



hotschaft 

Sachgeschäfte

**Ausserordentliche Gemeindeversammlung
vom Donnerstag, 7. August 2025, 19.30 Uhr
Turnhalle Steg, Pfäffikon**



gemeinde
freienbach

Sachgeschäfte

Einladung und Traktandenliste	3
Nachtragskredite 2025	4
Abrechnung Ausgabenbewilligung «Erweiterung und Optimierung der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Höfe»	5
Sachgeschäft Initiative «Bauboom – genug ist genug»	6
Sachgeschäft Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!»	13



Titelbild: Christine Bächlin *1956, Wilen, «Wellen», Collage, 2012

Einladung zur Gemeindeversammlung

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir laden die Stimmberechtigten der Gemeinde Freienbach am

Donnerstag, 7. August 2025, 19.30 Uhr
Turnhalle Steg, Pfäffikon

zur Gemeindeversammlung ein.

Traktanden, die nicht der Urnenabstimmung unterliegen:

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung Nachtragskredite 2025
3. Genehmigung Abrechnung Ausgabenbewilligung
«Erweiterung und Optimierung der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Höfe»

Traktanden, die der Urnenabstimmung unterliegen:

4. Sachgeschäft Initiative «Bauboom – genug ist genug»
5. Sachgeschäft Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!»

Die Urnenabstimmung zu den Traktanden 4 und 5 findet am 30. November 2025 und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an den Vortagen statt.

Wir freuen uns, Sie an der Gemeindeversammlung begrüßen zu dürfen. Im Anschluss laden wir Sie zum gemeinsamen Apéro ein. Die Behördenmitglieder stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

Gemeinderat Freienbach

Guido Cavelti
Gemeindepräsident

Esther Reichmuth
Gemeindeschreiberin

Nachtragskredite 2025

Investitionsrechnung 2025

Projekt	Anlageart/ Ressort	Voranschlags- kredit bisher	Voranschlags- kredit neu	Nachtrags- kredit	Bemerkungen/Begründungen
Meteorwasserkanal Schützenstrasse	Sachanlagen Tiefbau und Verkehr	0.00	250 000.00	250 000.00	Im Zuge der Arbeiten der Energie Ausser- schwyz AG zieht die Gemeinde ihr Projekt vor, damit Synergien genutzt und die Belastungen durch die Bauarbeiten minimiert werden können.
Verlängerung Meteorwasser- kanal Etzelstrasse; Sonnen- rank–Huobstrasse	Sachanlagen Tiefbau und Verkehr	100 000.00	510 000.00	410 000.00	Im Zuge der Arbeiten der Energie Ausser- schwyz AG zieht die Gemeinde ihr Projekt vor, damit Synergien genutzt und die Belastungen durch die Bauarbeiten minimiert werden können.
Strassensanierung Etzel- strasse; Sonnenrank–Huob- strasse	Sachanlagen Tiefbau und Verkehr	0.00	120 000.00	120 000.00	Im Zuge der Arbeiten der Energie Ausser- schwyz AG zieht die Gemeinde ihr Projekt vor, damit Synergien genutzt und die Belastungen durch die Bauarbeiten minimiert werden können.
Bushaltestellen Campus Schützenstrasse	Sachanlagen Tiefbau und Verkehr	0.00	220 000.00	220 000.00	Die Gemeinde schliesst sich dem Projekt des Kantons an, um beim Knoten Schützen-/ Gwattstrasse die Bushaltestelle Campus Süd behindertengerecht zu erstellen.
Total Nachtragskredite Investitionsrechnung 2025				1 000 000.00	

Gemäss § 12 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden vom 30. Mai 2018 ist durch die Gemeindeversammlung ein Nachtragskredit einzuholen, sofern für eine im Lauf des Rechnungsjahres notwendige Ausgabe ein Voranschlagskredit fehlt oder für den vorgesehenen Zweck nicht ausreicht. Erträgt die Ausgabe keinen Aufschub ohne nachteilige Folgen, kann ein Nachtragskredit vorzeitig in Anspruch genommen werden.

Traktandum 2 Nachtragskredite 2025

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Als Rechnungsprüfungskommission haben wir gemäss §§ 50 und 51 des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden die Nachtragskredite 2025 (Investitionsrechnung) geprüft.

Für die Nachtragskredite ist der Gemeinderat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Unsere Prüfung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag. Die Prüfung wurde so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen zu den Nachtragskrediten mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Nachtragskredite den gesetzlichen Bestimmungen.

Wir beantragen, die vorliegenden Nachtragskredite von Fr. 1 000 000 (Investitionsrechnung) zu genehmigen.

Antrag des Gemeinderats

Die Gemeindeversammlung genehmigt die vorliegenden Nachtragskredite für die Investitionsrechnung 2025 im Betrag von Fr. 1 000 000.

Abrechnung Ausgabenbewilligung Erweiterung und Optimierung der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Höfe

Bauabrechnung

Objekt	Kostenvoranschlag	Abrechnung	Kostenüberschreitung + Kostenunterschreitung –
Grundstück	155 260.00	91 305.35	–63 954.65
Vorbereitung	388 000.00	472 990.15	84 990.15
Gebäude	15 701 500.00	16 383 137.36	681 637.36
Betriebseinrichtung	93 000.00	78 893.35	–14 106.65
Umgebung	736 000.00	1 014 516.50	278 516.50
Baunebenkosten	3 090 240.00	3 040 489.49	–49 750.51
EMSR (Elektro-/Messtechnik)	3 544 000.00	3 932 553.35	388 553.35
HLKS (Heizungs-/Lüfttechnik)	781 000.00	854 013.45	73 013.45
Ausrüstung (elektro-mechanisch)	5 176 000.00	4 928 906.80	–247 093.20
Ausstattung	35 000.00	37 507.60	2 507.60
Sarenbach	140 000.00	140 910	910.00
Aufgelaufene Teuerung	1 349 864.22	0	–1 349 864.22
Total Bauabrechnung exkl. MwSt	31 189 864.22	30 975 223.40	–214 640.82
Anteil Gemeinde Freienbach 61,41%	19 153 695.60	19 021 884.70	–131 810.90

Mit der Abstimmung vom 30. November 2008 haben die drei Verbandsgemeinden des Abwasserverbands Höfe (AVH) dem Baukredit von Fr. 28 240 000 für die Erweiterung der ARA Höfe in den Jahren 2008 bis 2012 zugestimmt. Durch behördliche Auflagen sowie Projektänderungen sind Zusatzkosten entstanden, die 2012 mit einem Zusatzkredit von Fr. 1 600 000 durch die drei Verbandsgemeinden genehmigt wurden. Insgesamt lag damit für das Projekt eine Ausgabenbewilligung von Fr. 29 840 000 respektive teuerungsbereinigt Fr. 31 189 864.22 vor. Die Baukosten betrugen Fr. 30 975 223.40 und die Bauabrechnung konnte somit mit Minderkosten von Fr. 214 640.82 abschliessen. Die Betriebs- und Investitionskosten des Abwasserverbands Höfe werden nach Einwohnerzahlen aufgeteilt und der Kostenteiler von 61,41 Prozent für Freienbach basiert auf den Zahlen vom Dezember 2007. Die verzögerte Genehmigung der Bauabrechnung ist auf ein gerichtliches Verfahren zurückzuführen, welches mit Urteil des Bundesgerichts vom Februar 2025 nun ohne weitere Kostenfolgen abgeschlossen werden konnte. Die Rechnungsprüfungskommission des AVH hat die definitive Rechnung bereits im Jahr 2016 abgenommen, der Aufsichtsrat des AVH im Mai 2025 nach Abschluss des gerichtlichen Verfahrens.

