

Irene Herzog-Feusi
Etzelstrasse 54
8808 Pfäffikon

EINSCHREIBEN
Verwaltungsgericht des
Kantons Schwyz
Kollegiumstrasse 28
Postfach 2266
6431 Schwyz

Pfäffikon, 23. November 2011

Stimmrechtsbeschwerde / Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

**betreffend Beschluss Nr.349 vom 5. Juni 2008 und Beschluss Nr.312 vom 27. Mai 2010,
Umzonungsvorlage Steinfabrik-Areal des Gemeinderats Freienbach und Beschluss vom
22.Dezember2009 des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz sowie Botschaft und
Antrag des Gemeinderats zur Teilzonenplanung Steinfabrik-Areal für die Gemeindever-
sammlung vom 9. Dezember 2011**

Sehr geehrte Damen und Herren

Innert gesetzter Frist erhebe ich Beschwerde gemäss Art. 51 VRP und Art. 8 Abs.5 GOG gegen die Missachtung des Initiativ-Auftrags vom 26.11.2006 betreffend Umzonung Steinfabrik-Areal Pfäffikon in eine Zone für öffentliche Parkanlagen durch den Gemeinderat Freienbach, sowie gegen die Verletzung von Art. 34 Abs.2 BV durch die Angaben zu Traktandum 4 der gemeinderätlichen Botschaft und Verweigerung des rechtlichen Gehörs bei meinen Einsprachen vom 3.12.2007 und 15.3.2010 gemäss Art. 29 Abs.2 BV. Ich ersuche Sie um antragsgemässen Entscheid.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi
Hauptinitiantin der Einzelinitiative
zur Umzonung des Steinfabrik-Areals
in eine Zone für öffentliche Parkanlagen

I Anträge

- 1.1** Die Umzonungs-Vorlage des Gemeinderats Freienbach zu Handen der Gemeindeversammlung vom Freitag, 9. Dezember 2011, gemäss Auflageverfahren vom 12. Februar 2010 und basierend auf Beschluss Nr. 349 vom 5.6.2008 sowie Einsprache-Entscheid Nr. 312 vom 27.5.2010 sei als ungültig, resp. unzulässig festzustellen.
- 1.2** Der Gemeinderat sei anzuweisen, die Anträge meiner Einsprachen vom 3.12.2007 und 15.3.2010 rechtsgenüglich zu behandeln.
- 1.3** Der Gemeinderat sei anzuweisen, eine dem Initiativ-Auftrag ‚*Umzonung Steinfabrik-Areal*‘ vom 26.11.2006 entsprechende Vorlage zur Abstimmung zu bringen.
- 2.** Eventualiter sei die Abstimmung zu Traktandum 4 der Gemeindeversammlung vom Freitag, 9.12.2011, Teilzonenplan Steinfabrik-Areal, zu sistieren, resp. das Ergebnis bei Gutheissung des gemeinderätlichen Antrags durch die Gemeindeversammlung zu kassieren, damit die Stimmbürger an der Urne über eine der Initiative entsprechende Abstimmungsvorlage entscheiden können.
- 3.** Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

II Begründung

1. Formelles

1.1 Frist

Die angefochtene Abstimmungsvorlage des Gemeinderats ging bei mir am 18.11.2011 ein. Die 10-tägige Beschwerdefrist dauert demzufolge bis zum 28.11.2011 und wird mit vorliegender Beschwerdeschrift eingehalten.

1.2 Beteiligung am vorgängigen Verfahren

Ich war an den vorgängigen baurechtlich/raumplanerischen Verfahren beteiligt, soweit mir eine entsprechende Legitimation zuerkannt worden war. In den Verwaltungsgerichts-Verfahren III.2009.150 und 156 war mir als Hauptinitiantin eingeräumt worden, eine Stellungnahme einzureichen, wovon ich auch Gebrauch machte.

1.3 Aktenbeizug

Es sind die vorinstanzlichen Akten beizuziehen inkl. Gutachten Voser Rechtsanwälte vom 26.4./2.10.2007 (vgl. Pkt.2.1.3 nachfolgend) sowie die relevanten Akten zu den Beschwerdeverfahren Korporation Pfäffikon betreffend Kaufrechts-Vergabe Steinfabrik-Areal an U.K. Feusi.

1.4 Beschwerde-Legitimation

Ich bin in der Gemeinde Freienbach stimmberechtigt und somit legitimiert, gemäss Art. 51 VRP, Art. 8, Abs.5 GOG und Art. 34 Abs.2 BV Stimmrechtsbeschwerde, resp. Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zu erheben. Die Stimmrechtsgarantie als erstrangiges Verfassungsrecht gilt für alle Ebenen, also auch für die Stufe Gemeinde im Kanton Schwyz.

Als Hauptinitiantin der Umzonungs-Initiative Steinfabrik-Areal bin ich vom Beschwerdegegenstand in besonderem Mass betroffen und in meinen Interessen verletzt. Der Initiativ-Auftrag vom 26.11.2006 wurde durch den Gemeinderat Freienbach grob missachtet, woraus mir materieller und ideeller Schaden entstand. Hätte er die Vorlage nicht missbräuchlich und Stimmrechts-verletzend, sondern korrekt ausgearbeitet, wäre mir zur Verfolgung des Initiativ-Ziels nicht ein vierjähriger massiver Zusatzaufwand entstanden.

Zur Verletzung meiner persönlichen materiellen und ideellen Interessen, resp. zu meiner besonderen Betroffenheit in dieser Beschwerdesache sind folgende Sachverhalte relevant:

Materieller Schaden:

Durch die Verletzung der verbindlichen rechtlichen Vorgaben für das Vorgehen bei der Ausarbeitung der Umzonungs-Vorlage entstanden mir als Initiantin der Umzonungs-Initiative Steinfabrik-Areal Kosten und Arbeitsaufwände in Höhe von gesamthaft mehr als Fr. 150'000.-, um meine mir zustehenden Rechte, resp. die korrekte Erfüllung der von den Stimmbürgern in Gutheissung meiner Initiative geforderten Pflichten/Leistungen einzufordern.

Bei rechtskonformer Erfüllung des Initiativ-Auftrags durch den Gemeinderat wäre mir dieser materielle Schaden nicht entstanden.

Ideeller Schaden:

Meine ideellen Ansprüche wurden vorliegend ebenfalls in besonderem Masse verletzt, nämlich:

- mein Anspruch auf adäquate und unparteiische Behandlung meines Initiativ-Begehrens
- mein Anspruch auf Persönlichkeitsschutz, insbesondere auf den Schutz meiner Würde und Ehre vor rufschädigenden Unterstellungen des Gemeinderats, sowie vor offen zur Schau gestellter Feindseligkeit gegenüber meiner Person in Bezug auf meine Bemühungen und Aktivitäten im Interesse des Gemeinwohls / im Sinne der von den Stimmbürgern gutgeheissenen Initiative

Diese Verletzungen wurden mit folgenden Methoden erreicht:

- durch jahrelange Desavouierung meines ehrenamtlichen Engagements für eine der Allgemeinheit dienliche, optimale Lösung, die sachwidrig und wider besseres Wissen als zu teuer (das „Projekt“ gefährdend) behauptet wurde und wird
- durch Rückweisung meiner Bemühungen und Angebote für eine einvernehmliche Lösungssuche mit dem Gemeinderat und der Grundeigentümerin

- durch tatsachenwidrige offizielle Verlautbarungen, indem die wahren Sachverhalte und meine Motivation für die detailliert und nachweislich begründeten Einsprachen und Beschwerden als böswillig desavouiert wurden, womit meine Ehre und Würde zu Unrecht beeinträchtigt wurde, so z.B. durch die Behauptung, meine Initiative schädige die öffentlichen Interessen; sie löse zwingend eine „materielle Enteignung“ und gewaltige Steuererhöhungen aus

Aus diesen Gründen bin ich als Initiantin der Einzelinitiative Umzonung Steinfabrik-Areal in eine Zone für öffentliche Parkanlagen mehr als andere betroffen und zur Beschwerde legitimiert.

Meine Legitimation zur Beschwerde begründet sich auch mit den von mir aufgrund meiner besonderen Aktenkenntnis festgestellten Verletzungen von Art. 34 Abs.2 BV, zu deren Beanstandung ich als Bürgerin und Stimmberechtigte ebenfalls berechtigt, ja moralisch verpflichtet bin.

Diese Beschwerde ist als Stimmrechtsbeschwerde / als Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten zu behandeln.

2. Materielles

2.1 Sachverhalt

2.1.1 Unzulässige Abstimmungsvorlage

Ich rüge mit dieser Beschwerde die Vorbereitungshandlungen des Gemeinderats Freienbach, die zu einer unzulässigen Abstimmungsvorlage zu Handen der Gemeindeversammlung vom 9.12.2011 führten.

Durch die deutliche Zustimmung der Freienbacher Stimmbürger zur Umzonungs-Initiative Steinfabrikareal, Pfäffikon, vom 26.11.2006 erhielt der Gemeinderat Freienbach einen klar definierten Auftrag. Als Exekutivbehörde wurde er durch die Annahme der Einzelinitiative verpflichtet, eine Vorlage für eine entsprechende Zonenplanänderungs-Abstimmung auszuarbeiten.

Wortlaut des Initiativtextes:

„Das heute zur Hafenzone gehörende Gebiet des Steinfabrikareals in Pfäffikon sei in eine neu zu schaffende ‚Zone für öffentliche Parkanlagen‘ umzuzonen.“

Es handelte sich hierbei eindeutig um ein Umzonungsbegehren, welches das ganze Gebiet der heutigen Hafenzone und nicht nur Teile davon betrifft. Die Freienbacher Stimmbürger dürfen beanspruchen, dass ihrem klaren Willen, der mit der Initiativ-Abstimmung zum Ausdruck gebracht wurde, vom ausführenden Gemeinderat Freienbach rechtsgenügend entsprochen wird.

Mit dem nach wie vor angefochtenen Beschluss Nr. 349 vom 5.6.2008 erfüllte der Gemeinderat Freienbach diesen Auftrag nicht. Konkret beschloss er – in substantieller Abweichung von den öffentlich aufgelegten Zonenplanentwürfen (gemäss Initiativauftrag) vom 11.10.2007, veröffentlicht am 2.11.2007 – den grössten Teil des Steinfabrikareals in der Hafenzonenzone (gemischte Wohn- und Gewerbezone) zu belassen und von insgesamt 59'141m² nur noch 18'758m² einer andersartigen, sogenannten ‚Zone für öffentliche Parkanlagen‘ zuzuweisen.

