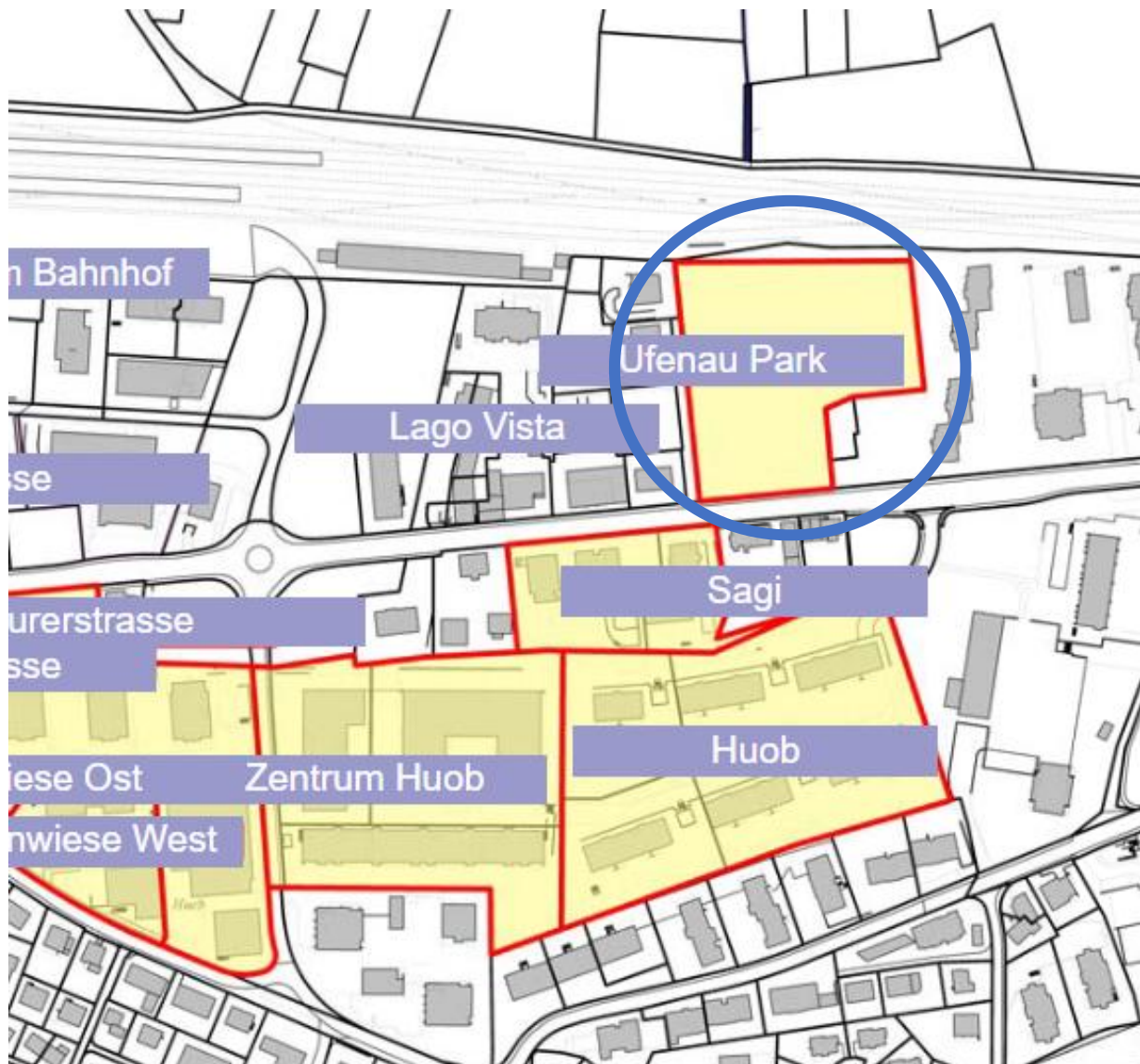


Der nächste Streich

nach dem gescheiterten Senevita-Deal

Analyse des Bürgerforums Freienbach vom 28.10.2026
zur Überbauung des Gewerbeareals 'Ufenau Park', Pfäffikon
Begründung der Baueinsprache vom 28.10.2026, Ziff.5



Das Gestaltungsplan-Areal Ufenau Park

Im Amtsblatt vom 8. Oktober 2026 wurde ein neues Projekt zur Überbauung des ehemaligen Federn-Rüegg-Areals (Oskar Rüegg AG) zwischen Churerstrasse und Bahnlinie publiziert.

Es geht wieder um einen äusserst fragwürdigen Wohnungsbau-Deal in der Gewerbezone.

Bekanntlich wurde das zonenwidrige Projekt der Senevita AG für den Bau von 84 Wohnungen und 75 Pflegeplätzen vom Bundesgericht am 22. November 2021 – nach einem fast 5 Jahre dauernden Rechtsverfahren – definitiv gestoppt.