Traktandum 3 Genehmigung Abrechnung Ausgabenbewilligung

Gemäss § 22 b des Finanzhaushaltsgesetzes für die Bezirke und Gemeinden ist eine Ausgabenbewilligung nach Abschluss des Vorhabens abzurechnen. Die Abrechnung untersteht dem gleichen Prüfungs- und Genehmigungsverfahren wie die Rechnung.

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die vorliegende Bauabrechnung wurde durch die Rechnungsprüfungskommission des Abwasserverbandes Höfe geprüft. Die Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Freienbach beantragt, die vorliegende Bauabrechnung zu genehmigen.

Antrag des Gemeinderats

Die Gemeindeversammlung genehmigt die vorliegende Abrechnung der Ausgabenbewilligung «Erweiterung und Optimierung der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Höfe» mit einer Kostenunterschreitung von Fr. 131 810.90.

Sachgeschäft

Initiative «Bauboom – genug ist genug»

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt die Ablehnung der Pluralinitiative «Bauboom – genug ist genug» des Bürgerforums Freienbach.

Bericht

Ausgangslage

Am 14. November 2024 reichte Irene Herzog-Feusi, Präsidentin des Trägervereins Bürgerforum Gemeinde Freienbach, zusammen mit weiteren Initianten die Pluralinitiative «Bauboom – genug ist genug» des Bürgerforums Freienbach mit Begleitschreiben und 308 vom Einwohneramt der Gemeinde Freienbach beglaubigten gültigen Unterschriften ein. Die Unterzeichner verlangen fünf Änderungen/Ergänzungen des Baureglements der Gemeinde Freienbach (BR) in Form eines ausgearbeiteten Entwurfs. Es handelt sich damit um eine Pluralinitiative im Sinne von § 9 Abs. 3 des Gemeindeorganisationsgesetzes (GOG). Mit Beschluss Nr. 6 vom 25. Januar 2025 erklärte der Gemeinderat die Pluralinitiative für gültig. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 5 vom 31. Januar 2025 publiziert. Er ist unangefochten in Rechtskraft erwachsen.

Erklärt der Gemeinderat eine Pluralinitiative als gültig, legt er diese innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Gültigkeitsklärung mit seinem Antrag oder seinem Gegenvorschlag der Gemeindeversammlung vor (§ 11 Abs. 1 GOG). Die Initiative wird fristgerecht am 7. August 2025 der Gemeindeversammlung vorgelegt.

Initiativtext

Es seien den Stimmbürgern der Gemeinde Freienbach folgende fünf Änderungen des kommunalen Baureglements zur Abstimmung vorzulegen:

1. Änderungen von Art. 19, Kapitel VI. **VERKEHRSSICHERHEIT, Motorfahrzeug- abstellplätze und interne Verkehrsflächen, Berechnung der Abstellplätze**

Teilweise Streichung von Art. 19 Abs. 2 a

- a) bei Wohnbauten 1½ Abstell- oder Garagenplatz pro Wohnung bzw. pro 100 m² Bruttogeschossfläche

Streichung von Art. 19 Abs. 3

~~Garagenvorplätze und Zufahrten dürfen nur in die Berechnung der Abstellplätze einbezogen werden, wenn deren Belegung mit parkierten Fahrzeugen die Zufahrt zu den übrigen Parkplätzen bzw. Garagen nicht behindert.~~

2. Änderungen von Art. 22 Abs. 2, Kapitel VI. **VERKEHRSSICHERHEIT, Kinderspielplätze, Erholungsflächen**

Streichung bisheriger Abs. 2

~~Ist die Erstellung der erforderlichen Spiel- oder Erholungsfläche auf privatem Grund nicht möglich oder nicht funktionstauglich, ist eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 250.- pro Quadratmeter an die Gemeinde zu leisten, die für den Bau oder Betrieb öffentlicher Spiel- und Erholungsflächen zu verwenden ist. Die Ersatzabgabe ist periodisch dem Kostenindex anzupassen.~~

Ersatz durch neuen Abs. 2

Die Pflicht zur Erstellung und Gewährleistung von Kinderspielplätzen und Erholungsflächen ist auch für Gestaltungsplanareale zwingend. Sonderbauvorschriften zur Umgehung dieser Pflicht sind nicht zulässig. Die vorgeschriebenen besonnten Freiräume müssen am Boden ausgewiesen werden. Dachflächen und Terrassen sind nicht anrechenbar.

3. Änderung von Art. 32 Abs. 4, Kapitel VII. **ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN, Terrain- gestaltung**

Ergänzung von Abs. 4 mit neuem erstem Satz

Sämtliches unverschmutzte Aushubmaterial muss auf

der Bauparzelle verbleiben und zur Terraingestaltung verwendet werden.

4. Änderung von Art. 34, Kapitel VIII. **ZONENORDNUNG, Bauzonen, Kernzone K**

Ergänzung mit neuem Abs. 9

Bei Neubauten oder baulichen Erweiterungen in der Kernzone kann der Nachweis der erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 19 auch durch grundbuchamtlich verbriefte Nutzungsberechtigung auf bereits erstellten Parkplätzen Dritter im Nahbereich erbracht werden. Falls im Nahbereich Parkplätze der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können, ist eine grundbuchamtlich verbriefte – auf 30 Jahre befristete – Nutzungsberechtigung unter Bezahlung einer indexierten Ersatzabgabe gemäss Art. 19 Abs. 4 auszuweisen. Die Parkplätze der Gemeinde werden nach Möglichkeit in Doppelnutzung angeboten: Montag – Freitag von 7.30 h bis 17.30 h für die Öffentlichkeit, abends sowie am Samstag und Sonntag für Bewohner/Nutzer der Neubauten/Erweiterungsbauten in der Kernzone.