Nach eigenem Ermessen und unter Verletzung von Art. 51 VRP beschloss der Gemeinderat damit, anstelle einer Vorlage für eine vollumfängliche Nutzung des Steinfabrik-Areals als Erholungsgebiet eine Zonenänderung zur Abstimmung zu bringen, bei der mehr als 2/3 überbaut werden könnten. Die neue Zone für öffentliche Parkanlagen wäre dabei nur noch ein marginales Anhängsel im Schatten einer verdichteten Grossüberbauung des Steinfabrikareals Pfäffikon.

Die Pflichten der Behörden bei der Umsetzung von Initiativen sind klar umschrieben und waren dem Gemeinderat schon vor der Ausarbeitung der Abstimmungsvorlage nachweislich bekannt. Dieser Beschluss ist willkürlich.

Im Zusammenhang mit dieser Missachtung des Willens der Stimmbürger durch den Gemeinderat, die zur unzulässigen Vorlage von Traktandum 4 der Gemeindeversammlung von 9.12.2011 geführt hat, liegen mehrere qualifiziert rechtswidrige Tatbestände vor, die ich bereits in den vorgängigen Verfahren substantiiert und gerügt habe (vgl. dazu Einsprache vom 3.12.2007, Beilage 3; Beschwerde an den Regierungsrat vom 4.7.2008, Beilage 5; Beschwerde ans Verwaltungsgericht vom 12.5.2009, Beilage 6; Stellungnahme im Verfahren III 2009 150 und 156 vor Verwaltungsgericht, Beilage 7; Einsprache vom 15.3.2010, Beilage 8).

Mit der gerügten Abstimmungsvorlage des gemeinderätlichen „Kompromiss“-Vorschlags, der hier als unerlaubter Gegenvorschlag vorgebracht wird, verletzt der Gemeinderat das Gebot der Fairness (s. Friedrich Huwyler, Gemeindeorganisation des Kantons Schwyz, Schwyz 2009, S. 92, 94). Der Gemeinderat kann gemäss Huwyler – im Rahmen des Gegenstands und des Zwecks der Initiative – einen Gegenvorschlag machen, der ebenfalls Gegenstand und Zweck der Initiative beachtet.

Er muss aber dem Stimmbürger auch die Umsetzung der eigentlichen Initiative vorlegen. Dies ist vorliegend nicht geschehen, und damit wird dem Stimmbürger eine eigenständige Wahl zwischen dem Gegenvorschlag des Gemeinderats und einer – dem Initiativauftrag genau entsprechenden Vorlage – verweigert. Es liegt hier eine klare Verletzung des Stimmrechts in Nutzungs-/Planungssachen vor.

Der Gemeinderat missachtet mit der unzulässigen Vorlage in krasser Weise den in der Initiativabstimmung vom 26.11.2006 zum Ausdruck gebrachten Willen der Stimmbürger. Er verletzt den Grundsatz von Treu und Glauben durch die Nichterfüllung seiner vom Souverän erteilten Aufgabe sowie die Wahl- und Abstimmungs-freiheit, indem er Gegenstand und Zweck der Initiative verändert, einschränkt und

missachtet (BGE 121 I 361 f.). Die weiteren Gründe für die Unzulässigkeit werden im Folgenden substantiiert vorgebracht.

2.1.2 Überschreitung des Ermessensspielraums und der Kompetenzen durch den Gemeinderat

Meine Initiative verlangt klar die Umzonung des gesamten Steinfabrik-Areals, und die Bürger haben diesem Begehren zugestimmt. Der Gemeinderat darf bei der Ausarbeitung der Umzonungsvorlage davon nicht abweichen.

Dem Gemeinderat steht also im Falle meines spezifischen Initiativauftrags nur ein eng begrenzter Gestaltungs- und Ermessensspielraum zu. Es ist allein den Stimmbürgern überlassen, die Frage zu beantworten, ob es sich beim Initiativauftrag um eine „*überdimensionierte Umzonungsfläche*“ handle oder nicht (Beschluss GR vom 27.5. 2010, Pkt. 5.2, S.12, dort Verweis auf Ziff.2.3.3 des Einsprache-Entscheid vom 5. Juni 2008).

Nicht der Gemeinderat, sondern die Gemeindeversammlung, resp. die Stimmbürger sind bei Nutzungsplan-Entscheiden das oberste gesetzgebende Organ.

Es liegt somit eine völlig missbräuchliche und willkürliche Rechtsanwendung und Kompetenzanmassung vor, wenn der Gemeinderat seine substantielle Abänderung des Initiativ-Auftrags unbehelflich mit einem „*ihm durch die Gemeindeautonomie eingeräumten Beurteilungsspielraum*“ begründet, den er damit „*ausschöpfe*“ (vgl. Beilage 9).

Die Erwägung im gemeinderätlichen Entscheid Nr. 312 7.14.3 vom 27.5.2010 unter Pkt. 2.3.2., S.7, verdeutlicht eine absolut missbräuchliche Auslegung der kommunalen Autonomierechte als reine Gemeinderatsrechte. Es handelt sich bei diesem „*Wahrnehmen des Spielraums*“ durch den Gemeinderat um eine schwerwiegende Amtsanmassung. Der Gemeinderat beansprucht für sich rechtswidrig, das „*kommunale Planungsermessen auszuüben*“, indem er den Gestaltungs- und Ermessensspielraum der Stimmbürger vorwegnimmt, anstatt ihn gemäss dem Initiativrecht den Bürgern zu überlassen.

Er verzerrt die Sachlage, wenn er behauptet, mit der – lediglich als Zwischenschritt – präsentierten ersten Auflage-Version seiner Pflicht zur Ausarbeitung einer entsprechenden Abstimmungsvorlage schon Genüge getan zu haben.

Ich habe auch nicht „*zwei rechtliche Sachverhalte durcheinander gebracht*“, wie der Gemeinderat in seinem Einsprache-Entscheid vom 27.5.2010 unterstellt. Vielmehr verlangte ich in meiner Einsprache vom 15.3.2010 ausdrücklich die korrekte Einhaltung von Art. 8 Abs.5 GOG, womit zwingend vorgeschrieben wird, es sei der Gemeindeversammlung eine der Initiative entsprechende Vorlage zu unterbreiten.

Das GOG sieht nirgends vor, dass nur ein der Initiative entsprechendes Auflageverfahren durchgeführt werden müsse, welches mittels freihändigem Einsprache-Entscheid im anschliessenden baurechtlichen Verfahren durch den Gemeinderat schwerwiegend abgeändert werden dürfte.

Der Gemeinderat hat sich gemäss Art.8 Abs.5 GOG eng an die Vorgaben der Initiative zu halten, und es ist ihm nicht gestattet, vor der Umzonungs-Abstimmung durch die Bürger substantielle Änderungen vorzunehmen.

2.1.3 Missachtung der Vorgaben des Rechtsgutachtens

Es handelt sich hier um eine unzulässige Überschreitung des Ermessensspielraums der Gemeindebehörde, die diese im Wissen um die rechtlichen Vorgaben vornahm, wodurch die Rechtsverletzung besonders schwer wiegt. Dies kommt aus dem Rechtsgutachten, das der Gemeinderat zwecks Abklärung seiner Pflichten bereits am 25. Januar 2007 in Auftrag gegeben hat, klar und unmissverständlich zum Ausdruck. Abgeklärt wurden folgende Fragen im Auftrag des Gemeinderats:

- 1. Welches sind die stimmrechtlichen Rahmenbedingungen für das Vorgehen des Gemeinderats zur Umsetzung der Volksabstimmung vom 26. November 2006 (zeitlicher Rahmen; Vorlage von Alternativ-Vorschlägen und Kreditbegehren, Spielräume für die Antragstellung und Erläuterungen etc.)?*
- 2. Welches sind die stimmrechtlichen Rahmenbedingungen für die inhaltliche Ausgestaltung der Vorlage, die der Gemeinderat, gestützt auf die Volksabstimmung vom 26. November 2006, ausarbeiten muss?*
- 3. Welches sind die raumplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die inhaltliche Ausgestaltung der Vorlage, die der Gemeinderat, gestützt auf die Volksabstimmung vom 26. November 2006, ausarbeiten muss?*
- 4. Welche wichtigen Alternativen (mindestens zwei) der Zonierung gibt es? Welche wichtigen Vor- und Nachteile haben sie?*
- 5. Kann die Initiative gemäss Volksabstimmung vom 26. November 2006 durch (materielle oder formelle) Enteignungen umgesetzt werden, wenn die betroffenen Grundeigentümer nicht freiwillig hierzu bereit sind?*
- 6. Darf die Vorlage, welche der Gemeinderat, gestützt auf die Volksabstimmung vom 26. November 2006, ausarbeiten muss, mit einer Kreditvorlage für die Umsetzung des Initiativbegehrens verknüpft werden?*
- 7. Wie ist das Verfahren auszugestalten (Empfehlung für das Vorgehen unter der Führung des Gemeinderats)?*
- 8. Auf welcher hauptsächlich raumplanungsrechtlichen Grundlage können Verhandlungen mit den Beteiligten und Betroffenen geführt werden? Handlungsspielräume?*

Das Rechtsgutachten im Auftrag und zuhanden des Gemeinderates Freienbach, Voser Rechtsanwälte, Prof. Dr.iur. Th. Pfisterer, lic.iur. Th. Weber vom 26. 4./22.10

2007 spricht Klartext:

Vorgaben formeller Art bei der Vorbereitung des Geschäfts, 4.2., S.8: „(...) Unzulässig wäre es, in den Abstimmungserläuterungen für den Entscheid der Stimmberechtigten wichtige Elemente zu unterdrücken...“.

