

Irene Herzog-Feusi  
Etzelstrasse 54  
8808 Pfäffikon

EINSCHREIBEN

Gemeinderat Freienbach  
Unterdorfstrasse 9  
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 15. März 2010

## **EINSPRACHE**

### **Wiederholung des Auflage- und Einspracheverfahrens Teilzonenplan Steinfabrik-Areal, Änderung des Baureglements Planaufgabe Nr. 6 vom 12. Februar bis 15. März 2010**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Als Hauptinitiantin der Umzonungsinitiative Steinfabrikareal erhebe ich fristgerecht Einsprache gemäss § 25 Abs. 3 PBG gegen den Teilzonenplan Steinfabrik-Areal vom 12. Februar 2010 und die Änderung des Baureglements vom 12. Februar 2010.

#### A) ANTRÄGE

##### Antrag 1

Der Auftrag der Stimmbürger vom 26. November 2006 zur Ausarbeitung einer Abstimmungsvorlage sei gemäss meiner Einzelinitiative rechtskonform zu erfüllen. Zu diesem Zweck sei Ihr Beschluss vom 5. Juni 2008 inkl. „Berichtigungsschreiben“ vom 25. Juni 2008 aufzuheben, wonach das Steinfabrikareal nur teilweise in eine neu zu schaffende Zone für öffentliche Parkanlagen umgezont werden könnte.

##### Antrag 2

Es sei eine Neubeurteilung des Einsprachebegehrens des Bürgerforums Gemeinde Freienbach vom 3.12.2007 zum öffentlichen Auflageverfahren vom November 2007 vorzunehmen, an dem ich als Hauptinitiantin federführend beteiligt war. Vorgängig sei die im ersten Verfahren nicht gewährte mündliche Einspracheverhandlung mit mir als Hauptinitiantin durchzuführen.

##### Antrag 3

Die Vorlage des Auflageverfahrens für die Teilzonenplanung vom 2. November 2007 sei gemäss Antrag 2 zu bereinigen und anschliessend den Freienbacher Stimmbürgern zur Abstimmung vorzulegen.

## B) BEGRÜNDUNG

### 1. Zur Vorlage vom 2.11.2007 und der Behandlung meiner/unsere Einsprache

Am 26. November 2006 wurde meine Einzelinitiative zur Umzonung des Steinfabrikareals Pfäffikon von der heutigen Hafenzone in eine Zone für öffentliche Parkanlagen mit 2889 JA zu 2174 NEIN deutlich gutgeheissen. Dies entspricht einer Zustimmung von fast 30% der gesamten stimmberechtigten Einwohnerschaft der Gemeinde Freienbach.

Das JA zur Initiative verpflichtet Sie gemäss § 8 Abs. 5 GOG, eine Vorlage für die Umzonung im Sinne des Initiativtextes auszuarbeiten.

Bedauerlicherweise lehnten Sie nach der Volksabstimmung vom 26. November 2006 meinen Vorschlag um Zusammenarbeit mit den ehemaligen Initianten ab, die ich im Interesse einer politisch und ökonomisch sinnvoll optimierten Ausarbeitung der Umzonungsvorlage vorgebracht hatte.

Leider waren Sie auch nicht bereit, mit der Nachfolgeorganisation der Initiativ-Kerngruppe - dem Trägerverein Bürgerforum Gemeinde Freienbach - die im Februar 2007 unter anderem auch zur weiteren Vertretung des Umzonungsanliegens entstanden ist, in diesem Sachgeschäft offenen Austausch zu pflegen. Sie schlossen damit von vorneherein eine konstruktive Mitwirkung der Initianten aus.

Am 2. November 2007 legten Sie zwar der Öffentlichkeit eine Umzonungsvorlage vor, die dem Initiativauftrag noch Rechnung trug. Das öffentliche Auflageverfahren bezog sich, wie von der Initiative unmissverständlich verlangt, auf die Umzonung der gesamten „Hafenzone“ des Steinfabrikareals. Diese Vorlage wurde von mir als Hauptinitiantin und den Mitunterzeichnern sowie der Bürgerforums-Trägerschaft sodann auch grundsätzlich gutgeheissen.

Zu einigen Punkten erhob ich/erhoben wir jedoch Einsprache im Sinne von Optimierungsvorschlägen.

Ohne eine Einspracheverhandlung zu gewähren, lehnten Sie diese Einwände mit Begründungen ab, die nicht stichhaltig sind. Einen Teil meiner/unsere Einsprachepunkte ignorierten Sie sogar vollständig.

