

Gemeinderat

Auszug aus dem 3. Protokoll vom 06. Februar 2025

31

0.2.4

Initiativen

Initiative "Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung"

Ausgangslage

Am 10. Dezember 2024 reichte Otto Kümin, im Auftrag der Sozialdemokratischen Partei Freienbach, zusammen mit den Erstunterzeichnenden Carmen Muffler, Bianca Bamert, Ladina Gross und Guy Tomaschett die Pluralinitiative "Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!" und mit 367 vom Einwohneramt der Gemeinde Freienbach beglaubigten gültigen Unterschriften ein. Gestützt auf § 9 des Gemeindeorganisationsgesetzes (GOG) stellen die Initianten in Form einer allgemeinen Anregung folgendes Initiativbegehren:

Initiativtext

1. Die Gemeinde Freienbach fördert den preisgünstigen Wohnungsbau.

2. Der Gemeinderat sorgt dafür, dass ab dem Zeitpunkt der Annahme der vorliegenden Initiative bis 2045 mindestens 20 Prozent aller zu vermietenden Wohnungen bei Neubauten und Totalsanierungen preisgünstig sind. Im Vordergrund steht Wohnraum, der familien-, alters oder jugendgerecht ist. Ein angemessener Anteil ist für innovative Wohnformen, namentlich generationenübergreifendes Wohnen, vorzusehen.

3. Gemäss dieser Initiative gelten neu erstellte Wohnungen als preisgünstig, wenn die Mietpreise nicht über den Obergrenzen liegen, wie sie im Reglement "preisgünstiger Wohnraum" vom 30. Januar 2020 der Gemeinde Freienbach (GRB 22/2020) festgelegt sind.

4. Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung alle 2 Jahre einen Bericht über die erreichten Ziele dieser Initiative und die diesbezüglichen Aktivitäten.

Erwägungen

1. Gemäss § 37 Abs. 1 der Kantonsverfassung (KV) ist jeder Stimmberechtigte befugt, einzeln oder zusammen mit anderen Stimmberechtigten, beim Gemeinderat ein schriftliches Initiativbegehren einzureichen. Nach § 9 Abs. 3 GOG gilt eine Initiative als Pluralinitiative, wenn sie von fünf Prozent der Stimmberechtigten, jedoch mindestens von fünf und höchstens 300 Stimmberechtigten unterzeichnet ist.

Anlässlich der Abstimmung vom 9. Februar 2025 sind 9933 in kommunalen Angelegenheiten Stimmberechtigte im Stimmregister der Gemeinde Freienbach eingetragen. In der Gemeinde Freienbach ist somit eine Initiative von 300 Stimmberechtigten zu unterzeichnen, damit sie als Pluralinitiative gilt.

Die Unterzeichner sind im vorliegenden Fall befugt, ein solches Initiativbegehren einzureichen, sind sie doch in der Gemeinde Freienbach stimmberechtigt und haben ihr Ansinnen in schriftlicher Form vorgebracht. Das Einwohneramt hat die Unterschriftenbögen der Unterzeichner der Initiative geprüft und dabei festgestellt, dass die Initiative

von 367 Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Freienbach gültig unterzeichnet worden ist. Damit wird das nötige Quorum von 300 Stimmberechtigten erreicht und es handelt sich im vorliegenden Fall somit um eine Pluralinitiative gemäss § 9 Abs. 3 GOG.

2. Die Initiative muss sich auf den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung eines rechtsetzenden Erlasses oder Verwaltungsaktes beziehen, welche in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fallen (§ 37 Abs. 2 KV).

Die Initiative ist schriftlich in Form einer allgemeinen Anregung oder eines ausgearbeiteten Entwurfs einzureichen (§ 37 Abs. 3 KV und § 9 Abs. 1 GOG).

