

Irene Herzog-Feusi
Etzelstrasse 54
8808 Pfäffikon

EINSCHREIBEN
Schweizerisches Bundesgericht
Avenue du Tribunal-Fédéral 29
1000 Lausanne 14

Pfäffikon, 18. Mai 2012

Stimmrechtsbeschwerde / Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten / Subsidiäre Verfassungsbeschwerde

gegen den Entscheid III 2011 181 des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz vom 18. April 2012 zur Umzonungsvorlage Steinfabrikareal des Gemeinderats Freienbach

Sehr geehrter Herr Bundesgerichtspräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Bundesgerichts

Gegen obigen Entscheid des Verwaltungsgerichts erhebe ich hiermit Beschwerde mit folgenden Anträgen:

I ANTRÄGE

1. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Schwyz III 2011 181 vom 18.4.2011, Ziff.1-3, sei aufzuheben. Die gerügten Rechtsverletzungen seien festzustellen und meine Beschwerdeanträge (ausgenommen Antrag 2) aus dem Verfahren III 2011 181 sowie mein nachgereichter Antrag vom 1.12.2011 betr. Verweigerung der Beiladung seien gutzuheissen.
2. Eventualiter sei die Rückweisung an die Vorinstanz zur Neubehandlung, ergänzenden Sachverhaltsabklärung und Neuurteilung anzuordnen.
3. Unter Kosten- & Entschädigungsfolgen zulasten des Bg und der Beigeladenen.

II BEGRÜNDUNG

1. Formelles

1.1 Frist

Der angefochtene Entscheid ist am 19.4.2012 bei mir eingegangen.
Mit vorliegender Beschwerde ist die 30-tägige Beschwerdefrist eingehalten.

1.2 Beschwerdelegitimation

Als Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz und als Hauptinitiantin der Einzelinitiative Umzonung Steinfabrikareal bin ich zur Beschwerde legitimiert.

1.3 Beizug der Vorakten

Ich ersuche um Beizug der Vorakten, soweit sie nicht als Beilage dieser Bundesgerichtsbeschwerde eingereicht werden.

2. Materielles

2.1 Sachverhalt

Ich verzichte vorliegend auf eine eigene, summarische Sachverhaltsdarstellung der Vorgeschichte und verweise auf die Darstellungen im Entscheid der Vorinstanz, insbesondere auf den Seiten 2-13, vorbehältlich meiner eigenen, abweichenden Darlegungen in der vorliegenden Beschwerdeschrift. Vorab beanstandete ich aber, dass meine Vorbringen Ziff.2.1.2, Seite 6 der Beschwerde (Überschreitung des Ermessensspielraums und der Kompetenzen durch den Gemeinderat) und Ziff.2.1.3, Seiten 6-9 (Missachtung der Vorgaben des Rechtsgutachtens) sowie Ziff.2.1.4.1 und Ziff.2.1.4.2, Seiten 10-11, vollständig aus der Sachverhaltsdarstellung des VG und den Erwägungen ausgeklammert wurden. Ich lege diese Vorbringen und Tatsachenfeststellungen hiermit explizit nochmals ins Recht.

2.2 Rüge von Rechtsverletzungen

Mit der vorliegenden Beschwerde beanstandete ich den Entscheid der Vorinstanz in Bezug auf Verletzungen von Art. 5 BV (Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns, Verletzung des öffentlichen Interesses und der Verhältnismässigkeit durch die kommunalen und kantonalen Organe, sowie Verletzung der Pflicht, nach Treu und Glauben zu handeln), Verletzung von Art. 9 BV (Schutz vor Willkür und Wahrung von Treu und Glauben), Verletzung von Art. 29 BV (Anspruch auf gerechte Behandlung und rechtliches Gehör), Verletzung von Art. 30 BV (Anspruch auf ein unparteiisches Gericht), Verletzung von Art. 34 Abs.2 BV (Anspruch auf freie Willensbildung und unverfälschte Stimmabgabe), Verlet-

zung von Art. 35 Abs.2 BV (Bindung der staatlichen Organe an die Grundrechte bei der Wahrnehmung staatlicher Aufgaben und die Pflicht, zu ihrer Verwirklichung beizutragen), Verletzung von Art. 49 E. lit.a und lit.b. BV (Schutz vor Überschreitung und Missbrauch des Ermessens durch unrichtige, unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts, durch falsche Sachverhaltsfeststellungen und Verweigerung einer angemessenen Beweiswürdigung, resp. Ausklammerung / Ignoranz von zur Kenntnis gebrachten, entscheiderelevanten Tatsachen), sowie die willkürliche Gutheissung von klaren Verletzungen des Stimmrechts durch den Gemeinderat Freienbach, Verletzung von Art. 49 lit.a VwVG, resp. von Art. 95 BGG (qualifiziert falsche Bemessensbetätigung), und Verletzung von § 8 Abs.5 GOG.

Zu Ziff.2.1 und 2.2, Beiladung der Grundeigentümerin (Korporation Pfäffikon) sowie des Kaufrechtsnehmers und Präsidenten der Korporation (Ulrich K. Feusi)

Ich bestreite, dass die Beiladung der Beigeladenen 1 und 2 gerechtfertigt sei. Die Stimmrechtsbeschwerde richtet sich ausschliesslich gegen rechts- und verfassungsverletzende Handlungen der Behörden, zu denen – anders als im vorangehenden baurechtlichen Verfahren – die Grundeigentümerin und der Kaufrechtsnehmer nichts in meinem Beschwerdeverfahren als Initiantin zu suchen haben. Sie sind, wie aktenkundig belegt ist, bereits in mehreren vorgängigen Verfahren als Kläger gegen den Bg mit eigenen, gänzlich anders lautenden Beschwerden angetreten. Hätten sie zur Abstimmungsvorbereitung des Bg Beanstandungen vorbringen wollen, so wäre es ihnen unbenommen gewesen, diese in einem je eigenen Verfahren anzustrengen. **Das Trittbrettfahren bei meiner Beschwerde ist vorliegend unzulässig. Die Beiladung zu diesem Verfahren ist deshalb aufzuheben, ebenso die unter Ziff.3 des Entscheids III 2011 181 zuerkannte Parteientschädigung von Fr. 1'800.- (Beigeladener 2), resp. Fr. 1'000.- (Beigeladener 1). Vgl. dazu auch die Ausführungen auf Seite 23 nachfolgend.**

Zu Ziff.3.3 und 3.4, Seiten 12+13

Vorliegend beanstandete ich im Wesentlichen, dass meiner – von den Stimmbürgern am 26.11.2006 gutgeheissenen – Initiative mit der Vorlage des Bg nicht Rechnung getragen wird, resp. der Auftrag der Stimmbürger unter Verletzung von § 8 Abs.5 GOG missachtet wird. Ich verweise hierzu auf meine Beschwerde vom 23.11.2011 mit Anhängen (vgl. Beilage 1). Das im angefochtenen VG-Entscheid erwähnte vorgängige Verfahren (III 2009 150 und 156 vom 22.12.2009) hat ausdrücklich offengelassen, „*ob die Initiative unter Berücksichtigung ihres Wortlauts und des Initiativrechts anders, bzw. umfassender umzusetzen ist*“. Dies ist – entgegen dem Entscheid des VG vom 18.4.2012 – eindeutig zu bejahen, wie ich nachfolgend belege und ausführe. Es ist im aktuellen Verfahren (im Gegensatz zum vom VG zitierten Verfahren III 2009 150 und 156) vorliegend tatsächlich Streitgegenstand.

Zu Ziff.3.5, Seiten 13+14 und zu Ziff.4.1, Seite 15

Die Vorinstanz hält hier zu Recht fest, dass:

„der Gemeinderat eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten hat“, wenn die Gemeindeversammlung einer Initiative in Form der allgemeinen Anregung zugestimmt habe (§ 8, Abs.5 GOG)

sowie

„Dabei hat er bei der Konkretisierung gewisse Grenzen zu beachten. Er ist insbesondere durch den Sinn des ihm anvertrauten Auftrages gebunden; er muss dessen Zweck, den Inhalt und die vorgeschlagenen Mittel beachten (...). Bei der Beurteilung der Rechtmässigkeit einer Initiative (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 Kantonen vereinbar erscheint. Das Prinzip der Unverletzlichkeit des Stimmrechts verlangt, dass die Behörde, welche die Gültigkeit einer Initiative zu prüfen hat, diese in dem für die Initianten günstigsten Sinn auslegt“

und

„Ein wichtiger Gesichtspunkt im Rechtsmittelverfahren über Nutzungsplan-Festsetzungen ist regelmässig, ob der Plan auf einer umfassenden Interessenabwägung beruht. Es handelt sich dabei um eine Rechtsfrage, welche die Rechtsmittelinstanz zu beurteilen hat.“

und

„(...) die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen (sind) zu erfassen und im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung und im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gegeneinander abzuwägen.“

Doch entgegen den zitierten Ausführungen haben die Vorinstanzen 1 und 2 die im öffentlichen Interesse stehenden Beurteilungskriterien nicht angemessen gewürdigt. Die Interessenabwägung ist entgegen den Erwägungen der Vorinstanz durch den Bg nicht umfassend vorgenommen worden, wie ich in der Beschwerde belegt habe und im Folgenden nochmals aufzeige:

Zu Ziff.4.2

- a) Es ist falsch, wenn die Vorinstanz hier behauptet, dass *„eine Fläche von 62'000 m² für zusätzliche Naherholungsflächen in keiner vernünftigen Relation (stehe) zu den zu erwartenden Unterhaltskosten und allfälligen enteignungsrechtlichen Folgen.“*

Erstens ist die behauptete Grösse des umzuzonenden Grundstücks (62'000 m²) unrichtig, es handelt sich lediglich um eine Fläche von rund 50'000 m².
Die bereits seit 2 Jahrzehnten von der Gemeinde Freienbach genutzten

Flächen von ca. 12'000 m² sind nicht als „zusätzliche Naherholungsflächen“ anzurechnen, wie dies die Vorinstanz fälschlich vorgibt.

