

Sachgeschäft Dorfbild-Initiative Freienbach

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, die «Dorfbild-Initiative Freienbach» abzulehnen.

Ausgangslage

Am 28. Januar 2021 reichte ein Initiativkomitee, bestehend aus Engelbert Sturm, Felix Knuchel, Karl Abegg und Fredy Kümin, die Pluralinitiative «Dorfbild-Initiative Freienbach» ein.

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10. Februar 2021 die Initiative als zulässig erklärt und diesen Entscheid im Amtsblatt Nr. 7 vom 19. Februar 2021 publiziert. Eine gegen diesen Entscheid eingereichte Beschwerde wurde vom Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 6. Mai 2021 und vom Bundesgericht mit Entscheid vom 8. Juli 2022 abgewiesen.

Initiativbegehren

«Die Grundstücke KTN 2114 und 3818, Pfarrmatte Freienbach SZ, sind im Zonenplan der Gemeinde Freienbach von der Zentrumszone Z in die Kernzone K umzuzonen. Die baulichen Möglichkeiten in der Kernzone richten sich nach den Bestimmungen des Art. 34 des rechtskräftigen Baureglements der Gemeinde Freienbach aus dem Jahr 1994.»

Sachgeschäft (Fortsetzung)

Stellungnahme und Erläuterungen der Initianten/
Eingabe vom 10. September 2022 (grau hinterlegt)

Die Dorfbild-Initiative ist keine Bauverhinderungsinitiative!

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Anlass und Vorgeschichte

Im Februar 2020 hat das Baugespann der Bruhin AG für ein grosses Wohn- und Geschäftshaus im landschaftlich sensiblen Bereich der Pfarrmatte Ost in Freienbach ein breites Unbehagen ausgelöst und den Dorfkonflikt aus den 70er-Jahren in Erinnerung gerufen. Das 1972 publizierte Projekt für einen grossen Gewerbebau auf dem Baurechtsgrundstück KTN 2092 der Pfarrmatte, in direkter Nachbarschaft zu Friedhof und Pfarrkirche, löste eine vorwiegend jugendliche Gegnerschaft aus. «Bauten mit solchen Dimensionen gehören in die Industriezone Schwerzi und nicht in die Dorfkernzone», lautete der Grundtenor der damaligen Opposition. Eine Initiative auf Umzonung der Pfarrmatte Ost in die öffentliche Zone wurde vom damaligen Gemeinderat als ungültig erklärt. Beschwerden gegen das Bauprojekt wurden vom Regierungsrat mit dem Argument der Gemeindeautonomie abgewiesen. Immerhin wurde ein Freihalte- und Sichtschutzwinkel zu Gunsten der Pfarrkirche festgelegt. Zudem wurde die Baubewilligung an Auflagen geknüpft. Eine diskrete Farbgebung bei den Fassaden, Höhenbeschränkung des Gebäudes auf eine Kote 418,10 m ü. M. sowie eine abschirmende Baumbepflanzung gegenüber dem Friedhof mussten die Wirkung des Neubaus auf die Umgebung dämpfen und kaschieren.

Der Dorfkonflikt hatte seine Brisanz vor allem deshalb, weil der damalige Dorfpfarrer P. Heinrich Frei OSB (Pfarrer von 1945 bis 1976), als Verwalter der Pfarrpfundstiftung, diesen Neubau ausdrücklich befürwortete und die Verantwortungsträger von Kirchgemeinde und politischer Gemeinde den Konflikt mit dem Dorfpfarrer vermeiden wollten. Gesellschaftspolitisch interessant war, dass sich damals die junge Generation mit dem Support vieler älterer Bewohner gegen die etablierten politischen Kreise auflehnte.

