristige Wertanlage erworben wird, zur Rettung und Wiederbelebung dieses kostbaren, identitätsstiftenden Wahrzeichens unserer Region!

Mehr öffentlicher Raum am See Steinfabrikareal

Die Geschichte der Umzonungs-Initiative

Seit der Steinfabrik-Initiativabstimmung vom November 2006, an der die Stimmbürger dem Gemeinderat den Auftrag erteilt hatten, eine Umzonung in ein öffentliches Naherholungsgebiet auszuarbeiten – und zur Abstimmung vorzulegen – ist das Steinfabrikareal nie zur Ruhe gekommen.

Es folgte ein Murks dem anderen:

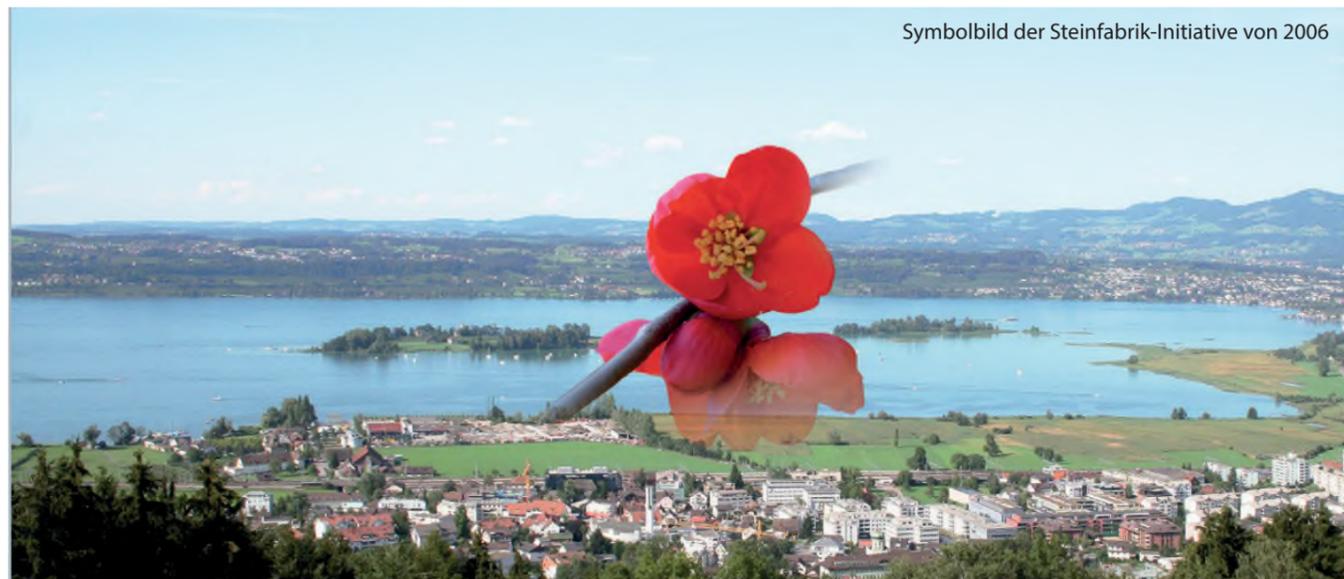
- Der Gemeinderat zimmerte zwei Abstimmungsvorlagen mit minimaler Er-

weiterung des öffentlichen Raumes, aber enormen Entschädigungszahlungen und weiterhin riesigen Überbauungs-Ausmassen.

- Bis und mit Bundesgericht entschieden alle Beschwerdeinstanzen, genau dies sei «die Umsetzung des Bürgerwillens, der Gemeinderat habe entsprechende Interpretationsspielräume».
- Dies führte dazu, dass das Bürgerforum ein NEIN zur zweiten Umzonungsvorlage empfehlen musste. Witzigerweise waren sich die Initianten und die Eigen-

tümerin (Korporation Pfäffikon) bei dieser Empfehlung einig, aber aus entgegengesetzten Gründen: Die Vorlage war wieder völlig unbrauchbar, und es kam letztlich zu einer wuchtigen Ablehnung.

- Das Initiativbegehren war damit vermeintlich vom Tisch, nicht aber die reale Notwendigkeit einer Renaturierung und öffentlichen Nutzung dieses Juwels am See. Eine Rendite-Überbauung an dieser Lage wäre eine Faust auf Auge.



Symbolbild der Steinfabrik-Initiative von 2006



Was danach geschah

Im Laufe der Zeit zeigten sich die wahren Gründe für das Stocken jeglicher Überbauung, die gemäss Baureglement Anhang B, «Nutzungskonzept Areal Steinfabrik, Zonenbestimmungen», möglich wäre:

- Eine genügende Erschliessung via Unterdorfstrasse fehlt. Es ist unrealistisch, den Steuerzahlern alle Infrastrukturkosten überbinden zu wollen, um höhere private Gewinne zu erzielen. Man versucht dies schon lange vergeblich.
- Es befinden sich Altlasten im Untergrund des ehemaligen Industriebetriebs.
- Der Gewässerraum ist noch immer nicht – wie vom übergeordneten Recht vorgegeben – rechtskräftig ausgeschieden.
- Der Baugrund (Seekreide) im Überschwemmungsgebiet ist maximal ungünstig für Untergeschossbauten und schwere Belastungen.
- Die Lage, unmittelbar beim geschützten BLN-Gebiet 'Frauenwinkel' und beim geschützten Ortsbild des Unterdorfs Pfäffikon, schränkt die Überbaubarkeit stark ein.
- Investoren würden bei der Überbauung in jedem Fall ein Minusgeschäft machen, denn die Rendite ist auch durch Auflagen im Baureglement stark eingeschränkt.

- Für eine Baureglements-Änderung «zur Verbesserung der Überbauungsbedingungen» wäre ein JA der Stimmbürger erforderlich. Dafür fehlt aber das öffentliche Interesse.

Viel heisse Luft

Es überrascht deshalb nicht, dass 2021, d.h. 15 Jahre nach der ersten Initiativ-Abstimmung, ein Deal für eine exklusive Klinik für Superreiche aus aller Welt – mit bis zu 50 Suiten – tragisch endete.

«Bis zu 350 Millionen Investitionssumme» wurde für das Klinikprojekt «The Swiss Castle» in Aussicht gestellt. Die Finanzierung hätte aus dem kasachischen Korruptionssumpf erfolgen sollen.

Doch es gab Streit zwischen der Tochter des Präsidenten von Kasachstan, Aliya Nasarbajewa, und dem Initianten, einem Zürcher Kardiologen, der in Geldnöte kam, seine Villa am 'Zürberg' in Brand steckte und daraufhin Selbstmord beging. Um die Geldgeberin wurde es danach still.

Ebensowenig erstaunt, dass Pläne für eine 'Kanti' auf dem Steinfabrikareal im Jahre 2020 (Investitionsvolumen mindes-

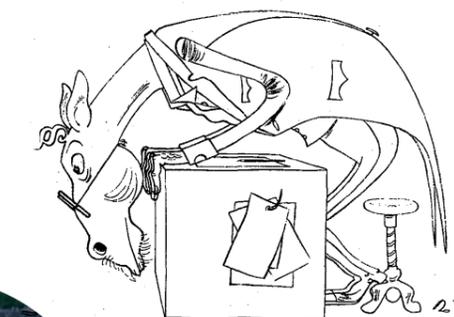
tens 200 Millionen) nach einem kurzen Strohfeuer grandios scheiterten.