Zweitens ist die Behauptung einer „vernünftigen Relation zu Unterhaltskosten und enteignungsrechtlichen Folgen“ nicht unter Berücksichtigung der dem VG vorgelegten Beweise in meiner Beschwerde erstellt worden, sondern durch die willkürliche Ausklammerung sämtlicher dagegenstehenden Sachverhalte zustande gekommen. Es wurden, wie ich nachstehend nachweise, wesentliche – zur Kenntnis gebrachte – entscheidungsrelevante Tatsachen aus den Erwägungen vollkommen ausgeklammert. So habe ich schon mit der Initiative im Jahr 2005 gefordert, dass ein Gesamtkostenvergleich (ganzes Steinfabrikareal als Naherholungszone versus Grossüberbauung der Hafenzzone) vorgelegt werde (vgl. Einsprache vom 15.3.2010, Seiten 5 und 6), was mit der Botschaft des Bg nicht umfassend, sondern geradezu extrem verfälschend und unzulässig selektiv erfolgte.

b) Falsch ist auch die sachwidrige Behauptung der Vorinstanz, „dass das Nutzungsziel der Zone für öffentliche Parkanlagen nur realisierbar (sei), wenn das entsprechende Land in das öffentliche Eigentum überführt werden (könne)“. Diese Behauptung lässt völlig ausser Acht, dass es keineswegs zwingend ist, dass die Gemeinde das Areal von der heutigen Grundeigentümerin erwirbt. Es ist unhaltbar, wenn das VG auf Seite 17 unter Ziff.4.3 behauptet, bei fehlender Einigung müsse (sozusagen zwingend) eine formelle entschädigungspflichtige Enteignung erfolgen. Lösungen mit einem langfristigen Nutzungsvertrag oder Übernahme des Baurechts vom beige-ladenen Kaufrechtsnehmer Ulrich K. Feusi sind durchaus möglich, auch wenn dies bislang bestritten wird (vgl. dazu auch nachfolgende Begründungen ab Seite 10).

c) Nach erfolgter Umzonung ist keine andere Nutzung mehr zulässig, als eine öffentliche im Sinne des Initiativziels. Die Landeigentümerin kann durchaus auch eine öffentliche Nutzung zulassen, wenn ihr das Land weiterhin gehört. **Anstelle einer Eigentumsübertragung sind auch langfristige Nutzungsvertragsvarianten mit gestaffelten Entschädigungen durchaus offen.** Die ungenügende Berücksichtigung anderer, für die Gemeinde vorteilhafterer Entschädigungsvarianten, wurde durch das VG trotz Kenntnis meiner Beschwerdebegründungen nicht im Geringsten erwähnt, geschweige denn berücksichtigt. Meine substanziierten Einwände hierzu wurden willkürlich und sachwidrig ausgeklammert. Es ist falsch, hier von verfassungsrechtlicher Eigentumsgarantie zu sprechen, da der ständige Verbleib eines Grundstücks in derselben Zone keineswegs gewährleistet ist. **Gemäss Bundesgerichtspraxis hat ein Eigentümer „keinen Anspruch auf Belassung seines Grundstücks in einer einmal festgelegten Bauzone“.**

d) Hinzu kommt, dass der Grundeigentümerin eine zonengemässe Nutzung seit dem Erwerb im Jahre 1994 nicht möglich ist, da die Baureife infolge mangelnder Erschliessung noch gar nicht besteht und bis heute nicht geltend gemacht werden kann.

e) Falsch ist auch die Wertung der Vorinstanz, dass der Bg zu Recht „in Bezug auf die Eigentumsгарantie auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit und die finanziellen Folgen der Enteignung für die Gemeinde (Entschädigung) hingewiesen habe“, sowie zu Recht „die postulierte Fläche von über 6 ha (wie oben ausgeführt, handelt es sich lediglich um rund 5 ha) als für eine Gemeinde mit rund 17'000 Einwohnern überdimensioniert und unverhältnismässig“ taxiert habe.

f) Es ist nicht zutreffend, dass der Bg in vernünftigen Relationen sämtliche wesentlichen Bedingungen erwogen habe, sind doch **bei Überbauung mit bis zu 17 m hohen, massiven Baukörpern für rund 500 neue Bewohner sowie 500 Arbeitsplätze viel höhere Infrastrukturkosten zulasten der öffentlichen Hand zu erwarten, als bei vollumfänglicher Nutzung der Hafenzone als Naherholungsgebiet.** Damit stellt sich aber die Kostenfrage offensichtlich und effektiv gänzlich anders dar, als von den Vorinstanzen behauptet. Meine entsprechenden Argumente wurden von beiden Vorinstanzen willkürlich und rechtsverletzend ignoriert, obwohl sie unverzichtbar in eine „umfassende Interessenabwägung“ einbezogen werden müssten, so speziell auch die gemäss Einsprache vom 15.3.2010, Seiten 3 und 4, vorgebrachten:

Als konkrete Negativ-Aspekte Ihrer zweiten Vorlage gegenüber dem klar angenommenen Initiativbegehren beanstandete ich explizit:

- kein grosszügiger Grünbereich am See mehr für echte Erholung und Ruhe
- keine freien Gestaltungsraum-Reserven für spätere Generationen
- für weite Teile von Pfäffikon keine direkte Seesicht mehr
- Ortsbildverschlechterung: Massige Baukörper mit Firsthöhen bis 17 Meter, Riegelwirkung zum See, starke Beeinträchtigung des geschützten Ortsbildes im Unterdorf
- Belastung des benachbarten Naturschutzgebietes durch massiven neuen Siedlungsdruck
- Unterhöhlung der geltenden Richtplan-Bestimmung, dass nördlich der Bahnlinie kein weiteres Bauland eingezont werde; verdeckte Weichenstellung für die mittelfristige Umzonung und Überbauung der Klosterwiese Faad zwischen Bahngleise und Steinfabrikareal
- Ghetto-Effekte zulasten des Gemeinwesens durch zusätzlich rund 500 Bewohner auf engstem Raum; würde in wenigen Jahren auch die vom Kloster Einsiedeln angestrebte Überbauung realisiert, sogar rund 2000 neue Einwohner im Unterdorf Pfäffikon
- enorme zusätzliche Verkehrsströme und Zusatzbelastung der Gemeinde-Infrastruktur durch künstlich aufgeblähte Zuströme neuer Einwohner

- während vieler Jahre starke Belastung der Lebensqualität in der Region durch extreme Bau-Immissionen, u.a. bis zu 50 Meter tiefe Pfählungen für massive Gebäudekomplexe
- Absehbare massive Einschränkung der öffentlichen Parknutzungsmöglichkeiten durch private Ansprüche der Besitzer/Bewohner des Areals
- Auf dem schmalen Umzonungsgebiet dicht zusammengepferrchte Park-Infrastrukturbauten zulasten des Grünanteils
- Irreführende Plan-Darstellung im Auflageverfahren; die bereits bestehenden öffentlichen Parkplätze im Westbereich – die auch weiterhin nötig sind - werden in unzulässiger Weise als Grünzone ausgegeben
- Versteckte Gefahren; Grundwassergefährdung, Überschwemmungsgefahr, keine ausreichende Feststellung und Berücksichtigung der Altlasten (u.a. Fehlen einer Gewährleistungsklausel, wie in meiner/unserer Einsprache gefordert)
- Auf die Steuerzahler würden im Falle der Grossüberbauung hohe Infrastrukturkosten überwält: für die Verkehrserschliessung und Erweiterung des Leitungs- und Kanalisationsnetzes, Kindergärten, Schulen, Sicherheitsvorkehrungen etc.
- Ersatzlose Streichung des 20%-Anteils kostengünstiger Wohnungsbau, der gemäss geltendem Baureglement für die Hafenzonen verpflichtend vorausgesetzt ist – was im Bericht zum neuen Auflageverfahren aber mit keinem einzigen Wort begründet wird.

