

Trägerverein Bürgerforum Freienbach
handelnd durch die Präsidentin
Irene Herzog-Feusi
Etzelstrasse 54
8808 Pfäffikon

EINSCHREIBEN
Gemeinderat Freienbach
Unterdorfstrasse 9
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 16. September 2025

Baugesuch:	Nr. 2025-0144/eBau 22-25-205
Bauprojekt:	Sondierbohrungen, Unterdorfstrasse 20, 8808 Pfäffikon SZ, Hafenzzone, KTN 581, Koordinaten 2'701'517.000 / 1'229'244.000.
Gesuchsteller:	Hochbord Immobilien AG, Neutalstrasse 13c, 8852 Altendorf
Grundeigentümer:	Hafenareal Pfäffikon SZ AG, Neutalstrasse 13c, 8852 Altendorf
Projektverfasser:	Allgeol AG, St. Gallerstrasse 115, 8645 Jona
Geometer:	Geoinfra Ingenieure AG, Churerstrasse 44a, 8808 Pfäffikon
Publikation:	Amtsblatt Nr. 35 vom 29.8.2025

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates Freienbach

Als Privatperson und handelnd für den Trägerverein Bürgerforum Freienbach als dessen Präsidentin erhebe ich hiermit in rubrizierter Sache

EINSPRACHE

mit folgenden

ANTRÄGEN

1. Die Baubewilligung sei zu verweigern und das Baugesuch sei abzuweisen.
2. Durch das kant. Amt für Umweltschutz und den Gemeinderat Freienbach seien zur Beurteilung des Baugesuchs die Akten des rechtskräftigen Verwaltungsgerichtsentscheids III 2024 65 vom 28.

März 2025 sowie sämtliche Vorakten über bereits erfolgte Sondierbohrungen und Altlastenabklärungen auf dem Steinfabrikareal inkl. Stellungnahme zum Historischen Bericht und zum Bericht über die technische Untersuchung des Geländes der Steinfabrik Pfäffikon SZ vom 12.11. 2007, Dr. Martin Forter, Basel, beizuziehen. Ebenso sei das Gutachten der ENHK vom 7.9.2017 für die Beurteilung des Gesuchs beizuziehen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. MwSt zulasten der Gesuchstellerin.

BEGRÜNDUNG

I. FORMELLES

1. Frist

Die Einsprachefrist dauert bis zum 18.9.2025. Mit dem heutigen Versand (16. September 2025) ist diese eingehalten.

2. Legitimation

- 2.1 Zur Einsprache ist gemäss § 25 Abs. 3 PBG jedermann in der Gemeinde Freienbach berechtigt.
- 2.2 Als natürliche Person bin ich an der Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon (und damit in der Gemeinde Freienbach) wohnhaft und einsprachebefugt.
- 2.3 Ebenso mache ich als Präsidentin das Einspracherecht des Trägervereins Bürgerforum Freienbach als Bestandteil des Verbandsbeschwerderechts (gemäss § 11 Abs. 4 PBG, § 25 Abs. 3 PBG und § 26 Abs. 2 PBG (SRSZ 400.100) geltend.

Der Trägerverein Bürgerforum Freienbach ist als obsiegende Partei im Verwaltungsgerichtsverfahren III 2024 65 besonders betroffen von der mit VGE III 2024 65 vom 28.3.2025 verlangten, aber bis heute nicht erfolgten Festlegung des Gewässerraums beim Steinfabrikareal (E. 6.6.2) und der

immer noch fehlenden, rechtsgenügenden Interessenabwägung (E.6.5.5) im Kontext der kommunalen Teilzonenplanungsrevision. Damit fehlen die grundlegenden raumplanerischen Voraussetzungen für die ausdrücklich zum Zweck der Überbauung ersuchten Sondierbohrungen.

BO: VGE III 2024 65 vom 28.3.2025

- 2.4 Die doppelte Legitimation zu dieser Einsprache ist somit gegeben.

II. MATERIELLES

3. Ungenügende, unklare Rechtsverbindlichkeit der aktuellen Zonenbestimmungen für das Steinfabrikareal, präjudizielle Wirkung

- 3.1 Es bestehen für das Steinfabrikareal – im Hochwassergefahrenbereich – noch immer veraltete und uneindeutige Raumplanungsvorgaben, aus denen grosse Rechtsunsicherheit über die letztlich zulässige und mögliche, resp. unzulässige und unmögliche Überbaubarkeit resultiert. Dieses rechtliche Vakuum ergab sich einerseits aus der ohnehin fehlenden Baureife des Areals, andererseits aber auch aus den jahrelangen Verzögerungen einer aktualisierten kommunalen Gesamtzonenplanung, insbesondere der Festlegung des Gewässerraums, der Definition der Revitalisierungsgebiete und eines Nutzungstransfers gemäss ENHK-Gutachten.