Einsprachen wegen Missachtung der Auflagen

Im Jahr 2004 wurde das Druckereigebäude einer Ausrensanierung unterzogen. Mit dem hellgrauen Fassadenanstrich wurde die alte Auflage der unauffälligen Farbgebung nicht beachtet. Die gegenüber dem Friedhof optisch abschirmende Baumreihe wurde trotz Auflage von der Bauherrschaft noch vor der Publikation des Bauvorhabens beseitigt. Wie dann die Bauvisiere standen, löste die Mehrhöhe des Neubaus von 4 m gegenüber dem

Altbau Erstaunen und Befremden aus. Über die Gründe, welche dazu geführt haben, die Höhenbeschränkung für den Neubau aufzuheben, hat die Kirchenbehörde bis anhin keine Transparenz gewährt.

Um eine Missachtung der früheren Auflagen sowie eine Verschärfung des raumplanerischen Fehlers von anno dazumal zu verhindern, gingen gegen das Neubau-Vorhaben im März 2020 Einsprachen ein. Unter anderem wurde der Erlass einer Planungszone gefordert. Zudem wurde das Fehlen der erforderlichen Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) gerügt. Der Gemeinderat hat sowohl die Einsprachen wie auch die beantragte Planungszone abgelehnt und das umstrittene Projekt mit verschiedenen Auflagen bewilligt.

Beschwerde geschützt, Baubewilligung aufgehoben

Gegen die erteilte Baubewilligung hat der Schweizer Heimatschutz (SHS) beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Hauptargumente waren die mangelnde Einordnung des Vorhabens ins Orts- und Landschaftsbild sowie die fehlenden Gutachten der ENHK und EKD. Das Baureglement verlangt für Neubauten explizit, dass sie sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern müssen.

Zudem stützt sich der SHS auf das Subventionsgesetz. Bei der Restaurierung der Pfarrkirche St. Adalrich in den 70er- und 90er-Jahren wurden Bundes-Subventionen gesprochen, die vom Eidgenössischen Departement des Innern an die folgende Subventionsbedingung mit Grundbucheintrag geknüpft wurde:

«Der jeweilige Eigentümer des oben erwähnten Baudenkmals sorgt im Einvernehmen mit der Einwohnergemeinde sowie mit der kantonalen und der eidgenössischen Denkmalpflege für einen ausreichenden Umgebungsschutz des Baudenkmals. Bauvorhaben in seinem Sichtbereich, die seine Wirkung und Eigenart beeinträchtigen könnten, sind frühzeitig der kantonalen Denkmalpflege sowie dem Eidg. Departement des Innern in Bern zu melden.»

In einer weiteren Beschwerde wurde die geplante Zufahrt entlang der Friedhofmauer gerügt. Dazu sind massive Abgrabungen in geringster Distanz zur Friedhofgrenze erforderlich. Ein dazu notwendiges statisches Gutachten fehlt bis anhin. Somit kann eine Gefährdung der Familiengräber nicht ausgeschlossen werden. Zudem

würde die geplante Zufahrt die alte Auflage der Baumpflanzung weitgehend verunmöglichen.

Gegenüber der Bauherrschaft wurde im Rahmen des Einsprache- und Beschwerdeverfahrens mehrmals Gesprächsbereitschaft signalisiert. Auch das Initiativkomitee suchte das Gespräch. Leider blieben all diese Angebote unbeantwortet.

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 574/2021 vom 24. August 2021 die Beschwerde des SHS gutgeheissen und die Baubewilligung des Gemeinderates Freienbach für das geplante Wohn- und Geschäftshaus der Bruhin AG aufgehoben. Das Vorhaben wurde zur Neu Beurteilung an die Gemeinde zurückgewiesen. Zudem wurde verfügt, dass die bereits im Einspracheverfahren geforderten Gutachten der ENHK und der EKD eingeholt werden müssen. Die Beurteilungen dieser Bundesinstanzen sind noch pendent, werden jedoch mit Interesse erwartet.