Es sei nicht zulässig, in der Gewerbezone zonenwidrige Bauten unter dem Motto «Gewerbe ist Wohnen / Wohnen ist Gewerbe» zu bewilligen.

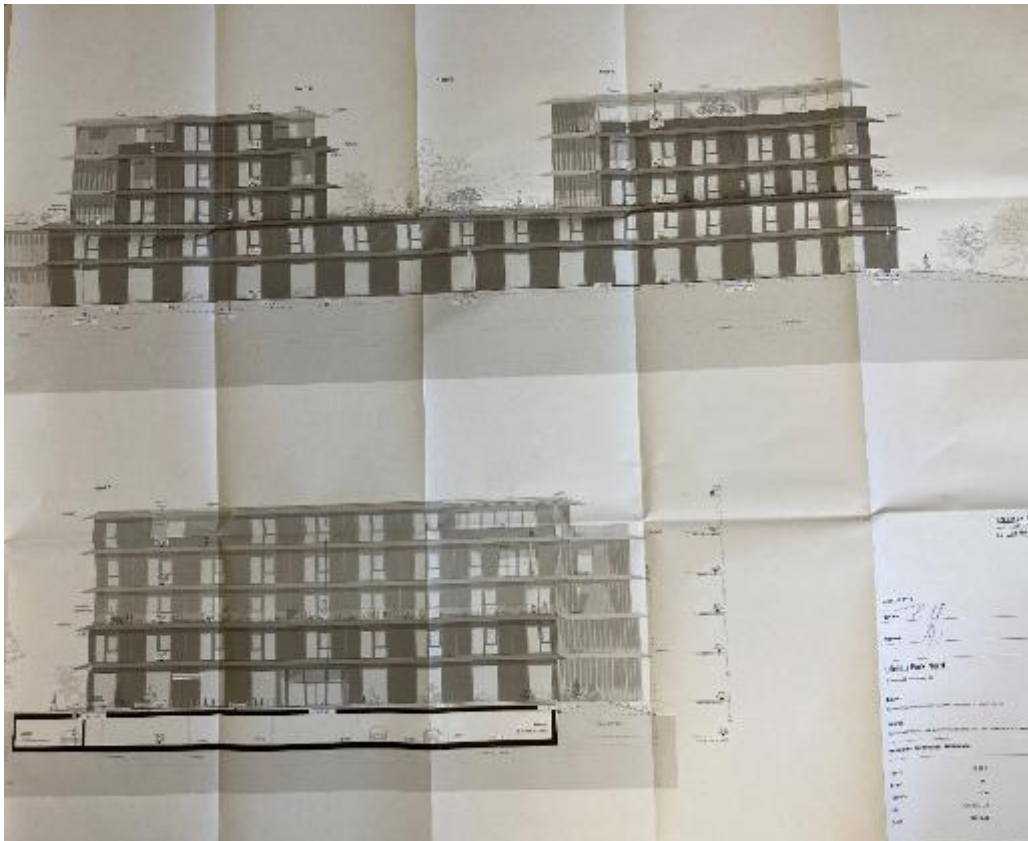
Gleichzeitig wurde damit auch gerichtlich verhindert, dass jedes Jahr Steuergelder in vielfacher Millionenhöhe zur Senevita AG abgeflossen wären. Dies wegen einer Leistungsvereinbarung, die der Gemeinderat Freienbach am 27.4.2017 unter Ausschluss der Öffentlichkeit für ein völlig unnötiges, privates Pflegezentrum «Senevita Ufenau Park» abgeschlossen hatte. https://buergerforum-freienbach.ch/downloads/medieninfos/30.11.2021_Medienmitteilung_Senevita_BG_Beschwerde.pdf

Die Stimmbürger der Gemeinde Freienbach stimmten im September 2020 der Senevita-Initiative des Bürgerforums mit 81% zu – und verlangten damit die Offenlegung der Vollkosten dieses Knüppelvertrags mit der Senevita AG sowie Abklärungen über die Auswirkung auf unsere bestehenden Pflegezentren und Alterswohnungen.

https://buergerforum-freienbach.ch/downloads/medieninfos/2992020-Medienmitteilung_zum_Abstimmungsergebnis_Senevita_Initiative.pdf

INHALT

A)	Warum ist auch das neue Projekt wieder äusserst fragwürdig?	S. 3
B)	Die Geldanlage-‘Logik’ hinter dem neuen Überbauungs-Gesuch	S. 3,4
C)	Absehbare Zweischritt-Taktik	S. 4,5
D)	Gestaltungsplan «Ufenau Park» versus Gewerbezone G gemäss BauR	S. 6-8
E)	Bundesgerichtlich bestätigte Massgeblichkeit der Gewerbezone G	S. 8,9
F)	Ungereimtheiten bei der Deklaration der Bruttogeschossfläche «Wohnnutzung»	S. 9,10
G)	Offensichtliche Missachtung der öffentlichen Interessen	S. 10
H)	Ausnahmen von der Regelbauweise gemäss Gestaltungsplan	S. 10
I)	Regierungsrätliche Erwägungen zur Aufsichtsbeschwerde im RRB Nr. 422/2014 vom 23. April 2014	S. 11,12
J)	Doch das angekündigte, « <i>separate Verfahren</i> » führte bis heute nicht zur Bereinigung des Gestaltungsplans!	S. 12
K)	Rechtsstaatlichkeit ist gefordert	S. 13



A) Warum ist auch das neue Projekt wieder äusserst fragwürdig?