Auch die neuen Eigentümer mit ihren geheimgehaltenen Financiers können keine grossen Brötchen backen. Ihre Motivation zur Verbetonierung des Areals scheint an den vielen altbekannten Stolpersteinen zusehends zu zerbröseln.

So kursiert z.B. die Jahreszahl 2041 als Frist für die Festlegung des Gewässerraums beim Steinfabrikareal. Man fürchtet offensichtlich die 'Stunde der Wahrheit' – und der Amtsschimmel wiehert hierzu immer noch kläglich...

Somit stehen die Sterne nach wie vor gut für ein öffentliches Naherholungsgebiet.

Wir bleiben dran!



Aktueller Stand:

Die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission hatte in ihrem verbindlichen Gutachten vom 7.9.2017 die Verlegung der baulichen Nutzung an einen anderen Standort und das Anlegen von Gewässer- und Feuchtbiotopen im Bereich der Hafenzone (Steinfabrikareal) verlangt.

Doch bei der hängigen Teilzonenplan-Revision führte der Gemeinderat die erforderlichen Interessenabwägungen zur Gewässerraum-Festlegung und -Renaturierung nicht durch.

Er provozierte damit wieder neue Beschwerdeverfahren. Trotz Aufforderung durch den Regierungsrat wollte der Gemeinderat das Versäumnis 'ums Guggers Gwalt' nicht beheben. Das Verwaltungsgericht ist nun damit beschäftigt.



Erhalt der Landschaft und Wanderwege Naherholungsgebiet Halten

Tunnel-Variante

Vor rund zwei Jahren beschloss der Regierungsrat, ein Vorprojekt für einen «Tunnel im Tagbau» als Autobahnzubringer ‚Halten‘ ausarbeiten zu lassen.

Grund: Ein Tunnel sei landschaftsschonender. Er trug damit dem Anliegen der Initiative «JA zur Tunnelvariante Vollanschluss Halten» vom 6.12.2018 Rechnung. So könne die Durchtrennung der Kulturlandschaft Halten durch eine stark befahrene Strasse vermieden werden.

Der Regierungsrat zeigte sich auch bereit, auf eine Kostenbeteiligung der Gemeinde für die teurere Tunnelvariante zu verzichten. Die Gesamtkostenschätzung beträgt ca. 140 Millionen. 2023 wurde angekündigt, das Vorprojekt werde bestenfalls schon 2024 im Kantonsrat behandelt.

Eine erfreuliche Weichenstellung zugunsten des Naherholungsgebietes Halten!

Bedenklich ist aber, dass das erste Vorprojekt offensichtliche Erschliessungs-

räume für künftige Baubereiche vorsah. Nun sind wir gespannt, ob das Tunnel-Vorprojekt ebenfalls solche ‚Vorbereitungen‘ für spätere Einzonungen enthält.

Glücklicherweise haben bei Neueinzonungen immer noch die Stimmbürger das letzte Wort.

Wanderwegnetz

Auch die kantonale Wanderwegnetz-Karte lässt das grosse Bedürfnis der Einwohner nach Erholung in dieser schönen Landschaft erkennen. Die 2023 aktualisierte Karte weist die Verbindung Eulenquartier – Freienbach über den Eulenhof als offizielle Teilstrecke aus.

Aber dem Gebiet ‚Halten‘ in der Landwirtschaftszone droht eine häppchenweise Spekulationsattacke. Teile des günstigen Landwirtschaftslandes haben bereits den Eigentümer gewechselt, und Begehlichkeiten zur Einzonung sind deutlich erkennbar.

Der jüngste Coup: Bereits wurde von einem solchen neuen Landeigentümer

die Streichung eines besonders leicht begehbaren Wegabschnitts aus dem kantonalen Wanderwegnetz gefordert, siehe unten.

Dies geschah wenige Tage, nachdem der Gemeinderat das aktualisierte kantonale Wegnetz gutgeheissen hatte. Das Bürgerforum erhob Einsprache* gegen diese Aufhebungsforderung.

* https://www.buergerforum-freienbach.ch/images/stories/20.3.2024_Einsprache_Verlegung_Wegroedel_Nr.20_Fussweg_Eulen_Halten_Haltenweg.pdf

Schützenswerte Landschaft am Eulenbach Eulentäli

Im Dorf Wilen, das dem fieberhaften Bauen ebenfalls stark ausgesetzt ist, gibt es einige wenige grüne Oasen, die einen besonderen raumplanerischen Schutz benötigen.

Das Bürgerforum forderte den Gemeinderat auf, das Eulentäli mit seiner intakten Umgebung am Eulenbach schnellstmöglich in den Katalog der schützenswerten Landschaften der Gemeinde aufzunehmen:

«Es sei das Eulentäli entlang des Eulenwegs und Eulenbachs (Sarenbachs) von der Fällmisstrasse Wilen bis zur Waldeggrasse in Freienbach (...) als Bestandteil der noch verbliebenen, intakten und schutzwürdigen Landschaftsschutzgebiete der Gemeinde Freienbach auszuscheiden.

Hierzu seien die entsprechenden Schutzbestimmungen unverzüglich – d.h. zuhanden der aktuellen Etappe der Teilzonenplanung – zu erarbeiten und in dieser auszuweisen.

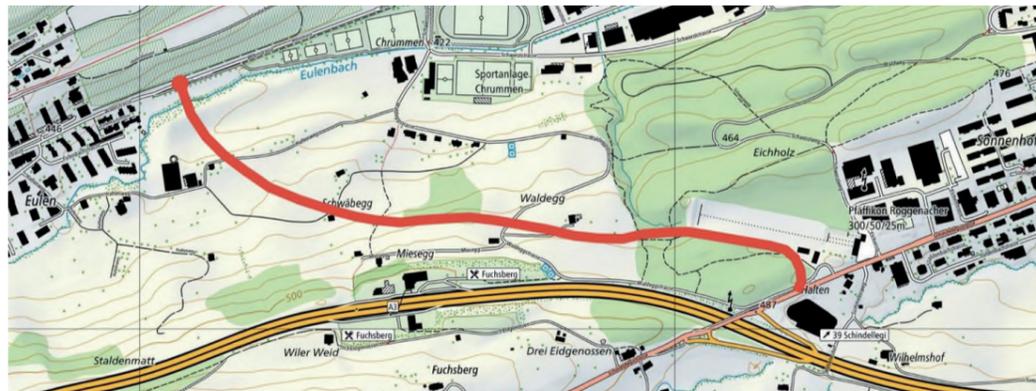
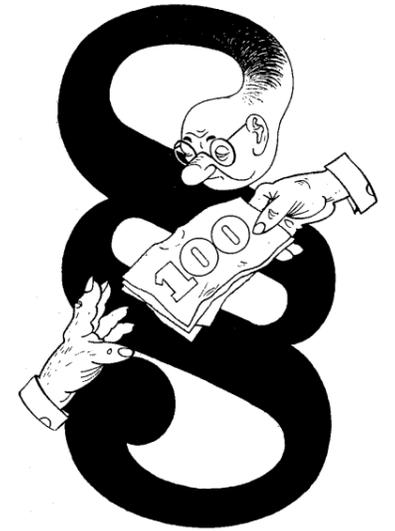
Generell sei der Schutz-Perimeter für diese Landschaften weitestmöglich zu fassen und die wechselseitigen Abhängigkeiten und Chancen seien für das umgebende Gebiet in einer Landschaftsschutz-Gesamtschau zu definieren.