5. Änderung von Art. 35 Abs. 4, Kapitel VIII. **ZONENORDNUNG, A) Bauzonen, Zentrums- zone Z**

Streichung bisheriger Abs. 4

~~Mindestens ½ der vorgeschriebenen Abstellplätze sind in Sammelgaragen im Untergeschoss anzuordnen. Im Erdgeschoss der Hauptbauten sind Garagen in der Regel nicht zulässig.~~

Ersatz durch neuen Abs. 4

Bei Neubauten oder baulichen Erweiterungen in der Zentrumszone kann der Nachweis der erforderlichen Parkplätze gemäss Art. 19 auch durch grundbuchamtlich verbriefte Nutzungsberechtigung auf bereits erstellten Parkplätzen Dritter im Nahbereich erbracht werden.

Falls im Nahbereich Parkplätze der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können, ist eine grundbuchamtlich verbriefte – auf 30 Jahre befristete – Nutzungsberechtigung unter Bezahlung einer indexierten Ersatzabgabe gemäss Art. 19 Abs. 4 auszuweisen. Die Parkplätze der Gemeinde werden nach Möglichkeit in Doppelnutzung angeboten: Montag – Freitag von 7.30h bis 17.30h für die Öffentlichkeit, abends sowie am Samstag und Sonntag für Bewohner/Nutzer der Neubauten/Erweiterungsbauten in der Zentrumszone.

Sachgeschäft (Fortsetzung)

Stellungnahme und Erläuterungen des Initiativkomitees Eingabe vom 3. April 2025

Die Folgen des Baubooms in der Gemeinde Freienbach belasten die öffentliche und private Lebensqualität zunehmend. Fünf zusammenhängende Änderungen des Baureglements ermöglichen eine gesündere Weiterentwicklung. Emissionen und Deponiebedarf werden reduziert, und die öffentliche Lebensqualität verbessert sich. Das Aushebeln der Raumplanung mittels Sonderbau-Vorschriften bei XXL-Projekten wird weniger attraktiv.

Ansetzen beim Baureglement

Mehrere Bestimmungen des Baureglements lassen zu, dass die ursprünglich zum Schutz der Bewohner und der öffentlichen Interessen entwickelten Rechtsvorgaben umgangen werden können. Besonders stossend sind die Ausnahmegewilligungen im Rahmen von Gestaltungsplan-Sonderbauvorschriften. Sie führen zu Ausnahmerechten, die den bestehenden Gesetzen und Reglementen widersprechen, ohne den Anspruch auf «bessere Lösungen» im öffentlichen Interesse zu erfüllen.

Damit hat die kommunale Raumplanung aber ihre Glaubwürdigkeit als Ordnungsinstrument eingebüsst. Während die Bestimmungen des Baureglements bei «kleinen Fischen» oftmals mit überspitztem Formalismus angewandt wurden, kamen «grosse Fische» in den Genuss extremer Sonderrechte, was sie zur Mass- und Verantwortungslosigkeit geradezu ermuntert hat.

Je mehr Gelder aus anonymen Quellen im Spiel sind, umso liebloser werden unsere Dörfer verunstaltet und zubetoniert. Die optische Verrohung, der Verlust an Identität und Attraktivität im öffentlichen Raum, immer weniger Grün im Siedlungsgebiet, wachsendes Verkehrschaos und immer höhere Wohnungskosten sind leider Fakt.

Trend-Umkehr

Mit der Gutheissung der vom Bürgerforum vorgeschlagenen Änderungen des Baureglements können die Stimmbürger der Gemeinde Freienbach diese Auswüchse abbremsen und innert Kürze eine Trend-Umkehr bewirken. Alle fünf Änderungen lösen positive Dominoeffekte aus. Sie bringen sowohl der ganzen Bevölkerung als auch den Bauherrschaften/Eigentümern und Mietern klare Vorteile und geben dem Gemeinderat als Bewilligungsbehörde verbindlichere, stabilere Leitplanken. Dadurch entsteht eine spürbare Aufwertung des privaten und öffentlichen Raumes und mehr Rechtsgleichheit.

Der Zeitpunkt ist günstig. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist immer noch in Arbeit, und so können die gewünschten Baureglements-Anpassungen mit kleinstem Aufwand – aber grösster Wirkung – vorgenommen werden.

Zu Antrag 1

Zur teilweisen Streichung von Art. 19 Abs. 2 a:

- Ohne den Zwang zu unnötigen Parkplätzen entstehen mehr Grünflächen, und die Baukosten fallen tiefer aus.
- Pro Wohnung bleibt die Parkplatzpflicht unverändert, aber die Anzahl soll nicht mehr von der Wohnungsfläche abhängig gemacht werden. Oft werden grosse Wohnungen nur von wenigen Bewohnern genutzt. Die Leerstände zeigen, dass die benötigte Parkplatzzahl geringer ist, als bisher angenommen.
- Die heutigen Vorschriften schaffen Fehlanreize, um die Parkplatz-Leerstände noch weiter zu steigern.
- Es bleibt den Bauherrschaften freigestellt, für grössere Wohnungen mehr Parkplätze bereitzustellen, aber sie sollen selber darüber entscheiden können.
- Grob geschätzt ist jeder vierte private Parkplatz in der Schweiz nicht vermietet, resp. unbenützt.
- Auch in anderen Gemeinden wird der Parkplatzzwang gelockert. Grund: Gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr/Überlastung des Strassennetzes/Ortsbildschutz in Kernzonen.

Zur vollständigen Streichung von Art. 19 Abs. 3:

- Dass Parkplätze nur in die Berechnung einbezogen werden dürfen, wenn sie die Zufahrt zu anderen Parkplätzen nicht behindern, ist ein Freienbacher Sonderfall.
- Bei vielen Bauten ist es durchaus möglich und sinnvoll, Garagenvorplätze und Zufahrten in die Berechnung der Abstellplätze einzubeziehen.
- Ob die Bauherrschaften ihre Zufahrten und Garagenvorplätze auch als Parkplätze anrechnen lassen wollen, soll ihrer freien Entscheidung überlassen bleiben.
- Die Berechnung der Parkplatzpflicht bleibt unverändert, aber es wird dem Ermessen der Bauherrschaften/Eigentümer überlassen, ob sie Doppelnutzungen von Garagenvorplätzen und Zufahrten auf ihrem privaten Areal wünschen.