- g) Ausser Acht gelassen hat der Bg auch in unzulässiger Weise, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung bei gesamter Nutzung des Steinfabrikareals als Erholungsraum ungleich kleiner – und damit raumplanerisch viel vorteilhafter – ist, als bei Überbauung. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit wurde entgegen den Erwägungen und ungenügenden Sachverhaltsdarstellungen des VG nicht umfassend, sondern nur äusserst selektiv angewendet, ja elementar wichtige Erwägungen wurden vollkommen ausgeklammert (vgl. dazu Seiten 15-17 zu Ziff.5.5.5 und 5.5.6 der Beschwerde).
- h) Die umzuzonende Fläche von rund 5 ha (gemäss Initiativauftrag) ist raumplanerisch in Relation zu den Bedürfnissen des Einzugsgebiets von total gegen 30'000 Einwohnern des Bezirks Höfe sowie zu denjenigen der gesamten Obersee-Region zu sehen, was das VG und der Bg sachwidrig vollständig unberücksichtigt liessen. Angesichts des immer wieder von der breiten Bevölkerung beklagten, unzureichenden öffentlichen Seezugangs, resp. Erholungsraums am schwyzerischen Ufer des Zürichsees, ist ein Naherholungsgebiet dieser Grösse – entgegen den Erwägungen der Vorinstanzen – keinesfalls zu gross, sondern vielmehr eine höchst wünschbare und für die Standortförderung entscheidend wichtige, nachhaltige Investition. Dies haben die Freienbacher Stimmbürger mit der Annahme meiner Initiative schon am 26.11.2006 klar zum Ausdruck gebracht.
- i) Das VG übernahm trotzdem die pflicht- und sachwidrig eingeschränkte, unzutreffende Darstellung und willkürlich selektive Wertung des Bg ungeprüft und würdigte meine entsprechenden, substanziierten Ausführungen in der

Beschwerde nicht im Geringsten. Die Erwägungen sind absolut sachwidrig, unhaltbar und willkürlich. Sie verletzen Art. 5, Art. 9 und Art. 29 BV offenkundig.

- j) Trotz den offenkundig mangelhaften Ermessensgrundlagen des Bg attestiert das VG sachwidrig eine umfassende Interessenabwägung bei der Ausarbeitung der Vorlage durch den Bg. Es missachtet die Tatsache, dass die bekannten räumlichen und verkehrsmässigen Verhältnisse in Pfäffikon und in der gesamten Gemeinde Freienbach eine Überbauung der Hafenzzone als äusserst nachteilig erkennen lassen und die ‚boomende‘ Gemeinde an der überbordenden Bautätigkeit Privater immer stärker leidet. Offenkundig erwachsen daraus schon heute sehr hohe infrastrukturelle Folgekosten für das Gemeinwesen, und Freienbach läuft damit in eine Schuldenfalle.
- k) Diese negativen Entwicklungsaspekte sind in keiner Weise in die Interessenabwägung der Vorinstanzen eingeflossen. Für das Gebiet der Hafenzzone hat der Bg sachwidrig ein Bauvolumen von 41'176 m² für „*ausgesprochen intensive Nutzung*“ (vgl. Entscheid Seite 12, Zitat aus VGE III 2009 150+156, Erw. 7.7.4) als angemessen erachtet und dabei offengelegt, wie pflichtwidrig und unseriös er sich seinen Ermessensspielraum unter Negierung der öffentlichen Interessen – aber zugunsten selektiv bevorzugter Privater – auszunützen erlaubt, und wie er unter dem Druck dieser Kreise bereit ist, die aktuellen und künftigen Bedürfnisse der Gemeinde absichtlich falsch einzuschätzen.
- l) Der behauptete Bedarf für eine solche Überbauung ist aus raumplanerischer Sicht keineswegs mehr gegeben, erstickt doch die Gemeinde zunehmend am Mangel geeigneter, genügend grosser Verkehrsflächen. Die Hauptverkehrsadern in der Ortschaft Pfäffikon (Churerstrasse, Kantonsstrasse, Schindellegistrasse) sind schon heute an ihren Kapazitätsgrenzen angelangt. Das Fiasko der Verkehrsplanung, das den kommunalen und kantonalen Organen (inkl. Justiz) einschlägig bekannt ist, legt dafür ein beredtes Zeugnis ab. Es kann von keiner der involvierten Vorinstanzen ernsthaft geleugnet und so vollständig ausgeblendet werden, wie vorliegend geschehen. Weiterer starker Zusatzverkehr durch eine verdichtete Überbauung des Steinfabrikareals ist keineswegs wünschbar. Die Entwicklungsziele des Bg sind den Bedürfnissen der Bevölkerung der Gemeinde diametral entgegengesetzt, und die „*Wachstumsziele*“, auf die er sich bezieht, sind weder tatsächlich realisierbar, noch wurden sie je von den Stimmbürgern gutgeheissen. Das VG kam aufgrund seiner Ignoranz der Falschakzentuierung durch den Bg – die ich mit meiner Beschwerde belegt habe – zu sachwidrigen Folgerungen, was durch das Bundesgericht festzustellen ist.

Zu Ziff.4.3, Seite 17

- a) Es ist unbehelflich, wenn sich das VG auf S.17 gleich selbst zitiert, indem es „die Reduktion der Hafenzone (für die öffentliche Nutzung) um ca. 1/3 und die verbleibenden privaten Nutzungsmöglichkeiten von 2/3 als verhältnismässig“ qualifiziert, ohne das Obgenannte gewürdigt zu haben.
- b) Die „verfassungsrechtliche Eigentumsgarantie“ wird falsch ausgelegt. Es besteht – wie schon in der Beschwerde Seite 17 explizit ausgeführt – kein Anspruch auf ständigen Verbleib einer Liegenschaft in derselben Zone. Das übergeordnete Recht sieht das Primat der öffentlichen Interessen über den Privatinteressen vor. Angesichts der fehlenden öffentlich zugänglichen Räume im gesamten Bereich des schwyzerischen Zürichsee-Ufers, ist eine Freifläche von 5 ha nicht überdimensioniert. Das öffentliche Interesse an einer der Initiative gemässen Gesamtumzonung überwiegt klar.
- c) Falsch ist auch die Sachverhaltsdarstellung des VG, wonach die streitige Vorlage „dem Sinn und Geist der Initiative“ entspreche. Es wird bestritten, dass der Bg „zu Recht nicht die gesamte Hafenzone, sondern lediglich knapp ein Drittel dieser Fläche der Zone für öffentliche Parkanlagen zugewiesen hat“, und dass er „zu Recht im Rahmen der raumplanungsrechtlich vorzunehmenden Interessenabwägung bei einer Umzonung und unter Beachtung der Eigentumsgarantie eine Zuweisung von mehr als einem Drittel in die Zone für öffentliche Parkanlagen verworfen“ habe. Diese Bewertung missachtet die effektiven, von mir vorgebrachten Tatsachen und ist unhaltbar und willkürlich. Sie verletzt Art. 49 BV.
- d) Die von mir mit Beschwerde gerügte Verletzung des Initiativrechts durch den Bg wird hiermit weiterhin geltend gemacht. Die Abweisung meines Antrags Ziff.1.3 (der Gemeinderat sei anzuweisen, eine dem Initiativauftrag „Umzonung Steinfabrikareal“ vom 26.11.2006 entsprechende Vorlage zur Abstimmung zu bringen) ist nicht begründet und muss als rechtswidrig, resp. stimmrechtsverletzend festgestellt werden. Meine Beschwerde ist begründet, und das VG hat meine entsprechenden aktenkundig substantiierten Begründungen zu Unrecht nicht gewürdigt.