Die Schutzperimeter seien mit allen spezifischen Anforderungen als untrennbare Bestandteile in die hängige Teilzonenplanung* zu integrieren.»

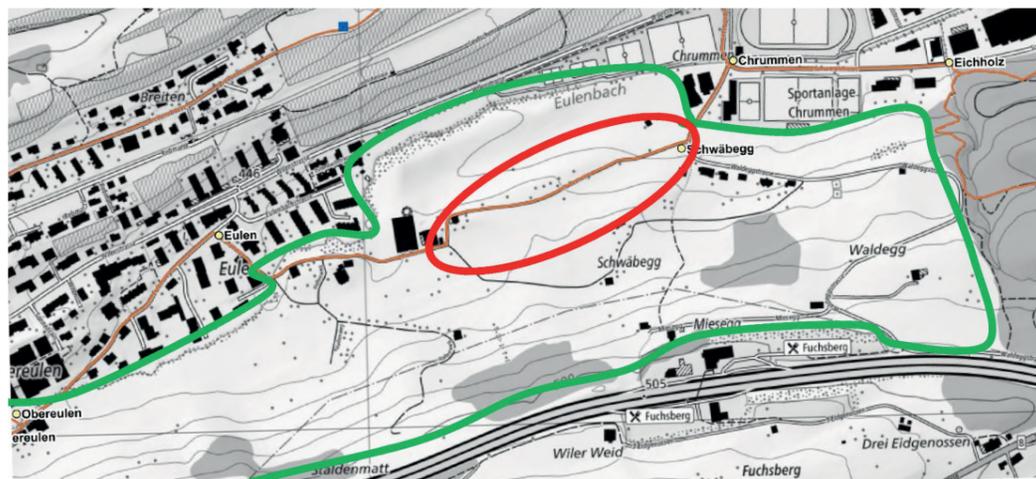
* Bürgerforum-Zonenplanbeschwerde vom 8.3.2023

Der Gemeinderat will jedoch den Auftrag der Stimmbürger vom 26.9.2021 (JA zur Initiative ‚kommunaler Schutz-zonenplan‘) erst später, «in einem separaten Verfahren» umsetzen.

Wir bleiben dran!

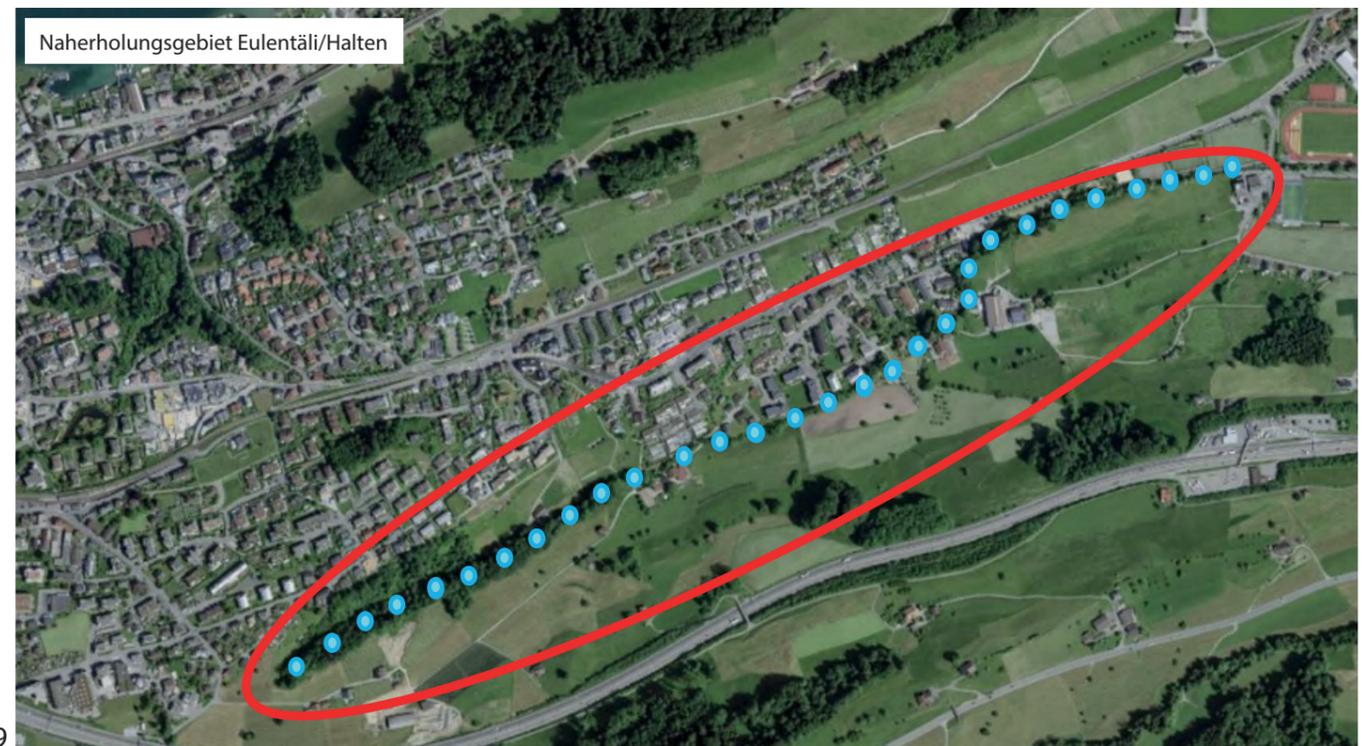


Linienführung Zubringer Halten



Wanderwegnetz Schwyz, Kartenausschnitt Halten (orange Linien), der rote Bereich soll auf Antrag eines Privaten gestrichen werden

Es geht auch hier um ein wichtiges
Natur- und Naherholungsgebiet!





Gemeindehaus Dorf



Gemeindehaus Schloss



Gemeindehaus Brüel



Zeughaus



Gemeindehaus Hof

Die ehemalige Schlossmühle des Klosters Einsiedeln war zwischenzeitlich auch eine Bäckerei, bevor sie unser Gemeindehaus wurde.

Das historisch kostbare Gebäude wäre ein idealer Standort für ein Dorfcafé im Erdgeschoss – das Treffen am Dorfplatz würde neuen Aufschwung erhalten.

Nota bene: eine teure Planungskommission ernannte die graue Schachtel zur bestpassenden Anbau-Variante ans Gemeindehaus Dorf. Dieser ästhetische Ausrutscher kann aber leicht und kostengünstig behoben werden: Begrünen!

Für die Miete des Gemeindehauses Schloss bezahlen wir jährlich Fr. 99'000.-

Die Landfläche des Gemeindehauses Brüel und der Turnhalle soll umgenutzt werden – aber wofür?

Das Bürgerforum erhielt Kenntnis von der Absicht, dort mittelfristig einen Busbahnhof zu errichten.