Zu Antrag 2

- a) Spielplätze und Erholungsflächen sind eine der wichtigsten Voraussetzungen für gesundes Wohnen und örtliche Lebensqualität.
- b) Öffentliche Erholungsflächen ersetzen keineswegs die vorgeschriebenen privaten, gut besonnten Freiräume in der Umgebung der Wohnhäuser.
- c) Ersatzabgabe-Möglichkeiten (pro m² Fr. 250) bieten keine gleichwertigen Alternativen und sind zu streichen.
- d) Die Bestimmung von Art. 22 Abs. 1 BauR soll gleichermaßen für alle gelten: «Bei Neubauten von Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten sind gut besonnte Erholungsflächen abseits vom Verkehr anzulegen. Die Grösse soll mindestens 20 Prozent der zu Wohnzwecken genutzten Bruttogeschossfläche betragen. Erholungsflächen sind als zusammenhängende Grünflächen mit Spiel- und Sitzgelegenheiten sowie entsprechender Bepflanzung auszugestalten.» Diese Bestimmung darf auch nicht mehr mittels Sonderbauvorschriften für Gestaltungsplan-Areale umgangen werden.
- e) Die besonnten Freiräume müssen am Boden ausgewiesen werden. Dachflächen und Terrassen sind nicht anrechenbar, denn sie bieten keine gleichwertige Erholungsqualität und kein entsprechend gesundes Mikroklima (z. B. Kühleffekte im Sommer).
- f) Die zusätzliche Bestimmung (neuer Absatz 2) verhindert weitere Bodenversiegelung und zunehmende Hochwasserschäden. Sie stoppt das Reduzieren der Freiräume gegenüber benachbarten Gebäuden und dem öffentlichen Raum und verbessert so generell die Umgebungsqualität von Neubauten.

Zu Antrag 3

Diese Bestimmung ist das Kernstück der Pluralinitiative. Verbleibt nämlich der unverschmutzte Aushub auf dem Grundstück und wird er dort zur Umgebungsgestaltung verwendet – wie früher üblich – so stoppt auch automatisch das übertriebene Abgraben des Baugrunds. Die Gebäudevolumen reduzieren sich auf angemessene Proportionen, und rund um die Häuser entsteht wieder Freiraum.

- a) Die Bauzeit wird kürzer und es gibt weniger Verkehrsbehinderungen durch private Baustellen.
- b) Belastende Sprengungen und Folgeschäden in der Nachbarschaft fallen weitgehend weg.
- c) Lärm und Staub während der Bauzeit gehen stark zurück.
- d) Es gibt weniger Schwerverkehr, wenn das Aushubmaterial nicht mehr in alle Himmelsrichtungen trans-

- portiert und auf fremdem Land deponiert werden darf.
- e) Die Strassen werden weniger belastet und die öffentlichen Kassen werden geschont.
- f) Wohnungen und Mieten werden günstiger, wenn teure Untergeschosse wegfallen, denn die Baukosten für Untergeschosse sind bis zu dreimal höher als für oberirdische Wohn- und Gewerbegeschosse.
- g) Preisgünstiger Wohnraum ist ohne teure Untergeschosse besser zu realisieren.
- h) Mieter ohne eigenes Auto müssen nicht mehr anteilmässig für teure Untergeschosse mitbezahlen.
- i) Weniger Parkplätze begünstigen den öffentlichen Verkehr. Eine bessere ÖV-Auslastung reduziert den Privatverkehr, und folglich entsteht weniger Stau auf den Strassen. Dies verringert die Umweltbelastung und bringt mehr Lebensqualität im öffentlichen Raum.
- j) Es braucht viel weniger Deponien, wenn weniger Untergeschosse abgegraben werden und Tausende von Tonnen Aushub entfallen. So werden weniger natürliche Landschaften mit Deponien verschandelt.
- k) Die Gefahr der Grundwasser-Vergiftung wird massiv verringert, wenn weniger Deponiematerial anfällt. Effektiv kann nie ganz ausgeschlossen werden, dass unverschmutzter Aushub mit toxischen Deponiestoffen vermischt wird, denn dies ist ein lukratives Geschäft. Die Kontrollen sind bekanntlich mehr als lückenhaft, und so kommt es immer wieder zu Deponie-Skandalen.
- l) Das Mitspracherecht der Gemeinden bei der Bestimmung neuer Deponiestandorte ist unter politischem Beschuss. Der Gemeinde Freienbach droht z. B. im Gebiet Talweid eine riesige Zwangs-Deponie: Rund 21.5 Mio. Kubikmeter Deponiematerial will der Kanton dort ablagern lassen. Der kantonale Deponie-Richtplan missachtet dabei die kommunale Landschaftsschutz-Initiative.

Zu Antrag 4

- a) Die Kern- und Zentrumszonen K und Z sind mit dem ÖV sehr gut erschlossen. Viele Bewohner dieser Zonen benötigen kein Auto. Aus diversen Gründen verzichten immer mehr Junge auf ein eigenes Auto.
- b) Bekanntlich gibt es grosse Leerstände in den schon bestehenden privaten Tiefgaragen der Ortszentren. Es ist deshalb wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll, wenn im Grundbuch eingetragene Regelungen zwischen Eigentümern bestehender Parkplätze und neuen Bauherren eine bessere Auslastung des vorhandenen Angebots bringen.
- c) Vielerorts wird bereits die Mehrfachnutzung öffent-

Sachgeschäft (Fortsetzung)

licher Parkplätze – mit fixen zeitlichen Nutzungsregelungen – praktiziert.

- d) Parkplätze im Eigentum der Gemeinde Freienbach werden schon lange an einzelne Private vermietet. Die beantragte Baureglements-Änderung bewirkt, dass in den Dorfzentren erweiterte öffentliche Parkplatznutzungsangebote geschaffen werden.

Zu Antrag 5

- a) Die bisherige Regelung, dass in Zentrumszonen mindestens die Hälfte der Parkplätze im Untergeschoss anzuordnen sei, greift massiv in die Gestaltungsfreiheit der Bauherrschaften ein, ohne nachweisliche Vorteile zu bringen.
- b) Andernorts werden Parkplätze von Neubauten auch im Erdgeschoss oder in Unterständen mit begrünten Dächern erstellt.
- c) Wird die Bestimmung Art. 35 Abs. 4 aufgehoben, verringert sich das Pflicht-Bauvolumen beträchtlich, und das ohnehin problematische, mehrgeschossige Unterhöhlen kann vermieden werden.
- d) Die noch verbliebenen, historisch gewachsenen Grössenverhältnisse können so besser erhalten werden.
- e) Damit kann dem Zweck der Kernzone (Art. 34 Abs. 1, «Erhaltung des historischen Dorfkerns und wichtiger Bauten, gute gestalterische Einordnung von Neubauten und baulichen Veränderungen ins Orts- und Strassenbild») und auch dem analogen Zweck der Zentrumszone (Art. 35 Abs. 1, 3 und 5) besser entsprochen werden.

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Initiative greift Anliegen im Bereich der Parkierung auf, die der Gemeinderat ebenfalls erkannt und mit einer Teilrevision des Baureglements (BR) angepackt hat. Im Weiteren stellt die Initiative Forderungen, welche aus Sicht des Gemeinderats nicht zweckdienlich sind.