Ziele und Instrument der Dorfbild-Initiative

Da der Gemeinderat den im Einspracheverfahren beantragten Erlass einer Planungszone abgewiesen hat, formierte sich das Initiativkomitee für die Dorfbild-Initiative Freienbach. Als Mitglieder sind registriert: Fredy Kümin, Engelbert Sturm, Felix Knuchel und Karl Abegg. Die Überzeugung unter den Initianten war, dass der damalige raumplanerische Fehlentscheid auf der Pfarrmatte Ost heute keine Wiederholung oder sogar Verschärfung erfahren darf. Das Initiativbegehren fand in der Bevölkerung breite Unterstützung. In den Monaten Dezember 2020 und Januar 2021 konnten trotz coronabedingter Erschwernisse rund 640 Unterschriften gesammelt werden. Bei der Sammeltätigkeit gab es kaum kritische Einwendungen.

Das Ziel der Initiative ist klar. Die Grundstücke KTN 2114 und 3818 auf der Pfarrmatte Ost sollen von der Zentrumszone Z in die Kernzone K umgezont werden. Diese Zone ist bereits fester Bestandteil des Baureglements aus dem Jahr 1994. Art 34 dazu lautet: *«Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des historischen Dorfkerns, die Erhaltung wichtiger Bauten und die gute gestalterische Einordnung von Neubauten und baulichen Veränderungen ins Orts- und Strassenbild.»*

Ein wesentliches Gestaltungselement dieser Zone ist die Vorschrift für Schrägdächer. Zudem gewährt die Kernzone K einen sanfteren Übergang zur östlich angrenzenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. In baurechtlicher Hinsicht entbindet die Kernzone im Gegensatz zur Zentrumszone Z von der Pflicht zur Realisierung von mindestens 30% Gewerbefläche. (Da die Nachfrage

nach Büroräumlichkeiten infolge Verbreitung der Home-Office-Kultur rückläufig ist, bringt die Kernzone den Bauherrschaften mehr Freiheiten in der bedürfnisgerechten Wahl der Nutzflächen.)

In diesem Kontext sei auch die Frage nach der Zukunft des früheren Druckereigebäudes gestattet. Ein Szenario könnte sein, dass dieses in absehbarer Zeit abgebrochen und durch einträglichere Wohnbauten ersetzt werden könnte. Die Dorfbild-Initiative soll auch für diesen Fall garantieren, die mittel- und langfristige Bauentwicklung auf der Pfarrmatte Ost in dorfbildverträgliche und harmnischere Bahnen zu lenken. Die in jüngerer Zeit realisierten Bauten auf der Pfarrmatte West und entlang der Kirchstrasse zeigen, dass dies möglich ist. Die Dorfbild-Initiative ist damit definitiv kein Bau-Verhinderungs-Instrument.

Verzögerndes Beschwerdeverfahren

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 10. Februar 2021 die Dorfbild-Initiative als Pluralinitiative im Sinne von §9 des Gemeindeorganisationsgesetzes (GOG) als zulässig erklärt. Gegen diesen Beschluss erhoben die Pfarrpfundstiftung Freienbach, Daniel Corvi, Armin Immoos und Elmar Höfliger Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz. Das Verwaltungsgericht hat mit Entscheid vom 6. Mai 2021 die Beschwerde abgewiesen und die Zulässigkeitserklärung des Gemeinderates geschützt. Am 21. Juni 2021 erhoben Daniel Corvi, Armin Immoos und Elmar Höfliger gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts Beschwerde beim Bundesgericht in Lausanne. Mit Urteil vom 8. Juli 2022 (1C_391/2021) hat die öffentlich-rechtliche Abteilung des Bundesgerichts die Beschwerde abgewiesen und die Entscheide von Verwaltungsgericht und Gemeinderat geschützt. Die Dorfbild-Initiative erfüllt somit die staatsrechtlichen Anforderungen und muss demnach der Gemeindeversammlung und der Urnenabstimmung unterbreitet werden.

Das Initiativkomitee ist der festen Überzeugung, dass auf diesem Weg eine weitere, noch massivere Beeinträchtigung der Umgebung von Pfarrkirche und Friedhof sowie des Erholungsraumes am See verhindert werden kann. Das Dorf- und Landschaftsbild von Freienbach verdient Rücksicht und Respekt. Das Initiativkomitee ersucht deshalb, auch im Auftrag der 640 Mitunterzeichner/Innen, die Stimmbürgerschaft der Gemeinde Freienbach um Zustimmung.