Grundsätzlich zeigten Sie im bisherigen Verfahren generell keine Bereitschaft, die Bevölkerung vertieft in die Entwicklung der Vorgaben für die Naherholungszone einzubeziehen. Offensichtlich verkannten Sie dabei die heutigen legitimen Erwartungen der Bürger an ihre Kommunalbehörden und die vielfältigen positiven Wirkungen eines solchen Dialogs in bedauerlicher Weise. Sie unterschätzten damit auch wichtige übergeordnete öffentliche Interessen und liessen eine angemessene raumplanerische Gesamtschau vermissen.

Ich ersuche Sie daher sowohl in meinem eigenen, als auch im öffentlichen Interesse, in einer ordentlichen Einspracheverhandlung meine/unsere substantziellen Forderungen für die Optimierung der Vorlage vom November 2007 nochmals erläutern zu können, bevor die Abstimmungsvorlage definitiv formuliert und den Bürgern vorgelegt wird.

## 2. Materielle Problematik des Einspracheentscheids vom 5.6.2008

Mit Ihrem sogenannten „Kompromissbeschluss“ vom 5. Juni 2008 wurde vollkommen abgerückt von der ersten Vorlage. Der Auftrag der Initiative wurde dadurch substantiell missachtet und unterlaufen.

Die mit der Initiative gerade explizit in Frage gestellte Hafenzonen-Grossüberbauung mit bis zu 17 Meter hohen, massigen Baukörpern für rund 500 neue Bewohner und Gewerbe würde in völligem Widerspruch zum Willen der Stimmbürger weiterhin ermöglicht.

Ihre substantiell veränderte neue Vorlage würde anstelle eines grossflächigen Naherholungsgebietes nur noch ein Pseudopark-Anhängsel an die Hafenzonen-Überbauung zur Abstimmung bringen – und dies nur noch auf einem Bruchteil der in der Initiative eindeutig umschriebenen Gesamtfläche der heutigen Hafenzone. Von den insgesamt 59'141m<sup>2</sup> würden nur 31.7%, d.h. 18'758m<sup>2</sup>, der Zone für öffentliche Parkanlagen zugewiesen, während der überwiegende Teil, nämlich 40'383m<sup>2</sup> oder 68.3%, in der Hafenzone verbliebe.

Die klar formulierten Unterlagen der Initiativkampagne von 2006 belegen jedoch eindeutig, dass sich der Bürgerentscheid auf eine Umzonung der gesamten heutigen Hafenzone in eine Zone für öffentliche Parkanlagen bezogen hatte.

Als konkrete Negativ-Aspekte Ihrer zweiten Vorlage gegenüber dem klar angenommenen Initiativbegehren beanstandete ich explizit:

- kein grosszügiger Grünbereich am See mehr für echte Erholung und Ruhe
- keine freien Gestaltungsraum-Reserven für spätere Generationen
- für weite Teile von Pfäffikon keine direkte Seesicht mehr
- Ortsbildverschlechterung: Massige Baukörper mit Firsthöhen bis 17 Meter, Riegelwirkung zum See, starke Beeinträchtigung des geschützten Ortsbildes im Unterdorf
- Belastung des benachbarten Naturschutzgebietes durch massiven neuen Siedlungsdruck
- Unterhöhlung der geltenden Richtplan-Bestimmung, dass nördlich der Bahnlinie kein weiteres Bauland eingezont werde; verdeckte Weichenstellung für die mittelfristige Umzonung und Überbauung der Klosterwiese Faad zwischen Bahngleise und Steinfabrikareal
- Ghetto-Effekte zulasten des Gemeinwesens durch zusätzlich rund 500 Bewohner auf engstem Raum; würde in wenigen Jahren auch die vom Kloster Einsiedeln angestrebte Überbauung realisiert, sogar rund 2000 neue Einwohner im Unterdorf Pfäffikon
- enorme zusätzliche Verkehrsströme und Zusatzbelastung der Gemeinde-Infrastruktur durch künstlich aufgeblähte Zuströme neuer Einwohner
- während vieler Jahre starke Belastung der Lebensqualität in der Region durch extreme Bau-Immissionen, u.a. bis zu 50 Meter tiefe Pfählungen für massige Gebäudekomplexe
- Absehbare massive Einschränkung der öffentlichen Parknutzungsmöglichkeiten durch private Ansprüche der Besitzer/Bewohner des Areals