1. Änderungen von Art. 19 BR

Teilweise Streichung von Art. 19 Abs. 2 lit. a BR

Die heutige Regelung in Art. 19 Abs. 2 lit. a BR verlangt, dass sich die Anzahl der Pflichtparkplätze bei Wohnbauten auch nach der Bruttogeschossfläche richtet. Diese Praxis stellt sicher, dass bei grösseren Wohnungen ausreichend Parkraum vorhanden ist. Die vorgeschlagene Änderung der Initianten, welche nur noch die Anzahl der Wohnungen berücksichtigt, würde insbesondere bei grossflächigen Wohnungen zu einer Reduktion der Pflichtparkplätze führen. Dies birgt die Gefahr von vermehrtem Suchverkehr und einer Verlagerung auf fremde Parkplätze, zumal das Baureglement derzeit keine Besucherparkplätze verlangt. Es findet lediglich eine ungünstige örtliche Verschiebung der Parkierung statt. Die Forderung ist nicht zielführend und die Änderung deshalb abzulehnen.

Streichung von Art. 19 Abs. 3 BR

Die heutige Praxis in der Gemeinde Freienbach erlaubt bereits, dass Garagenvorplätze – unter bestimmten Voraussetzungen – als Pflichtparkplätze angerechnet werden. Dies ist in den Vollzugshilfen zum Baureglement klar geregelt und stellt eine vergleichsweise grosszügige Regelung dar, die nur in wenigen Gemeinden im Kanton Schwyz so angewendet wird. Zufahrten hingegen können aus funktionalen Gründen nicht als Pflichtparkplätze anerkannt werden, da sie die Erreichbarkeit von Parkierungsanlagen beeinträchtigen würden. Die von den Initianten geforderte Streichung ist somit nicht notwendig, da die geltende Regelung bereits eine flexible und praxistaugliche Lösung bietet.

2. Änderung von Art. 22 Abs. 2 BR

Mit dieser Änderung würde eine praxisnahe und bewährte Regelung aufgehoben, die heute bereits klare Anforderungen an solche Flächen stellt – insbesondere in Gestaltungsplangebieten, wo eine Pflicht zur Erstellung von Spiel- oder Erholungsflächen besteht und grössere Flächen verlangt werden als in der Regelbauweise. Auch gut ausgestattete Dachflächen und Terrassen bieten eine hohe Aufenthaltsqualität und werden in der heutigen baulichen Praxis erfolgreich realisiert. Die Forderung nach ausschliesslicher Bodenbindung steht im Widerspruch zum Prinzip der inneren Verdichtung, das eine effiziente

Nutzung von Flächen innerhalb bereits überbauter Gebiete anstrebt. In dicht bebauten Zonen wären die Vorgaben der Initiative nur schwer umsetzbar und würden die Überbaubarkeit unverhältnismässig einschränken. Die geltende Möglichkeit zweckgebundener Ersatzabgaben erlaubt es der Gemeinde, öffentliche Spiel- und Erholungsräume gezielt zu schaffen. Der Gemeinderat spricht sich deshalb klar gegen diese Änderung aus und befürwortet die Beibehaltung der heutigen flexiblen Regelung.

3. Änderung von Art. 32 Abs. 4 BR

In der Praxis ist ein Verzicht auf Untergeschosse bereits heute möglich. Es darf sodann nicht übersehen werden, dass Untergeschosse nicht nur für Parkierungsanlagen, sondern auch für Lagerflächen, Kellerräume, Betriebstechnik, Schutzräume usw. erforderlich sind. Es wäre nicht sinnvoll, diese Räumlichkeiten zusammen mit der Parkierung im Erdgeschoss oder noch höher anzuordnen. Dies gilt für Schutzräume sowie für Räume mit auf Kühlung und Dunkelheit angewiesenem Lagergut in besonderem Masse. Erdgeschossige Lager- und Technikräume sowie Parkierungsanlagen können im Übrigen zu Beeinträchtigungen des Orts- und Strassenbilds führen. Unbelebte, in der Regel fensterlose Räume, aber auch parkierte Fahrzeuge wirken insbesondere strassenseitig regelmässig abweisend. Willkommene publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen würden durch den Verzicht auf Untergeschosse somit verdrängt oder gar ausgeschlossen.

Zu beachten ist schliesslich, dass selbst beim Verzicht auf Untergeschosse für die Fundation, die Regenwasserretentionsanlagen, unterirdische Trafostationen, Unterführungen, Schächte, Leitungen usw. Aushub anfällt, der gemäss Initiative zur Terraingestaltung auf dem Grundstück verwendet werden müsste. Selbst wenn die Platzverhältnisse eine Verwendung des Aushubs auf der Bauparzelle zulassen würden, ist nicht jeder Untergrund beziehungsweise Aushub (zum Beispiel lehmiger Boden) zur Terraingestaltung geeignet.

Die Forderung der Initiative schränkt die bauliche Nutzbarkeit stark ein, was die Wirtschaftlichkeit mindert und Wohn- sowie Arbeitsflächen reduziert. Hinzu kommt, dass der Bauherr durch die Initiative verpflichtet wird, auch den vollen Umfang der Kinderspiel- und Erholungsflächen im Erdgeschossniveau anzubieten. Um all diese Anforderungen vollumfänglich zu erfüllen, müsste auf Wohn- und Arbeitsflächen verzichtet werden. Der Ertrag aus Verkauf oder Miete würde infolge dieser beschränkten Bebaubarkeit und der tieferen Ausnützung sinken. Landerwerbskosten würden auf weniger Nutzer verteilt, was die Bau- und Wohnkosten für die Bewohner und Benutzer steigen lassen würde. Der Gemeinderat lehnt die Ergänzung von Art. 32 BR deshalb ab.

Sachgeschäft (Fortsetzung)

4. Änderung von Art. 34 BR

Die Initiative möchte in der Kernzone die Mehrfachnutzung von Parkplätzen fördern und die öffentlichen Angebote erweitern, da sie von einer guten ÖV-Erschliessung und geringerem Autobedarf ausgeht. In der Praxis bestehen dafür jedoch bereits geeignete Regelungen. Nach Art. 19 Abs. 1 BR können Pflichtparkplätze in angemessener Nähe nachgewiesen werden, wenn eine entsprechende Dienstbarkeit vorliegt. Auch die Mehrfachnutzung öffentlicher Parkierungsanlagen ist heute möglich, muss jedoch sorgfältig im Einzelfall geprüft werden. Solche Nutzungen gehören in ein separates Parkierungsreglement, nicht ins Baureglement. Starre Vorgaben könnten zu Konflikten führen, etwa, wenn abends belegte Parkplätze plötzlich nicht mehr für Vereine oder andere Nutzer zur Verfügung stehen. Zudem verändern sich Arbeitsmodelle laufend, sodass Parkflächen künftig auch tagsüber stärker beansprucht werden könnten. Die gewünschte Flexibilisierung würde letztlich zulasten der Besucherparkplätze gehen. Der Gemeinderat lehnt die vorgeschlagene Ergänzung von Art. 34 BR daher ab und verweist auf die bestehende, praxistaugliche Regelung.