Zu Ziff.5.1 ff., Seiten 17-25, Falschinformationen des Gemeinderates in der Botschaft, Seite 23

- a) Wichtige Elemente wurden in den Abstimmungserläuterungen unterdrückt. Meine Begründungen werden zwar auf den Seiten 18-20 des VG-Entscheids rudimentär aufgelistet, aber anschliessend nicht gewürdigt. Das VG führt auf Seite 23 zwar richtig aus, was gemäss Art. 34 Abs.2 BV zu den Verpflichtungen der Behörden gehört (Pflicht zu objektiver Information, Unzulässigkeit unerlaubter Beeinflussung durch falsche Orientierung über den Zweck

und die Tragweite der Vorlage und unzulässiger Eingriffe in den Abstimmungskampf, indem stimm- und wahlrechtliche gesetzliche Vorschriften verletzt oder andere verwerfliche Mittel angewandt würden). Doch dann verlässt das VG in den anschliessenden Erwägungen Seite 24 die gebotene Hauptzielrichtung der aufgezeigten Pflichten und versucht, diese mittels unbehelflichen Verweisen auf Ermessens- und Wertungsfragen auszuhöhlen.

b) Vorliegend geht es aber effektiv überhaupt nicht um Ermessens- und Wertungsfragen, sondern um Tatsachen und nachweisliche Falschaussagen des BG, die ich in meiner Beschwerde gerügt habe. Wenn das VG zwar ausführt, dass „*die Aussagen in der Botschaft der Erfordernis der Sachlichkeit genügen müssen, d.h. wohl abgewogen sein müssen, ein umfassendes Bild der Vorlage mit Vor- und Nachteilen abgeben müssen und weder unwahr noch unsachlich sein dürfen, und dass in den Abstimmungserläuterungen für den Entscheid der Stimmberechtigten wichtige Elemente nicht unterdrückt werden dürfen*“, so prüft und erwägt es im Folgenden doch genau diese Vorgaben nicht, obwohl ich die entsprechenden Tatsachenverzerrungen in meiner Beschwerde auf den Seiten 12-18 detailliert gerügt und substantiiert nachgewiesen habe. Der Gemeinderat hat effektiv entscheidrelevante Falschinformationen verbreitet, dies in Verletzung von Art. 34 Abs.2 BV.

c) Der Versuch des VG, diese Sachverhalte schönzureden, indem es Seite 24 ff. dahingehend ausweicht, dass „*sich das Organ (der Bg) in seiner Abstimmungserläuterung auch auf Argumente stützen (könne), die sich nicht oder nicht ohne weiteres objektiv belegen lassen*“, ist unbehelflich und ein Hohn auf jede rechtsstaatliche Ethik. Dieser äusserst stossende Versuch, mit solchen Ausflüchten einen antragsgemässen Entscheid zu vermeiden, ist unhaltbar, wie ich im Folgenden detailliert ausführe. Es kann nicht sein, dass mit solchen Ausflüchten, die sich nur auf die Spielräume bei Wertungs- und Ermessensfragen beziehen können, nicht aber auf erwiesene, belegte Sachverhalte, die Verletzung verfassungsmässiger Rechte der Bürger und Pflichten der Behörden (gemäss Art. 5, 9 und 34 Abs.2 BV) gutgeheissen wird.

Zu Ziff.5.5.1 und 5.5.2

a) Die Erwägungen werden bestritten. Es trifft nicht zu, dass „*keine Falschinformation in Bezug auf den Hinweis in der Botschaft auf die Unterhalts- und Entschädigungskosten*“ vorliege. Die Tabelle mit den Kostenschätzungen ist sachlich falsch und suggestiv, die vorgebrachten Zahlen sind unhaltbar und wissentlich aufgebläht. Mit ihren Ausführungen auf S.24 und 25 lässt die Vorinstanz vollständig unberücksichtigt, was ich dazu vorbringe, nämlich,

dass die genannten Schätzungen ohne Belang und nicht anwendbar sind, da die Korporation Pfäffikon (als Grundeigentümerin) bereits einen verbindlichen Kaufrechtsvertrag mit einem definierten Baurechtszins auf 99 Jahre abgeschlossen hat und sämtliche anders lautenden Schätzungen damit obsolet geworden sind. Die Korporationsbürger haben diese Entschädigung, die die erwartbaren Erträge bei Überbauung durch den Kaufrechtsnehmer massiv einschränkt, in drei Entscheiden verbindlich erklärt (2004, 2005, 2010, vgl. Beschwerde Seite 16).

- b) Obwohl meine entsprechenden Vorbringen der Beschwerde zu den enteignungs- und entschädigungsrechtlichen Folgen der Umzonung im Entscheid des VG zusammenfassend zitiert werden – also das VG im vollen Wissen um die verbindlichen Sachverhalte entschieden hat – berücksichtigt es diese willkürlich nicht. Vielmehr lässt es die als ‚Schätzungen‘ behaupteten, aber erwiesenermassen unhaltbaren Zahlen sachwidrig als „*rechtens*“ gelten und stellt nicht fest, dass die entsprechenden Informationen des Gemeinderates an die Stimmbürger damit krass irreführend sind. Wider besseres Wissen stellt das VG nicht sachgemäss fest, dass diese falschen Angaben dazu geeignet sind, die Stimmbürger zu einer irrigen Einschätzung der erwartbaren Kosten zu verleiten. Die Schlussfolgerungen der Vorinstanz sind unhaltbar, verletzen das Willkürverbot und begünstigen aktiv eine massive Verletzung von Art. 34 Abs.2 BV. Der angefochtene Entscheid ist auch aus diesen Gründen aufzuheben.

Zu Ziff. 5.5.2, Seite 25 unten, S. 26, Fehlangaben betr. Investitionskosten

- a) Auch bezüglich der behaupteten Investitionskosten zitiert das VG zwar meinen begründeten Einwand, geht dann jedoch willkürlich keineswegs darauf ein, wenn es aussagt, *„bezüglich des Einwandes der Bf, die für Abbruch und Entsorgung der bestehenden Bauten und Anlagen veranschlagten Kosten (Fr. 200/m²) würden einen Minderwert des Baulandes darstellen, ist fest zu halten, dass diese Kosten bei einer Realisierung des Parkes unstreitig anfallen werden, weshalb zu Recht auch darauf hingewiesen wurde.“* Selbstverständlich fallen diese Kosten an – aber nicht zulasten der Gemeinde, sondern zulasten der Grundeigentümerin. Dass das VG – wie schon der Gemeinderat – diese offensichtliche Tatsache ins Gegenteil verkehrt und gelten lässt, dass die Abbruch- und Entsorgungskosten in den als „*Schätzungen*“ etikettierten Tabellen aufgerechnet – statt subtrahiert – werden, ist stossend, und die Schlussfolgerung ist unhaltbar, zumal ich in meiner Beschwerde (Seite 12, Ziff.2.1.4.3) verständlich ausgeführt habe, worin der Missbrauch und die fehlerhafte Darstellung besteht.

- b) Der Gemeinderat hat zudem, wie aktenkundig belegt ist (vgl. Beschwerde Seite 14 ff., Verweis auf Aktenübergabe vom 7.3.2006 an Gemeindepräsi-

dent Kurt Zurbuchen und RA Ch. Pfister), wissentlich unterschlagen, dass er Kenntnis hat über die nachteiligen Geländebedingungen (Altlasten, etc.). Trotzdem suggeriert er in der Abstimmungsvorlage eine generelle Kostenübernahmepflicht durch die Gemeinde, was das VG fälschlicherweise nicht beanstandet, sondern ebenso telquel gelten lässt.

- c) Das VG vermag keineswegs meine Beanstandung zu widerlegen, dass die Abbruch- und Entsorgungskosten in Abzug gebracht werden müssten und sie vom Gemeinderat zu Unrecht zulasten der Gemeinde aufgerechnet worden sind. Ich bestreite, dass „*nicht von offenkundiger Fehlinformation in Bezug auf die Kostenschätzung gesprochen werden kann*“. Die Falschinformation gegenüber den Bürgern ist evident. Ich habe sie substantiiert belegt, und der Entscheid des VG beruht auf sachwidrigen, willkürlich fehlerhaften Erwägungen.
- d) Stossend und rechtsverletzend im Sinne von Art. 5 und 9 BV sowie Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 34 Abs.2 BV ist das völlige Ausserachtlassen des Themenspektrums ‚Altlasten‘, resp. der fehlenden Gewährleistungsklausel (was ich in meiner Beschwerde Seite 13 gerügt habe), sowie das Ignorieren der (ebenfalls auf Seite 13 beanstandeten) fälschlich extrem hoch behaupteten Kosten für die Ausgestaltung und den Unterhalt einer Parkzone auf der gesamten Fläche.
- e) Unhaltbar ist das offensichtliche Ausweichmanöver, resp. der sachwidrige und unzulässige Verweis auf „*den dem Gemeinderat bei Ermessensfragen einzuräumenden Spielraum*“ (...) sowie auf „*die Unsicherheiten, welche naturgemäss mit dieser Schätzung behaftet sind*“, und die Aussage: „*Des Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass auch unter Aufrechnung der veranschlagten Abbruchkosten von Fr. 200/m² zu den kalkulierten Entschädigungskosten von Fr. 1'500/m² (betr. das Grundstück KTN 581) in Berücksichtigung der konkreten Umstände, (die jedoch in keiner Weise dargelegt werden!) nicht von offenkundiger Fehlinformation in Bezug auf die Kostenschätzung gesprochen werden kann.*“
- f) Auch diese Aussagen des VG laufen darauf hinaus, der nachgewiesenen Falschinformation in der Botschaft eine unhaltbare Generalabsolution zu erteilen, frei nach dem Motto: „*2+2 = 7*“, resp. „*die Definitionsmacht über die Mathematik (sei) Behördensache, und es (liege) im alleinigen Ermessen der Organe, diese Falschgleichung als sakrosankt zu erklären; jedenfalls (sei) die Gleichung nicht offenkundig falsch*“. Gnade Gott einem Volk, das solchen Machtmissbrauch (mittels obrigkeitlicher Aufhebung jeglicher Logik) als ‚*rechtens*‘ zu anerkennen hätte!

