Irene Herzog-Feusi
Etzelstrasse 54
8808 Pfäffikon

Web-Version, illustriert

EINSCHREIBEN
Regierungsrat des Kantons Schwyz
Postfach
6431 Schwyz

Pfäffikon, 7. November 2011

# Verwaltungsbeschwerde

**Zu den Einsprache-Entscheiden 592 und 593 des Gemeinderates Freienbach**
**Baubewilligungsverfahren Gestaltungspläne R-Estate AG, „Ufenau-Park“**
**Churerstrasse 89, 8808 Pfäffikon, KTN 754**

Sehr geehrter Herr Regierungsratspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Regierungsrates

Ich erhebe hiermit Beschwerde gemäss Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege:

## Anträge

1.a Der Beschluss des Gemeinderates Freienbach Nr. 593 vom 13. Oktober 2011 sei aufzuheben.

1.b Der Gemeinderat Freienbach sei anzuweisen, auf die Einsprache einzutreten und diese materiell ordentlich zu behandeln.

1.c Das im Amtsblatt Nr. 25 vom 24. Juni 2011 publizierte Gesuch betreffend Gestaltungsplan Ufenau-Park sei abzulehnen.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner.

## Formelles

1. Die Beschwerdeschriftt erfolgt fristgerecht.

2. Ich erbringe für meine Sachdarstellungen den rechtsgenüglichen Beweis, sofern und soweit mich die Beweislast trifft.

3. Es sind die vorinstanzlichen Akten beizuziehen.

# Begründung

## 1. Beschwerdelegitimation

### 1.1 Persönliche Betroffenheit

Ich bin zur Einsprache legitimiert. Meine Beschwerde-Legitimation, resp. die Rechtsmittel- und Einsprachebefugnis gemäss Art. 27. Abs.1 lit.d VRP, Art. 30 Abs.3 PBG, Art. 37 lit.a VRP und Art. 89 BGG sowie Art. 48 VwVG ist gegeben.

Durch den angefochtenen Entscheid bin ich besonders berührt, und ich habe ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung. Ich bin sowohl in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts wie auf die absehbare Schwere der Beeinträchtigung bei Schadensverwirklichung einem wesentlich höheren Risiko ausgesetzt als die Allgemeinheit, stehe in einer beachtenswerten, nahen Beziehung zum Bewilligungsverfahren und bin deshalb in diesem als Partei zuzulassen (BGE 121 II 176 ff.).

Ich bin durch die massiven zusätzlichen Verkehrs-Immissionen aus dem Gestaltungsplangebiet besonders stark und unmittelbar in meinen materiellen und ideellen Interessen betroffen. Die Garage-Ein- und Ausfahrten und die Zu-/Wegfahrt meiner Parkplätze KTN 1759 sind besonders exponiert. Das Gebäude KTN 1759 befindet sich direkt vis-à-vis der Einmündung Schützenstrasse/Etzelstrasse und ist vom Zusatzverkehr aus dem Gestaltungsplangebiet stärker betroffen als andere. Schon heute ist die Ausfahrt durch den starken Schleichverkehr zur Umgehung des Staus auf der Churerstrasse via Etzelstrasse/Schützenstrasse zu den Spitzenzeiten massiv behindert.

Laut Verkehrsgutachten (Pkt. 3.5.5 ff. S.16-18) „*stösst die Churerstrasse bereits heute an ihre Kapazitätsgrenze*“ und „*die Nebenverkehrsströme* (gemeint ist insbesondere der Ausweichverkehr via Etzelstrasse/Schützenstrasse) *erreichen eine kritische Qualität*“. Der vom Gestaltungsplangebiet ausgehende Zusatzverkehr von angeblichen total 1269 Fahrten pro Tag (davon ca. 150 in der Abendspitzenstunde) würde aufgrund der „*bereits bestehenden Kapazitätsengpässe auf der Churerstrasse*“ fast ausschliesslich auf die Etzel- und Schützenstrasse verlagert. Damit würde der vom Gestaltungsplan-Gebiet ausgehende Mehrverkehr direkt vor meiner Liegenschaft KTN 1759 zu einer massiven Zunahme von Lärm und Luftverschmutzung sowie erhöhten Sicherheitsrisiken führen, d.h. zu einer starken Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität und damit zur Verringerung des Liegenschaftswertes KTN 1759.

Auf Seite 1 meiner Einsprache vom 8. Juli 2011 habe ich meine besondere Betroffenheit und Legitimation als Liegenschaftsbesitzerin von Kat.Nr. 1759 geltend gemacht. Unter Pkt.2 habe ich dargelegt, dass ich in besonderem Masse betroffen bin und ein eigenes, unmittelbares und schützenswertes Interesse am Nicht-Erlass des Gestaltungsplanes habe (vgl. Pkt.2 auf Seite 5):

‚Dass die Nebenverkehrsströme „*eine kritische Qualität erreichen*", betrifft vorwiegend die Etzelstrasse und Schützenstrasse, die schon heute als Schleichverkehrswege bei Überlastung der Churerstrasse ebenfalls an ihre Belastungsgrenze gelangen. Ich bin davon in besonderem Masse betroffen. Es fehlen im Verkehrsgutachten jegliche Hinweise / Empfehlungen betreffend Entlastungsmassnahmen für diese Nebenverkehrsströme, resp. eine zwingend vorzunehmende Reduktion des Bauvolumens zur Vermeidung von unverhältnismässigem Mehrverkehr aus KTN 754.'

Indem der Gemeinderat meine Vorbringen über mein eigenes, unmittelbares und schützenswertes Interesse am Nicht-Erlass des Gestaltungsplanes weder hört noch berücksichtigt, verweigert er mir das rechtliche Gehör. Der Nicht-Eintretens-Entscheid des Gemeinderates auf meine Einsprache ist ungültig zu erklären. Auf meine Einsprache ist einzutreten.