Sachgeschäft (Fortsetzung)

Stellungnahme des Gemeinderates

Vorgeschichte

Im vorliegenden Fall ist die Historie der raumplanerischen Entwicklung der Gemeinde Freienbach interessant. Der erste Zonenplan von 1972 sah auf den Liegenschaften Nr. 2114 und Nr. 3818 in Freienbach eine Kernzone mit fünf Geschossen vor. Diese wurde im Zonenplan von 1983 für beide Parzellen belassen.

1988 trat das kantonale Planungs- und Baugesetz in Kraft. Danach haben sich die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat im Rahmen der anschliessenden Gesamtzonenplanrevision unter anderem auch ausführlich mit dem Schutz der Dorfkerne befasst. Im Leitbild wurde unter anderem die «Gestaltung der Dorfkernegebiete durch entsprechende Bauvorschriften» festgelegt.

In der konkreten Umsetzung für den Ortsteil Freienbach bedeutete dies, dass die bisherige Kernzone 5 durch die Zentrumszone abgelöst wurde und im Bereich des alten Dorfkerns eine Kernzone 3 ausgeschieden wurde.

Die beiden Liegenschaften Nr. 2114 und Nr. 3818 wurden von der Kernzone 5 in die neu geschaffene Zentrumszone umgezont. Gründe dafür sind wohl darin zu finden, dass die Kernzone eine Steildachpflicht vorsieht und der Bestand (Gewerbebau mit Flachdach auf der Liegenschaft Nr. 2114) eher in die Zentrumszone passte und damit den vorhandenen Überbauungsverhältnissen Rechnung getragen wurde.

Faktisch wurde 1993 auch bewusst eine «Abzoning» vorgenommen, da in der Kernzone 5 eine Firsthöhe von 18 Metern und eine Gebäudehöhe von 15 Metern zulässig waren. In der aktuell geltenden Zentrumszone sind Bauten mit einer Firsthöhe von 17 Metern und einer Gebäudehöhe von 13 Metern zulässig.

Neben der Bedeutung der Dorfkerne war man sich damals auch der sensiblen Lage der Pfarrmatte bewusst. So wurde im Zonenplan ein Sichtschutzbereich/Freihaltewinkel als orientierender Planinhalt definiert.

Sowohl auf Stufe Gemeinde als auch auf Stufe Kanton (inklusive Denkmalpflege) war eine Zuweisung der beiden Liegenschaften Nr. 2114 und Nr. 3818 in die Kernzone, wie es die Pluralinitiative nun fordert, kein Thema.

Fazit

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung bei der Zonenplanrevision im Jahr 1993 wurden die Liegenschaften der Zentrumszone zugewiesen. Gestützt auf die geltenden Rahmenbedingungen wurde nun ein konkretes Projekt ausgearbeitet und in der Folge vom Gemeinderat genehmigt. Es liegt grundsätzlich keine veränderte Situation im

Dorfkern von Freienbach vor, welche nun eine punktuelle Zonenplananpassung rechtfertigen würde. Mit der aktuellen Zonenordnung wird sowohl dem bestehenden Gebäudebestand als auch dem notwendigen Schutz der Umgebung genügend Rechnung getragen. Der Gemeinderat empfiehlt, die Initiative abzulehnen.

Nächste Schritte

Wie eine Umsetzung der Initiative bei Annahme ablaufen könnte, ist nachfolgend aufgezeigt:

1. Entwurf Teilzonenplan zur Vorprüfung an die kantonalen Fachstellen
2. Öffentliche Auflage während 30 Tagen
3. Einspracheverfahren Gemeinderat
4. Beschwerdeverfahren Regierungsrat
5. Beschwerdeverfahren Verwaltungsgericht
6. Gemeindeversammlung mit anschliessender Urnenabstimmung
7. Genehmigung durch Regierungsrat
8. Beschwerdeverfahren Bundesgericht

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt, die Initiative abzulehnen.