

Bürgerforum Freienbach
Postfach 236
8808 Pfäffikon
und
Irene Herzog-Feusi
Etzelstrasse 54
8808 Pfäffikon

EINSCHREIBEN
Gemeinderat Freienbach
Unterdorfstrasse 9
Postfach 140
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 14. Dezember 2015

Mitwirkungsverfahren
Teilzonenplan Waldisberg, KTN 345, Freienbach

STELLUNGNAHME

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Innert gesetzter Frist nehme ich hiermit als Bürgerin und Einwohnerin der Gemeinde Freienbach und im Namen des Bürgerforums Freienbach Stellung zum Teilzonenplan Waldisberg mit folgenden

ANTRÄGEN

1. Bis zur Gesamtrevision der kommunalen Raumplanung sei das Reservegebiet Waldisberg (übriges Gemeindegebiet UeG) RG ES III als solches beizubehalten.
2. Eine vorgezogene Baureglements-Ergänzung «*Gestaltungsplanrichtlinien GP Waldisberg*» und eine vorgezogene flächengleiche Umzonung auf KTN 345 Freienbach (Gewerbezone Waldisberg; Umzonung von 3'465 m² in die Landwirtschaftszone / Reservezone «*übriges Gemeindegebiet*»; Umzonung von 3'465 m² in die Wohnzone W2) seien zu unterlassen.
3. Die bisherige historische und technische Altlastenuntersuchung sei als ungenügend festzustellen.
4. Als Vorbedingung für jegliche Zonenänderung von KTN 345 sei von der Grundeigentümerin eine gesetzeskonforme, vollständige Altlasten-Abklärung und -Sanierung inkl. Gewässerschutzmassnahmen einzufordern.

5. Die Altlasten-Untersuchungsberichte und Massnahmen-Entscheide / durchgeführten Massnahmen seien bei einem erneuten Umzonungsbegehren vollumfänglich offenzulegen. Auch über die Befragung von Augenzeugen sei detailliert und vollumfänglich Auskunft zu erteilen.

BEGRÜNDUNG

1. Zu Antrag 1

- 1.1 Die Gesamtrevision der kommunalen Raumplanung inkl. Leitbild / übergeordnete Gesamtbeurteilung ist in der Gemeinde Freienbach seit Jahren überfällig. Es verstösst gegen das öffentliche Interesse an möglichst grossen Gestaltungsspielräumen für diese Metaplanung, wenn vorab via Teilzonenplan-Änderungen vollendete (einschränkende) Tatsachen geschaffen werden. Vorgezogene Zonenplan- und Baureglements-Änderungen für das Areal Waldisberg KTN 345 wären blosses Stückwerk ohne plausiblen Bedarfsnachweis und ohne Feinabstimmung im Gesamtkontext der Zonenplanung.
- 1.2 Die unter Ziff.4 des Erläuterungsberichtes vorgebrachten «*relevanten Übereinstimmungen*» mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung sind unbehelflich. Sie können keineswegs das Vorantreiben einer vorgezogenen Teilzonenänderung begründen. Vielmehr ist im Sinne des revidierten Raumplanungsgesetzes die Beibehaltung des Reservegebiets erforderlich, damit die Übereinstimmung mit der kantonalen Richtplanung nicht unnötig erschwert wird (z.B. betreffend Ausweitung des Siedlungs-Trenngürtels Leutschen).
- 1.3 Es liegt nicht im öffentlichen Interesse, zulasten der Steuerzahler vorgängig eine kostenintensive separate Nutzungsänderung zur Abstimmung zu bringen. Die deutliche Ablehnung einer solchen Vorlage durch den Souverän ist ohne weiteres vorhersehbar.

2. Zu Antrag 2

- 2.1 Die Steuerungswirkung auf das kommunale Wohnungsangebot mittels reglementarischer Vorteilsnahmen für «*preisgünstigen Wohnungsbau*» wird von uns generell in Frage gestellt. Wir verweisen hierzu auf die parallel eingereichte Einsprache zu den entsprechenden Baureglements-Änderungsvorlagen. Die entscheiderelevanten Grundlagen sind nicht genügend abgeklärt und ausgewiesen. Diese Vorlagen sind voller Widersprüche und nicht ausgereift.