Von der Praxis entwickelte Grundsätze, 4.3.1., S.8, 9: „Es muss (...) auf die allgemeinen Rechtsgrundsätze, welche das Bundesgericht in seiner Praxis entwickelt hat, zurückgegriffen werden. Danach hat sich die Behörde an den Gegenstand der Initiative zu halten; diese gibt ihr den Weg vor, von dem sie sich nicht entfernen darf, weder in Bezug auf den Sinn noch in Bezug auf den Umfang der Initiative. Der Gesetzgeber handelt nicht in voller Freiheit, sondern in Vollzug eines ihm vom Volk und von den Unterzeichnern der Initiative übertragenen Mandats.(...)“

Ist die Zulässigkeit der Initiative einmal anerkannt, ist der Gesetzgeber dazu verpflichtet, Normen auszuarbeiten und zu verabschieden, die den in der Initiative zum Ausdruck gebrachten Vorstellungen entsprechen. Insofern ist der behördliche Handlungs- und Beurteilungsspielraum bei der Konkretisierung der Initiative beschränkt (BGE 115 Ia 154 f. und 121 I 361, je mit Hinweisen (...))“

„Der Initiativtext ist nach den anerkannten Interpretationsgrundsätzen auszulegen. Grundsätzlich ist vom Wortlaut der Initiative auszugehen (...); massgeblich ist, wie der Initiativtext von den Stimmberechtigten und den späteren Adressaten des vorgeschlagenen Erlasses vernünftigerweise verstanden werden muss. (...) Es ist von verschiedenen Auslegungsmöglichkeiten jene zu wählen, welche einerseits dem Sinn und Zweck der Initiative am besten entspricht und zu einem vernünftigen Ergebnis führt und welche andererseits im Sinne der verfassungskonformen Auslegung mit dem übergeordneten Recht von Bund und Kanton vereinbar erscheint (BGE 129 I 395 mit Hinweisen; ferner BGE 121 I 362 mit Hinweisen; siehe auch Hangartner / Kley, a.a.O., Rz. 2124 – 2127).“

Parzellenweise Zuordnung, 4.3.2.1, S.9: „Nach dem Willen der Initianten soll die Umzonung in Bezug auf „das heute zur Hafenzone HZ gehörende Gebiet des ehemaligen Steinfabrikareals in Pfäffikon“ erfolgen.(...) Aufgrund der obigen Umschreibung muss in erster Linie die Parzelle KTN 581 im Halte von 56'644 m² (...) gemeint sein, (...)Für eine sinnvolle Abrundung des Umzonungsareals ist sodann das Grundstück KTN 3236 im Halte von 758 m² (...) „mitzunehmen“. (...)“

Auslegung der Initiative, 4.3.2.2. S. 10,11: „Gemäss der Initiative von Irene Herzog-Feusi ist das soeben umrissene Areal einer neu zu schaffenden „Zone für öffentliche Parkanlagen“ zuzuweisen (vorne Ziff. 1.1). Zu deuten ist dabei ausschliesslich, was unter einer „Zone für öffentliche Parkanlagen“ zu verstehen ist. (...)“

„Was die „Leitplanken“ anbelangt, welche sich aus der Initiative herausfiltern lassen, ergibt sich Folgendes: Im Gegensatz zur bestehenden Hafenzone HZ,

welche „eine ausgewogene Durchmischung von Bauten mit Wohnungen, Gewerbebetrieben und, sofern der Bedarf vorhanden ist, Gaststätten, Läden und öffentlichen Bauten“ bezweckt (...) soll eine Zone mit erheblichem „Grün“-Anteil geschaffen werden, die als Ganzes der Naherholung der Bevölkerung dient. (...)“

Stimmrechtliche Aspekte, 4.2, S.6/7,8, Vorgaben formeller Art: „Einen Gegenvorschlag darf der Gemeinderat (...) im Stadium der Ausarbeitung der (formulierten) Vorlage nicht mehr unterbreiten (ebenso wenig dürfen übrigens an der Gemeindeversammlung zu Nutzungsplänen und -vorschriften Abänderungsanträge gestellt werden (§27 Abs. 2PBG)

Die in der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR.101) verankerte Garantie der politischen Rechte schützt die freie Willensbildung und die unverfälschte Stimmabgabe (Art. 34). Danach müssen nach der Praxis des Bundesgerichts Abstimmungs- und Wahlverfahren so ausgestaltet sein, dass die freie und unbeeinflusste Äusserung des Wählerwillens gewährleistet ist. (...) Eine unerlaubte Beeinflussung stellt es dar, wenn die Behörde ihre Pflicht zu objektiver Information verletzt und über den Zweck und die Tragweite der Vorlage falsch orientiert oder wenn sie in unzulässiger Weise in den Abstimmungskampf eingreift und dabei gesetzliche Vorschriften verletzt oder sich in anderer Weise verwerflicher Mittel bedient.(...) (siehe zum Ganzen: BGE 130 I 294 f. mit zahlreichen Hinweisen; ferner Verwaltungsgericht in: Entscheide der Gerichts- und Verwaltungsbehörden des Kantons Schwyz (EVGE-SZ) 2003, S. 103 (7.1).“

„An diese verfahrensmässigen Rahmenbedingungen wird sich der Gemeinderat Freienbach zu halten haben. Er wird dabei gut beraten sein, dem Gebot der Objektivität hier besondere Bedeutung beizumessen (...).“

5.1.5., S.17, „Im Rahmen der Ausarbeitung der Nutzungsplanungsvorlage ist der Grundsatz der Planbeständigkeit nicht mehr von Belang.“

Zusammenfassung, 9., S.29: „Der Gemeinderat Freienbach hat innert Jahresfrist, d.h. bis zum 26.11.2007, eine dem Initiativ-Begehren von Irene Herzog-Feusi entsprechende ausgearbeitete Vorlage auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung zu unterbreiten (§ 8 Abs.5 GOG), d.h. zur öffentlichen Auflage zu bringen. Die Möglichkeit, den Stimmbürgern später einen eigentlichen Gegenvorschlag zu unterbreiten, ist dem Gemeinderat dabei genommen; er kann nur Antrag auf Gutheissung oder Ablehnung der Nutzungsplanungsvorlage stellen. Bei der Information des Stimmbürgers über das Geschäft ist dem Gebot der Objektivität Beachtung zu schenken.“

Beweis: Gutachten, Beilage 2

2.1.4 Verletzung von Art. 34 Abs.2 BV

Im Folgenden zeige ich detailliert auf, wie der Gemeinderat Freienbach Art. 34 Abs.2 BV durch Falschangaben und Irreführungen in der Botschaft für die Gemeindeversammlung vom 9.12. 2011 wissentlich verletzt.

Im Übrigen verweise ich auf die Vorakten (vgl. Beilagen).

2.1.4.1 Fehlende / falsche Informationen zum Bedarf an Bauland / Erholungsraum

Nicht orientiert hat der Gemeinderat in der Abstimmungsvorlage darüber, dass er selbst aktenkundig ausgesagt hatte, ein öffentlicher Bedarf für die Überbauung des Areals bestehe nicht, die Gemeinde Freienbach verfüge über genügend grosse Baulandreserven (rund 500'000 m²).

Mit seinen Ausführungen in der Botschaft S.77: „*Um das Steinfabrik-Areal, welches sich in unmittelbarer Seenähe befindet und eine der grössten Bauzonenreserven der Gemeinde Freienbach darstellt...*“ und S.89: „*Die Vorlage ist ausgewogen und berücksichtigt die Anliegen der gesamten Bevölkerung, indem die öffentlichen Parkanlagen erweitert werden können und zudem eine massvolle Siedlungsentwicklung im Bereich der Hafenzonen stattfinden kann...*“ suggeriert er aber einen (effektiv nicht vorhandenen) öffentlichen Bedarf für eine Überbauung, den er in den vorgängigen Gerichtsverfahren selbst verneint hat:

„Es ist zu berücksichtigen, dass in der heutigen, stressbetonten Zeit das Bedürfnis, in Naherholungsgebieten einen Ausgleich zu finden, tendenziell am Wachsen ist.“

„Das bereits bestehende Naherholungsgebiet im Uferbereich des Unterdorfes wird den wachsenden Bedürfnissen nach Erholungsräumen nicht gerecht.“

„Bei der Überarbeitung von Zonenplänen können veränderte politische Vorstellungen zum Ausdruck kommen, insbesondere das Anliegen, überdimensionierte Bauzonen zu verkleinern.“

„Durch die Umzonung dieser Grössenordnung wird eine öffentliche Anlage mit regionaler Ausstrahlung geschaffen. Die ganze Region wird davon profitieren.“

Ebenso verschweigt er gegenüber den Stimmbürgern, dass im Erläuterungsbericht unter Pkt.4.1.6, S.18, ausdrücklich festgehalten ist:

„Der Bedarf an Erholungsräumen ist durch die bestehenden Uferbereiche, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht ausreichend gedeckt. Sie ist für das stetig wachsende Wohn- und Arbeitsgebiet der Gemeinde Freienbach knapp dimensioniert“.

„In der Gemeinde Freienbach hat in den letzten Jahren ein ausgeprägter Bau-boom stattgefunden. Die Bevölkerung ist zwischen 1990 und 2008 um über 37% gewachsen. Dieser wachsende Bevölkerungsdruck bringt auch neue Bedürfnisse in Bezug auf Erholungsflächen mit sich.“

Auch das Verwaltungsgericht hielt in diesem Verfahren grundsätzliche Sachverhalte fest, die für die Stimmbürger Entscheidend wären, jedoch in der Vorlage missbräuchlich nicht kommuniziert werden:

„Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb (...) plötzlich eine Kehrtwende gemacht wurde, und nurmehr 1/3 der Fläche in der Zone für öffentliche Parkanlagen belassen wurde.“

„Der Gemeinderat hat durch die (...) Umzonung des ganzen Steinfabrik-Areals in eine Zone für öffentliche Parkanlagen (2007) und Rückgängigmachung (...) von mehr als 2/3 (...) die Wiederholung des Auflage- und Einspracheverfahrens selber provoziert.“

Der Gemeinderat verletzt seine Pflichten zu objektiver, sachlich korrekter Information der Stimmbürger gemäss Art. 34 Abs.2 BV mit der Unterschlagung dieser Entscheid-relevanten Sachverhalte.

Die Abstimmung kann an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2011 unter diesen Voraussetzungen nicht rechtskonform durchgeführt werden.

Auch aus diesem Grund ist antragsgemäss eine Sistierung von Traktandum 4 anzuordnen und die Ausarbeitung einer rechtsgenügenden, der Initiative voll und ganz entsprechenden Umzonungs-Vorlage zu verlangen.

2.1.4.2 Suggestion des ‚gleichen Ziels‘ bei Initiative und gemeinderätlicher Umzonungsvorlage

Auf Seite 77 behauptet der Gemeinderat sinngemäss, das Ziel der Initiative würde durch die gemeinderätliche Vorlage ebenfalls erreicht, indem er suggestiv und irreführend schreibt: *„Hohe Entschädigungs- und Unterhaltskosten“* für *„Landkauf und Finanzierung“* würden *„die Realisierung des Projekts gefährden“*. *„Daher (werde) die bisherige Hafenzone im südlichen Teil beibehalten“*.