Das Baugesuch lässt schon jetzt erkennen, dass die tatsächlich angestrebte Nutzungsart des «Wohn- und Geschäftshauses» mit irreführenden Begriffen und falschen Zahlen und Plan-Deklarationen verwischt werden soll.

Aus den Gesuchsunterlagen geht klar hervor, dass die vorwiegend *«gewerbliche Nutzung»* nur pro forma ersucht wird. Dieser Rohbauplanung ist zu entnehmen, dass es hier vielmehr um die gezielte Vorbereitung für das anschlies-

sende 'Erwirken' einer Umwandlung in überwiegende Wohnnutzung geht.

Das Gesuch für ein *«Gewerbegebäude mit neun Wohnungen»* ist offensichtlich nur der erste Akt eines Zweischritt-Gesuchsverfahrens, das ermöglichen soll, in der Gewerbezone weitgehend zonenwidrige Nutzungen zu erreichen. Ein solches Vorgehen wurde in der Gemeinde Freienbach (z.B. in Pfäffikon Ost) bereits mehrfach 'erfolgreich' praktiziert.

B) Die Geldanlage-‘Logik’ hinter dem neuen Überbauungs-Gesuch

Laut Baugesuch geht es um ein Investitionsvolumen von *«50 Millionen»*, obwohl seit Jahren ein grosses Überangebot an teuren Neubaugewerberäumen mit entsprechend hohem Leerstand besteht. Das ist Investoren bestens bekannt.

Schon von daher ist klar, dass sich ein zonenkonformer Gewerbehaus-Neubau auf dem 'Ufenau Park' finanziell gar nicht lohnt. Hinzu kommt, dass die Baugrundverhältnisse hohe Zusatzaufwände erfordern: Dicht an dicht wären Ramm-Pfählungen bis in ca. 30m Tiefe erforderlich, ebenso müsste eine aufwändige

Altlasten-Entsorgung aus dem ehemaligen Gewerbebetrieb plus eine permanente, spezielle Areal-Entwässerung erfolgen; Lauter Kostenfaktoren, die das Bauen auf diesem Gelände massiv erschweren und verteuern.

Die Personalvorsorgestiftung der Planzer Transport AG als Bauherrschaft könnte jene Rendite, die erforderlich ist, um sie als 'gute Geldanlage

einer Personalvorsorgestiftung' zu rechtfertigen, zweifellos nur dann erreichen, wenn sie in der Gewerbezone mit ihrem relativ 'günstigen' Landpreis eine Vielzahl Wohnungen bauen und vermarkten könnte. Das Grundstück in der (billigeren) Gewerbezone mit profitableren Wohnungen zu bestücken, wäre aber nur unter Umgehung der gültigen Zonenordnung möglich.

C) Absehbare Zweischnitt-Taktik

Diesmal wird offenbar beabsichtigt, mit einem Zweischnitt-Bewilligungsgesuch eine vorerst getarnte, zonenwidrige Nutzung durchzusetzen.

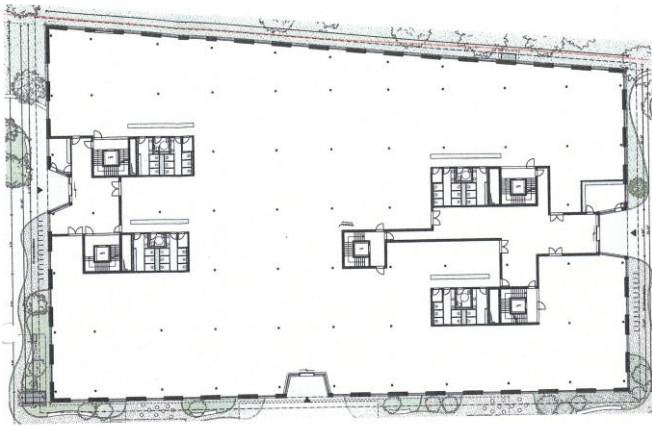
Im ersten (aktuellen) Schritt wird unter falschen Vorzeichen (Gewerbaeraum-Bewilligungsgesuch) der Rohbau hochgezogen. Kurz darauf wird dann ein 'Präzisierungsgesuch' eingereicht, in einem separaten, zweiten Bewilligungsverfahren (wie die Erfahrung zeigt, sogar oft während laufender Bautätigkeit). Dieses soll dann die Bewilligung zum Umbau / zur Umnutzung des *«bereits bewilligten Wohn- und Gewerbehauses»* in Wohnungen 'erwirken'.