Zu Seite 27

- a) Bestritten wird auch die Erwägung des VG auf Seite 27, wonach „*Enteignungen und Eigentumseinschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, voll zu entschädigen*“ sind. **Massgeblich ist der Minderertrag des Grundstückes und nicht ein fiktiver Verkehrswert, der von der Grundeigentümerin infolge der verbindlichen Festlegung des Baurechtszinses auf 99 Jahre bei Überbauung eben gerade nicht geltend gemacht werden kann.**

Dies belegen meine substantiierten Beweise in der Beschwerde Seiten 13-18, insbesondere der erste Abschnitt Seite 15 mit dem entscheidrelevanten Zitat aus der Duplikschrift von RA Thomas Hiestand, Ratsschreiber der Korporation vom 12.1.2006, Seite 4, Abs.3:

„Ein wesentlicher Grund für die Ansetzung der ausserordentlichen Korporationsgemeinde war das (...) 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 Steinfabrikareal entzogen wird, und dieser geldwerte Umfang wird u.a. durch die Baurechtseinräumung konkretisiert.“

Mit anderen Worten: Der bereits festgelegte Baurechtszins definiert die Höhe der Entschädigung, andere Schätzungen sind somit obsolet. Diese dem VG zur Kenntnis gebrachte Tatsache hätte zu einem vollständig anderen, nämlich antragsgemässen Beschwerdeentscheid führen müssen!

- b) Es ist hier sachwidrig und falsch, wenn das VG „*lediglich*“ von einer „*enteigneten Dienstbarkeit, resp. dem enteigneten Baurecht*“ ausgeht, bei dem „*alle Nachteile zu berücksichtigen*“ seien. Die Enteignung ist keineswegs die naheliegendste Option nach erfolgter Umzonung (vgl. auch nachfolgend Seite 16, p). Es ist eine unumstössliche Tatsache, dass nur für die Verminde-
rung der Einnahmen gegenüber denjenigen bei Überbauung ein Ausgleich zu schaffen ist. D.h. **es kann nicht sein, dass die Korporation Pfäffikon bei Nicht-Überbauung mehr als doppelt so hohe Einnahmen von der öffentlichen Hand verlangen könnte, als wenn das Areal privat überbaut würde.** Die Vorinstanz missachtet meine substantiierten und belegten Ausführungen hierzu willkürlich, weshalb der Entscheid zu kassieren ist.
- c) Das VG zitiert, dass einer der Schätzer (Wüest & Partner) immerhin auf den wirklich verbindlich geltenden Landwert verweist, vgl. Seiten 26+27:
„Wüest & Partner berücksichtigt eine weitere Möglichkeit der Landwertberechnung. Gemäss heutigen Vertragskonditionen und einem geschuldeten jährlichen Baurechtszins in der Höhe von rund 1'547'280 CHF und einer Kapitalisierung von 4% ergibt dies einen Landwert von rund 38'682'000 CHF. Wüest & Partner erachtet diesen Landwert als zu niedrig, was konkret auf den Vertragsabschluss betreffend Baurecht mit einem zu tiefen Zinsniveau zurückzuführen ist.“

- d) Das obige Zitat hätte vom Bg und VG als einziger Massstab für die Landbewertung, resp. Ausgleichszahlung für Minderwert leicht erkannt werden können. Der verbindlich vereinbarte Ertrag aufgrund der zitierten Landwertberechnung betreffend Baurecht kann weder ignoriert, noch einfach ‚als zu tief‘ gelten gelassen werden. Es ist rein willkürlich und rechtswidrig, wenn die Vorinstanz auf diesen Sachverhalt überhaupt nicht eingeht.
- e) Es ist erheblich und rechtswirksam – was das VG im Anschluss an die zitierte Passage von Wüest & Partner selbst festhält – dass nämlich die Nachteile zu berücksichtigen sind, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner Rechte erwachsen. Dass diese Nachteile der Grundeigentümerin nur im Rahmen der auf 99 Jahre verbindlichen Landwertschätzung liegen können und keinesfalls darüber, ergibt sich klar aus den Akten. Im vorliegenden Fall kann für die Eruiierung der Nachteile also keinesfalls auf den Verkehrswert abgestellt werden. Ein solcher könnte nur beigezogen werden, wenn die Erträge nicht schon auf 99 Jahre auf die Erträge des Baurechts plafoniert worden wären. Unter Ausklammerung dieser bekannten, und von mir in der Beschwerde explizit und klar zur Kenntnis gebrachten Tatsache – also wider besseres Wissen und rein willkürlich – verlegt sich das VG auf die unhaltbare Behauptung, hier sei „*der volle Verkehrswert des enteigneten Rechts zu vergüten.*“ Es ist geradezu absurd, wenn Gemeinderat und VG gegenüber den Stimmbürgern unisono behaupten wollen, die öffentliche Hand habe den Verkehrswert zu entschädigen und zur Begründung Verkehrswertschätzungen herbeiziehen, die unter keinen Umständen durchsetzbar sind. Dies ohne Berücksichtigung der heute schon rechtsverbindlichen Vertragsvereinbarungen zwischen der Korporation Pfäffikon und U.K. Feusi, die beiden Vorinstanzen bekannt sind!
- f) Das VG missachtet auch pflichtwidrig die Tatsache, dass **der Präsident der Korporation erst das *Kaufrecht* am Baurecht, nicht aber das Baurecht selbst besitzt** und somit auch der „*ganze aus (der) Beschränkung oder (dem) Erlöschen entsprechende Schaden, (der) zu vergüten*“ sei, nicht demjenigen eines Baurechtsnehmers entspricht. Es wäre offenkundig lediglich der „*Schaden*“, abzugelten, der U.K. Feusi durch den Entzug der Option für den Erwerb zum definierten tiefen Schätzwert entstanden ist. Auch aufgrund dieses unberücksichtigten Sachverhalts sind die Erwägungen des VG falsch und unhaltbar.
- g) Die definitiven Einkünfte der Korporation bei vollständiger Überbauung des Steinfabrikareals sind schon heute eindeutig berechenbar. Aus diesen Berechnungen können die Mindereinnahmen, die aus einer öffentlichen Nutzung zu erwarten wären, zweifelsfrei und exakt eruiert werden. Also geht es hier absolut nicht mehr um etwelche ‚Schätzungen‘, sondern um exakte Zahlen. Diese sind aber notabene als maximale Grösse zu bewerten, da sie

wohl eher unterschritten werden, weil der Anspruch auf Minderwertenschädigung bei Abzonung eines nicht baureif erschlossenen Grundstücks nach mehr als 15-jähriger zonenfremder Nutzung sowieso sehr fraglich ist.

- h) Nachweislich ist evident, dass **das Grundstück bis heute nicht baureif erschlossen ist – was der Gemeinderat in seiner Botschaft gegenüber den Stimmbürgern missbräuchlich verheimlicht hat** und das VG ebenfalls – trotz meinen substantiierten Vorbringen (vgl. Einsprache vom 15.3.2010, Seite 5 und 6) – nicht in seine Erwägungen einbezog. Das VG verweigerte die Beweiswürdigung zu diesem entscheiderelevanten Sachverhalt und kommt dann ‚dank‘ dem Ignorieren dieser wichtigen Rügen zum falschen Schluss, dass *„nicht zu beanstanden“* sei, wenn der Gemeinderat *„bei der Kosten-schätzung im Rahmen der Botschaft vom Verkehrswert ausgegangen“* ist.
- i) **Eine Herabsetzung des Nutzungsmasses eines nicht baureif erschlossenen Grundstücks stellt keine materielle Enteignung dar, wenn dem Eigentümer eine angemessene wirtschaftliche Nutzung verbleibt.** Dies ist vorliegend der Fall. Die Einnahmen der Grundeigentümerin aus dem nicht baureif erschlossenen Grundstück belaufen sich bisher auf wenige Hunderttausend Franken pro Jahr. Auch nach einer Umzonung im Sinne der Initiative ist dieser Ertrag nicht vermindert, da er selbstredend durch die Gemeinde abgegolten werden könnte. Es kann also nicht per se von zwingender *„Enteignung“* ausgegangen werden. Die wirtschaftliche Tragbarkeit der Umzonung (gemäss der Bundesgerichtlichen Substanztheorie, vgl. BGE 107 Ib 140) ist damit klar zu bejahen. Die Eigentumsbeschränkung ist in Bezug auf den Ausgleich der erheblichen Nachteile zu untersuchen. Vorliegend ist eben gerade nicht eine vollständige, sondern nur eine eingeschränkte Verminderung der Nutzungserträge evident.
- j) Die Kostenwahrheit, d.h. die Internalisierung der externen Kosten des Verkehrs und der Erschliessung sowie der bereits vorhandene raumplanerische Problemdruck (durch das bisherige chaotische Siedlungswachstum in der Gemeinde Freienbach) wurden – trotz meiner substantiierten Darlegungen und Beweisführung in der Beschwerde – von der Vorinstanz willkürlich vollständig ausgeklammert. Damit werden sowohl meine persönlichen verfassungsmässigen Rechte, als auch diejenigen der Freienbacher Stimmbürger massiv verletzt.
- k) Ich bestreite die Erwägung des VG, dass *„der Stimmbürger aufgrund der Darlegungen des Gemeinderates in der Botschaft klar ersichtlich“* all diese falschen, unhaltbaren Angaben und Suggestionen durchschauen konnte. Ohne genaue Aktenkenntnis ist es einem durchschnittlichen Bürger der Gemeinde Freienbach absolut unmöglich, diese geradezu exzessiv aufgeblähten Falschangaben zu durchschauen und als das zu erkennen, was sie

effektiv sind, nämlich Angstmacherei und aktive Desinformation zur Erzeugung falscher Vorstellungen.