Ich behalte mir überdies privatrechtliche Schadensersatzklagen betreffend Wertverminderung vor.

### 1.2 Falsche Behauptung der Popularbeschwerde

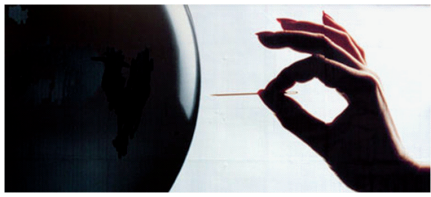
Es steht dem Gemeinderat nicht zu, mir auch mit dem unbehelflichen Hinweis auf die – hier ohnehin nicht zutreffende – *„Regel zur Vermeidung der Popularbeschwerde"* die Einsprache-Legitimation abzusprechen, um ungestört von Beschwerde-Berechtigten beliebige Rechtsverletzungen durchzuwinken und die pflichtwidrige Auslegung, resp. Missachtung von bindenden Vorschriften durch willkürliche Privilegien-Vergabe zu unterstützen.

Es geht nicht an, dass mit dem Scheinargument der *„Vermeidung einer Popularbeschwerde"* die bestehenden rechtsstaatlichen und offensichtlich notwendigen Kontrollmechanismen und Einflussmöglichkeiten ausgehebelt werden. Der Gemeinderat hätte vielmehr die Pflicht, von vorneherein seine ihm in Treu und Glauben übertragenen Pflichten im Interesse der Öffentlichkeit zu erfüllen. Vorliegend begünstigt der Gemeinderat mit der Baureglements-verletzenden Gestaltungsplan-Bewilligung mittelfristig sogar einen Verkehrskollaps im Bereich Churerstras-

se / Etzelstrasse / Schützenstrasse, langfristig sogar einen Verkehrskollaps, der auch weitere örtliche und regionale Verkehrsträger erfassen würde.

Da der Gemeinderat nach demselben Muster auch bei anderen Bewilligungsverfahren vorging, und offenbar noch immer vorgeht, verstösst er nicht nur gegen meine privaten Interessen, sondern nimmt auch willkürlich eine spätere Überlastung der Verkehrsträger mit enormen Negativfolgen für das Gemeinwesen in Kauf.

Angesichts des vorliegenden, schwer missbräuchlichen Entscheids der Vorinstanz wird die Intervention betroffener Bürger zur Vermeidung grösserer Schädigungen des öffentlichen Interesses durch Behörden, die pflicht- und rechtswidrig handeln oder entscheiden, eminent wichtig. Nimmt eine kommunale Behörde ihre Aufgaben zum Schutz der Öffentlichkeit vor rechtswidrigen Begehrlichkeiten Einzelner nicht mehr wahr, wie vorliegend erwiesen, so ist es unabdingbar, dass die Wiederherstellung rechtsstaatlicher Verhältnisse durch die Aufsichts- und Justizbehörden gewährleistet wird.



### 1.3. Weitzufassender Kreis der Beschwerdelegitimierten

Die Behörde setzt hier die Einspracheberechtigung willkürlich zu eng. Das Bundesgericht hat in einem Entscheid bereits festgehalten, dass bei grösseren Immissionen auch der Kreis betroffener Beschwerdeführer weiter gefasst werden muss. In dicht besiedelten Gebieten wie vorliegend muss damit grundsätzlich sehr vielen Personen die Beschwerdelegitimation zuerkannt werden.

Mit dem beanstandeten Entscheid der Gemeinde Freienbach wird gegen geltendes Baurecht verstossen. Ich bin dadurch nicht nur als besonders betroffene Anwohnerin der Etzelstrasse und Grundeigentümerin zur Einsprache und Beschwerde legitimiert, sondern auch als Stimmbürgerin der Gemeinde Freienbach in meinen Rechten verletzt. Die aus dem Auflageverfahren ersichtlichen, beabsichtigten Verstösse gegen die geltende Bauordnung durch den Baubewilligungsentscheid des Gemeinderates Freienbach legitimieren mich zur Beanstandung und Geltendmachung bei der Aufsichtsbehörde. Wie ich unter Pkt.2 im Einzelnen darlegen werde, handelt es sich vorliegend um mehrfache, offensichtliche Pflicht- und Rechtsverletzungen durch den Gemeinderat Freienbach, insbesondere, weil:

- sich das Grundstück KTN 754 in der Gewerbezone G befindet, im Bewilligungsverfahren (592/593/7.15.3) aber gemäss der sogenannt *„angestrebten Zentrumszone Z2“* beurteilt wird, die noch gar nicht rechtskräftig ist

- sich der Gemeinderat mit Verweis auf die von ihm selbst erlassene Planungszone davon entbinden will, die Einhaltung der Zonenplankonformität zu gewährleisten
- der Ermessenspielraum für Ausnahmebewilligungen von der Gemeindebehörde massiv überschritten wird und die sogenannt „*hinreichenden Vorteile*“ nicht dem Sinn des geltenden Baureglements und Baugesetzes entsprechen
- die Vorschriften über den Erschliessungsnachweis durch die Bewilligungsbehörde missachtet werden, u.a. mit dem unbehelflichen Verweis auf „*Klärung auf bilateralem Weg*“, (vgl. Erwägungen 592, S. 3)
- durch die Anerkennung eines schwer mangelhaften und ungenügenden Verkehrsgutachtens auch übergeordnete raumplanerische Vorschriften verletzt werden.

Auf meine Einsprache ist antragsgemäss einzugehen, der Nicht-Eintretensentscheid, resp. die Abweisung meiner Einsprache ist aufzuheben.