Die Berechnung dahinter: Wären die Kubaturen schon erstellt, so würden anschliessend Gesuche um zonenwidrige Nutzungsänderung ohne viel Widerstand und bedeutend leichter bewilligt – d.h. sie wären kaum noch mit dem Risiko von Einsprachen und Beschwerden verbunden.

Aus den Baugesuchs-Unterlagen geht denn auch schon klar hervor, dass man beabsichtigt, die als Gewerbeflächen deklarierten Bereiche (in den Grundrissen weiss dargestellt) nach der primären Bewilligung mit nur marginalen Änderungen in Wohnungen (in den Grundrissen rot) auszubauen:

Schon die Reihenfolge in der Zweckbestimmung <i>«Wohn- und Gewerbehaus»</i> verrät, dass eine hauptsächlich, zonenwidrige Wohnnutzung angestrebt wird.	Dasselbe geht auch aus der falschen Zonenangabe «WG4» bei der Ausnützungsberechnung hervor. Es müsste die Gewerbezone «G» angegeben werden.	Dass es hier mutmasslich bloss um Schritt 1 eines Zweischnitt-Gesuch handelt, verrät auch die für Gewerbehäuser unglaublich üppige Umgebungsgestaltung im zweiten(!) Obergeschoss.	Die gesamten Pläne und Berechnungen und auch der vielsagende Begriff <i>«zu gewerblichen Wohnzwecken genutzte Bruttogeschossfläche»</i> (vgl. Pläne zur Berechnung der <i>«Spiel- und Erholungsflächen»</i>) enthüllen ausreichend, was hier gespielt wird.
--	--	--	--

Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



3. Obergeschoss



Nur der Plan des Attikageschosses zeigt glaubwürdig, dass dort ausschliesslich Wohnungen geplant sind. In den unteren vier Stockwerken sind die bereits vorgeplanten Bereiche für Wohnungsinfrastrukturen (Nasszellen, Küchen, etc.) trotz anderer Deklaration schon deutlich erkennbar.

(Bildquelle: Auflageunterlagen)

Attika



Das Bürgerforum hält es zusammenfassend für völlig unglaubwürdig, dass die Angaben zur Gewerbenutzung langfristig verbindlich bleiben würden.

Offensichtlich stecken andere Absichten als die ersuchten dahinter – unter Missachtung der für Gewerbebezonen gültigen, eingeschränkten Wohn-Nutzungen.

D) Gestaltungsplan «Ufenau Park» versus Gewerbezone gemäss BauR

Das Baugesuch vom 8. Oktober 2026 nimmt sowohl Bezug auf den Gestaltungsplan «Ufenau Park» von 2011 – mit völlig überdimensionierter Ausnützung «AZ 1.75» – als auch auf das Baureglement, das die gültige Gewerbezonennutzung umschreibt. Dies, obwohl der Gestaltungsplan auf evident falschen Grundlagen beruht und eine unhaltbare Zweckbestimmung aufweist, weshalb er zwingend nichtig erklärt werden müsste.

Das Bürgerforum Freienbach hatte sich mehrfach juristisch gegen die Missachtung des ablehnenden Volksentscheids zum «städtebaulichen Konzept, Teilzonenplan Pfäffikon» und den

darauf beruhenden Gestaltungsplan «Ufenau Park» gewehrt: Die Stimmbürger und nicht Baugesuchsteller seien bei solch exzessiven Nutzungsänderungen zuständig, andernfalls würde das Baureglement zum Spielball der Willkür verkommen. Wenn Gewerbezonennutzungen wie Wohnzonen behandelt werden könnten, hätte das Baureglement nicht mehr für alle gleichmassen Geltung und die planerische Stufenordnung sei verletzt. Die Rechtsbeugung und Bevorzugung handverlesener Bauherrschaften könne nicht hingenommen werden. https://buergerforum-freibach.ch/downloads/medieninfos/25_11_2014_Medienmitteilung.pdf

Im Zusammenhang mit dem Senevita-Deal hatte das Bundesgericht 2021 unsere entsprechenden Rügen bestätigt, vgl. Kapitel E. Doch der Regierungsrat hielt es nicht für nötig, den Gestaltungsplan aufzuheben, obwohl er auf falschen Grundlagen basiert, mit denen eine extrem überhöhte Nutzung begründet wurde. **Unsere Revisions-Forderung wird weiterhin aufrechterhalten.**

Der Gestaltungsplan «Ufenau Park» (Bächerwisli) bezieht sich noch immer mehrfach und in grundlegender Weise auf das vom Souverän am 25. 11.2012 deutlich abgelehnte «Städtebauliche Konzept (Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon)».