- l) Die fehlende Differenzierung durch das VG zu den beanstandeten Kostenprognosen in der Botschaft stellt eine massive Verletzung seiner Pflicht zur willkürfreien, sachgemässen Behandlung meiner Beschwerde dar. Eine solche wäre aber entscheidend wichtig und unabdingbar für die sachgemässe, korrekte und rechtskonforme Beurteilung meiner Rüge, dass der Gemeinderat die Bürger mit seinen masslos überhöhten Kostenbehauptungen in die Irre führt und den Ausgang der Abstimmung – wie von mir beanstandet – in unzulässiger Weise zu beeinflussen versucht.
- m) Die Erwägungen des VG sind als unzutreffend festzustellen. Sie werden auch nicht geheilt mit den mehrfachen, relativierenden Bemerkungen, wie u.a. unter Ziff. 5.5.2, wo es beschönigend feststellt: *„Wie eine allfällige Entschädigung letztendlich konkret zu berechnen sein wird, ist damit jedoch nicht vorweggenommen oder gar entschieden (...) was (...) auch für den Stimmbürger klar ersichtlich war.“* Eine Vorwegnahme oder Entscheidung über die Entschädigung in der Botschaft habe ich selbstverständlich auch nicht behauptet, und diese Darlegungen des VG müssen als unbehelfliche Rhetorik klar zurückgewiesen werden.
- n) Unhaltbar ist es auch, wenn das VG auf Seite 28 seine unhaltbare Annahme als gegeben darstellt, dass *„dem Zweck der Initiative wohl nur nachgekommen werden kann, wenn das in die Zone für öffentliche Parkanlagen umgezonte Land nach Rechtskraft der Umzonung formell von der Gemeinde erworben wird, bei fehlender Einigung voraussichtlich im Rahmen einer formellen entschädigungspflichtigen Enteignung.“*
- o) Die Folgerung, dass es deshalb richtig sei, wenn in der Botschaft auf Entschädigungsansprüche hingewiesen werde, ist eine willkürliche Verkürzung der Sachverhaltsbeurteilung.
- p) Effektiv blendet das VG damit im vollen Wissen um die grosse Vielzahl anderer möglicher Versionen der Nutzungs- und Entschädigungsregelungen aus, dass die Grundeigentümerin nach erfolgter Umzonung durchaus weiterhin ein Interesse am Eigentum des Geländes haben wird, ja sogar die allergrösste Wahrscheinlichkeit besteht, dass sie dannzumal selbst keine Enteignung und Veräusserung will. Diese Option ist schon dadurch plausibler als ein Enteignungsszenario, weil die Korporation seit Jahrzehnten bei allen Grundstücken, die an Dritte abgetreten wurden, nur langfristige Baurechtsvergaben, nicht aber Verkäufe tätigte. Ein entsprechender Korporationsbeschluss ist seit Jahrzehnten in Kraft und es ist nicht einzusehen, wa-

rum die Korporation ausgerechnet beim einmalig schön gelegenen Steinfabrikareal anders entscheiden sollte.

- q) Das VG weiss selbstverständlich, dass die unwahre Behauptung des Gemeinderates, es werde auf Seiten der Korporation lediglich eine einzige Entschädigungsregelung, nämlich sinngemäss eine Enteignung mit exorbitanter Kostenfolge akzeptiert, nicht haltbar ist (vgl. Beschwerde Seite 14 ff.), und es weiss auch, dass eine so faktenwidrige Behauptung im Vorfeld einer Abstimmung nichts anderes bedeutet, als die **Vortäuschung falscher Tatsachen, zum Zweck des Bluffens und Einschüchterns der Stimmbürger.** Das mit den Freienbacher Verhältnissen bestens vertraute Verwaltungsgesicht konnte diese willkürlichen und unsachgemässen Erwägungen des Bg sehr wohl in aller Klarheit erkennen. Auch hier ist von einer bewussten, willkürlich falschen Erwägung des VG auszugehen, was ich hiermit beanstande. Art. 9 BV und Art.34 Abs.2 BV wurden vorliegend klar verletzt, was durch das Bundesgericht festzustellen ist.
- r) Nach erfolgter Umzonung sind Nutzungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin weiterhin eindeutig gegeben; das Areal ist dann ein öffentliches Naherholungsgebiet, für welches ein angemessenes Nutzungsentgelt erbracht wird. **Zusätzlich ist damit aber auch eine enorme Aufwertung für die Standort-Gemeinde Freienbach verbunden, wovon der gesamte Immobilien- und Landbesitz der Korporation weit mehr profitieren kann, als von einer weiteren verdichteten Überbauung mit Privatwohnungen auf dem Steinfabrikareal.**
- s) Somit wird die Grundeigentümerin – nachdem mit der Umzonung endlich vollendete Tatsachen geschaffen worden sind – im eigenen Interesse Hand bieten zu einer erspriesslichen Win-Win-Situation, sowohl für die Korporation als auch für deren Standort-Gemeinde.
- t) Wenn die Vorinstanzen übereinstimmend behaupten wollen, die „*vollständige Nutzungseinschränkung*“ infolge Schaffung einer öffentlichen Naherholungszone führe zu einem Entschädigungsanspruch in mehr als doppelter Höhe jener bereits auf 99 Jahre verbindlich plafonierten Einnahmen, die bei Überbauung (nur!) an die Grundeigentümerin fliessen würden, ist dies geradezu vermessen, und **es ist unhaltbar, wenn es das VG im klaren Wissen um den effektiven Sachverhalt als rechtens gelten lassen will, dass der Bg das höchst unwahrscheinliche Enteignungsszenario als einziges in der Botschaft darstellte, während er willkürlich und pflichtwidrig versäumte, auch über (bedeutend plausiblere) alternative Optionen zu informieren.** Dies war vom Bg – wie gerügt – vollständig unterlassen worden, und die Erwägungen des VG sind entsprechend unangemessen. Der auf diesen fal-

schen Erwägungen basierende Entscheid des VG verletzt Art. 34 Abs2 BV in krasser Weise und ist aufzuheben.

Zu Ziff. 5.5.4

- a) Unhaltbar ist auch, dass das VG der Vorinstanz eine Generalabsolution erteilt in Bezug auf die vom Bg zu Unrecht behaupteten Entschädigungskosten in Höhe von 2.9 Mio. für die „Enteignung“ des Grundstücks KTN 3235. Dieses ist bereits seit bald 2 Jahrzehnten der Gemeinde überlassen (mit Baurechtsvertrag auf 70 Jahre), und es besteht keinerlei Veranlassung, im Rahmen der Umzonung angrenzender Parzellen in der Botschaft eine zwingende zusätzliche Enteignungs-Entschädigung für KTN 3235 zu suggerieren. Dies ist absolut unhaltbar, sachwidrig und verletzt Treu und Glauben gemäss Art. 5 Abs.3 BV.
- b) Ich beanstande, dass das VG auch hierzu willkürlich und sachwidrig meine entsprechenden Vorbringen betr. Unzulässigkeit mit keinem Wort erwähnt, geschweige denn, angemessen würdigt. Selbstverständlich hat die Korporation bezüglich dieses Grundstücks keinerlei Mindereinnahmen/Schädigungen zu reklamieren und folglich auch keinen Anspruch auf Enteignungsent-schädigung. Es besteht selbstverständlich auch nach der Umzonung der anderen Grundstücke im von der Initiative beschlagenen Gebiet kein Rechtstitel, der eine solche Forderung legitimieren würde.
- c) So ist auch das Résumé des VG einmal mehr unhaltbar und parteiisch zu-gunsten des rechtsverletzend handelnden Bg, wenn es in seiner Erwägung zum Sachverhalt behauptet: *„Zu welchem Preis eine Enteignung dieses Grundstückes zu entschädigen wäre, ist zur Zeit offen und wird definitiv erst in einem separaten Verfahren zu entscheiden sein, worauf der Gemeinderat in seiner Botschaft ebenfalls hinweist. Insgesamt kann diesbezüglich nicht von einer Fehlinformation in der Botschaft gesprochen werden.“* Das Ge-genteil ist der Fall.
- d) Der GR hat – entgegen der Behauptung des VG – eben gerade nicht korrekt auf den effektiven Sachverhalt hingewiesen, sondern in der einschlägig be-legten, falschen Zielrichtung die Kostendrohung mit weiteren 3 Mio. noch mehr aufgebauscht. Es ist unbehelflich und rein willkürlich, wenn das VG den Bg in Schutz nehmen will mit der Begründung, dieser hätte *„korrekt auf die Belastung dieses Grundstücks (...) zugunsten der Gemeinde“* hinge-wiesen und *„den Entschädigungspreis (deshalb) viel tiefer geschätzt“*.
- e) Es ist unzweifelhaft schon heute klar, dass **KEINERLEI** Entschädigungspflicht für KTN 3235 anfällt. Die Darstellung in der Botschaft ist falsch und eine

bewusste Irreführung der Stimmbürger. Der Entscheid ist auch aus diesem Grund aufzuheben.