Selbstverständlich handelt es sich dabei nicht mehr um dasselbe *„Projekt“* wie bei der vom Souverän angenommenen Initiative. Die Gefährdung des Initiativ-*„Projekts“*, resp. des Initiativ-Ziels, wird vielmehr durch die missbräuchliche Vorlage des Gemeinderats selbst herbeigeführt, indem er anstelle des Parks eine gigantische Überbauung mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten auf dem noch verbleibenden, auf 30% reduzierten öffentlichen Anteil an die Urne bringen will. Mit seiner Abstimmungs-Vorlage missachtet er den vom Volk erteilten Auftrag und das *„Projekt“-Ziel* fundamental und beeinflusst die Abstimmung damit unzulässig.

Indem der Gemeinderat in seiner Vorlage irreführend die Wahrnehmung des Initiativ-Auftrags vortäuscht, verletzt er Art. 34 Abs.2 BV.

2.1.4.3 Wissentlich falsche Kostenangaben in der Botschaft

Der Gemeinderat verhindert mit der Falschaussage auf Seite 77: „Eine Parkanlage von rund 59'000 m² (ganzes Steinfabrik-Areal), wie sie die Initiative von 2005 vorsah, würde hohe Entschädigungs- und Unterhaltskosten verursachen“ eine sachgerechte Einschätzung der Kosten durch die Stimmbürger.

Damit verletzt der Gemeinderat seine Pflicht zur Garantie einer unverfälschten Meinungsbildung und Willensäusserung bei Abstimmungen. Eine sachlich richtige, ausgewogene und vollständige Information der Stimmbürger gemäss Art. 34 Abs.2 BV ist nicht gegeben.

Mit der Formulierung „Die beiden folgenden Kostenmodelle zeigen die finanziellen Konsequenzen und deren Auswirkungen auf den Steuerfuss der Gemeinde Freienbach auf“ wird missbräuchlich suggeriert, dass sämtliche wesentlichen Kostenfaktoren in den Vergleich eingeflossen seien, was nachweislich falsch ist, wie ich im Folgenden ausführe.

Die behauptete Steuerfusserhöhung bei der „Variante Initiative von 2005, Amortisationsdauer 10 Jahre; 21%, resp. Amortisationsdauer 20 Jahre; 12,9%“ ist unhaltbar. Die unrichtigen Angaben über Steuerfuss-Erhöhungen während einer 10- oder 20-jährigen „Amortisationsdauer“ sollen offenbar dem Zweck dienen, die Stimmbürger unzulässig zu beeinflussen.

Überdies ist evident, dass die Gegenüberstellung Seite 78 nicht etwa eine freie Wahl der Bürger zwischen beiden „Varianten“ zulässt, sondern nach dem Willen des Gemeinderats ausschliesslich die „Variante Abstimmungsvorlage“ überhaupt an die Urne gebracht würde. Der präsentierte Vergleich ist lediglich ein schlechtes Alibi für die mit dem Ganzen inszenierte Missachtung des Willens der Stimmbürger.

Gravierend ist die Falschinformation der Stimmbürger über die Gesamtkosten in beiden „Kostenmodellen“:

- Erstens bei den skandalös hochgeschraubten, unhaltbaren Fr. 110'785'000 „Gesamtkosten“, zusammengesetzt aus Fr. 79'875'000 plus Fr. 2'950'000 „Minderwertentschädigung“ und den ebenso überrissenen „Investitionskosten Park“ von Fr. 27'960'000.
- Zweitens bei der Veranschlagung von Fr. 200.-/m² für den „Abbruch und die Entsorgung der heute bestehenden Gewerbebauten“. Diese dürften ohnehin nicht den Investitionskosten zugeschlagen werden, sondern müssten vom (bestrittenen) „Entschädigungspreis Minderwert Bauland“ in Abzug gebracht werden.

Vgl. hierzu Gutachten Voser Rechtsanwälte, Pkt. 7.3., S.26: „Der einzuholende Verpflichtungskredit würde zur Hauptsache die Kaufsumme umfassen, weitere Positionen könnten – je nach der mit der Grundeigentümerin getroffenen Absprache – z.B. allfällige Abbruch-, Wiederherstellungs- und Räumungskosten

(Bauruinen, Hartbelag, Lagermaterial usw.) oder Kosten der Entsorgung von Altlasten sein (...) Für die Sanierung ist primär der Inhaber des belasteten Standorts verantwortlich und haftbar, Art.20, Abs.1, Altlv). In Bezug auf die Altlastenproblematik ist freilich wahrscheinlicher, dass hier – weil in tatbeständlicher Hinsicht zu vieles ungewiss ist – nur der Weg über eine Gewährleistungsklausel im Kaufvertrag realistisch ist.“

sowie Zusammenfassung 9., S.30:

„Unter dem Gesichtspunkt der Überbauungseignung (Art.15 RPG) im Auge zu behalten ist ferner die Altlastenproblematik.“

Eine (schon in den Auflageunterlagen von 2007 fehlende) Gewährleistungsklausel hatte ich in meiner Einsprache vom 3.12.2007 verlangt. In Verweigerung des rechtlichen Gehörs ging der Gemeinderat darauf nicht ein (vgl. auch weitere Verletzungen des rechtlichen Gehörs unter Pkt.2.2).

- Drittens durch die Vorgabe extrem hoher Kosten für die Ausgestaltung und den Unterhalt einer Parkzone auf der ganzen Fläche:
Obwohl wir Initianten mehrfach institiert hatten, dass einzig eine schrittweisen Umgestaltung in Frage komme – und zwar gemäss den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde und unter Einbezug kostengünstiger oder ehrenamtlicher Leistungen zur Ausgestaltung und für den Unterhalt – wird offensichtlich zur Abschreckung der Stimmbürger missbräuchlich ein durch keinerlei Angaben präzisierter, ungerechtfertigt hoher Betrag aufgeführt.

Die Darstellung des Gemeinderats entspricht in keiner Weise einer rechtskonformen Abklärung und Zusammenstellung der effektiv zu erwartenden Kosten. Mit dieser Aufstellung wird vielmehr deutlich, dass der Gemeinderat eine schwere Schädigung des Gemeinwesens durch Überzahlung, resp. (strafrechtlich relevante) Begünstigung der Grundeigentümerin beabsichtigt, indem er den Stimmbürgern eine Vorlage mit unhaltbar überrissenen Entschädigungspflichten und Investitionskosten zur Annahme empfiehlt.

Missbräuchlich gemäss Art. 34 Abs.2 BV ist primär die Vorgabe zu hoher, absolut unhaltbarer Zahlen bei den „Entschädigungspreisen“ pro m², resp. „Entschädigung Minderwert Bauland“, die als „Richtwerte“ basierend auf „Schatzungen aus dem Jahre 2007“ behauptet werden (vgl. S.78 der Botschaft).

Zur missbräuchlichen Verwendung des Begriffs „Entschädigung Minderwert Bauland“ verweise ich auf Pkt.2.1.4.4.

Unterschlagen wird den Stimmbürgern, dass im Falle einer materiellen Enteignung durch die „Schatzungskommission“ – die „die definitive Höhe des Entschädigungspreises in einem separaten Verfahren“ festzulegen habe – ein Gesamtlandwert von allerhöchstens 30 Mio. für das gesamte Areal festgestellt werden könnte. Der verbindlich definierte kapitalisierte Landwert bei Überbauung des gesamten Areals beträgt möglicherweise aber nur die Hälfte (vgl. unten stehende Zitate).

Der Gemeinderat handelt willkürlich in Verletzung von Art. 34 Abs.2 BV, indem er unerwähnt lässt, dass die einzig verbindliche Schatzung diejenige ist, auf welcher der für 99 Jahre geltende Kaufrechts-Vertrags zwischen der Grundeigentümerin

(Korporation Pfäffikon) und ihrem Präsidenten (U.K. Feusi) beruht, während die zusätzlichen, in der Botschaft erwähnten „*Schätzungen von 2007*“ von vorneherein irrelevant waren.

Die massive Falschinformation / Irreführung der Stimmbürger durch den Gemeinderat erfolgt wissentlich und vorsätzlich:

Gemeinderatspräsident Kurt Zurbuchen erhielt von mir bereits am 7. März 2006 einen Ordner mit relevanten Aktenkopien zur Frage der Bewertung des Steinfabrik-Areals. Diese Akten stammen aus den Korporations-internen Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz aus den Jahren 2004 – 2006. Mit einer Zusammenfassung der wichtigsten Textstellen wurde sowohl dem Gemeinderat als auch seinem Rechtsvertreter, RA Christoph Pfister (dem ich auf Wunsch des Gemeindepräsidenten einen zweiten Ordner mit identischen Aktenkopien gleichentags überreichte) die Sichtung erleichtert*.

Der Gemeinderat behauptet aber trotz klarer Kenntnis der damit einschlägig belegten, äusserst geringen Landschätzung, resp. Kostenfolgen bei Umzonung, d.h. wider besseres Wissen viel höhere Zahlen zum Schaden der Gemeinde. Ich ersuche um Beizug dieser Akten von der Vorinstanz.

*Auszüge aus „*Bewertung des Steinfabrik-Areals*“ (Summary I.H.-F. per 7.3.2006)

Dupliktschrift von Ulrich K. Feusi-Thür vom 9.1.2006,
Seite 3, Pkt. 3 unten.

*„... bei derart komplexen und schwierigen Baurechtsgrundstücken.
Kein vernünftiger Käufer wird direkt ein Baurecht erwerben...“*

Seite 4, Pkt. 4, 2. Teil des Absatzes.