Dieser würde via eine neue Brücke über die Unterdorfstrasse – direkt neben dem Bahngeleise – an den Bahnhof angeschlossen:

Warum eine solche Planung mit riesigen Kosten und viel schlechterer Positionierung gegenüber heute?

Der Gemeinderat hat eine Planungskommission bestellt und Aufträge erteilt, um u.a. die ‚Abteilung Jugend‘ vom Gemeindehaus Brüel ins Zeughaus zu verlegen.

Zu diesem Zweck soll das Zeughaus für viele Millionen umgebaut werden. Warum ausgerechnet eine Verlagerung ins Wohngebiet?

An der stark befahrenen Schindellegistrasse mietet die Gemeinde – ohne die Stimmbürger befragt zu haben – das ehemalige Architekturbüro von Ulrich K. Feusi.

Darin ist neuerdings die ‚Abteilung Soziales‘ der Gemeinde einquartiert. Dafür bezahlen wir jährlich Fr. 268'000.- Miete aus der Gemeindekasse.



S
T
E
U
E
R
G
E
L
D
V
E
R
S
C
H
W
E
N
D
U
N
G

Eine Anregung – Beginnen wir doch bei den öffentlichen Gebäuden: Ein zentrales Gemeindehaus Brüel könnte neue Massstäbe setzen



Das Gemeindehaus Dorf würde für zentrumsbildende öffentliche Nutzungen frei, z.B. für das langersehnte Dorf-Café, kleine Verkaufsräume, eine ‚Reparatur-Drehscheibe‘, einen Wösch- & Flick-Salon, eine Tauschbörse, ...

Statt hohe Mieten für die Gemeindehäuser Schloss und Hof sowie für weitere Mieträume an lachende Dritte zu bezahlen, investieren wir besser in ein eigenes kommunales Zentrum. Das auf den Banken angelegte öffentliche Geld erbringt ohnehin einen schlechten Ertrag (vgl. dazu auch die Überlegungen zur Geldanlage Luegeten, S. 5).

Ein zentrales Gemeindehaus Brüel kann alle kommunalen Dienste vereinen. Es braucht keine Landkäufe, denn das Areal Brüel gehört uns schon.

Nicht ein einzelner Klotz mit Maximal-Kubaturen in *«geschlossener Bauweise»*, sondern humane Proportionen sollen Mitarbeiter und Einwohner erfreuen und die Arbeit und den Austausch erleichtern.

Dieses zentrale Gemeindehaus kann bestens veranschaulichen, was wir mit dem

Ansatz der Pluralinitiative zur Aufwertung des öffentlichen Raumes anstreben: Positive Dominoeffekte.

In der Zentrums- und Kernzone besteht ein grosser Bedarf an öffentlichen Parkplätzen. Ein Parkierungsangebot im Erdgeschoss des zentralen Brüel-Gemeindehauses trägt nicht nur dieser Nachfrage Rechnung, sondern ermöglicht auch den Verzicht auf weitere teure Untergeschoss-Parkplätze.

Eine Bauweise ohne Untergeschosse bringt hohe Kosteneinsparungen. Sie vermindert die Belastung der Strassen mit Aushubtransporten und braucht weniger Deponiestandorte, vgl. S. 13-24.

Die Bauzeit verkürzt sich bei einem Verzicht auf das übliche Maulwurfsbauen. Oberirdisch gibt es genug Platz, wenn die Bauten auf vernünftige Ausmasse reduziert werden.

Und warum nicht zur Gestaltung eines zentralen, neuen Gemeindehauses Inspiration beim bestehenden historischen Gebäuden holen, auf die wir zu Recht stolz sind? Der Neubau kann neue Architekturmassstäbe mit Symbolcharakter setzen. Verabschieden wir uns doch mindestens bei öffentlichen Gebäuden vom Stil *«quadratisch-praktisch-phantasielos»*.

Rund um das alte Brüel-Schulhaus steht für Kinder und Jugendliche weiterhin viel Freiraum zur Verfügung.

Auch eine attraktive Bepflanzung kann das zentrale Gemeindehaus zu einem neuen Wahrzeichen werden lassen. Für die Pflege der grünen Umgebung können – gemeinschaftsförderlich und ehrenamtlich – Einwohner mit ‚grünem Daumen‘ und auch Schulklassen einbezogen werden.



Das Brüel-Areal liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie teils in der Zentrumszone

Auch im öffentlichen Raum zuhause

Was gefällt uns so gut an Ferienorten? Dass sie «schön» sind. Schaffen wir solche Schönheit vermehrt auch wieder daheim – im öffentlichen Raum unserer Gemeinde.

Die Charme-Offensive des Bürgerforums von 2011 war ein erster Schritt in diese Richtung. Nehmen wir gemeinsam einen neuen Anlauf – lassen wir uns inspirieren!

https://www.buergerforum-freienbach.ch/images/stories/BF_info_5_Webversion.pdf



Ansetzen beim Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde Freienbach hat ausufernde Baugruben und übertriebenes Bauvolumen bisher sogar befeuert.

Der Flächenbrand ist zwar sehr fortgeschritten, aber mit fünf Vorschriften-Änderungen kann ihm zugunsten einer gesünderen Weiterentwicklung Einhalt geboten werden.

Das Bürgerforum lanciert hier einen entsprechenden Vorstoss, der Mitte November 2024 beim Gemeinderat eingereicht wird.

Pluralinitiative «Bauboom – genug ist genug»

zur Änderung des Baureglements der Gemeinde Freienbach
in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs, gemäss §§ 9-14 GOG

Es seien den Stimmbürgern der Gemeinde Freienbach folgende fünf Änderungen des kommunalen Baureglements zur Abstimmung vorzulegen:

1. Änderung von Art. 19 BauR, Berechnung der Parkplätze
2. Änderungen von Art. 22 Abs. 2 BauR, Erholungsflächen
3. Änderung von Art. 32 Abs. 4 BauR, Terraingestaltung
4. Änderung von Art. 34 BauR, Kernzone K
5. Änderung von Art. 35 Abs. 4 BauR, Zentrumszone Z

Grundsätzliche Überlegungen

Die Folgen des Baubooms in der Gemeinde Freienbach belasten die öffentliche und private Lebensqualität zunehmend.

Mehrere Bestimmungen des Baureglements lassen zu, dass die ursprünglich zum Schutz der Bewohner und der öffentlichen Interessen entwickelten Rechtsvorgaben umgangen werden können.

Besonders stossend sind die Ausnahmegewilligungen im Rahmen von Gestaltungsplan-Sonderbauvorschriften. Sie führen zu Ausnahmerechten, die den bestehenden Gesetzen und Reglementen widersprechen, ohne den Anspruch auf «bessere Lösungen» im öffentlichen Interesse zu erfüllen.

Damit verliert die kommunale Raumplanung aber ihren Sinn. Auf die kleinen Fische werden die Bestimmungen des Baureglements oftmals mit überspitztem Formalismus angewandt, während man andererseits den Grossen extreme Sonderrechte einräumt und sie zur Mass- und Verantwortungslosigkeit geradezu ermuntert.

Je mehr Geld aus anonymen Quellen im Spiel ist, umso liebloser werden unsere Dörfer verunstaltet und zubetoniert. Die optische Verrohung, der Verlust an Identität und Attraktivität im öffentlichen Raum und das wachsende Verkehrschaos sind Fakt.