- Auf dem schmalen Umzonungsgebiet dicht zusammengepferchte Park-Infrastrukturbauten zulasten des Grünanteils
- Irreführende Plan-Darstellung im Auflageverfahren; die bereits bestehenden öffentlichen Parkplätze im Westbereich – die auch weiterhin nötig sind - werden in unzulässiger Weise als Grünzone ausgegeben
- Versteckte Gefahren; Grundwassergefährdung, Überschwemmungsgefahr, keine ausreichende Feststellung und Berücksichtigung der Altlasten (u.a. Fehlen einer Gewährleistungsklausel, wie in meiner/unserer Einsprache gefordert)
- Auf die Steuerzahler würden im Falle der Grossüberbauung hohe Infrastrukturkosten überwältzt: für die Verkehrserschliessung und Erweiterung des Leitungs- und Kanalisationsnetzes, Kindergärten, Schulen, Sicherheitsvorkehrungen etc.
- Ersatzlose Streichung des 20%-Anteils kostengünstiger Wohnungsbau, der gemäss geltendem Baureglement für die Hafenzone verpflichtend vorausgesetzt ist – was im Bericht zum neuen Auflageverfahren aber mit keinem einzigen Wort begründet wird

## 2. Ungereimtheiten und fehlerhafte Grundlagen des Beschlusses vom 5.6.2008

### Zu den siedlungsplanerischen Erwägungen

In den bisherigen Beschwerdeverfahren haben nicht nur der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht, sondern auch die gemeinderätlichen Vernehmlassungsschriften mehrfach dargelegt, dass auf dem übrigen Gemeindegebiet noch immer genügend grosse Bauzonenreserven (500'000m<sup>2</sup>) vorhanden seien und es sich aus rein siedlungsplanerischen Gründen nicht aufdränge, die Wohn- und Gewerbezone des Steinfabrikareals aufrecht zu erhalten.

Weiter ist Ihren Vernehmlassungsschriften zu entnehmen, dass auch Sie sich – wie schon der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht – breit darüber äusserten, wie hervorragend sich das Steinfabrikareal für eine Nutzung als Naherholungsgebiet eigne.

Es ist von daher mehr als befremdlich, dass offenbar wider besseres Wissen eine sogenannte „Kompromiss-Lösung“ mit Grossüberbauung angepeilt wird, womit die mit der Initiative eröffnete Gelegenheit unwiederbringlich vertan würde, an diesem zentralen und sensiblen Standort eine grossflächige Naherholungszone für die Bevölkerung zu schaffen.

Angesichts der bestehenden Qualitätsdefizite im öffentlichen Raum der Gemeinde Freienbach ist auch die Aussage in der Vorlage vom 12. Februar 2010 S.9, Abschnitt 3 des Berichtes gemäss Art. 47 RPV nicht stichhaltig: „Eine Parkanlage von rund 62'000 m<sup>2</sup> wäre selbst für eine Gemeinde mit 17'000 Einwohnern zu gross dimensioniert“.

Die Formulierung S. 9: „als Ausweg aus der Zwickmühle“ seien Sie zu Ihrem „Kompromissbeschluss“ gelangt, löst die Frage aus, WER Sie denn da wohl ‚gezwickelt‘ haben könnte, den Auftrag der Stimmbürger so substantiell zu missachten.

Schliesslich waren Sie ja durch das von Ihnen beauftragte und von uns Steuerzahlern finanzierte Rechtsgutachten (für stolze 100'900 Franken) über Ihre eng begrenzten Ermessensspielräume klar genug ins Bild gesetzt worden.

Zu den Kosten der Umzonung

Den mit der Initiative verlangten Gesamtkostenvergleich (ganzes Steinfabrikareal als Naherholungszone/Grossüberbauung der Hafenzzone) blieben Sie bis heute schuldig. Ein Vergleich der beiden Varianten würde denn auch in finanzieller Hinsicht ganz klar zu Gunsten einer sanfteren Nutzung als Erholungsraum sprechen und zu Ungunsten der Überbauung ausfallen. In den kommenden Jahrzehnten werden freie öffentliche Räume an dieser wunderschönen Lage für den „Standort Gemeinde Freienbach“ bestimmt Gold wert sein.

Ihre folgende Aussage im Bericht S.9 ist unbehelflich: „Der Landkauf und die Finanzierung einer derart grossen Anlage gefährden die Realisierung des Projekts.“ WELCHES „gefährdete Projekt“ ist damit gemeint? Doch wohl kaum das des Naherholungsgebiets gemäss Initiative.

Zur entscheidenden Kostenfrage für die Umzonung stelle ich hier nochmals klar fest, dass das Steinfabrikareal entgegen allen bisherigen Behauptungen noch nicht baureif erschlossen ist und darum sehr preisgünstig umgezont werden kann.