## 2. Materielles

### 2.1 Fehlende Zonenplankonformität

Die Ausnahmebewilligungen gehen zu weit. Der Gemeinderat überschreitet seine Kompetenzen in der Auslegung des geltenden Baureglements und seinen Ermessensspielraum, indem er sich auf das nicht rechtskräftige „*städtebauliche Konzept*“, bzw. den „*Teilzonenplan Pfäffikon*“ und den „*städtebaulichen Beirat*“ beruft.

Die Ausnahmebewilligungen entsprechen nicht einer „*besseren Lösung*“ im Rahmen der bestehenden Zone G. Das geltende Baureglement lässt diese Nutzung als „Z2“ (Wohn- und Gewerbezone) überhaupt nicht zu. Damit schädigt der Gemeinderat rechtswidrig die öffentlichen Interessen und verursacht grobfahrlässig eine Überlastung der öffentlichen Infrastruktur. Dies ohne jegliche Forderung nach adäquater Gegenleistung oder Mehrwertabschöpfung.

Auf folgende, hier zitierten Vorbringen in meiner Einsprache (Seiten 1+2) ging der Gemeinderat missbräuchlich nicht ein:

Fehlende Zonenplan-Konformität

Gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Freienbach befindet sich das Grundstück KTN 754 in der Gewerbezone G. Auch der hier zum zweiten Mal aufgelegte Gestaltungsplan widerspricht den Vorgaben dieser Zone aufs Gröbste. Schon deshalb darf der Gemeinderat Freienbach ein derart offensichtlich rechtswidriges Gesuch nicht behandeln, bzw. nicht gutheissen. Das Gesuch hätte von Amtes wegen schon bei der Einreichung klar zurückgewiesen werden

müssen. Daran ändert auch nichts, dass der Gemeinderat eine Planungszone erlassen und mit Beschluss vom 24.3.2011 um zwei Jahre verlängert hat.

Auch mit der vorliegenden zweiten Eingabe wird offenbar darauf spekuliert, dass der Gemeinderat den nicht legitimierten ‚Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon' als verbindlich behandeln würde. Dass die Bürger dem Teilzonenplan jemals zustimmen, ist unwahrscheinlicher denn je, nachdem die ‚Umfahrung Pfäffikon' aus Kostengründen definitiv nicht realisiert werden kann. Dieses Gesuch nimmt missbräuchlich Bezug auf die ‚Umfahrung', resp. Entlastung der Churerstrasse, und zwar offenkundig wider besseres Wissen.

Die vom Gemeinderat beabsichtigte ‚städtebauliche Entwicklung' des Zentrums Pfäffikon kann aufgrund fehlender Alternativen für einen zusätzlichen Verkehrsträger nicht erreicht werden. Fälschlicherweise wird unter Pkt.1.1. ‚Rechtliche Ausgangslage' Abs.4 im Erläuterungsbericht vom 23.3.2011 aber behauptet, Baugesuche auf dem Areal „*können deshalb vorderhand nur bewilligt werden, wenn diese den Zielsetzungen des geplanten städtebaulichen Richtkonzepts und der beabsichtigten neuen Zentrumszone ‚Z2' nicht widersprechen*".

Die Voraussetzungen für eine rechtskräftige Zone ‚Z2' gemäss ‚städtebaulichem Konzept' sind für den vorliegenden Gestaltungsplan in keiner Weise erfüllt. Für die Beurteilung des Gestaltungsplans ist einzig das geltende Baureglement verbindlich. Zum jetzigen Zeitpunkt könnten Spekulationen auf eine Umzonung in Zone ‚Z2' gemäss Teilzonenplan höchstens eine zusätzliche Planungsvariante rechtfertigen, aber niemals ein selbständiges, definitives Gestaltungsplan-Gesuch.

Zudem wird schon das heute mögliche maximale Bauvolumen gemäss gültigem Baureglement von den Bürgern als überdimensioniert erkannt und zunehmend kritisiert. Die unkoordinierte und exzessive private Bautätigkeit hat zu massiven, immer noch ungelösten Infrastruktur-Problemen geführt und bringt eine schwere Belastung für das Gemeinwesen mit sich. Eine Siedlungsentwicklung gemäss ‚städtebaulichem Konzept' wäre für die Öffentlichkeit desaströs. Sie würde bei einer Abstimmung keine Mehrheit finden.

Gemäss Art. 57 Abs.1 BR darf die Bewilligungsbehörde nur von Vorschriften des Baureglements abweichen, wenn keine öffentlichen Interessen dagegen stehen. Der vorliegende Gestaltungsplan verletzt jedoch klar die öffentlichen Interessen.

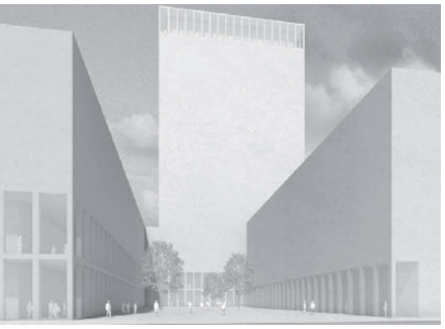
Indem der Gemeinderat in seinen Erwägungen keine Stellung zu diesen substanziierten Rügen bezog, sondern sie vollständig ignorierte, handelte er pflicht- und rechtswidrig, verletzte meinen Anspruch auf rechtliches Gehör und deklassierte das gesamte Bewilligungsverfahren zu einer Farce. Der Entscheid des Gemeinderates ist als ungültig zu erklären.