Der Gemeinderat erklärt eine Initiative als ungültig, wenn sie sich nicht auf einen Gegenstand bezieht, zu dessen Behandlung die Gemeindeversammlung zuständig ist; wenn der Grundsatz der Einheit der Materie nicht gewahrt ist; wenn sie dem Bundes- oder kantonalen Recht widerspricht oder wenn sie einen unmöglichen Inhalt aufweist (§ 10 Abs. 1 GOG). Verfügungen über die Zulässigkeit von Initiativbegehren sind den Initianten innert drei Monaten mitzuteilen; der Entscheidungspruch ist zusammen mit dem Begehren im Amtsblatt zu veröffentlichen (§ 10 Abs. 3 GOG). Erklärt der Gemeinderat eine Pluralinitiative als gültig, so legt er diese innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Gültigerklärung mit seinem Antrag oder seinem Gegenvorschlag der Gemeindeversammlung vor (§ 11 Abs. 1 GOG). An der Gemeindeversammlung sind Abänderungsanträge zu Pluralinitiativen ausgeschlossen (§ 11 Abs. 2 GOG).

3. Eine zentrale Voraussetzung für die Gültigkeit des Initiativbegehrens bildet das Erfordernis, dass der Gegenstand in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung fällt. Vorliegend zielt das Initiativbegehren auf die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ab. Ab dem Zeitpunkt der Annahme der vorliegenden Initiative bis 2045 müssen mindestens 20 Prozent aller zu vermietenden Wohnungen bei Neubauten und Totalsanierungen preisgünstig sein. Dabei gelten neu erstellte Wohnungen als preisgünstig, wenn die Mietpreise nicht über den Obergrenzen liegen, wie sie im Reglement "preisgünstiger Wohnraum" vom 30. Januar 2020 der Gemeinde Freienbach festgelegt sind. Die Initiative wurde in Form einer allgemeinen Anregung eingereicht. Die Initianten lassen es offen, ob ihr Anliegen bei Annahme der Initiative als zusätzlicher Artikel im Baureglement oder in einem separaten Reglement aufgenommen werden soll. Die Formulierung des Initiativbegehrens lässt dem Gemeinderat daher bei einer Annahme der Initiative eine grosse Gestaltungsfreiheit hinsichtlich deren Umsetzung. Gemäss § 12 Abs. 1 lit. b GOG i.V.m. § 13 Abs. 1 GOG beschliessen die Stimmberechtigten über den Erlass von Rechtssätzen, soweit nicht nach kantonalem oder kommunalem Recht ein anderes Organ zuständig ist. Hätte die Initiative die Anpassung bzw. Ergänzung des Baureglements zur Folge, wären dafür auch die Stimmberechtigten zuständig (§ 27 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG). Das vorliegende Initiativbegehren erfüllt daher die Zuständigkeitsvoraussetzung von § 10 Abs. 1 lit. a GOG.
4. Weiter ist zu prüfen, ob das Initiativbegehren dem Grundsatz der Einheit der Materie entspricht. Der Grundsatz der Einheit der Materie besagt, dass eine Vorlage grundsätzlich nur einen Sachbereich zum Gegenstand haben darf und zwei oder mehrere Sachfragen und Materien, die keinen inneren sachlichen Zusammenhang aufweisen, nicht zu einer einzigen Abstimmungsfrage verbunden werden dürfen (BGE 129 I 366, E. 2.3). Zwei oder mehrere Gegenstände können in einer einzigen Initiative behandelt werden, wenn diese eng voneinander abhängen oder einen gemeinsamen Zweck ha-

ben, der sie objektiv gesehen als zusammenhängend erscheinen lässt (Huwyler/Bee-ler, GOG, S.104). Die Pluralinitiative "Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung" hat gemäss den Initianten das Ziel, dass die Freienbacher Bevölkerung in der Gemeinde bleiben kann und Freienbach sich nicht zu einer "Schlaf-gemeinde" verändert. Alle im Initiativbegehren genannten Punkte (Förderung preis-günstiger Wohnungsbau, Schaffung von 20 Prozent preisgünstige Wohnungen bei Neubauten und Totalsanierungen bis 2045, Festlegung Obergrenze Mietpreise anhand Reglement "preisgünstiger Wohnraum" sowie Berichterstattung z.H. Gemeindever-sammlung alle zwei Jahren) verfolgen dieses Ziel "Förderung von preisgünstigen Woh-nungen für die Freienbacher Bevölkerung" und haben zueinander einen sachlichen Zu-sammenhang. Das Erfordernis der Einheit der Materie ist daher vorliegend erfüllt. Die Pluralinitiative wurde in Form einer allgemeinen Anregung eingereicht. Das Erfor-dernis der Einheit der Form ist daher vorliegend auch erfüllt.

