

Bürgerforum Freienbach, Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon  
vertreten durch Irene Herzog-Feusi, Präsidentin, Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon

EINSCHREIBEN  
Gemeinderat Freienbach  
Gemeindehaus Schloss  
Unterdorfstrasse 9  
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 29. Juni 2017

**Baugesuch:** Dienstleistungsgebäude für betreutes Wohnen und Pflege mit Restaurant und Erdsonden-Wärmepumpenanlage, Churerstrasse, Pfäffikon, KTN 3799, Koordinaten 701 950 / 228 819  
**Gesuchsteller:** Senevita AG, Worbstrasse 46, 3074 Muri  
**Grundeigentümer:** R-Estate AG, Händelistrasse 19, 8712 Stäfa  
**Projektverfasser:** Halter Hunziker Architekten AG, Jan de Pauw Gerlings, Rathausstrasse 2, 8640 Rapperswil  
**Publiziert** im Amtsblatt Nr.23 vom 9.6.2017

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Zu obigem Baugesuch erheben wir

## EINSPRACHE

mit folgenden

### Anträgen:

1. Die grundlegende Verletzung des Baureglements, insbesondere durch massive Überschreitung der AZ 0,3 für Wohnnutzung in der Gewerbezone und die Verletzung übergeordneten Rechts sei festzustellen. Auf das Baugesuch sei nicht einzutreten, resp. es sei abzulehnen.
2. Die «Leistungsvereinbarung» zwischen dem Gemeinderat Freienbach und der Senevita AG vom 27.4.2017, basierend auf dem GRB vom 2.3.2017, sei zu kündigen.

# Begründung

## I. Formelles

### 1. Frist

Mit heutigem Datum wird die Einsprachefrist eingehalten.

### 2. Legitimation des Bürgerforums Freienbach

Zur öffentlich-rechtlichen Einsprache gemäss § 80 PBG, SRSZ 400.100, §§ 38 ff. VRP, SRSZ 234.110; Art. 12 und 12 a-g NHG, SR 451 macht das Bürgerforum mit seinem 10-jährigen

Bestehen per 14.2.2017 das Verbandsbeschwerderecht geltend. Die Voraussetzung der Verankerung des gemeinnützigen Zwecks in den Statuten ist erfüllt:

*«2.4. Tätigkeit: Der Trägerverein will vor allem den kommunalen Lebensraum schützen, pflegen, und dessen gesunde Weiterentwicklung fördern. Er will namentlich:*

- 1. Das regionale Landschafts- und Ortsbild vor Beeinträchtigung, Entstellung und Zerstörung bewahren*
- 2. Für eine harmonische Raumordnung, Gestaltung und Einfügung von Bauten und Verkehrsanlagen eintreten*
- 3. Beste Umwelt- und Lebensbedingungen sicherstellen*
- 4. Zielverwandte Bestrebungen unterstützen*
- 5. Mit Organisationen ähnlicher Zielsetzung zusammenarbeiten»*

(vgl. Beilage 1, Statuten vom 14.2.2007, rev. am 23.2.2010)

Die Rügen der vorliegenden Einsprache beziehen sich direkt auf den gemeinnützigen Zweck Ziff.2.4, Abs.1-3 der Statuten. Die Einsprache- und Beschwerde-Legitimation wird beansprucht, um die drohende Unterwanderung / offensichtliche Missachtung der bezüglich Lebensraum, Raumordnung, Gestaltung und Einfügung von Bauten und Verkehrsanlagen, Umwelt und Lebensbedingungen geltenden Rechtsgrundlagen und Bau- reglements-Vorschriften abzuwenden.

Aufgrund der Lage des zentral gelegenen «Ufenau Park»-Areal, der deklarierten Nutzungsabsicht und der bereits vorab (am 27.4.2017) vom Gemeinderat unterzeichneten

«*Leistungsvereinbarung*» mit der Baugesuchstellerin, die als verdeckter, aber faktisch integraler Bestandteil des Bauprojekts gewertet werden muss, ist eine starke öffentliche Betroffenheit evident.

Die massive Gefährdung der Rechtssicherheit für den kommunalen Lebensraum und dessen gesunde Weiterentwicklung durch das vorliegende Baugesuch wird mit dieser Einsprache im Sinne des gemeinnützigen Zweckartikels des Bürgerforums Freienbach gerügt.