- 3.2 Das Gesuch bezieht sich auf Sondierbohrungen für eine Überbauung mit «*Wohnungen*», die – laut ENHK-Gutachten vom 7.9.2017 – zu einer «*schweren Beeinträchtigung der Bundesinventarobjekte*» führen würde, weshalb «*die Wohnnutzung an einem anderen Standort ausserhalb der empfindlichen Landschaft zu realisieren*» und «*das Steinfabrikareal unter Berücksichtigung der in Kapitel 5 des Gutachtens aufgeführten Rahmenbedingungen landschaftlich aufzuwerten*» sei.

BO: ENHK-Gutachten vom 7.9.2017 (bei den Akten)

Bis heute fehlen jedoch die entsprechenden raumplanungsrelevanten Korrekturen der verpönten Inselbauzone (Hafenzone) Steinfabrikareal. Wider besseres Wissen erfolgte zu keiner Zeit die erforderliche, pflichtgemässe Interessenabwägung, geschweige denn eine entsprechende, rechtsverbindliche Bereinigung des kommunalen Zonenplanes. Diese elementaren Mängel (fehlende Rechtsgrundlage) lassen keine Sondierbohrungen zwecks Überbauung des Steinfabrikareals zu.

- 3.3 Entsprechend würde eine Vorab-Bewilligung für Sondierbohrungen zu Überbauungszwecken missachten, dass es zuerst eines übergeordneten Entscheids über das weitere Schicksal des Steinfabrikareals durch den Souverän bedarf. Eine Bewilligung zum jetzigen Zeitpunkt hätte Bindungswirkung (präjudizielle Wirkung) mit sehr hohen Folgekosten, denn damit würden grobfahrlässig langwierige Rechtsverfahren provoziert, die für alle Beteiligten (Gemeinwesen, involvierte Parteien und beschwerdeberechtigte Verbände) massiv nachteilig und unzumutbar wären. Dass diese Sondierbohrungen unter den heutigen Bedingungen durchgeführt werden könnten, ist aussichtslos.
- 3.4 Das heisst, eine Vorab-Bewilligung in Anwendung des Ermessens der kommunalen und kantonalen Bewilligungsbehörden ist klar unzulässig. Ohne verbindliche raumplanerische Rechtsgrundlagen würde die Gutheissung des Sondierbohrungsgesuchs primär in grober Weise gegen gültiges Recht und das öffentliche Interesse an der verfassungsmässig garantierten Rechtssicherheit verstossen: Grundlage und Schranke staatlichen Handelns ist das Recht (Art.5 BV).
- 3.5 Der Gewässerraum unterliegt einem Bauverbot. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Private Wohnungen gehören nicht dazu, weshalb dafür auch keine Sondierbohrungen zulässig sind. Da zudem noch nicht letztinstanzlich geklärt ist, welche Bereiche des Steinfabrikareals im Gewässerabstand liegen, können auch wegen der fehlenden Bestimmung des Gewässerraums keine Vorbereitungshandlungen (wozu die hier beanstandeten Sondierbohrungen zu zählen sind) zur Überbauung des Steinfabrikareals erfolgen.

Wir machen zur fehlenden Rechtssicherheit u.a. den unter I. FORMELLES, Ziff. 2.3 bereits genannten Entscheid des Verwaltungsgerichts VGE III 2024 65 vom 28.3.2025 geltend, der wie die weiteren, grundlegenden Rechtsmängel eine antragsgemässe Abweisung des Gesuchs erfordert.

4. Altlastenrelevanz

- 4.1 Es ist auch entscheidrelevant, dass diese Bohrungen selbst ein konkretes Gefährdungspotenzial (Schädigungen des Grund- und Seewassers durch Kontaminierung aus der Altlast des ehemaligen Industriebetriebs) beinhalten würden.

Wir machen geltend, dass nach wie vor massgebliche Fragen zur Altlast 29_B230, Steinfabrik Zürichsee nicht geklärt sind, die nicht nur unsere Gemeinde, sondern alle Zürichsee-Gemeinden tangieren, welche aus dem Zürichsee Trinkwasser aufbereiten.

Hierzu verlangen wir, dass sämtliche bisherigen Sondierbohrungsergebnisse und Berichte über Altlastenuntersuchungen auf diesem Areal sowie die Stellungnahme zum Historischen Bericht und zum Bericht über die technische Untersuchung des Geländes der Steinfabrik Pfäffikon SZ vom 12.11. 2007, Dr. Martin Forter, Basel, gemäss Antrag 2 für die Behandlung des beanstandeten Baugesuchs beizuziehen sind.