Die Sachverhaltsdarstellung des Gemeinderates in den Erwägungen (592, Pkt.2., S.2) über meine Rüge betreffend fehlender Zonenkonformität ist falsch, resp. unhaltbar zusammengefasst. Ich rüge nicht *„insbesondere die fehlende Zonenkonformität der vorgesehenen Zentrumszone Z2"*, sondern die fehlende Zonenkonformität des Gestaltungsplans zur geltenden Gewerbezone G.

Der Gemeinderat widerspricht sich selbst in seinen Erwägungen, wenn er festhält: *„Bauprojekte oder Gestaltungspläne in der Planungszone werden nur bewilligt, wenn sie nebst den geltenden Rechtsgrundlagen auch den Zielen des städtebauli-*

*chen Richtkonzepts entsprechen".* Dieses Sowohl-als-auch ist nämlich vorliegend keineswegs gewährleistet:
Erstens werden die Vorgaben der geltenden Gewerbezone nicht eingehalten. Es ist unhaltbar, wenn die Bewilligungsbehörde sämtliche Verletzungen der geltenden Vorschriften für die Zone G als Ausnahmen gegenüber G umdefinieren will. Und dies mit der unzulänglichen, tatsachenwidrigen, nicht substanziierten Begründung: *„Zu diesen Ausnahmen stehen hinreichende Vorteile gegenüber"* (592 und 593 Pkt. 2, Seite 2, geltende Zonenbestimmung). Offensichtlich wurde eine angemessene Güterabwägung im öffentlichen Interesse nicht vorgenommen.

Zweitens wird dieses Sowohl-als-auch vom Gemeinderat selbst ad absurdum geführt, indem er von *„Abweichungen von der Grundordnung",* d.h. Abweichungen von der *„angestrebten Zonenbestimmung der Zentrumszone Z2"* spricht, die per se gar nicht verbindlich sein können im Sinne einer reglementarischen Fixierung von Höhen, Längen und Abständen. Da für den gesamten Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon ein Gestaltungsplanzwang vorgesehen ist, wären nach (noch nicht vorgenommener) Gutheissung durch die Bürger sämtliche reglementarischen Vorgaben für die *„Zentrumszone Z2"* sowieso illusorisch (vgl. Einsprache, S. 2, Abs.3):



Die Vorlage für die Zentrumszone ‚Z2' enthält eine gravierende Täuschung über die effektiv verbindlichen Ausmasse, was spätestens in der Sachdiskussion vor der Abstimmung offenkundig würde. Es ist unhaltbar, dass Bestimmungen unter Art. 35a Abs.3 (mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16m und einer maximalen Firsthöhe von 20m sowie einer maximalen Ausnützungsziffer von 1,5) aufgeführt sind, die überhaupt keine Geltung hätten und damit massiv irreführend sind. Mit der zwingenden Gestaltungsplan-Pflicht über die gesamte Zone ‚Z2' würden ausschliesslich die Überbauungsmasse gemäss Anhang F verbindlich (extreme Erhöhung der maximalen Überbauungsmasse und generellen Ausnützungsziffer): Beim fraglichen Gebiet V dürfte eine Gebäudehöhe von effektiv 20m, resp. die Ausnützungsziffer 1,75, und beim Gebiet VI eine Gebäudehöhe von 30m, resp. die Ausnützungsziffer 1,75 beansprucht werden. Ein Ausmass an Aufzonung, das inzwischen wohl chancenlos ist.

Über das Mittel von Ausnahmebewilligungen („*Abweichungen von der Norm*") bei Gestaltungsplänen – und somit bei allen Bauten in der vom Gemeinderat *„vorgesehenen"* Zone Z2 – verkäme das zukünftige Reglement von vorneherein zur Makulatur. Mit der vom Gemeinderat *„vorgesehenen Grundordnung des städtebaulichen Konzepts"* würde eine generelle Rechtsunsicherheit installiert. Unter Ausschaltung der kommunalen Raumplanungs-Hoheit der Stimmbürger könnte in Zukunft allein der Gemeinderat unter Beizug demokratisch nicht legitimierter und unkontrollierbarer „*Beiräte*" eine Rechtssetzung ausserhalb des reglementarischen Rahmens verfügen. Damit würde einzig „die Ausnahme", resp. „die Abweichung" zur entscheidenden Grösse, und nicht mehr das Reglement selbst. Es wäre danach allein dem Ermessen des Gemeinderates und seinen, in eigener Vollmacht beigezogenen „*Beiräten*" überlassen, über Längen, Höhen, Abstände, etc. zu entscheiden.

Fehlt – wie in der Gemeinde Freienbach offensichtlich – beim Gemeinderat die Bereitschaft zur umfassenden Abwägung der Folgen und zum Schutz der öffentlichen Interessen bei Baubewilligungen, so treten Willkürentscheide und raumplanerischer Wildwuchs immer grösseren Ausmasses unweigerlich an die Stelle einer demokratisch-rechtsstaatlichen Rechtsauslegung und -praxis.

Ich habe dies bereits in meiner Einsprache zur Auflage des *„Teilzonenplans Zentrum Pfäffikon"* vom 8.2.2010 geltend gemacht.

Beweis: Einsprache zur Auflage des Teilzonenplans vom 8.2.2010

Mit dem beanstandeten Entscheid überschreitet der Gemeinderat seinen Ermessensspielraum betreffend Ausnahmebewilligungen krass. Der Entscheid ist aufzuheben.