- 2.2 Die Wohnzone W2 ist als Zone für preisgünstigen Wohnungsbau NICHT geeignet. Das – trotz kleineren Erträgen erforderliche – ausgewogene Kosten-/Nutzenverhältnis wäre nicht erreichbar. Wohnzone W2 vorzugeben, ist unlauter, resp. täuschend, da mit der Gestaltungsplan-Pflicht ohnehin die Zonenbestimmungen W2 ausser Kraft gesetzt würden. Obwohl effektiv massiv grössere Bauvolumen angestrebt werden (als in W2 zulässig), ist dies in den Mitwirkungs-Unterlagen für die Stimmbürger nicht visualisiert worden.
- 2.3 Eine gesetzeskonforme Sanierung des Altlasten-Gebietes ist unumgänglich. Sie würde sich in der Vollkosten-Rechnung für die Überbauung anteilmässig sehr stark auswirken. Auf KTN 345 könnte «*preisgünstiger Wohnraum*» bei gesetzeskonformer Sanierung des Untergrundes nur mit einer massiv erhöhten Stockwerk-Zahl und hoher Querfinanzierung durch die öffentliche Hand erreicht werden. Dies geht aus den Mitwirkungsunterlagen nicht hervor – die Vorlage ist eine Katze im Sack!
- 2.4 Aufgrund des leider notorisch feststellbaren Augenzudrückens des AfU bei ähnlich trickreich inszenierten Projekten ist das Vertrauen in die Durchsetzung einer einwandfreien Altlastensanierung vorläufig nicht mehr gegeben. Bezüglich Waldisberg besteht somit eine generelle Gefahr der Ghettoisierung und der Gefährdung der Gesundheit. Auf der ehemaligen Deponie Waldisberg mit hoch-toxischem Sondermüll-Anteil, die gemäss Erläuterungsbericht «*weder Überwachungs- noch sanierungsbedürftig*» sei, würden wohl kaum Einheimische mit Wissen um die Altlast wohnen wollen, aber auch keine Zuzüger, die eine intakte, gesunde Wohnumgebung suchen – auch wenn sie weniger begütert sind! Vgl. hierzu auch unsere Begründungen zu den Anträgen 3-5 nachfolgend.

3. Zu den Anträgen 3-5

- 3.1 Die genaue Lage und flächenmässige Ausdehnung des belasteten Standorts ist bisher nicht bekannt. Die im Erläuterungsbericht Seite 5 genannte «*mehr oder weniger grosse Unsicherheit*» über die «*genaue Lage der ehemaligen Kehrrechtdeponie*» ist evident. Diese «*Unsicherheit*» muss zwingend ausgeräumt werden, bevor irgendwelche Nutzungsbestimmungen für das Altlasten-Areal geändert werden. Dass sich dort unkontrolliert gelagerter Sondermüll aus dem Industriebetrieb der Dow Chemical / Gurit Essex und weitere Industrieabfälle befinden, ist zwar landläufig bekannt, aber im Erläuterungsbericht mit keinem Wort erwähnt.

3.2 Offenbar wurden die bisherigen Altlasten-Untersuchungen keineswegs den effektiven Sachverhalten «entsprechend» durchgeführt. Die Einstufung als «weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» kann niemals zutreffen, resp. ist keineswegs angemessen. Dies hätte schon eine korrekte historische Altlasten-Untersuchung eindeutig ergeben müssen. Die Protokolle der Augenzeugen-Befragungen sind gegenüber der Öffentlichkeit detailliert auszuweisen.

3.3 Die Kartografierung der Altlast (Ausschnitt Freienbach KbS) ist unglaublich. Die Schlussfolgerung: «Dies bedeutet, dass im Gebiet der Kehrichtdeponie Waldisberg nur das auszuhebende Material speziell entsorgt werden muss» ist absolut unhaltbar. Die in ihrer Verbindlichkeit betreffend Waldisberg vage gehaltene Zusatzaussage: «In Ausnahmefällen ist es jedoch möglich, dass die gesamte Deponie auszuheben und fachgerecht zu entsorgen ist» wurde offenbar mit Absicht so eingefügt, um mit Verweis auf diese Formulierung den Kopf aus der Schlinge ziehen zu können, wenn infolge der schwerwiegend falschen Klassifizierung dieser Altlast Klage gegen die Verantwortlichen erhoben würde.

Bezüglich Gewässerschutz handelt es sich hier möglicherweise um eine deliktische Vertuschung von relevanten Sachverhalten!

Höchst wahrscheinlich trifft für die Altlast Waldisberg im von der Grundeigentümerin geforderten Umzonungsbereich die zitierte Aussage «für Ausnahmefälle» sogar voll und ganz zu. Somit ist es unabdingbar, dass die gesamte Deponie ausgehoben und fachgerecht entsorgt werden muss. Die Kontrolle muss nachvollziehbar sein, die Entsorgungsbelege und -kosten sind offenzulegen.

3.4 Keinesfalls dürfen die voraussichtlich sehr hohen Entsorgungskosten mit dem Trick eines (lediglich behaupteten) «öffentlichen Interesses» an der «preisgünstigen» Überbauung des Altlastengebietes auf die Allgemeinheit abgewälzt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Irene Herzog-Feusi

Präsidentin Bürgerforum Gemeinde Freienbach