5. Änderung von Art. 35 Abs. 4 BR

In der Praxis dient diese Regelung dem Schutz des Orts- und Strassenbilds. Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss – wie Läden, Gastronomie oder Büros – tragen wesentlich zur Belebung und Attraktivität des Zentrums bei, während fensterlose Parkierungsanlagen einen abweisenden Eindruck hinterlassen. Zudem erhöht die Bündelung von Zufahrten bei Sammelgaragen die Verkehrssicherheit. Die geltende Regelung hat sich bewährt und unterstützt eine qualitätsvolle bauliche Entwicklung. Die vom Gemeinderat verfolgte Zielsetzung einer lebendigen, funktional durchmischten Zentrumszone würde durch eine Aufweichung der Vorschrift gefährdet. Die Initiative bringt daher keinen Mehrwert, sondern schwächt die heutigen ortsbaulich sinnvollen Vorgaben. Der Gemeinderat lehnt die beantragte Änderung klar ab.

Fazit

Die Anliegen der Initiative betreffend der gesetzlichen Vorgaben zur Parkierung sind bereits Gegenstand der laufenden Baureglementteilrevision. Andere Begehren, insbesondere das generelle Verbot für den Abtransport von Aushubmaterial, sind wie dargelegt weder sachgerecht noch zielführend. Es werden negative Einflüsse auf das Orts- und Strassenbild und eine erhebliche Einschränkung der Bebaubarkeit von Grundstücken erwartet. Die Initiative ist mit dem wichtigen raumplanerischen Grundsatz, wonach der Boden haushälterisch zu nutzen ist, kaum vereinbar.

Nächste Schritte (bei Annahme der Initiative)

- Erarbeitung Entwurf der Teilrevision des Baureglements
- Kantonale Vorprüfung des Baureglementsentwurfs
- Öffentliche Auflage während 30 Tagen
- Eventuell Einsprache- und Beschwerdebehandlung
- Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, wobei Abänderungsanträge unzulässig sind
- Urnenabstimmung

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt, die Initiative «Bauboom – genug ist genug» des Bürgerforums Freienbach abzulehnen.

Sachgeschäft

Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!»

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt, die Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!» der Sozialdemokratischen Partei Freienbach anzunehmen.

Bericht

Ausgangslage

Am 10. Dezember 2024 reichte Otto Kümin im Auftrag der Sozialdemokratischen Partei Freienbach (SP), zusammen mit den Erstunterzeichnenden Carmen Muffler, Bianca Barmert, Ladina Gross und Guy Tomaschett, die Pluralinitiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!» ein. Die Eingabe erfolgte mit 367 vom Einwohneramt der Gemeinde Freienbach beglaubigten gültigen Unterschriften. Gestützt auf § 9 des Gemeindeorganisationsgesetzes (GOG) stellen die Initianten ihr Initiativbegehren in Form einer allgemeinen Anregung. Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 31 vom 6. Februar 2025 die Pluralinitiative als zulässig erklärt und diesen Entscheid im Amtsblatt Nr. 7 vom 14. Februar 2025 publiziert. Gegen diesen Beschluss wurde keine Beschwerde erhoben.

Erklärt der Gemeinderat eine Pluralinitiative als gültig, legt er diese innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Gültigkeitsklärung mit seinem Antrag oder seinem Gegenvorschlag der Gemeindeversammlung vor (§ 11 Abs. 1 GOG). Die Initiative wird am 7. August 2025 der Gemeindeversammlung vorgelegt. Die Frist wird eingehalten.

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.

Sachgeschäft (Fortsetzung)

Stellungnahme und Erläuterungen des Initiativkomitees Eingabe vom 12. April 2025

Wer in der Gemeinde Freienbach eine Mietwohnung sucht, steht vor zwei grossen Problemen: Erstens gibt es fast keine freien Wohnungen. Der Leerwohnungsbestand 2024 betrug 0,39 Prozent – viel tiefer als im schweizerischen Durchschnitt. Und zweitens sind die sich auf dem Markt befindenden Wohnungen für einen Grossteil der Bevölkerung nicht bezahlbar. Dasselbe gilt auch für diejenigen, die eine Wohnung kaufen möchten. Wobei hier die Preise noch unerschwinglicher sind.

Warum ist das ein Problem?

- Junge Einheimische können nicht in der Gemeinde Freienbach wohnen bleiben. Sie sind aber oft in Vereinen aktiv, haben Freunde und Freundinnen im Dorf, prägen die lokale Kultur. Sie haben ihre Kindheit und Jugend in der Gemeinde Freienbach verbracht, sind hier verwurzelt. Wenn sie dann aber von daheim ausziehen möchten, sind sie heute oft gezwungen, die Gemeinde zu verlassen, weil sie keine bezahlbare Wohnung finden. Sie verlassen die sozialen Strukturen, ihre Vereine. Das führt zu einer Verarmung des Dorflebens und der lokalen Vereinskultur. Freienbach wird zur «Schlafgemeinde».
- Familien mit Kindern haben ebenfalls fast keine Möglichkeiten, in der Gemeinde Freienbach eine Wohnung zu finden. Das Problem betrifft auch den Mittelstand. Welche Familie kann es sich leisten, 3500 Franken pro Monat oder mehr für eine Mietwohnung zu bezahlen? Und genau das wären eben auch wieder Menschen, die das Dorfleben bereichern würden. Freienbach «überaltert».
- Dazu kommt, dass ältere Menschen, die hier seit Jahren in der gleichen Mietwohnung leben, es sich nicht leisten können, in eine kleinere Wohnung umzuziehen. Der Mietpreis der Wohnung, in der sie leben, ist aufgrund der langen Mietzeit noch bezahlbar. Aber eigentlich bräuchten sie gar nicht mehr so viel Platz und würden ihre Familienwohnung gerne freigeben. Oder sie benötigen eine hindernisfreie Wohnung. Auch für sie gibt es keine bezahlbaren Alternativen. Oft kostet eine neu bezogene 2,5-Zimmer-Wohnung mehr als eine seit 30 Jahren bewohnte 4,5-Zimmer-Wohnung. Freienbach nutzt seine Mietwohnungen dadurch ineffizient und nicht nachhaltig.

Was ist bisher passiert?

Mit der Einführung des «Reglements preisgünstiger Wohnraum» hat die Gemeinde 2020 einen ersten, wichtigen Schritt gemacht, um dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Nur spürt man in der Realität noch nicht viel von einer Entlastung des Wohnungsmarktes bezüglich der Mietpreise. Im Gegenteil: Die wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Entwicklungen der letzten Jahre haben die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt so verschärft, dass das Reglement kaum Wirkung zeigen kann. Deshalb hat die SP Freienbach vergangenes Jahr gegen 400 Unterschriften für die Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!» gesammelt und die Initiative bei der Gemeinde eingereicht.