## 2.3 Fehlende Voraussetzungen für einen verbindlichen Gestaltungsplan

Auf folgende, hier zitierten Vorbringen in meiner Einsprache (Seiten 2+3) ging der Gemeinderat missbräuchlich ebenfalls nicht ein:

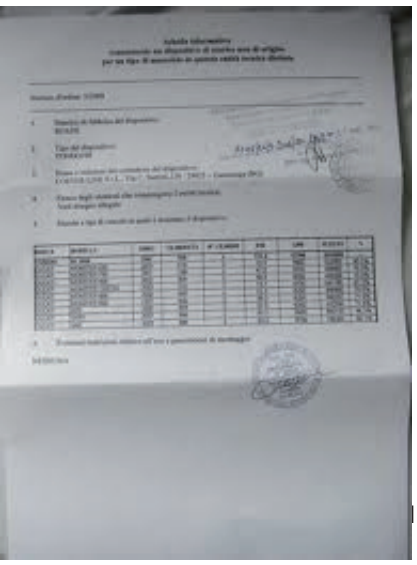
> Aber auch wenn der ‚Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon' – rein hypothetisch – durch das Volk angenommen und das Grundstück neu in die Zentrumszone ‚Z2' umgezont würde, so widerspräche der vorgelegte Gestaltungsplan den verbindlichen Minimal-Vorgaben und wäre auch deshalb nicht bewilligungsfähig.
>
> Sinn und Zweck eines Gestaltungsplanes werden hier grundsätzlich unterlaufen und ad absurdum geführt, indem die zentralen Rahmenbedingungen nicht definiert werden und dafür auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen wird: Unter Pkt.3.2. und 3.3. werden anrechenbare Landfläche / Ausnutzung / Parkplatzbedarf / Freiflächenziffer / Erholungs- und Spielflächen von einem genauen Flächen-, Bedarfs- und Nutzungsnachweis ausgenommen, da „*die Landfläche aufgrund des Projekt- bzw. Genehmigungsstandes der Umfahrungsstrasse grössenmässig nicht abschliessend beziffert werden*" könne. Aufgrund des Fehlens dieser Angaben entspricht dieses Gesuch nicht den minimalen Kriterien für einen verbindlichen Gestaltungsplan. Es ist auch deshalb abzulehnen.

> Der Gestaltungsplan legt auch den Anteil Wohn- und Gewerbenutzung nicht fest. Beim extrem gross vorgesehenen Spielraum von 20 bis 80% fehlt es an der nötigen Verbindlichkeit für das Bauprojekt. Missbräuchliche Interpretationen und rechtswidriges Ausreizen des praktisch grenzenlosen Graubereichs im Rahmen des Baugesuchs / der Erweiterungsetappen sind so nicht auszuschliessen. Ein Sowohl-als-auch zwischen der Option 20%-Anteil Gewerbe und der Option 20%-Anteil Wohnen kann schon wegen den unterschiedlichen Vorschriften zu Freiflächenanteil und Parkplatzzahl nicht bewilligt werden.
>
> Grosse Überkapazitäten bei Gewerbe- und Büroflächen bestehen schon heute und werden künftig noch ansteigen. In Verkennung dieser Tatsache trotzdem einen möglichen 80%-Anteil Gewerbefläche einzuplanen, zeugt von besorgniserregendem Realitätsverlust.

Der Entscheid des Gemeinderates ist auch aufgrund der Verweigerung des rechtlichen Gehörs zu diesen substanziierten Vorbringen, resp. der fehlenden Würdigung der vorgebrachten Beanstandungen als ungültig zu erklären.

## 2.4 Verkehrsgutachten, Erschliessung

Der Gemeinderat ist auf meine substanziiert vorgebrachten Rügen zur fehlenden Erschliessung nicht eingegangen und verletzte auch damit mein rechtliches Gehör. Die Aussage: *„die externe Erschliessung* (öffentliches Strassennetz) *über die Churerstrasse* (sei als) *hinreichend zu klassieren",* ist unhaltbar und als Begründung unbehelflich, kann der Gemeinderat denn auch kein einziges meiner Argumente auch nur ansatzweise widerlegen. Die schon heute bestehenden Kapazitätsengpässe der betroffenen Verkehrsträger (Churerstrasse und Nebenverkehrsträger Etzelstrasse/Schützenstrasse) sind selbst im (beschönigenden) Verkehrsgutachten explizit erwähnt, vom Gemeinderat aber ignoriert worden. Ein professionellen Kriterien genügendes, unabhängiges Verkehrsgutachten müsste zu anderen Schlussfolgerungen gelangen (vgl. Einsprache, *„Fehlender Erschliessungsnachweis, unbrauchbares Verkehrsgutachten"* auf S.3-5):

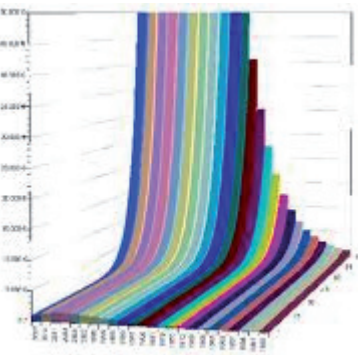


Das vorliegende Gestaltungsplan-Projekt weist überrissene Dimensionen auf, die auch allein aufgrund der problematischen Erschliessungs-Situation nicht bewilligungsfähig sind. Die im Gesuch präsentierte Verkehrstechnik und Erschliessungs-Ökonomie ist vollkommen ungenügend. Die Erschliessung gemäss Art. 5 BR ist beim Grundstück KTN 754 auf den jetzigen Zonenplan abgestimmt, d.h. auf Gewerbezone G. Die vorgesehene Parkplatzzahl widerspricht klar den geltenden Bestimmungen.

Die Verkehrsentlastung für die Churerstrasse in Pfäffikon mittels der erwähnten ‚Umfahrung' ist definitiv nicht umsetzbar. Alle Erwägungen und Folgerungen bezüglich der ‚Umfahrung' sind deshalb nicht zu hören. Im Verkehrsgutachten blieb unerwähnt, dass das Fehlen der ‚Umfahrung' zwingend zu einer Redimensionierung des Baukörpers führen müsste.