Mit der Gutheissung der vorliegenden fünf Änderungsanträge können die Stimmbürger der Gemeinde Freienbach diesen Auswüchsen Einhalt gebieten und innert Kürze eine Trend-Umkehr bewirken. Der Zeitpunkt ist günstig, denn die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist immer noch in Arbeit.

Alle fünf Änderungen lösen positive Dominoeffekte aus. Sie bringen sowohl der ganzen Bevölkerung als auch den Bauherrschaften / Eigentümern und Mietern klare Vorteile und geben dem Gemeinderat als Bewilligungsbehörde verbindlichere, stabilere Leitplanken.

Die einzelnen Anträge

Antrag 1

1 Teilweise Streichung von Art. 19 Abs. 2 a und vollständige Streichung von Art. 19 Abs. 3 BauR
Aufgrund der bestehenden Vorschrift müssen viele Parkplätze erstellt werden, die gar nicht benötigt werden. Mehr Freiheit bei der Parkplatzzahl.

Änderungen von Art. 19, Kapitel VI. VERKEHRSSICHERHEIT, Motorfahrzeugabstellplätze und interne Verkehrsflächen, Berechnung der Abstellplätze

Teilweise Streichung von Art. 19 Abs. 2 a

a) bei Wohnbauten 1½ Abstell- oder Garagenplatz pro Wohnung. **bzw. pro 100 m² Bruttogeschossfläche**

Streichung von Art. 19 Abs. 3

Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen nur in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden, wenn deren Belegung mit parkierten Fahrzeugen die Zufahrt zu den übrigen Parkplätzen bzw. Garagen nicht behindert.

Begründung

Zur teilweisen Streichung von Art. 19 Abs. 2 a:

- Ohne den Zwang zu unnötigen Parkplätzen entstehen mehr Grünflächen, und die Baukosten fallen tiefer aus.
- Pro Wohnung bleibt die Parkplatzpflicht unverändert, aber die Anzahl soll nicht mehr von der Wohnungsfläche abhängig gemacht werden. Oft werden grosse Wohnungen nur von wenigen Bewohnern genutzt. Die Leerstände zeigen, dass die benötigte Parkplatzzahl geringer ist als bisher angenommen.
- Die heutigen Vorschriften schaffen Fehlanreize, um die Parkplatz-Leerstände noch weiter zu steigern.
- Es bleibt den Bauherrschaften freigestellt, für grössere Wohnungen mehr Parkplätze bereitzustellen, aber sie sollen selber darüber entscheiden können.
- Grob geschätzt ist jeder vierte private Parkplatz in der Schweiz nicht vermietet, resp. unbenutzt. 37% der Schweizer Haushalte sind inzwischen Einzelpersonen-Haushalte. Tendenz steigend. Viele Alleinstehende haben kein Auto. Die Credit Suisse kam bei einer Auswertung ihrer Wohnliegenschaften in der Schweiz schon 2015 zum Schluss, dass durchschnittlich 29% der Parkplätze unvermietet seien.
- Auch in den Gemeinden Schwyz, Arth, Ingenbohl und Küsnacht ist die Lockerung des Parkplatzzwangs ein Thema*. So hat Schwyz in Art. 13 Abs. 3 des Baureglements eine neue Regelung verankert. Als Gründe für Lockerungen werden namentlich genannt:
 - Gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
 - Überlastung des Strassennetzes
 - Ortsbildschutz in Kernzonen

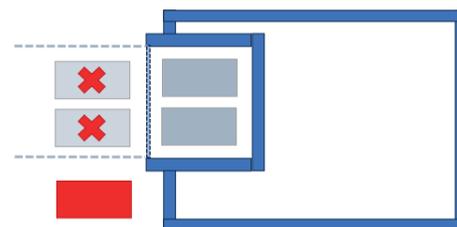
* vgl. «Bote der Urschweiz» vom 6.3.2024

Zur vollständigen Streichung von Art. 19 Abs. 3:

- Bei vielen Bauten ist es durchaus möglich und sinnvoll, Garagenvorplätze und Zufahrten in die Berechnung der Abstellplätze einzubeziehen.
- Dass Parkplätze nur in die Berechnung einbezogen werden dürfen, wenn sie die Zufahrt zu anderen Parkplätzen nicht behindern, ist ein Freienbacher Sonderfall.
 - Ob die Bauherrschaften ihre Zufahrten und Garagenvorplätze auch als Parkplätze anrechnen lassen wollen, soll ihrer freien Entscheidung überlassen bleiben.
 - Die Berechnung der Parkplatzpflicht bleibt also auch hier unverändert, aber es wird dem Ermessen der Bauherrschaften/Eigentümer überlassen, ob sie Doppelnutzungen von Garagenvorplätzen und Zufahrten auf ihrem privaten Areal wünschen.

Zahlenbeispiel:

Jemand hat 200 m² Wohnfläche und eine Doppelgarage. Gemäss Art. 19 Abs. 3 BauR sind 3 Parkplätze zu erstellen. Da die 2 Garagenvorplätze nicht in die Berechnung einbezogen werden dürfen, werden also praktisch 5 statt 3 Parkplätze verlangt – auf Kosten der unversiegelten, begrünten Freiräume rund ums Haus!



Garagen-Vorplätze sollen auch als Parkplätze gezählt werden dürfen!



Statt zusätzliches Grau – mehr Grün im Aussenraum

Die heutige Regelung im kantonalen Planungs- und Baugesetz lässt flexible Lösungen zu



2019 wurde im Kantonsrat ein Postulat eingereicht mit dem Titel: «Planungs- und Baugesetz – Überprüfung der Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge» (P4/19).

In seinem Beschluss Nr. 653/2019 vom 17. September 2019 erklärte der Regierungsrat hierzu:

«Die Bewilligungsbehörde kann die Anzahl Abstellplätze herabsetzen, namentlich bei guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, aus Gründen der Belastungsgrenzen des Strassennetzes und in den Kernzonen aus Gründen des Ortsbildschutzes.»

«Die Pflicht zur Schaffung von Abstellflächen für Motorfahrzeuge ist im aktuellen PBG (Planungs- und Baugesetz des Kt. SZ) gerade nicht als starre Regelung vorgesehen.»

«Das PBG trägt explizit sich verändernden Bedürfnissen und Anforderungen an Abstellflächen für Motorfahrzeuge Rechnung (...) Mit der offenen Formulierung im PBG besteht für die Gemeinden der nötige Handlungsspielraum sowie eine angemessene und zweckmässige Autonomie bei der Festlegung der Abstellflächen.»

«Es besteht (...) die Möglichkeit, dass die Gemeinden die Pflicht zur Erstellung von Abstellflächen in ihren Bauordnungen in Kern- oder Zentrumszonen reduzieren.»



Ob der Individualverkehr inskünftig so weiterboomen wird wie bisher, ist fraglich

Antrag 2

2 Streichung bisheriger Abs. 2 von Art. 22, Ersatz von Art. 22 Abs. 2 BauR

Keine Ersatzabgaben mehr anstelle von Kinderspielplätzen und Erholungsflächen.