Zu Ziffer 5.5.5, Seiten 28, 29

- a) Das VG würdigt meine substanziierten Vorbringen auch nicht angemessen, wenn es faktenwidrig behauptet, ich hätte „*nicht konkret dargelegt*“, und es sei „*auch nicht nachvollziehbar, inwiefern der Gemeinde Infrastrukturkosten in Höhe von 30 Mio. erwachsen*“ würden, falls die Hafenzone überbaut werde. Das Gegenteil ist der Fall. Der Bg und die Beigeladenen sind seit Mitte der 90er Jahre mit der Problematik der Erschliessung befasst, und es ist aktenkundig, dass von der Korporation Pfäffikon selbst deswegen schon in den 90er Jahren entsprechende juristische Verfahren angestrengt wurden, die bis ins Jahr 2004 dauerten. Ich habe in meiner Beschwerde ans VG die höchst problematische Verkehrserschliessung belegt (insbesondere die mit 4,7 m anstatt 5,6 m zu schmale und zu niedrige Bahnunterführung im hochgradig schwierigen Baugrund) und auch die Notwendigkeit von Pfählungen bis 50 m Tiefe in der Einsprache vom 15.3.2010, Seite 3 erwähnt, sowie aktenkundig auch bereits im (immer wieder im vorliegenden Entscheid zitierten) VG-Verfahren von 2009 ausgeführt.
- b) Auch der Verweis des VG auf den Erschliessungsplan vom 22.10.2004 ist unbehelflich, ist dieser doch, wie ich nachweislich beanstandet habe (vgl. Einsprache vom 15.3.2010, Seiten 5 und 25-27, Ziff.2.2.1 und 2.2.2) – aufgrund der völlig ungenügenden Breite und Höhe der Unterführung – für die geplante verdichtete Überbauung der Hafenzone definitiv als ungültig / unhaltbar zu betrachten. Die Erschliessung wäre schon für die Bauphase massiv zu verbreitern und tiefer zu legen, was grösste Probleme mit dem Grundwasser und dem bestehenden Kanalisationsleitungsnetz mit sich bringen würde.
- c) Es ist somit unhaltbar, wenn das VG vorgibt, es könne nicht nachvollziehen, was ich betr. der unterschlagenen Infrastrukturkosten vorgebracht habe. Ich beanstande als rechtsverletzend, dass das VG vorgibt, in völliger Unkenntnis über die massiv hohen, erwartbaren Infrastruktur-Kosten einer Grossüberbauung der Hafenzone zulasten der Gemeinde Freienbach zu sein.
- d) Es ist zudem unhaltbar, wenn das VG die Erschliessung für das Naherholungsgebiet als ähnlich aufwändig darstellen will, wie die Erschliessung der Überbauung. In aller Deutlichkeit habe ich die Unterschiede aufgezeigt und die Fakten belegt. Dank meiner Beschwerdeschrift war das VG im Besitz unumstösslicher Beweise. Das willkürliche Ignorieren durch die Vorinstanz ist evident.

- e) Effektiv ist die von mir genannte grobe Schätzung von 30 Mio. Infrastruktorkosten bei Überbauung für die Verkehrserschliessung sogar sehr vorsichtig, d.h. zu tief angesetzt. Dies zeigen auch die Kostenberechnungen der Planungsleiche „Umfahrung Pfäffikon“, wie ich in der Beschwerde (und den Beilagen) substantiiert und unmissverständlich vorgebracht habe. Kommt dazu, dass sämtliche Aufwände für Schulen, Kindergärten etc. ebenfalls aufzurechnen wären, was die Vorinstanz gänzlich unberücksichtigt liess, womit sie meine Rechte gemäss Art. 5, 9, 29 und 34 Abs.2 BV sowie die analogen Rechte der Freienbacher Bevölkerung verletzt hat.
- f) Die entgegen den von mir zur Kenntnis gebrachten Fakten aufgestellte Behauptung des VG, „für diese im Erschliessungsplan vorgesehenen Bauten (...) werde unabhängig davon (...) ein Investitionsbedarf bestehen“ ist ebenfalls grob verzerrend und falsch. Damit wird der Sachverhalt in keiner Weise angemessen gewürdigt. Ich habe in meiner Beschwerde inkl. Beilagen nachgewiesen und ausführlich begründet, dass die Nutzung für einen Naherholungsraum einen Bruchteil der Erschliessungskosten benötigen würde, die bei der geplanten Grossüberbauung zulasten der Öffentlichkeit anfallen würden. Es ist sachwidrig und willkürlich, wenn das VG hier die fehlenden Informationen in der Botschaft schönredet, resp. nicht sehen will. Art. 34 Abs.2 BV wird mit der Botschaft klar verletzt. Der Entscheid ist auch aus diesem Grund aufzuheben.

Zu Ziffer 5.5.6

- a) Auch die Erwägungen des VG betr. Mehrverkehr sind sachwidrig. Die Behauptung, auch die Nutzung als Naherholungsgebiet lasse Mehrverkehr erwarten, verneint wissentlich und absichtlich, dass dieser Mehrverkehr mittels Steuerungsmassnahmen (Schwerpunkt ÖV- und Langsamverkehrserschliessung) ohne weiteres minimiert werden kann – dies im Gegensatz zum Mehrverkehr aus einer Überbauung in der geplanten Grössenordnung (wie ich in der Beschwerde Seiten 18 und 27 ausdrücklich substantiiert habe). Die Erwägung verletzt meinen Anspruch auf angemessene Beweismwürdigung und sachgerechte Güterabwägung. Offensichtlich vergleicht hier das VG Nicht-Vergleichbares und gibt willkürlich falsche Zusammenhänge und Proportionen vor. Es verzerrt in krasser Weise die Sachverhalte.
- b) Der daraus resultierende Schluss des VG, eine Fehlinformation durch den Bg liege nicht vor, ist falsch. Unbehelflich ist hier auch die Zuhilfenahme des Hinweises auf die verlangte „*Kürze und Sachlichkeit einer Botschaft*“.
- c) Angesichts der ausschweifenden gemeinderätlichen Darstellungen in Prosa und Tabellen mit nachweislich unrichtigen Angaben über die Folgen der Umzonung ist es nicht haltbar, ausgerechnet beim für die verkehrsgeplag-

ten Stimmbürger der Gemeinde Freienbach **sehr wichtigen Thema Mehrverkehr keine Silbe verwenden** zu wollen betreffend der erwartbaren Verkehrsauswirkungen bei Überbauung oder bei Nutzung als Naherholungsraum.

- d) Dasselbe gilt für die vollkommen fehlende Information über „*Nutzungsbeeinträchtigungen des Parks bei Wohnnutzung in der verbleibenden Hafenzone*“. Die als wesentliche Konsequenz des sogenannten gemeinderätlichen ‚Kompromissvorschlags‘ stark eingeschränkte Nutzung des Erholungsraums darf keinesfalls mit dem unbehelflichen Hinweis auf „*Kürze und Sachlichkeit in der Botschaft*“ abgetan und verschwiegen werden. Vielmehr ist der Persilschein, den hier das VG dem Bg ausstellt, unangemessen, sachwidrig und willkürlich. Die Nutzungseinschränkung ist erwartbar so umfassend, dass wir Initianten uns gezwungen sähen, bei Beibehaltung der beanstandeten Aufteilung Hafenzone / öffentliche Parkzone die NEIN-Parole für die Abstimmung der Gemeinderatsvorlage herauszugeben.
- e) Die Pseudo-Umzonungs-Version des Bg würde effektiv die heute schon bestehenden Nutzungsmöglichkeiten nicht steigern, sondern vielmehr reduzieren. **Die Beeinträchtigungen durch den Wohnungsbau, zusammen mit den unverantwortlich und unhaltbar hochgeschraubten Entschädigungsvorgaben des Bg plus Erschliessungskosten wären in keinem vernünftigen Verhältnis mehr zum Nutzen der zusätzlichen Quadratmeter.** Die entsprechenden Rügen in meiner Beschwerde wurden vom VG zu Unrecht nicht erwogen.