Das Verkehrsgutachten von Remund+Kuster vom 11.8.2010 geht von veralteten Daten und grundlegend falschen Annahmen und Folgerungen aus.

1. Die angenommenen Verkehrsmengen unter Pkt.2.2., S.7 und Pkt.3.5., S.13 (Variante ohne ‚Umfahrung Pfäffikon'), werden viel zu tief angegeben. Die Erschliessung via Churerstrasse ist für ein Bauvolumen in dieser Grössenordnung nicht gewährleistet. Dieser Verkehrsträger ist schon heute an seinen Kapaziätsgrenzen angelangt, und der angegebene Zusatzverkehr vom und zum Gestaltungsplangebiet kann nicht bewilligt werden.



Die Fahrten pro Parkplatz und Tag werden mit total 1'269 beziffert, davon ca. 150 in der Abendspitzenstunde. Diese Angaben sind absolut unhaltbar, sachwidrig, irreführend und werden bestritten.

Der Nachweis für eine problemlose Aufnahme des Mehrverkehrs im übergeordneten Strassennetz ist nicht erbracht. Vollkommen unberücksichtigt blieben die schon realisierten Neubauten und weiteren Planungen sowohl im Perimetergebiet als auch in der ganzen Region March/Höfe/ Rapperswil-Jona.

Das vorliegende Verkehrsgutachten der Firma R+K Remund+Kuster, Büro für Bauplanung AG, Bearbeitung: Stefan Stangl und Mario Roth, die regelmässig von der

Gemeinde Freienbach für Gutachten und „*Gemeindeberatung*“ beigezogen wird, wurde nicht nur völlig unprofessionell erstellt, sondern stellt u.a. unter Pkt. 2.2., S.7, geradezu groteske Plausibilitäts-Behauptungen auf:

*„Die Verkehrsbelastungen sind aus dem Jahr 2000. Aufgrund des heutigen Kapazitätsengpasses auf der Churerstrasse und der Entwicklungen der Zählungen (Jahr 2000 – 2010) vom Tiefbauamt Schwyz kann davon ausgegangen werden, dass mit keiner massgebenden jährlichen Verkehrszunahme zu rechnen ist. Die Zählungen bewegen sich in den Jahren 2000-2010 um 21‘300 Fahrzeugen pro Tag. Diese Verkehrsbelastungen auf der Churerstrasse (Jahr 2000) sind demzufolge auch für den Betrachtungshorizont 2020 relevant. Diese Annahme kann einerseits durch den heutigen Kapazitätsengpass und andererseits anhand der Verkehrsentwicklung der vergangenen Jahre als plausibel betrachtet werden (...)“.*

Selbstredend absurd sind auch die Schlussfolgerungen ab Pkt.3.5.5., S.16-18, mit folgenden Feststellungen und sachwidrigen Folgerungen:

*„Die Simulationen der verschiedenen Varianten verdeutlichen, dass keine deutliche Verbesserung der mittleren Wartezeiten erreicht wird. Dies kann auf die vorhandenen Kapazitätsengpässe der Churerstrasse zurückgeführt werden. Die Churerstrasse stösst bereits heute an ihre Kapazitätsgrenze. Dies verdeutlichen die Zählungen des Tiefbauamtes Schwyz (TBA) in den Jahren 2000 bis 2010.“* (...)

*„Der Verkehrsfluss des stark belasteten Hauptverkehrsstroms führt zu keinem schlechteren Ergebnis als durch die heutige Situation.* (...)

*Da die Churerstrasse bereits heute an ihre Kapazitätsgrenze stösst, kann die signalisierte Geschwindigkeit in der Spitzenstunde nicht mehr gefahren werden. Dies führt zu niedrigen Geschwindigkeiten und schlussendlich zu einer höheren Verkehrssicherheit. Das Blickfeld der Fahrzeuglenker vergrössert sich und die Verkehrssituation wird besser wahrgenommen. Die erhöhte Aufmerksamkeit führt dazu, dass bei Stausituationen oder bei rollendem Verkehr den abbiegenden Fahrzeuglenkern Vortritt gewährt wird. Der Verkehrsfluss wird dadurch nicht massgebend beeinträchtigt.“* (...)

*„Die Resultate der Verkehrsberechnungen zeigen auf den ersten Blick für die vorgesehene Ein-/Ausfahrt ein schlechtes Ergebnis. Die hohe Verkehrsbelastung auf der Churerstrasse führt zu problematischen Verkehrsqualitätsstufen. Diese Werte sind jedoch zu relativieren. In der Abendspitzenstunde kann die signalisierte Geschwindigkeit von 50 km/h nicht mehr erreicht werden. Die hohe Verkehrsbelastung auf der Churerstrasse führt zu einer niedrigen Geschwindigkeit und teilweise bis zum Stillstand. Der Bereich der Ein- bzw. Ausfahrt wird in der Regel während den Stausituationen freigehalten und kann von den Ein- bzw. Abbiegern problemlos genutzt werden, ohne die eigene Sicherheit oder diejenige der anderen Verkehrsteilnehmern zu gefährden.* (...)

*Im weiteren ist zu bedenken, dass die umliegenden Ein- und Ausfahrten auf der Churerstrasse keine Einschränkungen aufweisen. Dies kann zur Folge haben, dass die Fahrzeuglenker aus dem Untersuchungsgebiet in der nächstgelegenen Ein- und Ausfahrt ihre Wendemöglichkeit wahrnehmen und nicht im Stau bis zum Kreisel warten.* (...)