<https://www.ortsplanung.ch/freibach/gepfreibach/steuerung/gp56/unterlage3.pdf>



Es handelt sich dabei um:

- Art. 3, Zweck, lit. a SBV
 - Art. 5, Überbauung, Abs. 4 und 5 SBV
 - Art. 6, Gestaltung, Abs. 2 SBV
 - Art. 11 Umgebung, Abs. 3 SBV:
- (vgl. folgende Seite)

Art. 3

Zweck

Der Gestaltungsplan „Ufenau Park“ mit den Sonderbauvorschriften (SBV) bezweckt:

- a) die Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität, unter Berücksichtigung des städttebaulichen Richtkonzeptes für Pfäffikon SZ.

Art. 5

Überbauung

⁴ Vorbauten dürfen, gemäss Abs. 2 § 59 PBG, die Baubegrenzungslinien um maximal 1.5 m überragen, wenn dadurch die Gesamtwirkung der Bauten nicht beeinträchtigt wird und das städttebauliche Richtkonzept berücksichtigt bleibt. Für den Baubereich „Hauptbaute Süd A“ sind keine Vorbauten zulässig.

⁵ Nebenbauten gemäss § 61 PBG sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn sie sich in das architektonische und städttebauliche Konzept eingliedern. Die kantonalen Mindestabstände sind einzuhalten.

Art. 6

Gestaltung

- ² Die Baukörper haben in ihrer städtebaulichen Ausformulierung dem städttebaulichen Richtkonzept zu entsprechen. Sie sollen eine ruhige Form aufweisen.

Art. 11

Umgebung

- ³ Die Freifläche zwischen den beiden Baubereichen Nord und Süd ist gemäss dem städttebaulichen Richtkonzept und den zugehörigen Leitplänen in Absprache mit der Gemeinde als zentraler Grünraum zu gestalten. Insbesondere ist diese Freifläche à Niveau auszubilden und im EG unverbaut offen zu lassen.

Am 15.5.2012, d.h. wenige Monate VOR der Urnenabstimmung, genehmigte der Regierungsrat den Gestaltungsplan mit RRB Nr. 477. Mit dem Volksentscheid vom 25.11.2012 wurde kurz darauf aber das «*städttebauliche Richtkonzept*» samt den zugehörigen Leitplänen für die Teilzonenplanung Zentrum Pfäffikon klar verworfen. Diese Planung konnte also nicht in Kraft treten und musste abgeschrieben werden.

Die auf dieses Städteplanungs-Konzept beziehenden Überbauungszwecke im Gestaltungsplan – als zentrale Begründung der Abweichungen von der Normalbauweise in den Sonderbauvorschriften – sind seither nicht mehr in sich schlüssig und damit hinfällig.

Entsprechend kann auch der Gemeinderat nicht mehr auf «verbindliche und orientierende Planinhalte» sowie die «wegleitenden Plan-Elemente» und das «Richtprojekt» (Art.4 SBV) abstellen.

Diese haben ihre Rechtswirksamkeit eingebüsst, d.h. die darin formulierten Überbauungsmasse bilden seit dem 25.11.2012 keine verbindliche Rechtsgrundlage mehr.

Dennoch wurde in der Zwischenzeit, d.h. innerhalb der vergangenen 14 Jahre(!) keine Bereinigung der unhaltbaren Gestaltungsplaninhalte und des Richtprojekts vorgenommen.

Es handelt sich beim Gestaltungsplan «Ufenau Park» somit um eine längst überholte, uneindeutige und inhaltlich falsche Vorgabe, die mit ihren überrissenen Überbauungsmassen nicht als verbindliche Rechtsgrundlage für ein Baugesuch anerkannt werden kann.

Effektiv bildet einzig der Zonenplan und das gültige Baureglement die Basis für die Behandlung des Baugesuchs auf KTN 3799.

Damit ist klar, dass auch die Ausmasse des vorliegend angefochtenen Baugesuchs, das sich erneut auf den nichtigen Gestaltungsplan bezieht, völlig überrissen sind.

Das Bürgerforum beantragt dem Gemeinderat, das Gesuch nicht anhand zu nehmen, sondern zur grundlegenden Änderung / Redimensionierung zurückzuweisen.

E) Bundesgerichtlich bestätigte Massgeblichkeit der Gewerbezone G

Die KTN 3799, Churerstrasse 89, 8808 Pfäfers befindet sich rechtsverbindlich in der Zone G, nicht in der Zone «WG4», wie fälschlich der Ausnützungsberechnung des neuen Baugesuchs genannt.

Es erfolgte bis heute keine Umzonung in WG4.

Wie in den Erwägungen des Bundesgerichtsentscheids 1C_188/2020 vom 22.11.2021 (Gutheissung der Beschwerde des Bürgerforums zu Senevita) ausgeführt, enthalten «die Sonderbauvorschriften vom 13.10.2011 keine Regelung hinsichtlich der zulässigen Nutzung, und eine diesbezügliche Abweichung vom Baureglement ist in Art. 15 SBV nicht vorgesehen. Damit

gelten die Vorschriften des PBG/SZ sowie des rechtsgültigen Baureglements der Gemeinde Freienbach (analog Art. 2 SBV)» (Erw. Ziff. 3.1).