BO: weitere Vereinsakten zum Leistungsausweis des Bürgerforums Freienbach, 2007-2017

## II Materielles

### **1. Verletzung der geltenden Zonenordnung: 6'866,2 m<sup>2</sup> unzulässige Wohnnutzung**

#### **1.1 AZ 03 für Wohnnutzung massiv überschritten**

Gemäss Art. 43 BauR ist in der Gewerbezone eine Ausnutzungsziffer für Wohnzwecke von 0,3 erlaubt. Das Baugesuch verlangt nun die Bewilligung zum Bau von 80 / 84 Wohnungen in der Gewerbezone G. Die schon bestehende Überbauung Süd konsumiert bereits den Löwenanteil von AZ 03, die verbleibende Reserve für Wohnzwecke im Teil Nord wird im Baubesuch jedoch nicht ausgewiesen.

Die genaue Anzahl der Wohnungen ist aus den Baugesuchsunterlagen nicht eindeutig ersichtlich. Die kubische Berechnung vom 18.5.2017 (Halter Hunziker Architekten) deklariert den Nutzungsanteil Wohnungen fälschlich nicht. In dieser Einsprache wird deshalb auf die in der Flächenberechnung für Parkplätze vom 9.11.2016 (4D-Design Loosli) verwendete Zahl (84) und auf die Ausnutzungsberechnung «*Ufenau Park*» Süd vom 15.5.2014 (vgl. Beilage 2) abgestellt.

- Das vorliegende Baugesuch weist «für 84 Wohnungen total 7'589,2 m<sup>2</sup> BGF» aus.
- Die anrechenbare Gesamtfläche des Areals (Bächerwisli) beträgt 10'324 m<sup>2</sup>.
- Die gesamte anrechenbare BGF Wohnen AZ 0,3 beträgt 3'097 m<sup>2</sup>.
- Bereits beansprucht wurden in Bauetappe 1 (Überbauung «Ufenau Park» Süd) ohne Attikageschoss 2'374 m<sup>2</sup> BGF Wohnen.
- Die Reserve «anrechenbare BGF Wohnen» beträgt nur noch 723 m<sup>2</sup>.

Die im vorliegenden Baugesuch für 84 Wohnungen beanspruchte BGF von 7'589,2 m<sup>2</sup> überschreitet die verbleibende Reserve von 723 m<sup>2</sup> «anrechenbare BGF Wohnen» für das Gesamtareal um sage und schreibe 6'866,2 m<sup>2</sup>. Die Zonenwidrigkeit des Baugesuchs ist evident. Schon aufgrund dieser massiven Verletzung des Baureglements ist Nichteintreten zu beschliessen, resp. die Abweisung des Baugesuchs erforderlich.

## **1.2 Unzulässige Unterlassung einer Umzonung**

### 1.2.1 Grundlegend zonenwidrige Gesamtplanung seit 2009

Gemäss «*Baugrunduntersuchung*» Sieber Cassina + Partner AG vom 29.1.2015, Ziff.1, waren bereits im Jahre 2009 (Projektstudie Anhang 6) auf der reinen Gewerbezone (!) *«zwei ebenfalls 7-geschossige Mehrfamilienhäuser für den nördlichen Teil, resp. für die 2. Überbauungsphase des Geländes Ufenau Park»* geplant.

Der Gestaltungsplan und seine Sonderbauvorschriften beruhen somit auf groben Verletzungen des Baureglements durch Uminterpretation der reinen Gewerbezone als Wohnzone. Eine solche Umnutzung kann nur durch Umzonung, nicht aber via Gestaltungsplan nach freiem Ermessen der Behörden erreicht werden.

Die zonenwidrigen, seit dem 7. Oktober 2009 bestehenden Grundlagen des Gestaltungsplans wurden bisher gegen aussen in den Akten und Verfahren verdeckt. Durch die Beilagen im aktuellen Baugesuch ist dieser Sachverhalt nun enttarnt worden. Die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans können für die Überbauung der Phase 2 nicht angewendet werden, da ihnen eine nicht zonenkonforme, geltendes Recht verletzende, (den Bewilligungsbehörden aber mit hoher Wahrscheinlichkeit) schon in der 1. Etappe

bekannte Wohnzonennutzung-Absicht zugrunde lag. Somit bilden die Sonderbauschriften des Gestaltungsplans für das noch unüberbaute Gebiet Nord des «Ufenau Park»-Geländes keine rechtsgenügende Grundlage. Es gilt das Baureglement.

