

Irene Herzog-Feusi
Etzelstrasse 54
8808 Pfäffikon

EINSCHREIBEN
Verwaltungsgericht des
Kantons Schwyz
Kollegiumstrasse 28
6431 Schwyz

Pfäffikon, 19. Juni 2012

Verfahren III 2012 39

Zusätzlicher Antrag zur Stimmrechtsbeschwerde Abstimmungsergebnis vom 17. Juni 2012

Sehr geehrter Herr Verwaltungsgerichtspräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Verwaltungsgerichts

Im Anschluss an die Urnenabstimmung vom 17. Juni 2012 stelle ich folgenden

Zusatzantrag

Es sei bezüglich des baulichen Zustands des Zeughaus-Gebäudes ein Feststellungsverfahren sowie die Erstellung eines Massnahmenkatalogs anzuordnen, sodass der gegenüber den Stimmbürgern behauptete - aber nicht zutreffende - „gute Zustand des Gebäudes“ nach professionellen Bewertungsmassstäben bis 1.1. 2013 ausschliesslich auf Kosten der Vertragspartnerin armasuisse hergestellt wird. Die Bauabnahme nach Instandstellung sei durch eine ausgewiesene, bisher nicht involvierte, ausserkantonale Fachinstanz vorzunehmen.

Das vom Bg zitierte Gutachten, resp. die Gebäudeschätzung inkl. Unterlagen (Inventar- und Zustandsbericht, Wartungs-, Instandsetzungs- und Renovationsbelege/Arbeitsrapporte/Auftragsbelege etc. für die Zeit seit Verhandlungsbeginn 2001), die dem Baurechtsvertrag zugrunde gelegt wurden, seien ins Recht zu legen.

Begründung

1. Effektiver baulicher Zustand

Ich beanstande hiermit die Falschaussagen des Bg zum baulichen Zustand des Gebäudes nochmals explizit:

In den Abstimmungsunterlagen und auch in der Vernehmlassung des Gemeinderates auf meine hängige Beschwerde wird dem Zeughaus Pfäffikon sachwidrig ein „guter baulicher Zustand“ bescheinigt. Ausserdem führte Gemeindepräsident Kurt Zurbuchen gemäss Protokoll der Gemeindeversammlung vom 20. April 2012, Seite 13, fälschlich aus: „Wir haben das Gebäude überprüft, es

ist gut erhalten, es ist eine gute Bausubstanz. Für heutige sowie künftige öffentliche Nutzungen möglich.“

Dies trifft nicht zu.

Tatsache ist – wie schon in der Beschwerde und anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. April 2012 ausgeführt – dass der heutige Zustand des Gebäudes die vereinbarte Kaufsumme von 1,98 Mio. nicht rechtfertigen kann.

Es besteht vielmehr dringender Instandsetzungs- und Renovations-Bedarf, um eine weitere, rasante Verschlechterung des baulichen Zustands zu verhindern:

- das Dach ist undicht, Ziegel sind auf der ganzen Gebäudelänge schwer beschädigt (u.a. wurden die Hagelschäden vom 7. Juli 2011 bis heute nicht behoben), viele Dachfenster sind defekt, und die Fensterfassungen sind ebenfalls undicht, die Böden im obersten und zweitobersten Geschoss weisen auf der ganzen Länge grossflächig Wasserschäden auf, vom defekten Dach her tropft es bei Niederschlägen permanent durch den obersten Boden hindurch auf das zweitoberste Geschoss
- die Grundmauern sind feucht und weisen Risse auf
- einzelne Mauern im Erdgeschoss sind sichtlich instabil

Die erforderlichen Sanierungs-, Modernisierungs- und Umbaumaassnahmen¹, wurden mit armasuisse offensichtlich nicht gemäss den objektiven, landesüblichen Normen abgeklärt und bei der Preisfestlegung berücksichtigt. Es ist unhaltbar, dass mit Volksvermögen (Bund, armasuisse) eine Übervorteilung der kommunalen öffentlichen Interessen ausgelöst wird.

Missverständnisse und beliebige Interpretationen bei der Umsetzung des Bürgerauftrags sind damit zweifellos vorprogrammiert. Die Rechtssicherheit ist nicht gewährleistet. Das Verwaltungsgericht wird deshalb ersucht, antragsgemässe Anordnungen zu treffen.

2. Gefahr weitergehender Täuschung der Bürger

Der Baurechtsvertrag enthält Vereinbarungen, die im Widerspruch zur öffentlichen Nutzung stehen (Vertragsklauseln wie z.B. „*Stockwerkeigentum*“, „*Vererbbarkeit*“, „*Überschreibung an Dritte*“ etc.). Dies habe ich mit Beschwerde bereits gerügt.