*Fazit (S.18): Die Berechnung der Leistungsfähigkeit mit den getroffenen Annahmen ergibt, dass durch den Mehrverkehr der neuen Überbauung ‚Ufenau Park‘: (...) Ohne ‚Umfahrung Pfäffikon‘ die Verkehrsströme der Kantonsstrasse nicht massgebend beeinträchtigt werden. Jedoch erreichen die Nebenverkehrsströme eine kritische Qualität. Der anfallende Rückstau betrifft allerdings nur die Überbauung ‚Ufenau Park‘, jedoch nicht die Churerstrasse.“*

Auch mit folgender Aussage (Pkt.3.5.2., S.14) disqualifiziert sich das Verkehrsgutachten gleich selbst:

*„Zudem ist im engen Strassenraum kein Platzbedarf für eine zusätzliche Linksabbiegespur vorhanden, ausser auf die beiden Radstreifen könnte verzichtet werden. (...) Demzufolge ist eine separate Linksabbiegespur aus Platzgründen nicht realisierbar.“*

Auf den logischen Schluss, dass die Baulinie gegenüber der Strasse deshalb zwingend zurückgesetzt werden müsste, kommen die Parteigutachter aber nicht. Das

**Kernaussage aus dem Verkehrsgutachten von Remund und Kuster:**

*Je mehr der Verkehr steht, umso eher können sich weitere Fahrzeuge in den Stau einfädeln...*

Verkehrsgutachten entbehrt jeder Unabhängigkeit und ist für die Bewilligungsbehörden wertlos.

Der oben aus dem Verkehrsgutachten von Remund+Kuster zitierte mehrfache Unsinn lässt es zumindest als prüfenswert erscheinen, ob derart unseriöse Leistungen des von der Gemeinde Freienbach immer wieder beigezogenen Gutachterbüros nicht zu Konsequenzen bei der ständigen Vergabepraxis führen müssen.

2. Dass die beigezogenen Verkehrssimulationen „*realitätsnah*" seien, ist offenkundig falsch und wird bestritten. Die zusätzlichen Verkehrsströme aus anderen Grundstücken im Perimeter des ‚städtebaulichen Konzepts' und von ausserhalb, die schon bewilligt oder in Planung sind, wurden fälschlicherweise nicht berücksichtigt. Die Perimeter-Abgrenzung des Untersuchungsgebiets zwischen den beiden Kreiseln der Churerstrasse ist viel zu klein, müssten doch die Auswirkungen auf den Gesamtverkehr umfassend einbezogen werden.
Dass die Nebenverkehrsströme „*eine kritische Qualität erreichen*", betrifft vorwiegend die Etzelstrasse und Schützenstrasse, die schon heute als Schleichverkehrswege bei Überlastung der Churerstrasse ebenfalls an ihre Belastungsgrenze gelangen. Ich bin davon in besonderem Masse betroffen. Es fehlen im Verkehrsgutachten jegliche Hinweise / Empfehlungen betreffend Entlastungsmassnahmen für diese Nebenverkehrsströme, resp. eine zwingend vorzunehmende Reduktion des Bauvolumens zur Vermeidung von unverhältnismässigem Mehrverkehr aus KTN 754.

Unbehelflich sind auch die Ausführungen des Gemeinderates: *„Zudem äusserte sich die kantonale Fachstelle im Rahmen einer Vorprüfung nicht ablehnend, bzw. brachte Vorbehalte hinsichtlich Erschliessung an, welche auf dem bilateralem Weg zu klären seien. Diese Gespräche mit dem kantonalen Tiefbauamt haben gemäss dem Verkehrsgutachten stattgefunden und sind in das Gutachten eingeflossen."*
Es ist unhaltbar, wenn der Gemeinderat hier vorgibt, diese Frage, die die Öffentlichkeit ausserordentlich stark betrifft, könne lediglich „*bilateral*" geklärt werden. Ein solches Bewilligungsvorgehen liefe auf ein Geheimverfahren hinaus, das jeglicher Rechtsstaatlichkeit spottet.

Auch ist weder ersichtlich noch nachvollziehbar, welche „*Vorbehalte*" in das *„Gutachten eingeflossen"* sein sollen. Lediglich *„nicht ablehnende Äusserungen der kantonalen Fachstelle"* zu behaupten, ist unhaltbar.

**Fazit**: Die Erschliessung ist nicht gewährleistet. Es wird unumgänglich sein, eine Reduktion des bewilligungsfähigen Bauvolumens vorzugeben. Die Churerstrasse ist laut Verkehrsgutachten der Bauherrschaft schon heute, d.h. vor der zusätzlichen Einspeisung der angeblich nur *„1'269 Fahrten/pro Parkplatz und Tag, resp. ca. 150 Fahrten in der Abend-Spitzenstunde"* (aus dem Gestaltungsplangebiet) an ihre Kapazitätsgrenzen gelangt. Auch an der Etzel- und Schützenstrasse, von deren Mehrverkehr ich persönlich übermässig stark betroffen bin, würden die Kapazitätsgrenzen überschritten und stehende Kolonnen während immer längeren Zeiträumen wären die Folge. Aufgrund der Potenzierung des Mehrverkehrs durch weitere – bereits rechtswidrig und unter Vorwegnahme einer gar nicht legalisierten *„Teilzo-*

*nenplanung Zentrum Pfäffikon"* bewilligte – überdimensionierte Gestaltungspläne würde ein Verkehrs-Kollaps unzweifelhaft herbeigeführt, mit schwerwiegenden Folgen für die Lebensqualität in der gesamten Wohn- und Wirtschaftsregion.

Auch aus diesem Grund ist der Beschluss des Gemeinderates aufzuheben, und meine Anträge sind gutzuheissen.

