

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:

- a) Ohne den Zwang zu unnötigen Parkplätzen entstehen mehr Grünflächen, und die Baukosten fallen tiefer aus.
- b) Pro Wohnung bleibt die Parkplatzpflicht unverändert, aber die Anzahl soll nicht mehr von der Wohnfläche abhängig gemacht werden. Oft werden grosse Wohnungen nur von wenigen Bewohnern genutzt. Die Leerstände zeigen, dass die benötigte Parkplatzzahl geringer ist, als bisher angenommen.
- c) Die heutigen Vorschriften schaffen Fehlanreize, um die Parkplatz-Leerstände noch weiter zu steigern.
- d) Es bleibt den Bauherrschaften freigestellt, für grössere Wohnungen mehr Parkplätze bereitzustellen, aber sie sollen selber darüber entscheiden können.
- e) Grob geschätzt ist jeder vierte private Parkplatz in der Schweiz nicht vermietet, resp. unbenützt.
- f) 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:

- a) Dass Parkplätze nur in die Berechnung einbezogen werden dürfen, wenn sie die Zufahrt zu anderen Parkplätzen nicht behindern, ist ein Freienbacher Sonderfall.
- b) Bei vielen Bauten ist es durchaus möglich und sinnvoll, Garagenvorplätze und Zufahrten in die Berechnung der Abstellplätze einzubeziehen.
- c) Ob die Bauherrschaften ihre Zufahrten und Garagenvorplätze auch als Parkplätze anrechnen lassen wollen, soll ihrer freien Entscheidung überlassen bleiben.
- d) 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.
- 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 Landschaftschutz-Initiative.

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-

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 Parkieranlagen 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 Parkieranlagen 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 Baureglementsteilrevision. 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.