Was will die Initiative?

- Die Initiative ist eine weitere Massnahme gegen die immer noch steigenden Wohnungsmietpreise in der Gemeinde Freienbach. Die Initiative stützt sich auf das bereits existierende «Reglement preisgünstiger Wohnraum».
- Sie fordert, dass bei Neubauten und Totalsanierungen im Zeitraum zwischen der Annahme der Initiative und dem Jahr 2045 mindestens 20 Prozent aller zu vermietenden Wohnungen preisgünstig sein müssen.
- Als «preisgünstig» gelten Mietpreise in Anlehnung an das bestehende «Reglement preisgünstiger Wohnraum» der Gemeinde Freienbach.
- Die Initiative fördert innovative Wohnformen. Mit den aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen ist die gesamte Gesellschaft gefordert, Wohnen neu zu denken. Es gibt immer weniger Platz. Es gibt aber auch immer mehr Menschen, die im Alltag Unterstützung brauchen. Oder die gerne Unterstützung anbieten würden. Mit generationenübergreifendem Wohnen und anderen innovativen Wohnformen kann diesen Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Ziel ist es, dass junge Menschen, Familien und ältere Menschen in Siedlungen zusammenleben und sich so gegenseitig unterstützen können. So wie das in den älteren und deshalb noch durchmischteren Siedlungen der Gemeinde auch heute bereits gemacht wird.
- Schliesslich fordert die Initiative auch einen regelmässigen Bericht über die erreichten Ziele und die unter-

nommenen Aktivitäten. So können Erfolge und Misserfolge analysiert und Stossrichtungen angepasst werden.

Wie wird die Initiative umgesetzt?

Die Initiative bezieht sich nicht auf den konkreten Einzelfall, sondern auf die Gesamtsumme der bis 2045 neu erstellten und vermieteten Wohnungen. Der Gemeinderat ist somit frei, wie er die Forderungen der Initiative konkret umsetzt. Das Initiativkomitee sieht verschiedene Möglichkeiten. Zum Beispiel:

- Die Gemeinde kann Bauland im Baurecht an Wohnbaugenossenschaften übertragen. Diese können dort preisgünstige Wohnungen bauen und verwalten.
- Die Gemeinde kann selber eigenes Bauland mit preisgünstigen Wohnungen bebauen.
- Die Gemeinde kann – besonders bei Ein- und Umzonungen – mit einer Anpassung des Baureglements private Bauherren verpflichten, bei Neubauten ab einer gewissen Grösse einen Anteil an preisgünstigen Wohnungen zu erstellen.

Ob der Gemeinderat diese oder andere Möglichkeiten für die Umsetzung der Initiative nutzt, steht ihm frei. Er kennt die politischen Instrumente in der Wohnraumplanung, die Situation der Gemeindelienschaften und die ansässigen Wohnbaugenossenschaften. Und er anerkennt die Wichtigkeit des Themas. Das zeigt er mit der erneuten Einberufung einer Arbeitsgruppe preisgünstiger Wohnraum.

Die Voraussetzungen sind also optimal für eine wirkungsvolle Umsetzung der Initiative. Mit der Arbeitsgruppe preisgünstiger Wohnraum hat der Gemeinderat bereits ein Gremium geschaffen, das sich mit dem Thema beschäftigt und auch die Umsetzung der Initiative begleiten kann.

Was kann die Initiative erreichen?

Durch die Förderung von preisgünstigem Wohnraum können wir der Verdrängung von einheimischen Mittelsstandsfamilien, jungen Erwachsenen und älteren Menschen entgegenwirken. Wir können unsere vielfältige Gesellschaft erhalten. Die Initiative fördert aber auch zukunftsweisende Wohnformen wie generationenübergreifendes Wohnen, was den sozialen Zusammenhalt in unserer Gemeinde stärkt.

Die Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!» bietet uns die Chance, aktiv gegen die zunehmende Wohnungsnot und gegen steigende Mieten vorzugehen. Der Handlungsbedarf ist ausgewiesen, die Dringlichkeit ist hoch. Denn wir möch-

ten unseren Dörfern und den zukünftigen Generationen ein aktives Vereinsleben, ein gelebtes Brauchtum und eine hohe Lebensqualität für alle Bevölkerungsschichten ermöglichen.

Sachgeschäft (Fortsetzung)

Stellungnahme des Gemeinderats

Die Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ist als Thema in der Gemeinde Freienbach seit Jahrzehnten präsent. 1992 haben die Stimmberechtigten einen einmaligen Beitrag von Fr. 500 000 zu Gunsten der Wohnbaugenossenschaft Familia und der Freien Wohnbaugenossenschaft Höfe gesprochen, welche auf der Liegenschaft Birchweid preisgünstige Wohnungen erstellten. Zu diesem Zweck bewilligte die Stimmbürgerschaft damals die Abgabe von 4600 m² Bauland ab der Gemeindeparzelle in der Birchweid im Baurecht für 70 Jahre an diese beiden Wohnbaugenossenschaften. Neben dem Projekt Birchweid haben die beiden Genossenschaften auch im Sonnenhof Pfäffikon preisgünstige Wohnungen realisiert, für welche der Stimmbürger 1997 ebenfalls einen Beitrag von Fr. 500 000 genehmigte, und bieten in weiteren Ortsteilen der Gemeinde Freienbach preisgünstige Wohnungen an. Weitere Genossenschaften wie die awf Genossenschaft für Alterswohnungen stellen für die Freienbacher Bevölkerung wertvollen, bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung. Gegenwärtig werden durch gemeinnützige Bauträger in der Gemeinde Freienbach rund 300 preisgünstige Wohnungen angeboten respektive zurzeit gebaut.

In der Vergangenheit wurden seitens der Gemeinde verschiedene Stossrichtungen zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus verfolgt, die aber nicht zum gewünschten Erfolg führten. Der Teilzonenplan Birchweid beabsichtigte im Wesentlichen die Umzonung des gemeindeeigenen Grundstücks KTN 918 von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3, dies mit der verbundenen möglichen Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Infolge zahlreicher Einsprachen wurde das Vorhaben vom Gemeinderat 2020 jedoch nicht mehr weiterverfolgt.

Es war zudem eine Baureglementsänderung geplant, mit welcher durch eine Änderung von Art. 39 in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen der Wohnungsbau für überwiegend soziale Zwecke erlaubt werden sollte. Verschiedene Gründe führten dazu, dass die Arbeiten an diesem Vorhaben ebenfalls eingestellt wurden.