## 2.5 Reduktion der Parkplatzzahl

Der Gemeinderat versucht in seinem Entscheid (593), die gerügte Unvereinbarkeit eines so überdimensionalen Gestaltungsplans / Bauvorhabens mit den Kapazitäten der Verkehrsträger durch eine unbehelfliche Argumentation auszublenden, resp. schönzureden, indem er in Missachtung der geltenden Vorschriften behauptet, die Parkplatzzahl-Reduktion um 60% für Wohnen und um 50% für Gewerbe erziele eine *„Verbesserung gegenüber den ordentlichen Bebauungsmöglichkeiten"*.
Diese Darstellung ist rechts- und sachwidrig.

Auch meine unten zitierten Beanstandungen der Parkplatzzahlen in der Einsprache (Pkt. 3+4 auf S.5) wurden durch den Gemeinderat missbräuchlich nicht behandelt:

3 Unhaltbar und sachwidrig ist auch die Behauptung des Verkehrsgutachtens unter Pkt. 2.3. Mehrverkehr S.9: „*Gemäss dem Baureglement der Gemeinde Freienbach darf in diesem Gebiet nur eine reduzierte Anzahl an Parkplätzen erstellt werden (...)*". Hier handelt es sich nicht wie behauptet um eine Bestimmung des geltenden Baureglements, sondern um ein Element des nicht geltenden ‚städtebaulichen Konzepts', resp. ‚Teilzonenplans Zentrum Pfäffikon'.

4 Unhaltbar ist auch die Behauptung, eine spätere Aufstockung werde bei der Berechnung der Anzahl Fahrten zwar weiterhin berücksichtigt, die Parkplatzzahl könne dann jedoch reduziert bleiben.

Tatsache ist, dass die Grenzen der Verkehrsträger-Kapazitäten (und auch der übrigen öffentlichen Infrastruktur-Anlagen) zwingend auch die Grenzen der Bauvolumina definieren müssen. Es ist unhaltbar, wenn hier der Gemeinderat versucht, via theoretischer, praxis-untauglicher, unrealistischer Halbierung der vorgeschriebenen Proportionalität Wohnen/Parkplätze, Gewerbe/Parkplätze für die Vergrösserung des erlaubten Bauvolumens auf KTN 754 selbst einen Vorwand zu schaffen. Das Missverhältnis zwischen Bauvolumen und Parkplätzen muss absehbar zum katastrophalen Scheitern der regionalen Raumplanung führen. Die Ausführungen des Gemeinderates zeigen eine massive Begünstigung der Bauherrschaft zulasten der Öffentlichkeit (Klientelwirtschaft) und die verantwortungslose Inkaufnahme künftiger unlösbarer Probleme für das Gemeinwesen.

Meine Beschwerde ist auch aus diesem wichtigen Grund gutzuheissen.

## 2.6 Baulinie / Strassenabstand / ÖV-Durchlässigkeit

In seinem Entscheid geht der Gemeinderat auch mit keinem Wort auf meine unten zitierten Rügen (Seite 5, Pkt.5) betreffend Baulinie / Strassenabstand / ÖV-Durchlässigkeit ein:

> 5 Die Baulinie, resp. der Strassenabstand ist mit dem Bedarf einer zusätzlichen Busspur an der Churerstrasse, sowie ergänzenden Verkehrsberuhigungs- und Langsamverkehrs-Massnahmen nicht vereinbar. Der behauptete ‚vorgegebene' Abstand für die ‚städtebauliche Gebäudeflucht' ist zu gering und missachtet krass das öffentliche Interesse an einer Verbesserung der ÖV-Durchlässigkeit und an der generellen qualitativen Aufwertung des Lebensraums Churerstrasse.

Angesichts eines solchen Vorgehens fragt es sich, ob die Vorinstanz sogar in voller Absicht auf einen Kollaps des Verkehrssystems zusteuert, um künstliche Sachzwänge für teure Verkehrsprojekte zu erzeugen, welche – gegen die Interessen der Einwohner und Steuerzahler – schon in der Pipeline sind.

Der Entscheid des Gemeinderates basiert auf einem Zonenplan, den es gar nicht gibt, und somit auf einem Phantom. Die Zonenplanänderung für den *„vorgesehenen Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon"* ist den Bürgern gar nie vorgelegt, geschweige denn gutgeheissen worden, womit sie auch nicht rechtsgültig ist. Trotzdem wird sie vom Gemeinderat als ausschlaggebende Bezugsgrösse und *„Rechtsgrundlage"* verwendet, was unhaltbar ist. Der Gestaltungsplan KTN 754 muss zur Neubeurteilung, resp. Ablehnung an den Gemeinderat zurückgewiesen werden. Der Bewilligungsbeschluss ist aufzuheben. Weitere Vorbringen, resp. Rügen bleiben vorbehalten.

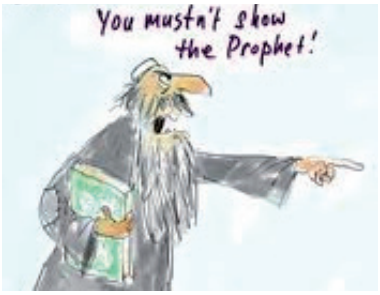
Ich bitte Sie, sehr geehrter Herr Regierungsratspräsident, sehr geehrte Mitglieder des Regierungsrates um antragsgemässen Entscheid.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi

**Beilagen**:

1. Entscheid der Vorinstanz 592 und 593, 7.15.3 vom 13. Oktober 2011
2. Einsprache vom 21. September 2010
3. Einsprache vom 11.Juli 2011
4. Einsprache zum „Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon" vom 8.2.2010



ICH EMPFEHLE DIESES DING HIER. ES HILFT GEGEN DIE DUMME KLEINE STIMME, DIE STÄNDIG FLÜSTERT "HANDLE ETHISCH UND VERANTWORTUNGSVOLL"!