Zu Ziff.5.5.7 und 5.5.8, Streichung Anhang B lit.C Art.2 des Baureglements „Nutzungskonzept Areal Steinfabrik“

- a) Auch bei der Behandlung meiner Rügen unter Ziff.2.1.4.8, Seiten 20-24 der Beschwerde, verletzte das VG seine verfassungsmässigen Pflichten gemäss Art. 5, 9 und 29 BV, indem es auf meine substanziierten Beanstandungen über die ersatz- und entschädigungslose Streichung dieser verbindlichen Regelungen nicht angemessen einging, sondern sich mit völlig unbehelflichen Behauptungen begnügte. **Es handelt sich um einen schwerwiegenden Sachverhalt, wenn das bestehende Servitut zugunsten der Gemeinde Freienbach betr. kostengünstigem Wohnanteil von 20% der gesamten Hafenzone ohne plausible Begründung ersatzlos gestrichen würde. Die Schädigung des Gemeinwesens – willkürlich und absichtsvoll durch den Bg herbeigeführt – und der Schutz dieses Missbrauchs durch das VG sind evident.**
- b) Die vom VG unter Ziff.5.5.6 und 5.5.7 festgehaltenen Erwägungen sind der Schwere dieses Missbrauchs und der Tragweite des Unterschlagens der notwendigen Information an die Stimmbürger absolut unangemessen. Es

kann nicht sein, dass das Umzonungsverfahren per se einfach die Streichung des Servituts bewirken würde, ohne jegliche Aufrechnung des grossen Mehrwerts, den die Grundeigentümerin solchermassen geschenkt erhalten würde. Die Erwägung des VG Seite 31, Ziff.8, ist unbehelflich, wenn es behauptet: „*Allerdings ist diesbezüglich das Verfahren durch die Abtraktandierung der Vorlage Teilzonenplan Steinfabrikareal von der Geschäftsliste der Gemeindeversammlung vom 9.12.2011 gegenstandslos geworden.*“

c) Die vorliegend beanstandete Streichung des Baureglement-Anhangs ist – obwohl ein Verrat an den Stimmbürgern, die speziell auch aus diesem Grund der Einzonung der Hafenzonen anfangs der 90er Jahre zugestimmt hatten – weder von der Vi1 noch von der Vi2 plausibel begründet worden. Es genügt nicht, wenn das VG einzig feststellt, dass die Abtraktandierung notwendig gewesen ist, weil der Anhang gänzlich fehlte. Vielmehr müssten die Stimmbürger über den Sinn (resp. eben Unsinn!) und die Konsequenzen dieser Streichung des Servituts in der Botschaft klar informiert werden, wie von mir in der Beschwerde verlangt. Ich ersuche deshalb das Bundesgericht, die offenbar beabsichtigte erneute Rechtsverletzung (durch die unkommentierte Streichung des Anhangs betr. kostengünstigen Wohnungsbau) zu verhindern und anzuordnen, dass der Öffentlichkeit die von mir geforderten Auskünfte gemäss Beschwerde Seiten 20-24 über die rechtliche, raumplanerische und politische Bedeutung dieser Streichung erteilt werden müssen.

Zu Ziffer 7., Seite 30

- a) Die Entscheide des Bg zu meinen Einsprachen im Rahmen der beiden Auflageverfahren zur Umzonung des Steinfabrikareals konnten von mir als Initiantin zu keiner Zeit angefochten werden. Ich beanstande, dass der Bg auf die darin erläuterten Sachverhalte im unmittelbaren Zusammenhang mit der Stimmrechtsbeschwerde (vgl. auch Beschwerde Seiten 24-27) weitestgehend gar nicht eingegangen ist, dies unter Verletzung von Art. 29 Abs.2 BV.
- b) Soweit die mit den Einsprachen vorgebrachten Sachverhalte als Belege für meine Vorbringen im VG-Beschwerdeverfahren eingebracht wurden, hätten sie vom VG in seine Erwägungen einbezogen werden müssen. Indem es die Würdigung dieser zur Kenntnis gebrachten Tatsachen aber ebenfalls verweigerte – dies mit der unbehelflichen Behauptung, es handle sich nicht um einen Gegenstand dieses Verfahrens – verletzte das VG willkürlich seine Pflicht zur Kenntnisnahme der vorgebrachten Fakten. Ich rüge hiermit die evidente Verletzung von Art. 9 und Art. 29 Abs.2 BV.

Zu Ziffer 9.1 und 9.2

- a) Die Befangenheit, Willkür und Ignoranz der Vorinstanz erweist sich auch bei der Festlegung der Parteientschädigungskosten zu meinen Lasten als evident. Es kann nicht sein, dass ich als Initiantin im Zusammenhang mit der berechtigten Verteidigung des demokratisch gefassten, klaren Mehrheitsentscheid zugunsten meiner Initiative persönlich mit Kosten abgestraft werden soll.
- b) Wenn im angefochtenen Entscheid des schwyzerischen Verwaltungsgerichts Anwaltskosten von Drittparteien auf mich abgewälzt werden, die sich meiner Stimmrechtsbeschwerde als Trittbrettfahrer „beigeladen“ haben, obwohl sie selbst mit der Vorlage des Bg ebenfalls nicht einig gehen, und diametral entgegengesetzte Forderungen stellen (nämlich absoluter Verzicht auf jegliche Umzonung), so ist dies nicht nur stossend, sondern geradezu verwerflich und eine kaum zu überbietende Verhöhnung des Initiativrechts.
- c) Nach der Praxis der Verwaltungsgerichte anderer Kantone ist der Vorinstanz keine Parteientschädigung zuzusprechen, wenn das Gemeinwesen durch seine Organe und Angestellten handelt; dazu gehört auch der Rechtskonsulent. Dies gilt selbst dann, wenn ein Anwalt mit der Interessenwahrung beauftragt wird. Es wird als äusserst stossend empfunden, dass dies im Kanton Schwyz zum Nachteil beschwerdeführender Bürger, die lediglich die Gewährleistung ihrer verfassungsmässigen Rechte einfordern, anders gehandhabt wird. Dadurch wird die Wahrnehmung dieser Rechte im Kanton Schwyz faktisch ausgehebelt.
- d) Auch nach der Lehre besitzt ein Gemeinwesen keinen Anspruch auf Parteientschädigung. Gemeinden haben sich so zu organisieren, dass sie Verwaltungsstreitsachen selbst bewältigen können. Das Erheben und Beantworten von Rechtsmitteln gehört zu den angestammten amtlichen Aufgaben. Dem anwaltlich vertretenen Bg ist keine Parteientschädigung zu bezahlen, ebenso wenig den Beigeladenen, die für das Stimmrechtsverfahren gar nicht zugelassen werden durften, wie ich dies in meiner Beschwerde begründet habe. Dass das VG meine Begründung nicht erwog, ist unhaltbar. Ich ersuche um Gutheissung meines Antrags 3.

Abschliessend halte ich Folgendes in aller Deutlichkeit fest:

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren beanstandete ich nichts Geringeres, als eine vorhersehbare, gezielt durch den Bg vorangetriebene Schädigung des Gemeindeguts. Bei allfälliger Annahme der schwer missbräuchlichen Vorlage – infolge der manipulativen Einflussnahme auf die Stimmbürger – könnte sich der Bg ermutigt sehen, die Abbruch- und Entsorgungskosten für das gesamte Gelände widerrechtlich auf Kosten

der Steuerzahler zu übernehmen. Mit dem unhaltbaren Entscheid der Vorinstanz wäre auch Tür und Tor geöffnet, um die kontaminierten Böden auf Gemeindegeldern abzutragen und die Eigentümerin durch die Gemeinde obendrein mit einer unhaltbaren Minderwert-Erschädigung von mehr als 22 Mio. zu beschenken. Zudem wären Erschliessungs- und weitere Infrastrukturkosten in der Höhe von mindestens 30 Mio. bei gleichzeitiger Einschränkung der Nutzung des öffentlichen Raumes am See zu erwarten. Ausserdem entstünde für die Bauherrschaft ein massiver, mit nichts abgegoltener Zusatzgewinn infolge der ersatzlosen Streichung des Servituts ‚20%-Anteil kostengünstiger Wohnungsbau‘. Das öffentliche Interesse würde dabei mit Füßen getreten.

Es ist als skandalös zu erachten, dass die Vorinstanz davon absah, ein solches Desaster zu verhindern. Schliesslich geht es bei der gemeinderätlichen Vorlage unzweifelhaft um Misswirtschaft unter falscher Vorspiegelung öffentlicher Interessen. Das Bundesgericht wird deshalb ersucht, diesem Missbrauch einen Riegel zu schieben.

Ich ersuche Sie, sehr geehrter Herr Bundesgerichtspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Bundesgerichts, um antragsgemässen Entscheid.

Mit freundlichen Grüessen

Irene Herzog-Feusi

Beilagenverzeichnis

- Beilage 1 Beschwerde vom 23.11.2011 ans VG,
 mit Beilage Einsprache vom 15.3.2010
- Beilage 2 Mein Schreiben an das VG vom 1.12.2011 betr. Beiladung
- Beilage 3 VG-Entscheid vom 18.4.2012