Es ist nach wie vor nicht ausgeschlossen, dass der Bg eine die Stimmbürger täuschende Mehrstufen-Strategie verfolgt:

¹ **Sanieren:** Leistungen zur Wiederherstellung des Sollzustandes von baulichen und technischen Anlagen, die nicht mehr den technischen, wirtschaftlichen und/oder ökologischen sowie gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Modernisieren: Leistungen zur Verbesserung des Ist-Zustandes von baulichen oder technischen Anlagen mit dem Ziel, diese an den Stand der Technik anzupassen und die Wirtschaftlichkeit zu erhöhen.

Umbauen: Leistungen, die im Rahmen von Funktions- und Nutzungsänderungen von baulichen und technischen Anlagen erforderlich sind.

- a) Den Baurechtsvertrag gegen die Zeughaus-Initiative ausspielen und mit manipulativer Abstimmungsinformation zur Annahme empfehlen, um die Abzonungs-Garantie eines JA zur Initiative auszuschalten und damit die Option ‚Privatüberbauung‘ beizubehalten
- b) Mit gemimter Überraschung den schlechten Zustand des Gebäudes erst nach der Abstimmung feststellen, danach mit einer zweiten Vorlage die Stimmbürger vor die Wahl stellen, entweder zusätzlich zur Kaufsumme von 1,98 Millionen weitere Millionen für die „Sanierung des Zeughauses“ investieren zu müssen – oder aber das Areal zwecks Überbauung an Dritte abzugeben.

Ein solches Vorgehen wäre verwerflich. Auch aus diesem Grund ersuche ich um antragsgemässen Entscheid.

3. Rechtsunsicherheit

Aufgrund der Verzögerung des Beschwerde-Entscheids bis nach der Abstimmung wurden die gerügten Vertragsvereinbarungen nicht vorab bereinigt, wodurch keine Eindeutigkeit des Grundsatz-JA's der Stimmbürger zum Baurechtsvertrag gegeben ist. Was gilt nun als gutgeheissen, und was nicht? Es besteht nach wie vor eine eklatante Rechtsunsicherheit über die Verbindlichkeit aller von mir rechtzeitig gerügten Artikel des Vertrags, die die öffentlichen Interessen verletzen. Diese Mängel habe ich auch öffentlich beanstandet, und sie sind mit der Abstimmung noch nicht aus der Welt geschafft.

Aufgrund des ausstehenden Gerichts-Entscheids sah ich mich zwar als Initiantin veranlasst, den Freienbacher Stimmbürgern ein JA/JA zu empfehlen, um nicht die anerkannt positiven Vereinbarungen des Vertrags (Fr. 10.50 pro m²/Jahr bei öffentlicher Nutzung, Vertragsdauer 70 Jahre, Beginn per 1.1. 2013) zu gefährden (vgl. Beilage Abstimmungsprospekt mit entsprechender Begründung), womit aber meine Rügen zu einzelnen Vertragsklauseln nicht gegenstandslos wurden.

Die anlässlich der Gemeindeversammlung vom Gemeindepräsidenten behauptete „Unveränderbarkeit des Vertrags“ mit Verweis auf eine Aussage von armassuisse ist unhaltbar. Meine entsprechende Rüge ist durch das Verwaltungsgericht ebenfalls nicht vor der Abstimmung beurteilt worden. Auch hier besteht weiterhin Rechtsunsicherheit darüber, ob die als rechtswidrig gerügten Vertragsklauseln noch nachträglich korrigiert werden (können), oder nicht.

Es kann nicht sein, dass rechtswidrige Vertragsklauseln via Urnenabstimmung als RECHTENS behauptet und rechtswirksam werden können, indem ihre Korrektur mittels abgezierelter Agenda (Abstimmung trotz hängiger Beschwerde) ausgeschlossen wird. Offen ist nach wie vor die Frage, ob und inwiefern das JA der Stimmbürger auch für die beanstandeten und rechtlich noch nicht geklärten Vertragsklauseln gilt.

4. Verzicht auf Anfechtung des Abstimmungsergebnisses

Das Abstimmungsergebnis wird nicht angefochten.

Ich halte jedoch an meiner Beschwerde betreffend Verletzung von Art. 34 Abs.2 BV (unzulässige Einflussnahme und irreführende Informationen im Vorfeld der Abstimmungen zum Baurechtsvertrag und zur Initiativ-Vorlage, rechtswidrige Klauseln im Baurechtsvertrag) insoweit fest, als dies für die Rechtswirksamkeit meiner Anträge, inklusive des vorliegenden Zusatzantrags, erforderlich ist.

Insbesondere halte ich an meinen Beschwerde-Anträgen betreffend Korrektur aller rechtswidrigen Bestandteile des Baurechtsvertrages, die gegen die Interessen der Gemeinde vereinbart wurden, fest.

Mit freundlichen Grüßen

Irene Herzog-Feusi

Beilage: Flyer der Initiantengruppe mit Empfehlung JA/JA