„... Das Risiko der Überbaubarkeit und die Kosten für die Baureife des Grundstücks sind beim Steinfabrik-Areal als sehr hoch einzustufen. (...) Es ist also eine Mischrechnung anzustellen, die das objektiv vertretbare Nutzungsentgelt stark nach unten drückt. (...) erfahrungsgemäss die Preise ebenfalls drückt.“

Seite 5, oberer Absatz

„... weil die Veräusserung einerseits und das Baurecht als blosses Nutzungsrecht andererseits zwei vollständig verschiedene Lösungen darstellen, können sie auch nicht miteinander verglichen werden. Deshalb ist es falsch, wenn zur Beurteilung des Baurechtszinses immer wieder der seinerzeitige Kaufpreis von Fr. 40'500'000.- als massgebende Basis herbeigezogen wird. Im vorliegenden Fall geht es aber lediglich um ein Nutzungsentgelt, welches sich nach dem aktuellen Marktwert richtet und damit tendenziell eher tiefer zu stehen kommt als der seinerzeitige Kaufpreis...“

Duplik-Schrift von Thomas Hiestand, Ratsschreiber der Korporation,
12.1.2006, Seite 4, Abs.3

„Ein wesentlicher Grund für die Ansetzung der ausserordentlichen Korporationsgemeinde war das von Bf 1 bei der Gemeinde Freienbach eingereichte Initiativbegehren auf Umzonung in eine Parkzone. Mit der Umzonung sind Fragen materieller Enteignung zu beurteilen, welche wiederum davon abhängen, in welchem konkreten geldwerten Umfang der Korporation die Nutzung über das Steinfabrik-Areal entzogen wird und dieser geldwerte Umfang wird u.a. durch die Baurechtseinräumung konkretisiert.“

Seite 11, Abs.2

„Auf die Unterschiede in den Gutachten – insbesondere auch auf die erhebliche Differenz im Landpreis pro m² (nicht der Summe) -, wurde hingewiesen, namentlich auch, dass das Steinfabrik-Areal zu teuer gekauft worden ist. Das lässt sich optisch zudem über die Power-Point-Präsentation nachvollziehen (siehe PowerPoint Nr.7-11, 14-28).“

Seite 18, Pkt.3 Abs.2

„... Der Baurechtszins von Fr. 30.-/m² (...) jährlicher Ertrag aus Baurechtszins von Fr. 1'547'280.- (...) ist eindeutig nachhaltig, bzw. ertragssteigernd und damit im Ermessensbereich der Korporation bei der Nutzung ihrer Güter (...) steht der Korporation in der Auslegung und Rechtsanwendung ein nicht justizialer Autonomiebereich zu, mithin liegt die Frage der Vermögensvermehrung im Ermessen der Korporation. Im nicht justizialen Bereich besteht kein Anspruch auf eine Überprüfung durch eine übergeordnete Verwaltungsbehörde oder eine Gerichtsinstanz. Damit entfällt auch der verfahrensrechtliche Anspruch der BF auf rechtliches Gehör, ergo auf ein gerichtliches Gutachten vor Verwaltungsgericht.“

Seite 18, letzter Abschnitt

„... Für den Baurechtsnehmer können nicht die Anlagekosten des Baurechtsgebers, also der Korporation, sondern der mit dem Baurecht zu erwirtschaftende Ertrag ausschlaggebend sein (...), da es nicht im Interesse des Baurechtsgebers sein kann, einen Baurechtszins zu vereinbaren, der nicht tragbar, und damit ruinös ist.“

Seite 20, Abs.1

„Die BF vergleichen die Preise für voll erschlossenes Wohnbauland im Zentrum Pfäffikons mit dem Steinfabrik-Areal, das weder erschlossen noch gänzlich Wohnbauland (...) noch im Zeitpunkt des Erwerbs mit den gleichen rechtlichen Auflagen (Gestaltungsplan, Masterplan, etc.) belastet war. Seit 1995 sind im Baurecht und Umweltschutzrecht zahlreiche neuen, die Baufreiheit beschränkenden gesetzlichen Bestimmungen ergangen; namentlich das BR der Gemeinde Freienbach wurde für das Steinfabrik-Areal mit den vielfältigen Auflagen im Jahre 2001 in Kraft gesetzt, was eben nicht preiserhöhend, sondern preismindernd gewirkt hat.“

Seite 20, zweitunterster und letzter Absatz

„... und steuerlich ist nach der Schätzungsverfügung der Steuerverwaltung des Kantons Schwyz vom 28. Januar 2005 der Vermögenswert mit Fr. 15'292'800.- veranschlagt. (...) Nach der aktuellen Schätzung 2005 ergibt sich somit bei einer nutzbaren Fläche von 51'576 m² ein Landpreis von Fr. 276./m²...“.

Seite 22, zweitunterster Absatz

„... dass eine massive Wertsteigerung in der Region Ausserschwyz stattgefunden haben soll, ist bestritten (...).“

Die Korporationsbürger stimmten insgesamt 3 x (2004, 2005 und 2010) dieser tiefen Bewertung zu. Bei Überbauung könnten sie somit auf 99 Jahre keine höheren Erträge erwirtschaften.

Der Gemeinderat hatte, wie vorerwähnt, also schon im Vorfeld der Abstimmung von 2006 Kenntnis von diesen tiefen Bewertungen, speziell auch vom 2005 geschätzten Steuerwert von Fr. 15'292'800.- für das gesamte Umzonungs-Areal, resp. vom Landpreis über lediglich Fr. 276.-/m².

Seither habe ich wiederholt insistiert, dass behördlicherseits eine adäquate Behandlung des Sachverhalts vorgenommen, resp. die einzig verbindliche Landwert-Schätzung den gemeinderätlichen Kostenberechnungen zugrunde gelegt werden müsse, was jedoch nicht geschah.

Wenn der Gemeinderat den Stimmbürgern in der Botschaft nun weismachen will, es sei bei „*Variante Initiative von 2005*“ („*Entschädigung Minderwert Bauland*“) Fr. 79'875'000.-, resp. bei „*Variante Abstimmungsvorlage*“ (mit Reduktion von über 2/3 der Fläche) Fr. 19'290'000.- an die Korporation zu „*entschädigen*“, so ist dies nachweislich eine grobe Täuschung der Stimmbürger, resp. ein Versuch zur Schädigung des Gemeindeguts.

Die Abstimmungsvorbereitung ist nicht rechtskonform, und die Traktandierung des Sachgeschäfts ist zu sistieren, resp. bei Durchführung der Abstimmung an der Gemeindeversammlung vom 9.12.2011 ist im Falle einer Zustimmung zum gemeinderätlichen, missbräuchlichen „Kompromiss“-Vorschlag das Abstimmungsergebnis wegen Verletzung von Art. 34 Abs.2 BV zu kassieren, damit nicht eine rechtswidrige Urnenabstimmung erfolgen kann. Dies auch, um eine unnötige Verfahrensverlängerung und damit weitere hohe Kosten zulasten des Gemeinwesens zu vermeiden.

2.1.4.4 Falschangaben betreffend „Entschädigung Minderwert Bauland“

Das Verwaltungsgericht hat am 22.12.2009 explizit festgestellt:

„Zonenpläne können grundsätzlich jederzeit geändert werden. Der Grundeigentümer hat keinen Anspruch darauf, dass die bisher für sein Grundstück geltenden Nutzungsmöglichkeiten unverändert bestehen bleiben und nicht eingeschränkt oder sogar aufgehoben werden.“

Und der Gemeinderat hat in seiner Stellungnahme ausgeführt:

„Mit der Initiative wird der Eigentumsschutz nicht verletzt.“ Sowie: *„Die Grundeigentümer des Steinfabrik-Areals haben keinen Anspruch auf dauernden Verbleib ihres Landes in derselben Zone.“*

Der Gemeinderat weiss also sehr wohl, dass eine „Minderwert-Entschädigung“ im Falle einer Umzonung entfällt, zumal das Steinfabrik-Areal gar nicht als „Bauland“ gelten kann, da es bis heute nicht baureif erschlossen ist (vgl. dazu Pkt. 2.1.4.3, S.15 unten, und Pkt. 2.2.1). Auch weiss er, dass der Zeitraum von 15 Jahren (Gewährleistung der Planbeständigkeit) seit der letzten Zonenplan-Revision längst überschritten wurde.

Wenn er den Bürgern in der Botschaft für den Fall einer Umzonung der Gesamtfläche nun trotzdem sogenannte „Mindertwert-Entschädigungen Bauland“ über mehr als Fr. 110 Mio. auftischen will, um seine eigenmächtige, rechtswidrige ‚Soft-Variante‘ in günstigem Lichte erscheinen zu lassen, so macht diese Dimension von ungetreuer Geschäftsbesorgung eine dringliche Intervention des Verwaltungsgerichts unabdingbar.

Der Tatbestand der Falschinformation der Stimmbürger gemäss Art. 34 Abs.2 BV ist aber auch bei den vorgegebenen Zahlen der „Variante Abstimmungsvorlage“ evident: Die angebliche (bestrittene) „Minderwertentschädigung“ für die Abzonung von lediglich 18'758 m² für 19'290'000 plus 2'950'000 Franken ist ebenfalls unhaltbar:

Erstens ist betreffend KTN 3235 (Kostenangabe „Entschädigung Minderwert Bauland“ Fr. 2'950'000.-) sowieso keine Entschädigung fällig, da der geltende, auf 70 Jahre abgeschlossene Vertrag der Gemeinde mit der bestehenden Verzinsung weiterläuft und kein Anlass besteht, diese heute – und wahrscheinlich auch weiterhin – als öffentlicher Parkplatz benützte Fläche plötzlich höher zu entschädigen, resp. den bestehenden Vertrag zu Ungunsten der Gemeinde abzuändern. Dies gilt selbstverständlich auch für die „Variante Initiative von 2005“.

Zweitens ist im Erläuterungsbericht des Auflageverfahrens vom 12.2.2010 unter Pkt.4.1.2, S.16, ausdrücklich festgehalten, dass bei der „Variante Abstimmungsvorlage“ der umzuzonende Streifen im Norden der Hafenzzone eine „zusätzliche Aufwertung für die Hafenzzone, resp. deren Wohn- und Gewerbenutzungen“ darstelle, was jedoch offensichtlich nicht zugunsten der Gemeinde in die Preisberechnung eingeflossen ist und ebenfalls auf ungetreue Geschäftsbesorgung / Amtsführung schliessen lässt.

Es wären in der Botschaft nicht die obgenannten, tatsachenwidrigen „*Minderwert-Entschädigungs-Zahlen*“, sondern vielmehr Zahlen für ein angemessenes Nutzungsentgelt darzulegen, was der Gemeinderat jedoch missbräuchlich unterlassen hat.

Die in der Abstimmungsvorlage publizierten Kosten-Annahmen sind absolut unhaltbar. Sie wurden offensichtlich vorsätzlich rechtswidrig zulasten der Gemeinde, resp. zugunsten der Korporation und ihres Präsidenten (Kaufrechtsnehmers) vereinbart.

Meine Anträge sind auch aus diesem Grund gutzuheissen.