Mit Erwägung 3.2.2 bestätigte das Bundesgericht auch die Beurteilung des Schwyzer Verwaltungsgerichts, wonach sich «das Bauvorhaben somit in der Gewerbezone nicht als zonenkonform (erweise). Soweit auch bei einem Gewerbebetrieb in der Gewerbezone Wohnungen zulässig seien, sei vorliegend der baureglementarisch zulässige Wohnanteil mit einer Wohnraumfläche (...) offenkundig massiv überschritten.»

Das Bundesgericht hielt weiter fest (Erw. 3.3.2): «Eine in erster Linie dem Wohnen dienende Baute lässt sich mit dem in Art. 43 Abs. 1 BauR für die Gewerbezone G umschriebenen Zonenzweck (vgl. oben E. 3.1) nicht vereinbaren, ist diese Zone doch für Betriebe des Gewerbes, der Kleinindustrie sowie der Handels- und Dienstleistungsbranchen bestimmt und sind reine Wohnbauten nicht gestattet. Dass das Baugrundstück westlich und östlich sowie teils südlich von der Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse umgeben ist (...), lässt keinen anderen Schluss zu. (...) Vielmehr würde dies eine Änderung des kommunalen Nutzungsplans nahelegen.»

Und weiter: «Dabei übersieht die Beschwerdeführerin (Senevita), dass die Vorinstanz (das Verwaltungsgericht SZ) die Zonenkonformität in den genannten Zonen (...) vielmehr von der dort gemäss kommunalem Baureglement erlaubten Wohnnutzung abhängig machte, die

in der Gewerbezone gerade nicht, bzw. nur sehr eingeschränkt zulässig ist.

Zur Frage der erlaubten Wohnraumfläche hielt das Bundesgericht in Erw. 3.4 fest: «Eine zu Wohnzwecken genutzte Fläche in diesem Umfang übersteigt das gemäss Art. 43 Abs. 2 BauR Zulässige bei Weitem, ist darin doch vorgesehen, dass die Ausnützungsziffer für die zu Wohnzwecken genutzten Flächen 0.3 betrage; wo dies nicht ausreiche, sei eine Wohnung bis 150 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche gestattet».

Demgemäss folgte das Bundesgericht in Erw. 3.5, das Senevita-Projekt mit seinem hohen Wohnanteil sei «in der Gewerbezone G der Gemeinde Freienbach nicht zonenkonform». Eine solche Nutzung lasse sich «weder mit dem in Art. 43 BauR umschriebenen Zonenzweck noch mit dem darin vorgeschriebenen zulässigen Umfang der zu Wohnzwecken genutzten Flächen vereinbaren».

F) Ungereimtheiten bei der Deklaration der Bruttogeschossfläche «Wohnnutzung»

Direkt an der Churerstrasse wurde **in der Gewerbezone «Ufenau Park»** KTN 754 bereits ein sechsstöckiges Gebäude mit insgesamt 18 Wohnungen sowie einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und einem Untergeschoss gebaut.

Dieser Bau wurde bewilligt – ohne die vom Bürgerforum verlangte, vorgängige Korrektur/Revision des Gestaltungsplanes «Ufenau Park» vorzunehmen und ohne detaillierte/verbindliche Angaben über die Nutzungsanteile, die für eine Überbauung des nördlichen Teils betr. Wohnen und Gewerbe aus dem gesamten Grundstück noch verbleiben würden.

Im Baubewilligungsbeschluss Nr. 329 vom 23. 10.2014 (betr. «Ufenau-Park» R-Estate AG, Hädelistrasse 19, 8712 Stäfa, Neubau Wohn- und Gewerbehaus mit Tiefgarage, KTN 754, Churer-

strasse 89, 8808 Pfäffikon) wurde für das Gestaltungsplan-Areal eine gesamthafte Wohn-Bruttogeschossfläche von 3'275.04m² genannt, von der das Gebäude Süd schon 2'374m² Wohnfläche (inkl. Attika) beanspruche (Erw. 5).

Das heisst, für eine Überbauung des verbliebenen Nordteils Parzelle KTN 3799 würden nach dieser Berechnung noch 901m² für Wohnraum bereitstehen.

Im aktuellen Baugesuch werden jedoch tiefere Zahlen und eine falsche Zone angegeben:

680.90m², resp. 681.99m² als «verfügbare aGF KTN 3799, Zone WG 4 (???) mit Ausnützungsziffer 30% für den Maximalanteil Wohnen».

Diese Ungereimtheiten werfen die Frage nach der grundsätzlichen Verbindlichkeit und Richtigkeit der Zahlenangaben auf.

G) Offensichtliche Missachtung der öffentlichen Interessen

Der Gestaltungsplan «Ufenau-Park» (vom Gemeinderat Freienbach erlassen mit Beschluss Nr. 591 vom 13. Oktober 2011; vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 477 vom 1.5. 2012) umfasst das der Gewerbezone G zugeordnete Grundstück KTN 754 (inzwischen aufgeteilt in KTN 754 und KTN 3799).