BO Stellungnahme zum Historischen Bericht und zum Bericht über die technische Untersuchung des Geländes der Steinfabrik Pfäffikon SZ vom 12.11. 2007, Dr. Martin Forter, Basel, <https://buengerforum-freienbach.ch/downloads/themen/mforter-121107.pdf>

- 4.2 Gemäss Baugesuch sollten die Sondierbohrungen explizit zum Zweck der Überbauung mit «*Wohnungen*» stattfinden. Die Gesuchstellerin will daraus Daten für ein Bauvorhaben gewinnen, d.h. sie will Eingriffe in den Untergrund vornehmen, die der Erkundung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse für eine Überbauung dienen – und nicht etwa einer objektiven, glaubwürdigen Ergänzung der weiterhin unvollständigen Untersuchung aller dort vorhandenen Altlasten oder Abklärungen über die Kontamination des Grund- und Seewassers, etc.

Der Schutz des Grund- und Trinkwassers hat bei sämtlichen Bewilligungs- und Konzessionsverfahren höchste Priorität. Dies ist hier entscheidrelevant, weil nicht ausgeschlossen werden kann, dass Sondierbohrungen im Bereich der Altlast Steinfabrik Zürichsee (Altlastenkataster 29_B230) die

Grundwasserqualität gefährden könnten. Somit kann das Amt für Umweltschutz für das Steinfabrikareal beim aktuellen Wissensstand keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung mit allfälligen Auflagen/Ausnahmen von den gesetzlich verlangten Grundwasserschutzbestimmungen erteilen.

5. Rüge schwer mangelhafter, resp. ungenügender Gesuchsunterlagen

5.1 Das Gesuch ist auch antragsgemäss abzuweisen, weil die Angaben insgesamt schwer mangelhaft und z.T. objektiv falsch sind:

a) Die Angabe im Baugesuch zur beschönigenden Bezeichnung des Vorhabens *«Abklärung Moorhydrologie Steinfabrik Pfäffikon»* (S.1/9) ist irreführend. Sie widerspricht der Zweckbeschreibung *«Wohnen»* und der Tätigkeitsart *«Neubau»*. Richtigerweise müsste bei der Hauptbezeichnung des Vorhabens *«Baugrunduntersuchung für Neubau»* angegeben werden, wie auf S.2/9 und 6/9.

b) Die neun(!) *«Koordinaten»* auf S. 1/9 und die zehn(!) *«Koordinaten der Bohrstandorte»* auf S. 6/9 stimmen in keinem einzigen Fall überein. Von Profis dürfte erwartet werden, dass zumindest die Koordinaten in einem Baugesuch korrekt angegeben werden. Dies gilt auch für die Planangaben (*«Projektpläne und Projektbeschreibung, Bohrstandorte.pdf, Baugesuch_20.08.2025.pdf»*). Die Bohrstellen sind auf der einzig beigelegten Visualisierung nur von Hand, mit grobem rotem Stift und generell NICHT an den im Gesuch bezeichneten Koordinatenpunkten eingezeichnet – obwohl mit den im WebGIS verfügbaren Werkzeugen eine korrekte planerische Angabe ohne Weiteres möglich wäre.

Mehrere Bohrstandorte wären überdies wegen dort gelagertem Material (Kieshaufen etc.) unzugänglich.

Die Ungenauigkeit der Angaben auf der offiziellen Baueingabe ist stossend, und es ist nicht nachvollziehbar, warum diese unprofessionellen Unterlagen vom Bauamt überhaupt entgegengenommen und im Amtsblatt ausgeschrieben wurden. Uneindeutige Baugesuche müssen von den Bewilligungsbehörden zurückgewiesen werden.

c) Auf S.3/9 ist fälschlich mit Nein beantwortet worden, ob ordentliche Mindestabstände unterschritten, resp. Ausnahmen beansprucht würden. Die Sondierbohrungen wären im

Gewässerabstand und Grundwasserbereich vorgesehen und somit auf Ausnahmegewilligungen angewiesen.

- d) Die auf den Seiten 5/9 und 6/9 genannten, erforderlichen Objektschutzmassnahmen («*Natur- und Landschaftsschutz, Wald, Flora, Fauna, Naturgefahren*») sind im Baugesuch fälschlich nicht aufgezeigt.

5.2 Gelinde gesagt eigenartig ist auch die Formulierung im Begleitschreiben der ADT INNOVA Bau-
management AG, Ronald Schmid, vom 20. August 2025, an die Gemeinde Freienbach.

Einerseits bittet er «*höflich um schnellst mögliche Bearbeitung des Gesuches*», obwohl die Realisierung einer Überbauung zu Wohnzwecken auf dem Steinfabrikareal alles andere als naheliegend ist und entsprechend keine Eile besteht, andererseits schreibt er tatsächlich wörtlich: «*Für die kooperative Haltung danken wir Ihnen im Namen der Bauherrschaft bestens*». Von welcher Art Kooperation ist hier die Rede, angesichts des schwer mangelhaften, nicht bewilligungsfähigen Gesuchs?

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, wir ersuchen Sie aufgrund der oben genannten Sachverhalte und Begründungen um antragsgemässen Entscheid.

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi
Präsidentin des Trägervereins
Bürgerforum Freienbach