2.1.4.5 Fehlende Information zu den Infrastruktur-Kosten bei Überbauung

Der Gemeinderat verletzt die Bestimmungen von Art. 34 Abs.2 BV auch massgeblich, indem er in der Botschaft sämtliche Kosten für die zusätzlichen Infrastruktur-Anlagen (Verkehr, Leitungsnetz, Kanalisation, Kindergarten, etc.) zulasten der Öffentlichkeit im Falle einer Überbauung der Hafenzzone aus den Kostenmodellen 1 und 2 vollständig ausblendet.

Es fehlt bei den irreführenden Steuererhöhungs-Angaben auf S.78 der Botschaft insbesondere jeglicher Hinweis auf die mindestens 10%ige Steuererhöhung infolge Erschliessungskosten bei Überbauung.

Die Infrastruktur-Kosten zulasten der Öffentlichkeit würden bei verdichteter Grossüberbauung gemäss Gemeinderats-Vorlage (Beibehaltung Hafenzzone) weit über 30 Mio. betragen. Weder als grob geschätzte Zahl, noch als detailliert ermittelte Grösse wurden diese Kosten bei Überbauung überhaupt aufgeführt. Damit können sich die Stimmbürger kein angemessenes Bild über die Situation und die Konsequenzen machen, was unabdingbar ist.

Massgeblich ist dies vor allem deshalb, weil bei Nutzung des gesamten Areals als Freifläche gemäss Initiativ-Auftrag effektiv nur marginale Kosten für die Erschliessung und weitere Infrastruktur anfallen würden. Das Verschweigen dieses Sachverhalts kann nicht als fahrlässig, resp. als unbeabsichtigt angesehen werden, sondern ist im gesamten Kontext nur erklärbar mit einer massiven Befangenheit der Vorinstanz und deren Bereitschaft zur Begünstigung der Grundeigentümerin.

Die fehlenden Informationen zur Erschliessung wären entscheidend wichtig für eine sachgerechte, umfassende Güterabwägung durch die Stimmbürger. Der Gemeinderat verzerrt die voraussichtlichen Kosten willkürlich. Somit ist vorliegend keine ausgewogene, sachlich richtige Orientierung der Stimmbürger gemäss Art. 34 Abs.2 BV gegeben, und meinen entsprechenden Anträgen ist stattzugeben.

2.1.4.6 Fehlende Information zum massiven Mehrverkehr bei Überbauung

In Verletzung von Art. 34 Abs.2 BV bleiben in der gemeinderätlichen Botschaft auch Aussagen zu den negativen Auswirkungen des Zusatzverkehrs bei der „Variante Abstimmungsvorlage“ auf das gesamte Verkehrsnetz ausgeklammert.

Mit keinem Wort wird die damit unvermeidliche, massive Überlastung der Kantons- und Churerstrasse erwähnt. Dieses Argument gegen eine Überbauung einfach auszuklammern, ist missbräuchlich. Die Vorlage ist auch aus diesem Grunde antragsgemäss zurückzuweisen. Der Beschluss des Gemeinderats ist aufzuheben, und das Traktandum 4 ist an der Gemeindeversammlung vom 9.12.2011 nicht zuzulassen.

2.1.4.7 Fehlende Angaben zur Nutzungseinschränkung auf dem öffentlichen Teil des Steinfabrik-Areals gemäss „Variante Abstimmungsvorlage“

Missbräuchlich nicht orientiert werden die Stimmbürger in den Abstimmungsunterlagen auch über Entscheid-relevante Aussagen im Erläuterungsbericht zum Auflage-Verfahren vom 12.2.2010. Dass die unter Pkt.4.1.7, S.18 genannte „soziale Kontrolle“ auf dem öffentlichen Rest-Streifen „durch die Wohn- und Gewerbenutzungen der Hafenzzone“ diverse Nutzungseinschränkungen nach sich ziehen würde, wird nicht offengelegt.

Auch wird unterschlagen, was auf Seite 19, Pkt.4.2.1 des Erläuterungsberichts ausgesagt wird:

„Die Emissionen von einzelnen Veranstaltungen auf die Nachbargrundstücke sind Einzelanlässe und bedürfen in jedem Fall einer separaten Bewilligung.“

Auch unter Pkt.4.2.2 auf S.19 (Lärmschutz ES III) werden Abstimmungs-relevante Äusserungen gemacht, die vom Gemeinderat in der Vorlage gegenüber den Stimmbürgern verschwiegen werden:

„Die neue Zone für öffentliche Parkanlagen sowie die bisherige Hafenzzone sind der Empfindlichkeitsstufe (ES III) zugeordnet. Als lärmempfindliche Räume sind in der Zone für öffentliche Parkanlagen ein Restaurant und ein Kulturraum zulässig. Diese Nutzungen können als höchstens mässig störend bezeichnet werden, was der ES III entspricht.“

Dass damit höchst wahrscheinlich traditionelle Anlässe auf der Seeanlage wie das ‚Kino am See‘ und die ‚Chilbi‘ durch die Bewohner einer Grossüberbauung Steinfabrik-Areal verunmöglicht würden, ist den Stimmbürgern ebenfalls nicht bekannt gegeben worden, was zu einer groben Täuschung über die tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten der sogenannten „Kompromiss“-Parkanlage führt. Auch damit wird Art. 34 Abs.2 BV verletzt.

2.1.4.8 Streichung des Servituts ‚kostengünstiger Wohnungsanteil‘ im Baureglement Anhang B lit.C

Nicht orientiert werden die Stimmbürger auch über die Streichung des ‚20%-Anteils kostengünstiger Wohnungsbau‘ im Anhang B, Steinfabrik-Areal, des Baureglements.

Aus den vorgängigen Verfahren wurde u.a. ersichtlich, dass von den Beteiligten im Umzonungsverfahren der 90er Jahre die mindestens 40 kostengünstigen Wohnungen den Bürgern „rein abstimmungstechnisch“ versprochen wurden, von der Grund Eigentümerin und deren Präsident U.K. Feusi aber nicht mehr als verbindlich betrachtet werden.

In diesen Akten behauptet auch der Gemeinderat, eine solche Festlegung im Baureglements-Anhang erübrige sich. Dieser Passus könne ersatzlos gestrichen werden.

Zumindest eine offizielle Erklärung wäre darüber in den Abstimmungs-Unterlagen notwendig, doch auch diese fehlt.

Zu dieser herausgestrichenen, resp. nicht mehr deklarierten Dienstbarkeit habe ich entsprechende Rügen bereits in meinen bisherigen Einsprachen und Beschwerden vorgebracht. Ich halte auch weiterhin daran fest, insbesondere an den Feststellungen und Fragen in meiner Stellungnahme vom 16.1.2009 vor Verwaltungsgericht im Verfahren III 2009 150 und 156:

Ausserdem wurden im Entwurf vom 5. Juni 2008 die Vorschriften im Anhang zum Baureglement über den preisgünstigen Wohnungsbau, der gerade in unserer Gemeinde in hohem Mass fehlt, ersatzlos gestrichen (...). Somit liegen erhebliche Änderungen gemäss § 26 PBG vor, die von rechtlicher, raumplanerischer und politischer Bedeutung sind (...).

Unsere Fragestellungen dürften auch die Öffentlichkeit sehr interessieren. Mit separatem Schreiben an das Sicherheitsdepartement hatten wir gleichzeitig detaillierte Auskünfte zu unseren Folgerungen und Fragen gefordert, jedoch mit Hinweis auf die hängigen Verfahren bis heute nicht erhalten. Die Darstellungen in den Vernehmlassungsschriften und den Unterlagen des hängigen Verfahrens deuten möglicherweise auf Rechtsverletzungen im Zusammenhang mit der Dienstbarkeit WEG-Anteil im Umzonungsverfahren 1993 hin und führen zu Unklarheit betreffend der rechtskräftigen Umzonung der Industriezone in die Hafenzone HZ Anfang der Neunzigerjahre:

Zitat Dr.iur Thomas Hiestand, III. Materielles, Pkt 2.

„Mit der Streichung des WEG hat der Gemeinderat die gesetzliche Realität nachvollzogen, wonach die Wohnbau- und Eigentumsförderung gemäss WEG per 31. Dezember 2001 eingestellt wurde, mithin die kommunale Ordnung auf einen Bundeserlass verwiesen hat, welcher nicht mehr anwendbar ist.“

Zitat Dr.iur Beat Schelbert, II. Materielles, Pkt. 4.2. d., S.15,16

„Diese lit. C von Anhang B war lediglich für die Abstimmung vom 28. 11.1993 betreffend Umzonung des Steinfabrik-Areals von der Industriezone in die Hafenzzone mit gleichzeitigen Landabtretungen an die Gemeinde etc. erforderlich. Die Umzonung des Steinfabrik-Areals von der vormaligen Industriezone in die Hafenzzone ist dann jedoch damals rechtskräftig und ohne Vorbehalte erfolgt. (...) Solche rein abstimmungsrechtlichen Hinweise wie diese lit.C im Anhang B sind so, nachdem die Abstimmung erfolgt und die entsprechende Umzonung ohne Vorbehalte rechtskräftig geworden ist, nicht mehr von Interesse und auch nicht im Baureglement aufzunehmen! (...) Eine dienstbarkeitliche Regelung zugunsten der Gemeinde betreffend preisgünstigem Wohnungsbau gemäss Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) gemäss Ziff. 2 von lit. C des Anhangs B war aus rechtlichen Gründen nicht möglich, da im Grundbuch nur privatrechtliche Abmachungen mit privatem Interesse einer Gemeinde dienstbarkeitlich eingetragen werden können, weshalb das Notariat Höfe mit Zustimmung der Gemeinde und der damaligen Grundeigentümerin, der Steinfabrik Zürichsee AG, auch keine solche „WEG-Dienstbarkeit“ im Grundbuch eintrug, d.h. diese Ziff. 2 von lit. C des Anhangs B wurde damals obsolet.(...)“

FOLGERUNGEN UND FRAGEN

A) Zur rechtskräftigen Umzonung 1993

Das Baureglement der Gemeinde Freienbach enthält in Anhang B die verbindlichen Vorgaben für das Steinfabrik-Areal Pfäffikon. Unter dem Titel lit. C, Pkt. 2. ist sowohl in der abstimmungsrelevanten Ausgabe 1993, als auch in der jetzt gültigen Ausgabe 2001 des Baureglements die WEG-Dienstbarkeitsverpflichtung mit identischem Wortlaut umschrieben:

„C. Vor der rechtskräftigen Umzonung sind über die folgenden Abmachungen Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen“

„2. Preisgünstiger Wohnungsbau“ : „ Von den ausgewiesenen Wohnanteiflächen sind 20%, mindestens jedoch 40 Wohnungen gemischter Grösse dem WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz) zu unterstellen und der Allgemeinheit zugänglich zu machen.“

Das Baureglement sagt also klar, dass diese Dienstbarkeit vor der rechtskräftigen Umzonung abzuschliessen sei. Die oben zitierten Aussagen der Rechtsanwälte Hiestand und Schelbert weisen nun aber darauf hin, dass bis heute kein solcher Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen wurde, weder anno 1993 zwischen der Gemeindebehörde und der Steinfabrik Zürichsee AG, noch zwischen nachfolgenden Gemeindebehörden und der Korporation Pfäffikon als heutiger Besitzerin des Areals.