Das Bürgerforum Freienbach macht unter Bezug auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 422/2014 vom 23. April 2014 (zur Aufsichtsbeschwerde vom 28.11.2012) auch weiterhin geltend, **dass mit dem Gestaltungsplan «Ufenau Park» klares Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften und öffentliche Interessen (insbesondere Treu und Glauben gemäss Art. 9 der Bundesverfassung, in Bezug auf eine geordnete, willkürfreie Raumplanung) offensichtlich missachtet** worden sind.

Wie der Regierungsrat in Erw. 4.2 ausführte, «können nach § 34 Abs. 1 VRP Verfügungen auf Gesuch einer Partei oder von Amtes wegen von der erlassenden Behörde oder der Aufsichtsbehörde ausserhalb eines Revisionsverfahrens abgeändert oder aufgehoben werden, wenn sich die Verhältnisse geändert haben oder erhebliche öffentliche Interessen es erfordern und dabei der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird. **Voraussetzung ist stets eine Fehlerhaftigkeit der Verfügung. (...) Die Fehlerhaftigkeit kann ursprünglicher oder nachträglicher Natur sein.** Die ursprünglich fehlerhafte Verfügung ist von Anfang an mit einem Rechtsfehler behaftet. Nachträgliche Fehlerhaftigkeit liegt hingegen vor, wenn seit dem Ergehen der Verfügung eine Änderung der Rechtsgrundlagen oder eine erhebliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse eingetreten ist.»

Beides ist vorliegend der Fall.

H) Ausnahmen von der Regelbauweise gemäss Gestaltungsplan

Vergrösserung der Gebäudehöhe in den Baubereichen Süd A, Nord A und Nord C von 13 m auf 20 m	Vergrösserung der Firsthöhe in den Baubereichen Süd A, Nord A und Nord C von 17 m auf 20 m	Dispens von der Anrechnung der Attikageschosse an die Ausnutzungsfläche
Abweichende Bauweise der Attikageschosse (diese dürfen an zwei Gebäudeecken im Ausmass von 40% der Gebäudelänge bündig mit der darunterliegenden Fassade angeordnet werden)	Vergrösserung der Gebäudelänge von 60 m auf 83.80 m für ein maximal zweigeschossiges Sockelgeschoss im Baubereich Nord	Reduktion der Anzahl Parkplätze auf 60% für die Wohnnutzung bzw. 50% für die Gewerbenutzung

**I) Regierungsrätliche Erwägungen zur Aufsichtsbeschwerde
im RRB Nr. 422/2014 vom 23. April 2014**

«Auffallend ist, dass **durch den gezielten Einsatz von Gestaltungsplänen** für die verschiedenen Bauvorhaben entlang der Churerstrasse die geltende Nutzungsordnung, die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Freienbach indirekt mit der Ablehnung des Teilzonenplans «Zentrum Pfäffikon» bestätigt worden ist, **übernutzt** wird.

In den Gestaltungsplänen wurden namentlich Ausnahmen von folgenden Erfordernissen gewährt: Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen; Reduktion der Zahl der Pflichtparkplätze; Dispensation vom baureglementarischen Wohnanteil; Unterschreitung der Gewässerabstände. (...) **Die bewilligten Ausnahmen nehmen ein bedeutendes Ausmass an. Diese Ausnahmebewilligungen wurden u.a. mit der Begründung erteilt, die geplante Umfahrungsstrasse für Pfäffikon werde verwirklicht.**

Der Regierungsrat hat die Planungsarbeiten für die Umfahrung Pfäffikon aber inzwischen eingestellt (vgl. RRB Nr. 733 vom 20. August 2013). Die Abweichungen von der Regelbauweise in den Gestaltungsplänen wurden zwar gestützt auf ordnungsgemäss erlassene Sonderbauvorschriften bzw. unter Berücksichtigung von § 24 Abs. 2 PBG sowie Art. 53 Abs. 2 und 3 BauR bewilligt. Mitunter wurde in den Gestaltungsplanunterlagen und in den Baubewilligungsverfahren jedoch auch auf die geplante Änderung der Zonenordnung (Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon), das städtebauliche Konzept Pfäffikon sowie die Umfahrung Pfäffikon Bezug genommen.

Unter diesem Aspekt scheint doch eher fraglich, ob die Planfestsetzungen und die Baubewilligungen vom Regierungsrat noch geneh-

ligt bzw. einer Überprüfung durch die Rechtsmittelinstanzen standhalten würden (zumal der Regierungsrat seine Praxis in Bezug auf die Genehmigung von Gestaltungsplänen in der letzten Zeit eher verschärft hat).»