Änderungen von Art. 22 Abs. 2, Kapitel VI. VERKEHRSSICHERHEIT, Kinderspielplätze, Erholungsflächen

Streichung bisheriger Abs. 2

Ist die Erstellung der erforderlichen Spiel- oder Erholungsfläche auf privatem Grund nicht möglich oder nicht funktionstauglich, ist eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 250.- pro Quadratmeter an die Gemeinde zu leisten, die für den Bau oder Betrieb öffentlicher Spiel- und Erholungsflächen zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe ist periodisch dem Kostenindex anzupassen.

Ersatz durch neuen Abs. 2

Die Pflicht zur Erstellung und Gewährleistung von Kinderspielplätzen und Erholungsflächen ist auch für Gestaltungsplan-areale zwingend. Sonderbauvorschriften zur Umgehung dieser Pflicht sind nicht zulässig. Die vorgeschriebenen besonnten Freiräume müssen am Boden ausgewiesen werden. Dachflächen und Terrassen sind nicht anrechenbar.

Begründung

- a) Spielplätze und Erholungsflächen in den unmittelbaren Aussenräumen von Neubauten sind eine der wichtigsten Voraussetzungen für gesundes Wohnen und örtliche Lebensqualität.
 - b) Auch wenn in der Nähe öffentliche Erholungsflächen bestehen, ersetzen diese keineswegs die vorgeschriebenen privaten, gut besonnten Freiräume in der Umgebung der Wohnhäuser gemäss Art. 22 BauR.
 - c) Ersatzabgabe-Möglichkeiten bieten keine materiell gleichwertigen Alternativen und sind zu streichen.
 - d) Die Bestimmung von Art. 22 Abs.1 BauR: «Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen. Die Grösse soll mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche betragen.
- Erholungsflächen sind als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten sowie entsprechender Bepflanzung auszugestalten» darf nicht mehr mittels Sonderbauvorschriften für Gestaltungsplan-Areale umgangen werden.*
- e) Die vorgeschriebenen besonnten Freiräume müssen am Boden ausgewiesen werden. Dachflächen und Terrassen sind nicht anrechenbar, denn solche Flächen bieten keine gleichwertige Erholungsqualität und kein entsprechend gesundes Mikroklima (z.B. Kühleffekte im Sommer).
 - f) Die zusätzliche Bestimmung (neuer Absatz 2) verhindert weitere Bodenversiegelung und steigende Hochwasserschäden. Sie stoppt das Verkleinern der Freiräume gegenüber benachbarten Gebäuden und dem öffentlichen Raum und verbessert so generell die Umgebungsqualität von Neubauten.



16

Antrag 3

3 Ergänzung von Art. 32 Abs. 4 BauR mit neuem erstem Satz

Der Aushub muss künftig auf der Bauparzelle selbst deponiert werden.

Änderung von Art. 32 Abs. 4, Kapitel VII. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN, Terraingestaltung

Ergänzung von Abs. 4 mit neuem erstem Satz

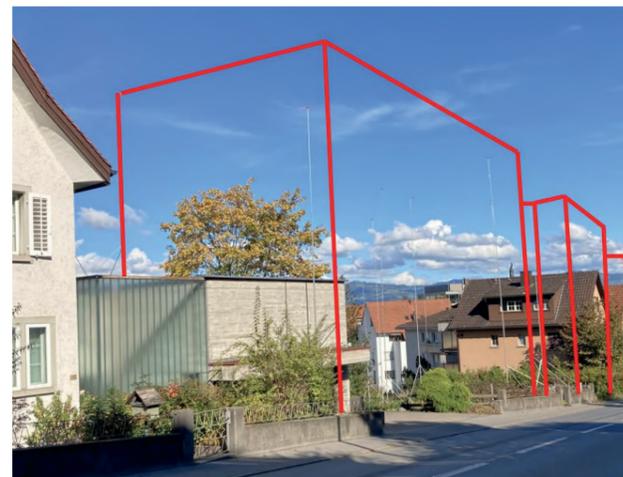
Sämtliches unverschmutzte Aushubmaterial muss auf der Bauparzelle verbleiben und zur Terraingestaltung verwendet werden.

Begründung

- a) Wohnungen und Mieten werden günstiger, wenn teure Untergeschosse wegfallen, denn die Baukosten für Untergeschosse sind bis zu dreimal höher als für oberirdische Wohn- und Gewerbegehösse.
- b) Preisgünstiger Wohnraum ist ohne teures Untergeschoss besser zu realisieren.
- c) Es werden weniger unnötige Pflicht-Tiefgaragenparkplätze erstellt.
- d) Mieter ohne eigenes Auto müssen nicht mehr anteilmässig für teure Untergeschosse mitbezahlen.
- e) Weniger Parkplätze begünstigen den öffentlichen Verkehr.
- f) Der ÖV ist ohnehin unterwegs, oft mit wenigen oder gar keinen Passagieren.
- g) Eine bessere ÖV-Auslastung reduziert den privaten Verkehr.
- h) Weniger privater Verkehr ergibt weniger Stau auf den Strassen, verringert die Umweltbelastung und bringt mehr Lebensqualität im öffentlichen Raum.
- i) Es gibt weniger Verkehrsbehinderungen durch private Baustellen.

Fortsetzung S. 18/19

Weniger ist mehr...



17 XXL nicht nur nach oben und seitlich – sondern auch im Untergrund



Trottoirs werden während XXL-Überbauungen häufig gesperrt



Eine von vielen Maulwurfs-Gruben



Die Schaffung immer neuer Deponiestandorte wird als «öffentliches Interesse» behauptet



Beispiel Blausee: Deponieskandale mit «unverschmutztem Aushub»



Gretchenfrage: Was wird tatsächlich abgeladen?

- j) Lärm und Staub während der Bauzeit gehen stark zurück.
- k) Belastende Sprengungen und Folgeschäden in der Nachbarschaft fallen weitgehend weg.
- l) Es gibt weniger Schwerverkehr, wenn das Aushubmaterial nicht mehr auf fremdem Land deponiert werden darf.
- m) Die Strassen werden weniger belastet und die öffentlichen Kassen werden geschont.
- n) Zur Veranschaulichung: Das Projekt «Neuer Werkhof der Gemeinde Freienbach unter der Roggenacker-Schiessanlage in Pfäffikon» bewirkte laut «Höfner Volksblatt» vom 30.4.2024 allein «3'500 Lkw-Fahrten mit gut 50'000 Kubikmetern Aushub-Material».
- o) Es braucht viel weniger Deponien, wenn weniger Unter-

- geschosse abgegraben werden und aufwändiger Aushub entfällt.
- p) Weniger schützenswerte Landschaften werden mit Deponien verschandelt.
- q) Dass unverschmutzter Aushub mit toxischen Deponiestoffen vermischt wird, kann nie ganz ausgeschlossen werden. Die Gefahr der Grundwasser-Vergiftung wird massiv verringert, wenn weniger Deponiekubaturen anfallen.

- r) Immer wieder kommt es zu Deponie-Skandalen, denn die Kontrollen sind bekanntlich mehr als lückenhaft. Es ist ein lukratives Geschäft, gefährliche Stoffe mit unverschmutztem Aushub zu vermischen. Für verschmutztes Material wird aufgrund der (rein theoretischen) Umweltschutzaufgaben mindestens das Dreifache an Deponiegebühren verlangt.