Ist somit die Umzonung 1993 des Steinfabrik-Areals noch gar nicht rechtskräftig, weil eine wesentliche Vorbedingung nicht erfüllt ist?

B) Verbindlichkeit der Dienstbarkeit „Preisgünstiger Wohnungsbau“

Wesentlich ist die Tatsache, dass diese WEG-Dienstbarkeitsbestimmung den Stimmbürgern im Vorfeld der Umzonung 1993 als eines der ausschlaggebenden Argumente

für eine Umzonung präsentiert wurde. Dieses Argument weckte die Erwartung einer genau beschriebenen Leistung zugunsten der Öffentlichkeit/ zugunsten der damaligen Grundeigentümerin – die mittels eines JA der Stimmbürger die Aufzonung/Aufwertung des ehemaligen Industrieareals angestrebt hatte.

Der 20%-Anteil WEG in der Hafenzone ist somit als quantitative und qualitative Umschreibung eines Servituts zugunsten der Öffentlichkeit zu verstehen und nach wie vor verbindlich. Es ist dafür unerheblich, dass seit Dez. 2001 das Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz des Bundes keine Gültigkeit mehr hat. Die Dienstbarkeit als solche kann nur sinngemäss umformuliert, aber auf keinen Fall ersatzlos gestrichen werden. Sowohl der 1993 damit beabsichtigte Zweck, als auch die damit umschriebenen Ausmasse sind nach wie vor relevant im Zusammenhang mit der Rechtskraft der Umzonung des Industrieareals in eine Wohn- und Gewerbezone. Sonst hätte die Formulierung im Baureglement mit Wissen und Einverständnis der Bevölkerung schon vor Jahren geändert werden müssen.

Aus den Darstellungen der Rechtsanwälte Dr.iur Beat Schelbert und Dr.iur Thomas Hiestand schliessen wir, dass bis heute kein WEG-Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen wurde. Vielmehr habe das Notariat Höfe „mit Zustimmung der „Gemeinde“ – effektiv ja nur mit Zustimmung der damaligen Gemeindebehörde – „und der damaligen Grundeigentümerin“ – „diese Dienstbarkeit nicht eingetragen“. Die Vernehmlasser/Antragsteller erwähnen mit keinem Wort, dass allenfalls im Rahmen dieses Verzichts auf einen Dienstbarkeitseintrag (oder nach dem 31.12.01, als die gesetzlichen Bestimmungen des Bundes änderten) eine gleichwertige, analoge Leistung zugunsten der Öffentlichkeit ausgehandelt und festgelegt worden wäre.

Andererseits wird aus den Duplikatschriften der Korporation Pfäffikon und ihres Präsidenten U.K. Feusi vom Januar 2006 aus dem Verwaltungsgerichtsverfahren betr. Kaufrechtsvergabe eindeutig erkennbar, dass der Grundeigentümerin und ihrem Präsidenten die WEG-Dienstbarkeit bekannt war. Sie wurde in diesen Schriften als wertvermindernde Vorgabe ins Feld geführt, als es dem Korporationspräsidenten darum ging, sein tiefes Baurechtszins-Angebot vor Gericht zu rechtfertigen.

Liegt allenfalls doch eine gleichwertige und verbindliche Ersatzbestimmung für die umschriebene WEG-Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit vor? Wenn Ja, welchen Inhalts, in welcher Form, seit wann, wurde sie offiziell bekanntgegeben?

C) Zu einer allfälligen unstatthaften Beeinflussung der Stimmbürger

Rechtsanwalt Dr.iur Beat Schelbert legt mit seinen oben zitierten Ausführungen den Schluss nahe, dass die im Baureglement festgehaltene Dienstbarkeit „Wohneigentumsförderung“ lediglich dem Stimmenfang gedient habe – als Abstimmungsargument für die Umzonung im Jahre 1993 – ansonsten aber nicht ernst gemeint gewesen sei. Dies lassen insbesondere seine Formulierungen „lediglich für die Abstimmung vom 28.11.1993 (...) erforderlich“ und „solche reine abstimmungsrechtliche Hinweise wie diese lit. C im Anhang B“ seien „nicht mehr von Interesse und auch nicht im Baureglement aufzunehmen!“ vermuten. Dabei verkennt er, dass die WEG-Dienstbarkeit im Baureglement eben gerade ausdrücklich erwähnt ist, und zwar auch in der heute gültigen 'Neuaufgabe' des Jahres 2001, mitsamt ihrer Bedeutung als VORBEDINGUNG für die rechtskräftige Umzonung. Sollte es stimmen, dass bis heute keine Dienstbarkeitsregelung getroffen wurde, ist möglicherweise eine mehrfache Täuschung der Stimmbürger erfolgt:

1. Durch fahrlässige Vorgabe einer Regelungsmöglichkeit, die im Vorfeld der Abstimmung ungenügend abgeklärt worden war, denn laut RA Schelbert soll ja eben „eine dienstbarkeitliche Regelung zugunsten der Gemeinde aus rechtlichen Gründen nicht möglich“ gewesen sein, „da im Grundbuch nur privatrechtliche Abmachungen mit privatem Interesse einer Gemeinde dienstbarkeitlich eingetragen werden können“, „weshalb das Notariat Höfe mit Zustimmung der Gemeinde und der damaligen Grundeigentümerin, der Steinfabrik Zürichsee AG, auch keine solche „WEG-Dienstbarkeit“ im Grundbuch eintrug, d.h. diese Ziff. 2 von lit. C des Anhangs B wurde damals obsolet.“ wobei dann aber unseres Wissens zu keinem späteren Zeitpunkt öffentlich eine Richtigstellung der – irgendwann erkannten(?) – falschen Vorgabe erfolgte?
2. Durch Suggestion einer Regelung, welche die verantwortlichen Amtspersonen / Behördenmitglieder eventuell bereits im Vorfeld der Abstimmung wissentlich und absichtlich nicht umzusetzen gedachten, zum Zweck der unrechtmässigen Beeinflussung des Abstimmungsergebnisses?
3. Durch irreführende Aufnahme der WEG-Dienstbarkeitsklausel ins Baureglement, Fassungen 1993 und 2001, um die Bevölkerung im Glauben zu lassen, diese Dienstbarkeit sei geregelt? Machten sich die verantwortlichen Behördenmitglieder im Vorfeld der Umzonungsabstimmung 1993 einer unerlaubten Beeinflussung und Verletzung gesetzlicher Vorschriften durch irreführende Abstimmungsinformation/Formulierung im Baureglement schuldig?

D) Konsequenzen politischer, rechtlicher und finanzieller Natur

Der geschilderte Sachverhalt wurde den Stimmbürgern der Gemeinde Freienbach bis heute nicht zur Kenntnis gebracht. Er ist auch für uns als ehemalige Initianten und Beschwerdeführer in Sachen Gemeinderatsbeschluss vom 5.6.2008 zur Umzonungsvorlage Steinfabrik-Areal absolut überraschend und neu. Stimmen die Darstellungen der Vernehmlasser/Antragssteller Korporation Pfäffikon und U.K. Feusi, war auch zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung Zürichsee AG/ Korporation Pfäffikon die Umzonung noch nicht rechtskräftig abgeschlossen und es fehlt bis heute eine wesentliche, im Baureglement festgeschriebene Voraussetzung für das Inkrafttreten der 1993er-Umzonung. In diesem Falle kann aber das Steinfabrik-Areal immer noch nicht als „rechtskräftig aus der Industriezone in die Hafenzzone umgezont“ gelten – auch wenn öffentlich seit bald anderthalb Jahrzehnten das Gegenteil behauptet wird.

Mit diesen Ausführungen ergaben sich mehrere Fragen, deren schlüssige Beantwortung durch das Verwaltungsgericht ersucht wird, damit eine rechtsgenügende Abstimmungsvorlage gemäss meinem Antrag 1.3 ausgearbeitet werden kann. Insbesondere muss die Öffentlichkeit Auskunft darüber erhalten, welche Sachverhalte abschliessend gelten bezüglich:

- Rechtswirksamkeit der 1993er Umzonung von der Industrie- in die Hafenzzone
- finanzieller Auswirkungen auf die Öffentlichkeit / die Grundeigentümerin / den Kaufrechtsnehmer im Zusammenhang mit der hängigen Umzonungsinitiative
- Rechtmässigkeit des Vorgehens aller bisher involvierten Personen (Gemeindebehörden, Urkundspersonen, Vertragspartner, etc.

Speziell wichtig ist diese Klärung bezüglich der Kostenfrage, um eine unabhängige und sachgerechte Güterabwägung durch die Stimmbürger zu garantieren.

2.2 Verweigerung des rechtlichen Gehörs im Einsprache-Entscheid vom 27.5.2010, resp. vom 5.6.2008

Es stellt eine Verweigerung des rechtlichen Gehörs, resp. Willkür in der Beweiswürdigung gemäss Art. 29 Abs.2 BV dar, wenn der Gemeinderat meine substantiierten Vorbringen in der Einsprache unter Pkt. 5.1, S.11 nur rudimentär wie folgt zusammenfasst...

„Die Einsprecherin 4 listet eine Reihe von Argumenten auf, welche ihrer Meinung nach für eine vollumfängliche Zuweisung des Steinfabrik-Areals zur Zone für öffentliche Parkanlagen spreche (...). Im Weiteren erachtet sie es als befremdlich, dass mit der gemeinderätlichen Kompromisslösung die Gelegenheit vertan werde, an dem in Frage stehenden zentralen und sensiblen Standort eine grossflächige Naherholungszone für die Bevölkerung zu schaffen (...). Hinsichtlich der Entschädigungsfrage vertritt die Einsprecherin die Auffassung, dass das Steinfabrik-Areal wegen der mangelnden Baureife sehr preisgünstig umgezont werden könne (...). Schliesslich macht die Einsprecherin 4 geltend, der Erschliessungsplan vom 22. Oktober 2004 (...) sei in Bezug auf die Erschliessung des Steinfabrik-Areals als ungültig zu betrachten, da die SBB-Unterführung an ihrer schmalsten Stelle lediglich 4.70 m breit sei, wogegen 5.40 bis 6.00 m notwendig wären (...).