Und der Regierungsrat schrieb weiter:

«Damit ergibt sich, dass sich durch diese Vorgänge die tatsächlichen Verhältnisse, welche dem Gestaltungsplan «Ufenau-Park» zugrunde liegen, verändert haben. Aus diesem Grund stellt sich die Frage, ob der Gestaltungsplan «Ufenau-Park» mit der nach dem Willen der Stimmberechtigten auch in Zukunft geltenden Nutzungsordnung bzw. mit dem Zonenzweck der Gewerbezone (vgl. Art. 43 BauR) vereinbar ist.

Insbesondere scheint offen, ob sich die vom Aufsichtsbeschwerdegegner 1 bewilligten (und vom Regierungsrat genehmigten) Ausnahmen von der Regelbauweise für das Gestaltungsplanareal überhaupt noch rechtfertigen.

Zu erwähnen sind in dieser Hinsicht folgende Abweichungen: Erhöhung der Gebäudehöhe um bis zu sieben Meter; Erhöhung der Firsthöhe um bis zu drei Meter; Erhöhung der Gebäudelänge um mehr als 20 m; Reduktion der nach Art. 19 BauR erforderlichen Parkplätze um bis zu 50% (wobei die letzte Ausnahme in Art. 53 Abs. 3 BauR nicht einmal ausdrücklich vorgesehen ist). Diese Ausnahmen stehen in einem engen Zusammenhang mit dem Teilzonenplan «Zentrum Pfäffikon» bzw. dem «Städtebaulichen Konzept Pfäffikon» sowie mit der Umfahrung Pfäffikon.»

Die damalige Folgerung des Regierungsrates:

«Offen ist, ob das Verhältnis zwischen den Vorteilen des Gestaltungsplanes «Ufenau-Park» und den gewährten Ausnahmen von der (sowohl damals wie auch heute noch) geltenden Regelbauweise auch ohne Teilzonenplan «Zentrum Pfäffikon» und die Umfahrung Pfäffikon als ausgewogen beurteilt werden kann.»

Gestützt auf diese Ausführungen (und weil die Stimmberechtigten der Gemeinde Freienbach am 25. November 2012 den Teilzonenplan «Zentrum Pfäffikon» abgelehnt hatten!), sieht sich der Regierungsrat veranlasst, ein separates Verfahren zur Prüfung eines allfälligen Widerrufs bzw. einer Anpassung der Genehmigung des Gestaltungsplanes «Ufenau-Park» (RRB Nr. 477 vom 15. Mai 2012) einzuleiten.»

J) Doch das angekündigte, «separate Verfahren» führte bis heute nicht zur Bereinigung des Gestaltungsplans!

Wie der Gemeinderat im Baubewilligungsentscheid 329 vom 23.10.2014 zitierte, habe der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 894/2014 vom 26. August 2014 festgehalten, dass «u. A. der Gestaltungsplan «Ufenau Park» nicht im Widerspruch zu den rechtskräftigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen steht und keine weiteren Anordnungen erforderlich sind. Auf einen Widerruf des Gestaltungsplans könne

somit verzichtet und das Baubewilligungsverfahren fortgesetzt werden.» Hierzu fehlt jedoch jegliche verbindliche Plausibilisierung.

Damit wurde weiterem Wildwuchs (wie der gescheiterten, schwer zonenwidrigen Senevita-Planung) Tür und Tor geöffnet.

Auch das Baugesuch vom 8. Oktober 2026 schlägt nun in dieselbe Kerbe.

Rosig – wie im Höfner Volksblatt vom 21.10.2026 beworben?



K) Rechtsstaatlichkeit ist gefordert

Das Bürgerforum, das das öffentliche Interesse an korrekten rechtsstaatlichen Abläufen mit seiner Einsprache verteidigt, wird die weitere Entwicklung sehr wachsam verfolgen – insbesondere, was ein allfälliges, vorhersehbares 'Präzisierungsgesuch' betrifft.

Wir gehen davon aus, dass ohne klare Unterbindung einer Zweischnitt-Taktik im gemeinderätlichen Entscheid zum vorliegenden Gesuch wohl schon bald eine «*Umwandlung*» der meisten Gewerbeflächen in Wohnungen ersucht würde.

Der Gemeinderat wird aufgerufen, verdeckte Absichten der Bauherrschaft strikte zu unterbinden.

Er wird ersucht, im beantragten Nichtanhandnahme-, resp. Rückweisungsentscheid ausdrücklich festzuhalten, dass allfällige nachträgliche Nutzungsänderungsgesuche in höhere Wohn-Nutzung abgewiesen würden, so lange das Areal in der Gewerbezone verbleibt.

Auch im Interesse der eigenen Glaubwürdigkeit ist es für den Gemeinderat unabdingbar, das Baugesuch zurückzuweisen und erst ein überarbeitetes, rechtskonformes und glaubwürdiges Baugesuch anhand zu nehmen.

Nur so kann definitiv unterbunden werden, dass mit weiterer Trickserie – analog zum gescheiterten Senevita-Deal – gültiges, übergeordnetes Recht erneut missachtet und die kommunale Raumplanung immer weiter unterhöhlt würde.

28. Oktober 2026

Bürgerforum Freienbach