So deckte die ‚Rundschau‘ am 20.1.2021 auf, dass in einer «Deponie für unverschmutzten Aushub» oberhalb des Blausees im Kanton Bern giftige Stoffe eingelagert wurden. Sie gelangten über das Grundwasser in den nahen See. Aufgeflogen war der Skandal, als die Fische dort massenhaft verendeten. Erst dadurch wurde die jahrelange, schwere Verletzung der Vorschriften öffentlich bekannt.

- s) Das Mitspracherecht der Gemeinden bei der Bestimmung neuer Deponiestandorte ist unter politischem Beschuss. Auf der Talweid will der Kanton eine mindestens 3 Millionen Kubikmeter umfassende Deponie erzwingen – er missachtet dabei die kommunale Landschaftsschutz-Initiative!

Grundwasserschutz unter den Deponien – ein heisses Eisen...

Schluss mit extremen Abgrabungen für Untergeschosse...



Viele Tiefgaragenplätze sind ständig leer



Baugrube Werkhof



Talweid – vom Kanton als Deponiegebiet im Visier

Antrag 4

4 Ergänzung von Art. 34 mit einem neuen Abs. 9 BauR

Nachgewiesene Parkplatznutzungs-Berechtigungen ausserhalb des Baugrundstücks sollen in Kernzonen anerkannt werden.

Änderung von Art. 34, Kapitel VIII. ZONENORDNUNG, Bauzonen, Kernzone K

Ergänzung mit neuem Abs. 9

Bei Neubauten oder baulichen Erweiterungen in der Kernzone kann der Nachweis der erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 19 auch durch grundbuchamtlich verbriefte Nutzungsberechtigung auf bereits erstellten Parkplätzen Dritter im Nahbereich erbracht werden.

Falls im Nahbereich Parkplätze der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können, ist eine grundbuchamtlich verbriefte – auf 30 Jahre befristete – Nutzungsberechtigung unter Bezahlung einer indexierten Ersatzabgabe gemäss Art. 19 Abs. 4 auszuweisen. Die Parkplätze der Gemeinde werden nach Möglichkeit in Doppelnutzung angeboten: Montag - Freitag von 7.30h bis 17.30h für die Öffentlichkeit, abends sowie am Samstag und Sonntag für Bewohner/Nutzer der Neubauten/Erweiterungsbauten in der Kernzone.

Begründung

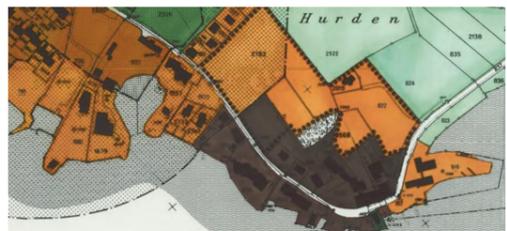
- a) Die Kern- und Zentrumszonen K und Z sind mit dem ÖV sehr gut erschlossen. Viele Bewohner dieser Zonen benötigen kein Auto.
- b) Tatsache ist, dass immer mehr Junge aus unterschiedlichsten Gründen auf ein eigenes Auto verzichten. Dieser offensichtliche Trend rechtfertigt eine Neubetrachtung der Parkplatzpflicht in den Zonen K und Z.
- c) Bekanntlich gibt es Leerstände in den schon bestehenden privaten Tiefgaragen der Ortszentren. Es ist somit wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll, wenn im Grundbuch eingetragene Regelungen zwischen Eigentümern bestehender Parkplätze und neuen Bauherren eine bessere Auslastung des vorhandenen Angebots bringen.
- d) Die Mehrfachnutzung öffentlicher Parkplätze – mit fixen zeitlichen Nutzungsregelungen – wird bereits vielerorts praktiziert. Auch für die Gemeinde Freienbach besteht hier grosses Potenzial.
- e) Parkplätze im Eigentum der Gemeinde Freienbach werden schon seit längerem an einzelne (bevorzugte) Private vermietet. Die beantragte Baureglements-Änderung bewirkt, dass transparentere Bedingungen und erweiterte öffentliche Parkplatznutzungsangebote in den Dorfzentren geschaffen werden.



Kernzonen ■ Zentrumszonen ■
Zentrumszone Bäch



Kernzone+Zentrumszone Freienbach



Kernzone Hurden



Kernzone Unterdorf Pfäffikon



Zentrumszone Pfäffikon



Kernzone Wilen

Antrag 5

5 Streichung bisheriger Abs. 4 von Art. 35 BauR
Ersatz durch neuen Abs. 4 BauR

Die Pflicht, die Hälfte der vorgeschriebenen Zentrumszonen-Parkplätze müsse im Untergeschoss angeordnet werden, ist zu streichen.

Nachgewiesene Parkplatznutzungs-Berechtigungen ausserhalb des Baugrundstücks sollen in Zentrumszonen anerkannt werden.

Änderung von Art. 35 Abs. 4, Kapitel VIII. ZONENORDNUNG, A) Bauzonen, Zentrumszone Z

Streichung bisheriger Abs. 4

Mindestens 1/2 der vorgeschriebenen Abstellplätze sind in Sammelgaragen im Untergeschoss anzuordnen. Im Erdgeschoss der Hauptbauten sind Garagen in der Regel nicht zulässig.

Ersatz durch neuen Abs. 4

Bei Neubauten oder baulichen Erweiterungen in der Zentrumszone kann der Nachweis der erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 19 auch durch grundbuchamtlich verbriefte Nutzungsberechtigung auf bereits erstellten Parkplätzen Dritter im Nahbereich erbracht werden.

Falls im Nahbereich Parkplätze der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können, ist eine grundbuchamtlich verbriefte – auf 30 Jahre befristete – Nutzungsberechtigung unter Bezahlung einer indexierten Ersatzabgabe gemäss Art. 19 Abs. 4 auszuweisen. Die Parkplätze der Gemeinde werden nach Möglichkeit in Doppelnutzung angeboten: Montag - Freitag von 7.30h bis 17.30h für die Öffentlichkeit, abends sowie am Samstag und Sonntag für Bewohner/Nutzer der Neubauten/Erweiterungsbauten in der Zentrumszone.

Begründung

- a) Die bisherige Regelung, dass mindestens die Hälfte der Parkplätze im Untergeschoss angeordnet werden müsse, greift massiv in die Gestaltungsfreiheit der Bauherrschaf ten ein, ohne nachweisliche Vorteile zu bringen.
- b) Beispiele in Altendorf und anderswo beweisen, dass Parkplätze von Neubauten auch im Erdgeschoss oder in Unterständen mit begrünten Dächern erstellt werden können.

Fortsetzung S. 22



Beispiele: Quartier Ziegelwies, Altendorf



Untergeschoss-Parkplätze vorzuschreiben und Garagen im Erdgeschoss zu verbieten, ist problematisch und unnötig...

- c) Wird die Bestimmung Art. 35 Abs 4 aufgehoben, verringert sich das Pflicht-Bauvolumen beträchtlich und das ohnehin problematische, mehrgeschossige Unterhöhlen kann vermieden werden.
- d) Die noch verbliebenen, historisch gewachsenen Grössenverhältnisse können so besser erhalten werden.

- e) Damit kann dem Zweck der Kernzone (Art. 34 Abs. 1, «Erhaltung des historischen Dorfkerns und wichtiger Bauten, gute gestalterische Einordnung von Neubauten und baulichen Veränderungen ins Orts- und Strassenbild») und auch dem analogen Zweck der Zentrumszone (Art. 35 Abs.1, 3 und 5) besser entsprochen werden.