5. Gemäss § 10 Abs. 1 lit. c GOG darf die Initiative nicht übergeordnetem Recht wider-sprechen. Das Begehren darf also keine Widersprüche zum Recht von Bund oder Kan-ton aufweisen. Ausformulierte Initiativen werden strenger beurteilt als allgemeine Anre-gungen (EGV-SZ 2006, B 7.1 Erw. 3.5.1).

Es stellt sich vorliegend die Frage, ob die Pluralinitiative die in Art. 26 BV garantierte Eigentumsgarantie verletzt. Die Initiative fordert in Punkt 2, dass ab Annahme der Initi-ative 20 Prozent aller zu vermietenden Wohnungen bei Neubauten und Totalsanierun-gen bis 2045 preisgünstig sind. Es bedeutet jedoch nicht zwingend einen Eingriff in das Privateigentum bzw. das Ziel muss nicht zwingend mittels öffentlich-rechtlicher Ei-gentumsbeschränkungen erreicht werden, bei welcher bei Neubauten oder Totalsanie-rungen der Bauherr einen gewissen Prozentsatz an preisgünstigen Wohnungen anzu-bieten hat. Die Initiative in der Form der allgemeinen Anregung lässt einen erheblichen Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung zu. Eine verfassungskonforme Umsetzung mit Massnahmen, welche die Eigentumsgarantie gewährleistet, ist möglich. Die öffent-liche Hand hat verschiedene Mittel, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Sie kann selber Wohnungen bauen oder erwerben und diese günstig vermieten. Sie kann auch gemeinnützige Bauträger dabei unterstützen, preisgünstigen Wohnraum anzubieten. Als Förderinstrument könnte namentlich etwa die Einrichtung einer Spezialfinanzierung (Wohnraumförderungsfonds) nach § 39 Finanzhaushaltsgesetz für die Bezirke und Ge-meinden (FHG-BG) eingesetzt werden.

Es sind auch keine weiteren bundes- oder kantonrechtlichen Bestimmungen ersicht-lich, welche einer Umsetzung der Initiative entgegenstehen würden. Die Initiative wie-derspricht nicht übergeordnetem Recht bzw. es bestehen keine Unvereinbarkeiten mit höherrangigem Recht.

Zudem ist die Umsetzung auch tatsächlich möglich. Sie weist keinen unmöglichen In-halt auf (§ 10 Abs. 1 lit. d GOG).

6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Pluralinitiative für gültig erklärt werden kann.
7. Die Pluralinitiative wurde als allgemeine Anregung eingereicht. Bei einer Annahme der Initiative wäre in einem zweiten Schritt, je nach konkreten Um-setzungsmassnahmen, allenfalls ein entsprechendes Reglement auszuarbeiten und den Stimmberechtigten zur anschliessenden Beschlussfassung an der Urne vorzule-gen.

Beschluss

1. Die Pluralinitiative "Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung" wird als gültig erklärt.
2. Die Initiative sowie dieser Beschluss über die Gültigkeit des Initiativbegehrens werden im Sinne von § 10 Abs. 3 GOG im Amtsblatt vom 14. Februar 2025 publiziert. Der Entscheidspruch kann innert 10 Tagen ab Publikation im Amtsblatt mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden.
3. Das Ressort Raum und Umwelt wird beauftragt, nach Rechtskraft der Gültigkeitserklärung der Initiative, dem Gemeinderat an der GRS vom 16. April 2025 Bericht und Antrag zu stellen, wie der Gemeinderat zur Initiative Stellung beziehen soll.
4. Zufertigung durch Protokollauszug an:
 - a) Sozialdemokratische Partei Freienbach, z.H. Frau Carmen Muffler, Präsidentin SP Freienbach, Kantonsrätin, Stegstrasse 11, 8808 Pfäffikon
 - b) @ Gemeindepräsident
 - c) @ Ressortvorsteher Raum und Umwelt
 - d) @ Gemeindeschreiberin
 - e) @ Gemeindeschreiberin-Stv.
 - f) @ Abteilungsleiter Bau
 - g) @ Leiter Raum und Umwelt
 - h) @ Kommunikationsstelle
 - i) @ Publikation

Gemeinderat Freienbach



Guido Cavelti
Gemeindepräsident



Esther Reichmuth
Gemeindeschreiberin

Sped: 12.02.2025