#### 1.2.2 Verletzung von Art. 1 BauR, Zweckbestimmung des BauR / Verletzung der Rechtsgarantien der Bundesverfassung, Art. 5, 8, 9 / fehlende raumplanerische Gesamtbetrachtung

1.2.2.1 «Eine geordnete Entwicklung der Gemeinde» gemäss Art.1 BauR ist nicht mehr gewährleistet, wenn die Grundordnung der Zonenbestimmungen infolge Bewilligung zonenfremder Wohnnutzung elementar verletzt wird. Gültige Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich. Wohnungen sind kein Gewerbe und können auch nicht als Dienstleistungsbetrieb gewertet werden. Die Wohnnutzung ist als solche gegeben, und zwar unabhängig davon, ob im Umfeld und / oder in den Wohnungen selbst zusätzliche Dienste angeboten / ausgeübt werden.

1.2.2.2 Es handelt sich vorliegend weder um eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in welcher gemäss BauR der Gemeinde Freienbach z.B. Spitäler oder Pflegeheime zulässig wären, noch um eine «gemischte Wohn-/Gewerbezone». Eine Umzonung wäre die zwingende Vorbedingung für eine dem Baugesuch entsprechende Nutzung. Nur mit einer regulären Umzonung ist eine rechtskonforme, für alle gleich verbindliche Planungsgrundlage und eine rechtskonforme Realisierung gewährleistet (vgl. Art. 5 BauR, «Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich»).

1.2.2.3 Grundlage und Schranke staatlichen Handelns ist das Recht (Art. 5 Abs.1 BV). Staatliches Handeln muss im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein (Art. 5 Abs.2 BV). Der Gemeinderat ist nicht befugt, ohne vorherige Umzonung 80 bis 84 Wohnungen in der Gewerbezone zu bewilligen. Die Gleichbehandlung aller Nutzer von Gewerbebezonen ist nicht gewährleistet, wenn für die Mehrheit auf der eindeutigen Nutzungsvorschrift beharrt wird, bei einigen 'Ausserlesenen' aber nicht. Damit würde die garantierte Rechtsgleichheit gemäss Art.

8 BV verletzt. Mit der Bewilligung des vorliegenden Baugesuchs würde auch der Schutz vor Willkür und die Wahrung von Treu und Glauben (Art.9 BV) nicht mehr gewährleistet. Jede Person hat jedoch Anspruch darauf, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden.

1.2.2.4 Die raumplanerische Gesamtbetrachtung, die rechtzeitig abzuklären hat, wo und wie im öffentlichen Interesse einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung Pflege-, Heim- oder spitalähnliche Nutzung sinnvoll und angemessen sind, muss im Rahmen der Gesamtrevision der Zonenplanung unter Garantie der Entscheidungsrechte der Stimmbürger als oberstes Organ der Gemeinde (!) erfolgen. Es verletzt auch die Vorgaben des übergeordneten Rechts gemäss RPG und PBG, wenn eine einzelne Bauherrschaft solche Urnenentscheide und entsprechende Gesamtbetrachtungen umgehen will durch ein Baugesuch, das faktisch eine unüberschaubare Anzahl von Nutzungs- und Nutzungsplanungsänderungen für die ganze Gemeinde präjudiziert.

1.2.2.5 Es widerspricht dem Ziel der Raumplanung fundamental, wenn die für die Grundnutzung nötige, gute Durchmischung und ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen aus rein privaten Gewinnoptimierungs-Interessen zerstört wird. Auf Kosten des mehrwert- und arbeitsplätze-schaffenden Gewerbes sind in den letzten Jahrzehnten überwiegend Dienstleistungs-Arbeitsplätze entstanden. Diese Verlagerung mit massiver Verringerung der Gewerbearbeitsplätze und dem Klumpenrisiko einer übergrossen Abhängigkeit vom Dienstleistungssektor (Banken, Finanzdienstleister, etc.) führte zu stark zunehmenden Pendlerströmen. Diese werden in der Gemeinde Freienbach (und benachbarten Gemeinden) als einer der grossen Antreiber der Verkehrs-Infrastrukturprobleme (ÖV und MIV) wahrgenommen. Die langfristige Verschärfung dieses Trends muss dringend via Gesamtzonenplan-Revision korrigiert werden. Hierzu ist ein Entscheid des Souveräns unabdingbar.