...während er dann unter Pkt. 5.2 ohne Angabe sachlicher Gründe behauptet:

„Bei den von der Einsprecherin 4 angeführten Gesichtspunkten kann es selbstverständlich nicht sein Bewenden haben; ihre Rolle kann nur darin bestehen, bei der mit jeder Bauzonen-Ausscheidung vorzunehmenden gesamthaften Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Gesichtspunkte und Interessen mitberücksichtigt zu werden. (...)“

Der Gemeinderat verletzt damit seine Pflicht, substantiell auf all meine Vorbringen einzugehen. Meine Beschwerde ist somit auch gemäss Art. 29 Abs.2 BV gutzuheissen und die Vorinstanz ist anzuweisen, meine begründeten Beanstandungen in der Einsprache zum gemeinderätlichen „Kompromiss“-Vorschlag rechtskonform zu behandeln.

Ebenso hat der Gemeinderat meine Einsprache vom 3.2.2007 unter Verletzung von Art. 29 Abs.2 BV nicht rechtsgenügend behandelt. Meine entsprechenden Rügen in der Einsprache vom 27.5.2010 blieben unberücksichtigt. Mein Antrag 1.2 ist aus diesen Gründen gutzuheissen.

2.2.1 Erschliessung / Baureife

Das Steinfabrik-Areal ist für die Hafenzone bis heute nicht baureif erschlossen. Die fehlende Erschliessung war seit der Umzonung von der Industrie- in die Hafenzone der zentrale Grund für das Brachliegen der Wohn- und Gewerbezone, resp. für die noch immer andauernde Interimsnutzung als Abfalldeponie, etc.

Die Verwaltung der Korporation Pfäffikon (Grundeigentümerin), resp. ihr Präsident, waren und sind sich bewusst, dass ohne Erschliessungskosten-Übernahme von mindestens 70% durch die Öffentlichkeit keine rentable Überbauung möglich ist. Sie strengten deshalb bis ins Jahr 2004 juristische Verfahren an, die eine möglichst hohe Überbindung der Kosten an die Gemeinde und auch eine massive Überbindung der Erschliessungskosten an den Kanton bezweckten – dies mittels simulierter Aufklassierung der „West-Spange der Umfahrung Pfäffikon“ zur Kantonsstrasse.

Allein die Kosten für die Verkehrserschliessung der Grossüberbauung gemäss Hafenzone würden sich auf mindestens 30 Mio. belaufen, was den Stimmbürgern bisher verschwiegen wird (vgl. auch Pkt.2.1.4, Unterschlagung der Infrastrukturkosten bei Überbauung).

Die Erwägungen über die Erschliessung unter Pkt.5.2, S.12 des gemeinderätlichen Einsprache-Entscheid vom 27.5.2010 sind somit komplett falsch. Die 4.7 m breite Unterführung genügt den Anforderungen an die Erschliessung der vom Gemeinderat auf 2/3 reduzierten Hafenzone bei weitem nicht. Das Areal ist erwiesenermassen nicht baureif erschlossen, und der heute feststehende, definitive Wegfall einer ‚Umfahrung Pfäffikon‘ macht die im folgenden zitierte Aussage des Gemeinderats absolut unhaltbar:

„Unter dem erwähnten Gesichtspunkt spielt die Breite der Unterführung für den motorisierten Verkehr jedenfalls keine entscheidende Rolle mehr“.

Der Gemeinderat widerspricht sich in seinem Einsprache-Entscheid vom 27.5.2010 massiv betreffend Erschliessung / Baureife. Unter II. 2.1, S.4, behauptet er mit Bezug auf seinen Einsprache-Entscheid vom 5. Juni 2008:

„Kritisch bei der Unterdorfstrasse (sei) allenfalls die nur einspurig befahrbare SBB-Unterführung. Die Situation (werde) jedoch durch die geplante neue Fussgänger-Unterführung parallel zum bestehenden Durchlass entschärft; ein entsprechender Erschliessungsplan (sei) formell rechtskräftig. Das Gebiet (sei) demnach als innert fünf Jahren baureif zu beurteilen.“

Und auf S.12 hält er fest:

„Daran hat sich nur insofern etwas geändert, als sich wegen der verfahrensmässigen Verzögerungen im Zusammenhang mit der ‚Umfahrung Pfäffikon‘ auch der Zeithorizont für die Realisierung der Unterführung um etwa zwei Jahre nach hinten verschoben hat (...).“

Der Gemeinderat hat somit selbst vorgerechnet, dass das Areal weder zum Zeitpunkt des Gemeinderats-Beschlusses vom 27.5.2010 noch zum Zeitpunkt der Gemeindeversammlung vom 9.12.2011 als baureif erschlossen gelten kann. (Nach Adam Riese ist 2008 plus 5 Jahre = 2013, plus 2 Jahre = 2015.)

Trotzdem täuscht der Gemeinderat im Vorfeld der Abstimmung vom 9.12. 2011, resp. der angekündigten Urnenabstimmung vom 11. März 2011 den Stimmbürgern eine bereits bestehende Baureife vor. Er bezieht sich dabei offenbar vollkommen sachwidrig auf die unhaltbare, entgegen stehende Erwägung in seinem Entscheid vom 27.5.2010, III. 5.2., S.12, letzter Abschnitt, wonach:

„das gesamte Steinfabrik-Areal (...) bereits heute als grob erschlossen gelten kann“, resp.: „dass von mangelnder Baureife des Steinfabrik-Areals keine Rede sein kann“.

Und in Umkehrung jeglicher Logik argumentiert der Gemeinderat zur Frage der Baureife im Zusammenhang mit dem gescheiterten Projekt ‚Umfahrung Pfäffikon‘ weiter:

„An dieser Auffassung hält der Gemeinderat fest. Wenn aber das gesamte Steinfabrik-Areal im dargelegten Sinne bereits heute als grob erschlossen gelten kann, kommt der ‚Umfahrung Pfäffikon‘ unter dem Erschliessungs-Aspekt keinerlei Bedeutung zu. Im Übrigen kam auch das Verwaltungsgericht zur Auffassung, dass die ‚Umfahrung Pfäffikon‘ in keiner Weise von der Überbauungs- oder Nutzungsart des Steinfabrik-Areals abhängt.“

Ganz nebenbei wird hier die Kausalität zwischen Überbauung und Erschliessung komplett auf den Kopf gestellt.

Zum Schaden der Gemeinde Freienbach wird – im Widerspruch zu einer vernünftigen Planung – auch das Begehren der Einsprecher 3 zur Sistierung des vorliegenden Verfahrens

„bis zur Volksabstimmung über den Ausführungskredit für die Umfahrung Pfäffikon (...), zumal die Annahme des Projekts und des Ausführungskredits zur Umfahrung unsicher (sei)“

absolut unverständlich und grobfahrlässig zurückgewiesen.

Wenn der Gemeinderat in seiner Beantwortung meiner Einsprache auf S.12 pauschal, sachwidrig und entgegen jeder Logik abschliessend behauptet:

„Dass von mangelnder Baureife des Steinfabrik-Areals keine Rede sein kann, hat der Gemeinderat bereits in Ziff. II.2./4. des Einsprache-Entschids vom 5. Juni 2008 festgehalten (siehe auch vorne Ziff. II./2.1). An dieser Auffassung hält der Gemeinderat fest“,

so geht er damit nicht rechtsgenügend auf meine Rügen ein und verletzt das mir zustehende rechtliche Gehör.

Auch aus diesem Grund ist meinem Antrag 1.2 zu entsprechen.

2.2.2 Verkehrsüberlastung im bestehenden Netz

Gänzlich ausser Acht gelassen hat der Gemeinderat im Einsprache-Entscheid (wie schon im Zusammenhang mit der Verletzung von Art.34 Abs.2 BV unter Pkt.2.1.4.6 ausgeführt) meine Einwendungen bezüglich Überlastung des gesamten Verkehrsnetzes, speziell der Kantons- und Churerstrasse durch Zusatzverkehr aus dem neuen Steinfabrik-Quartier mit angeblich ca. 250 Wohnungen und 500 Arbeitsplätzen. Die öffentlichen Interessen in Bezug auf den regionalen Verkehr in den Erwägungen total auszuklammern, ist pflichtwidrig und grobfahrlässig.

Die Sachverhaltsdarstellungen im Einsprache-Entscheid sind selbstredend absurd und willkürlich (vgl. Pkt.2.2.1), und die Schlussfolgerung, dass meine Einsprache „darum“ abzuweisen sei, ist unhaltbar. Der rechtliche Gehörsanspruch zu meinen substantiierten Vorbringen wurde auch hier verletzt. Entsprechende Erwägungen des Gemeinderats fehlen vollständig. Damit sind wesentliche Einsprachegründe gemeinderätlich bis zum heutigen Tag gar nie beurteilt worden.

Fazit

Die Verweigerung einer adäquaten Behandlung aller hier dargelegten Sachverhalte bei der Ausarbeitung der Umzonungs-Vorlage muss als missbräuchlich und als rechtswidrig festgestellt werden. Der angefochtene Beschluss ist deshalb aufzuheben, bei gleichzeitiger Annullierung der Abstimmungsvorlage.

Ich bitte Sie, sehr geehrter Herr Verwaltungsgerichtspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Verwaltungsgerichts, um antragsgemässen Entscheid.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi

Beilagenverzeichnis

1. Initiativtext
2. Gutachten vom 26.4./22.10.2007 Voser Rechtsanwälte, Prof. Dr.iur. Th. Pfisterer /
lic.iur. Th. Weber
3. Einsprache vom 3.12.2007
4. Einsprache-Entscheid vom 5.6.2008
5. Beschwerde an den Regierungsrat vom 4.7.2008
6. Beschwerde ans Verwaltungsgericht vom 12.5.2009
7. Stellungnahme im Verwaltungsgerichts-Verfahren III 2009 150 und 156
8. Einsprache vom 15.3.2010
9. Einsprache-Entscheid des GR vom 27.5.2010 (312 7.14.3)
10. Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 9.12.2011, Traktandum 4