1 Teilweise Streichung von Art. 19 Abs. 2 a und vollständige Streichung von Art. 19 Abs. 3 BauR
Aufgrund der bestehenden Vorschrift müssen viele Parkplätze erstellt werden, die gar nicht benötigt werden. Mehr Freiheit bei der Parkplatzzahl.

2 Streichung bisheriger Abs. 2 von Art. 22, Ersatz von Art. 22 Abs. 2 BauR
Keine Ersatzabgaben mehr anstelle von Kinderspielplätzen und Erholungsflächen.

3 Ergänzung von Art. 32 Abs. 4 BauR mit neuem erstem Satz
Der Aushub muss künftig auf der Bauparzelle selbst deponiert werden.

4 Ergänzung von Art. 34 mit einem neuen Abs. 9 BauR
Nachgewiesene Parkplatznutzungs-Berechtigungen ausserhalb des Baugrundstücks sollen in Kernzonen anerkannt werden.

5 Streichung bisheriger Abs. 4 von Art. 35, Ersatz durch neuen Abs. 4 BauR
Die Pflicht, die Hälfte der vorgeschriebenen Zentrumszonen-Parkplätze müsse im Untergeschoss angeordnet werden, ist zu streichen.
Nachgewiesene Parkplatznutzungs-Berechtigungen ausserhalb des Baugrundstücks sollen in Zentrumszonen anerkannt werden.

Gestützt auf § 9 ff. GOG (SRSZ 152.100) stellen die unterzeichneten Stimmberechtigten der Gemeinde Freienbach folgendes Initiativbegehren auf Änderung/Ergänzung des Baureglements der Gemeinde Freienbach in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs:

Pluralinitiative «Bauboom – genug ist genug»

Initiativtext

Es seien den Stimmbürgern der Gemeinde Freienbach folgende fünf Änderungen des kommunalen Baureglements zur Abstimmung vorzulegen:

1. Änderungen von Art. 19, Kapitel VI. VERKEHRSSICHERHEIT, Motorfahrzeugabstellplätze und interne Verkehrsflächen, Berechnung der Abstellplätze

Teilweise Streichung von Art. 19 Abs. 2 a

a) bei Wohnbauten 1½ Abstell- oder Garagenplatz pro Wohnung. bzw. pro 100 m² Bruttogeschossfläche

Streichung von Art. 19 Abs. 3

Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen nur in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden, wenn deren Belegung mit parkierten Fahrzeugen die Zufahrt zu den übrigen Parkplätzen bzw. Garagen nicht behindert.

2. Änderungen von Art. 22 Abs. 2, Kapitel VI. VERKEHRSSICHERHEIT, Kinderspielplätze, Erholungsflächen

Streichung bisheriger Abs. 2

Ist die Erstellung der erforderlichen Spiel- oder Erholungsfläche auf privatem Grund nicht möglich oder nicht funktionstauglich, ist eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 250.- pro Quadratmeter an die Gemeinde zu leisten, die für den Bau oder Betrieb öffentlicher Spiel- und Erholungsflächen zu verwenden ist.

Die Ersatzabgabe ist periodisch dem Kostenindex anzupassen.

Ersatz durch neuen Abs. 2

Die Pflicht zur Erstellung und Gewährleistung von Kinderspielplätzen und Erholungsflächen ist auch für Gestaltungsplanareale zwingend. Sonderbauvorschriften zur Umgehung dieser Pflicht sind nicht zulässig. Die vorgeschriebenen besonnten Freiräume müssen am Boden ausgewiesen werden. Dachflächen und Terrassen sind nicht anrechenbar.

3. Änderung von Art. 32 Abs. 4, Kapitel VII. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN, Terraingestaltung

Ergänzung von Abs. 4 mit neuem erstem Satz

Sämtliches unverschmutzte Aushubmaterial muss auf der Bauparzelle verbleiben und zur Terraingestaltung verwendet werden.

4. Änderung von Art. 34, Kapitel VIII. ZONENORDNUNG, Bauzonen, Kernzone K

Ergänzung mit neuem Abs. 9

Bei Neubauten oder baulichen Erweiterungen in der Kernzone kann der Nachweis der erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 19 auch durch grundbuchamtlich verbriefte Nutzungsberechtigung auf bereits erstellten Parkplätzen Dritter im Nahbereich erbracht werden.

Falls im Nahbereich Parkplätze der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können, ist eine grundbuchamtlich verbriefte – auf 30 Jahre befristete – Nutzungsberechtigung unter Bezahlung einer indextierten Ersatzabgabe gemäss Art. 19 Abs. 4 auszuweisen. Die Parkplätze der Gemeinde werden nach Möglichkeit in Doppelnutzung angeboten: Montag - Freitag von 7.30h bis 17.30h für die Öffentlichkeit, abends sowie am Samstag und Sonntag für Bewohner/Nutzer der Neubauten/Erweiterungsbauten in der Kernzone.

5. Änderung von Art. 35 Abs. 4, Kapitel VIII. ZONENORDNUNG, A) Bauzonen, Zentrumszone Z

Streichung bisheriger Abs. 4

Mindestens ½ der vorgeschriebenen Abstellplätze sind in Sammelgaragen im Untergeschoss anzuordnen. Im Erdgeschoss der Hauptbauten sind Garagen in der Regel nicht zulässig.

Ersatz durch neuen Abs. 4

Bei Neubauten oder baulichen Erweiterungen in der Zentrumszone kann der Nachweis der erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 19 auch durch grundbuchamtlich verbriefte Nutzungsberechtigung auf bereits erstellten Parkplätzen Dritter im Nahbereich erbracht werden.

Falls im Nahbereich Parkplätze der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können, ist eine grundbuchamtlich verbriefte – auf 30 Jahre befristete – Nutzungsberechtigung unter Bezahlung einer indextierten Ersatzabgabe gemäss Art. 19 Abs. 4 auszuweisen. Die Parkplätze der Gemeinde werden nach Möglichkeit in Doppelnutzung angeboten: Montag - Freitag von 7.30h bis 17.30h für die Öffentlichkeit, abends sowie am Samstag und Sonntag für Bewohner/Nutzer der Neubauten/Erweiterungsbauten in der Zentrumszone.

Rückzugsklausel:

Die unterzeichneten Stimmberechtigten ermächtigen das Initiativkomitee, die Initiative mit Mehrheitsbeschluss teilweise oder ganz zurückzuziehen.

Wer bei einer Unterschriftensammlung besticht oder sich bestechen lässt oder wer das Ergebnis bei einer Unterschriftensammlung für eine Volksinitiative fälscht, macht sich strafbar (Art. 281 und 282, Strafgesetzbuch).

Name	Vorname	Adresse	Unterschrift

Bitte diesen Initiativbogen ganz oder teilweise ausgefüllt bis spätestens Ende Oktober 2024 einsenden an:
Bürgerforum Freienbach – Postfach 236 – 8808 Pfäffikon. Vielen Dank.

Initiativkomitee: Irene Herzog-Feusi, Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon / Ruedi Amstutz, Fällmisstrasse 31, 8832 Wilen / Franziska Eicher, Felsenstrasse 4, 8808 Pfäffikon / Beat Weibel, Schnabelweg 36, 8832 Wilen