Aktuell gilt es, folgende Möglichkeiten festzuhalten, welche einzeln oder in Kombination in der Gemeinde Freienbach das Angebot an preisgünstigen Wohnungen fördern sollen:

- Ausnützungs-Bonus: Seit 2018 bietet das Baureglement die Möglichkeit, eine erhöhte Ausnutzung zu realisieren, sofern preisgünstige Wohnungen gebaut werden. Das vorgesehene Anreizsystem mittels Ausnützungs-Bonus greift allerdings kaum. Seit 2018 wurde der Bonus – abgesehen vom nachfolgenden Beispiel – lediglich für fünf Wohnungen konsumiert.
- Ein- und Aufzonungen: An der Urnenabstimmung vom

10. Februar 2019 hiessen die Stimmberechtigten den Teilzonenplan Waldisberg gut. Gegenstand bildete eine Aus- und Einzonung mit Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht. Das Gestaltungsplangebiet Waldisberg wurde vollumfänglich für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum bestimmt. Aktuell werden dort 29 preisgünstige Wohnungen durch die Freie Wohnbaugenossenschaft Höfe realisiert. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird der Ausnützungs-Bonus konsumiert.

- Finanzielle Beiträge an Wohnbauträger: Wie obgenannte Beispiele zeigen, leistet die Gemeinde Beiträge an gemeinnützige Wohnbauträger. Dies setzt die Zustimmung der Stimmbürgerschaft im Rahmen eines Sachgeschäfts voraus.

Die Gemeinde Freienbach bietet mit ihrer einmaligen Lage am See, ihrer Nähe zur Stadt Zürich, den guten Verkehrsverbindungen sowie den tiefen Steuern und den wertvollen Naherholungsgebieten ein äusserst attraktives Wohnumfeld. Als Konsequenz dieser Attraktivität ist der Wohnraum in den letzten Jahren immer begehrter und entsprechend teurer geworden. Es ist deshalb insbesondere für junge Erwachsene, für Familien mit Kindern und für ältere Menschen mit kleiner Rente schwierig, in der Gemeinde eine Wohnung zu finden. Zudem findet eine stetige Erneuerung oder ein Ersatz von älteren Wohnbauten statt, wodurch günstige Wohnungen wegfallen.

Die hohe Attraktivität und der starke Nachfragedruck führen dazu, dass der Immobilienmarkt in der Gemeinde preisgünstige Wohnungen nur in ungenügender Masse bereitstellt. Mit dieser Feststellung ist die Gemeinde nicht alleine. Praktisch alle Städte und Gemeinden in den schweizerischen Ballungszentren wie auch Tourismusorte sind von dieser Entwicklung betroffen.

Der Gemeinderat anerkennt, dass es für mehr preisgünstigen Wohnungsbau neben geeignetem Bauland und gemeinnützigen Wohnbauträgern ein verstärktes Engagement der Gemeinde braucht (zum Beispiel in Form einer aktiven Bodenpolitik, raumplanerischen Zielfestlegungen oder finanziellen Anreizen).

Fazit

Der Gemeinderat erkennt aufgrund der andauernden Entwicklung eine Notwendigkeit, das Angebot an preisgünstigem Wohnraum zu unterstützen. Die bisherigen Bemühungen führten zu keiner wesentlichen Verbesserung der angespannten Situation. Die Initiative wurde in Form einer allgemeinen Anregung eingereicht. Sie verlangt, dass im Jahr 2045 20 Prozent aller seit der Annahme der Initiative gebauten oder totalsanierten zu vermietenden Wohnungen preisgünstig sein müssen. Den Weg, wie dieses Ziel erreicht werden soll, lässt sie offen. Die Formulierung des Initiativbegehrens belässt dem Gemeinderat bei einer An-

nahme der Initiative eine grosse Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Umsetzung. Für den Gemeinderat ist jedoch klar, dass zusätzliche Verpflichtungen von Eigentümern oder Bauherren über Anpassungen des Baureglements nicht in Frage kommen. Für die Umsetzung der Initiative wird die Vorlage eines Sachgeschäfts notwendig, das der Stimmbürgerschaft erneut vorzulegen ist.

Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt, die Initiative «Ja zu mehr preisgünstigen Wohnungen für die Freienbacher Bevölkerung!» der Sozialdemokratischen Partei Freienbach anzunehmen.

Impressum
Herausgeber
Redaktion
Grafik
Druck

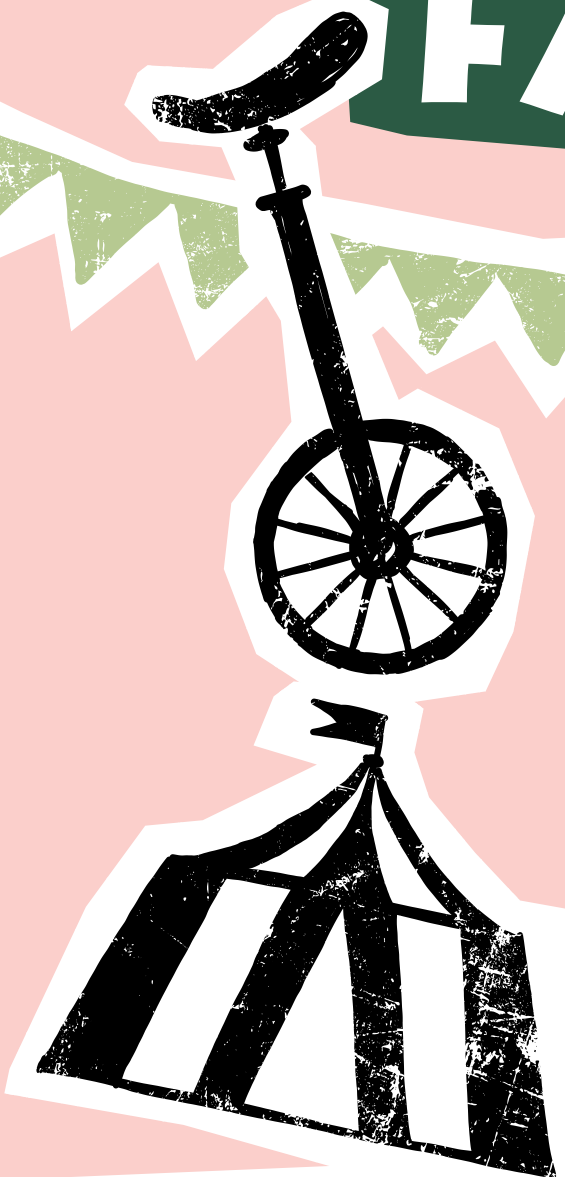
Gemeinde Freienbach, www.freienbach.ch
Gemeinde Freienbach
Quersicht, visuelle Gestaltung, 8806 Bäch, www.quersicht.ch
Theiler Druck AG, 8832 Wollerau, www.theilerdruck.ch



**6./7.
September
2025**

**Schlossturm
Pfäffikon SZ**

GAUKLER FÄSCHT



www.gauklerfaescht.ch


gemeinde
freienbach

 asuera
STIFTUNG

Hagedorn