Der Erschliessungsplan des Areals beinhaltet nachweislich einen entscheidenden Fehler; die vorgeschriebenen Mindestmasse an der schmalsten Stelle (bei der SBB-Unterführung) werden massiv unterschritten.

Wie verbindliche Messungen bei einem Augenschein zeigten, an dem nebst einer Delegation aus Schwyz und der Korporation Pfäffikon auch Vertreter Ihrer Behörde teilgenommen hatten, ist diese Unterführung nur total 4.70 m breit, während für die Nutzung der hier klar zurückgewiesenen Hafenzonen-Grossüberbauung eine Mindestbreite von 5.40–6m zwingend vorgeschrieben wäre.

Es stellt sich somit im Nachhinein heraus, dass der Erschliessungsplan aus dem Jahre 2005 mit falschen Vorgaben dem Volk zur Annahme und dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt worden war. Er ist auf jeden Fall in Bezug auf die Erschliessung des Steinfabrikareals als ungültig zu betrachten. Bei Überbauung gemäss der hier beanstandeten Umzonungsvorlage würde die jetzige Unterdorfstrasse plus Mini-Fussgängertunnel niemals genügen!

Daraus folgt aber, dass die aktuell vorliegende Auflageversion für die öffentliche Hand viel teurer zu stehen käme, als die weitgehend korrekte erste Umzonungsvorlage. Um die von Ihnen bevorzugte und der Initiative diametral zuwiderlaufende Grossüberbauung überhaupt zu ermöglichen, müsste vorab die sehr kostspielige und problematische Erschliessung der Hafenzone mittels Umfahrung West und komplett neuer Unterführung von der Öffentlichkeit finanziert werden.

Erst dank dieser aus Steuergeldern finanzierten Erschliessung würde dann eine gewaltige Aufwertung der – mit Altlasten beschwerten und seit bald zwanzig Jahren weitgehend als Industriegelände und Abfalldeponie genutzten - Hafenzonen in effektiv teures ‚Wohn- und Gewerbegebiet‘ resultieren.

Im Klartext hiesse das für die Freienbacher Steuerzahler, die Zeche gleich doppelt bezahlen zu müssen: Die neuen Strassen und Zuleitungen würden das Steinfabrikareal endlich zu jenem teuren erschlossenen Bauland am See machen, das Sie - zusammen mit der Grundeigentümerin - der Öffentlichkeit schon lange weismachen wollten. Der Erwerb des verbleibenden Parkzonen-Streifens gemäss Ihrer aktuellen Umzonungsvorlage wäre dann tatsächlich enorm kostspielig.

Aus Sicht der Gemeindefinanzen ist die Vorlage vom 12. Februar 2010 deshalb blanker Unsinn.

Eine Naherholungszone gemäss meiner Initiative benötigt hingegen nur minimale Investitionen in die Langsamverkehr-Erschliessung. Und es wäre im öffentlichen Interesse sogar sehr zu wünschen, dass eben gerade auch in Zukunft KEINE breite Strasse den motorisierten Individualverkehr in dieses sensible Gebiet hineinschleust.

Tatsächlich wird die Eigentümer-Entschädigung für eine grossflächige Naherholungsnutzung bescheiden sein, auch wenn dies öffentlich permanent anders dargestellt wird:

Wir Steuerzahler müssen nur jenen Betrag entschädigen, der bei Überbauung von der Korporation Pfäffikon wirklich erwirtschaftet werden könnte. Gemäss gültigem Vertrag liegt der kapitalisierte Ertrag nur bei rund 30 Millionen! Selbstverständlich steht auch die Option offen, dass die Gemeinde Freienbach eine Entschädigung in Etappen aushandelt.

Die Ausgestaltung und der Unterhalt der Naherholungszone können ohne weiteres den jeweiligen finanziellen Verhältnissen der Gemeinde angepasst werden. Kostengünstige, kreative, organisch wachsende Lösungen sind einer fixen Einweg-Realisierung auf jeden Fall vorzuziehen.

Der begrünte Erholungsbereich kann unter Einbezug der Bevölkerung schrittweise geschaffen werden. Eine solche Vorgehensweise ist nicht nur wirtschaftlich sinnvoll, sondern auch identitätsstiftend und könnte einen weiteren Exodus von Teilen der Bevölkerung (Familien) verhindern. Und, ganz wichtig: Die Investitionen der öffentlichen Hand kommen bei einer Gesamtumzonung des Areals der gesamten Einwohnerschaft zugute.

### 3. Rechtsverletzungen durch den Beschluss vom 5.6.2008

Als Gemeinde-Exekutive sind Sie nicht berechtigt, den Auftrag der Stimmbürger substantiell abzuändern, der Ihnen mit der Annahme der Initiative erteilt worden war. Sie nehmen einen Ermessensspielraum in Anspruch, der Ihnen nicht zusteht und wofür Sie sich zu Unrecht auf die „Gemeindeautonomie“ berufen.

Grundsätzlich berechtigen weder ein allfälliger Unwille Ihrer Behörde, noch irgendwelche behaupteten Nachteile zulasten der Gemeinde zur Änderung

der Vorlage einer vom Souverän gutgeheissenen Einzelinitiative.

Obwohl Sie bereits in der Botschaft zur Urnenabstimmung den Stimmbürgern nachdrücklich empfohlen hatten, die Initiative abzulehnen, haben diese das Initiativbegehren dennoch deutlich angenommen.

Mit der vorliegenden Auflageversion wird massiv geltendes Recht verletzt:

- Der in der Initiativ-Abstimmung vom 26.11.2006 zum Ausdruck gebrachte Willen der Stimmbürger und unsere Wahl- und Abstimmungsfreiheit wurden in krasser Weise missachtet.
- Indem Sie Gegenstand und Zweck der Initiative substanziell verändert und eingeschränkt haben, erlaubten Sie sich eine unhaltbare Kompetenzüberschreitung.
- Der Grundsatz von Treu und Glauben wurde verletzt.
- Unter Inkaufnahme schwerwiegender raumplanerischer und finanzieller Nachteile für die Gemeinde Freienbach wurden Privatinteressen zu Lasten der Öffentlichkeit begünstigt.

#### 4. Vergeudung von Zeit und Geld

Das bisherige Vorgehen war eine eklatante Vergeudung von Geld und Zeit.

Die im November 2007 öffentlich aufgelegte, echte Umzonungsvorlage kostete uns Steuerzahler (gemäss offizieller Kostenzusammenstellung der Auflage November 2007) bereits 275'500 Franken.

Diese erste Vorlage war mit Ihrem „Einsprachebeschluss“ vollkommen fallengelassen worden. Aufgrund dieses – missbräuchlich erlassenen – Beschlusses, der mehrere aufwändige Beschwerdeverfahren nach sich zog, entstanden wohl mindestens nochmals so hohe Kosten, d.h. bis heute insgesamt wahrscheinlich mehr als ½ Million Franken.

Wie die Beschwerde-Entscheide von Regierungsrat und Verwaltungsgericht darlegen, wäre es auch nach diesem erneuten Auflageverfahren nicht auszuschliessen, dass von Seiten der Bevölkerung Stimmrechtsbeschwerde erhoben wird, falls letztlich trotzdem eine rechtlich unzulässige Abstimmungs-Vorlage unterbreitet würde; das wäre dann nochmals mit weiteren Kosten für die öffentliche Hand verbunden.

Dass durch dieses willkürliche Vorgehen auch unnötige Verzögerungen einer sinnvollen, angemessenen Nutzung dieses Areals verantwortet werden müssen, ist selbstredend.

#### 5. Information der Bevölkerung

Alle bisherigen rechtlichen Verfahren haben bestätigt, dass die Umzonungsinitiative rechtskonform ist und weder Treu und Glauben, noch den Schutz des Eigentums verletzt.

Trotzdem haben Sie aber immer wieder die klar geregelten enteignungsrechtlichen Fragen öffentlich als fundamentales Problem dargestellt und

damit die Bevölkerung verunsichert. Diese hat aber ein Anrecht auf eine korrekte offizielle Information über die Rechtslage.

Wie von unserer/meiner Seite wiederholt gefordert, steht es der Freienbacher Stimmbevölkerung auch zu, von den Behörden eine transparente und umfassende offizielle Gegenüberstellung der absehbaren Gesamtkosten für beide Varianten (Park/Überbauung) zu erhalten.

#### 6. Wiederherstellung eines Vertrauenverhältnisses Bürger/Behörden

Es würde der Wiederherstellung des Vertrauens der Bürger in die Volksvertreter sehr dienen und viele in den letzten Jahren entstandene Spannungen unzweifelhaft lösen helfen, wenn Sie bereit wären, Ihren Einsprachebeschluss vom 5.6.2008 zurückzuziehen.

Für mich und jene klare Mehrheit der Freienbacher Stimmbürger, die sich im November 2006 für die Umzonungsinitiative ausgesprochen hatten, bitte ich deshalb um antragsgemässen Einspracheentscheid.

Mit freundlichen Grüßen

Irene Herzog-Feusi  
Hauptinitiantin der Umzonungsinitiative Steinfabrikareal