1.2.2.6 Für die beabsichtigte Nutzungsänderung ist eine Fülle von Abklärungen und Erwägungen in Bezug auf die gesamte Gemeinde und ihre Infrastruktur und

auf die zeitliche Abfolge der Planungsschritte erforderlich. Es fehlen bislang Abklärungen betreffend Mittelbeschaffung, Kompensation durch Zonen für Mehrwert schaffendes Gewerbe an anderen Standorten und betreffend den bestmöglichen Einsatz der Subventionen der öffentlichen Hand gemäss Art. 3, «Planungspflicht», Art. 4, «Richtpläne» und Art. 6, «Nutzungspläne». Für eine geordnete Entwicklung der Gemeinde ist all dies unabdingbar und darf nicht durch freihändige Ermessensausübung der Gemeinde-Exekutive im Rahmen einer Baubewilligung unterlaufen werden. Ein solcher Spielraum besteht für den Gemeinderat nicht.

1.2.2.7 Indem die Baugesuchsteller der nötigen Umzonung aus dem Weg gehen und via Baugesuch eine zonenwidrige Nutzung anstreben, versuchen sie, die pflichtgemässe Mehrwertabschöpfung, die bei rechtskonformer Aufzonung in eine Wohnzone anfällt, zu umgehen, was eine Bevorzugung (mutmasslich Begünstigung) auf der einen Seite, und die Diskriminierung der rechtskonform handelnden übrigen Baugesuchsteller der Gemeinde zur Folge hätte.

1.2.2.8 Bezeichnenderweise fehlt jeglicher Nachweis von Abklärungen über freie Kapazitäten für Zusatzverkehr in der Churerstrasse. Die Baureife der Gewerbebrache «Ufenau Park» gemäss Art. 8 BauR ist nicht gegeben. Die Churerstrasse verfügt über keine freien Kapazitäten für ein Bauvolumen von über 60'000 m<sup>3</sup>.

1.2.2.9 Auch Art. 13 BauR wird vom Baugesuch missachtet. Die Gebäudeform entspricht dem – vom Souverän – abgewiesenen «städtebaulichen Konzept», das freie Durchblicke vom Strassenraum auf den See nur vorgegeben hat, aber effektiv versperren wollte. Das öffentliche Interesse am Schutz auf Aussicht auf den See gemäss Art. 13 BauR wird mit dem Baugesuch – analog zum verworfenen «städtebaulichen Konzept» – nicht berücksichtigt. Die freie Sicht von der Churerstrasse auf den See würde durch das vorliegende Projekt verunmöglicht.

## 2. Entscheidrelevante falsche / fehlende Angaben in den Baugesuchsunterlagen

### 2.1 Generell falsche Angaben zu «Objekt / Anlage»

- Im Formular Z01 wird unter Ziff.6, Seite 2 die Nutzung fälschlich einzig als «Gewerbe» deklariert. Mit der Bezeichnung «Dienstleistungsgebäude» wird das Bauobjekt unzutreffend umschrieben. Die Nutzung «Wohnen» für die 80-84 Wohnungen ist sachwidrig nicht deklariert. Aus den weiteren Unterlagen ist klar ersichtlich, dass es sich zum überwiegenden Teil um Wohnnutzung handelt. Auf den Quadratmeter genau ist diese ausgewiesen in Anhang A der «Parkplatzberechnung Senevita, Berechnung nach Baureglement Freienbach, SBVGP-Ufenau Park und den Normen der VSS, vereinfachtes Verfahren für die Wohnnutzung, normales Verfahren für Alterswohnungen und Restaurant» vom 5.12. 2016 des R+K Büros für Raumentwicklung. An dieser Stelle wird die Wohnnutzung getrennt von «Pflegeplätzen» und «Restaurant» explizit «mit 7'589,2 m<sup>2</sup> BGF, resp. 84 Whg» aufgeführt.
- Die zonenwidrige Wohnnutzung ist auch aus dem «Lärmschutznachweis betreffend Aussenlärm» der R+K für Raumplanung AG (750-270, vom 18.5.2017) eindeutig abzuleiten. So Seite 9, Ziff.4.2 («Immissionsgrenzwerte ES III Wohnen»); Ziff.4.3: «Planungswerte bei lärmempfindlichen Räumen ES III») und in der Tabelle der Parameter Seite 26 ist ein separater «DTV-Wohnnutzung 83» (nochmals eine andere Anzahl Wohneinheiten !) ausgewiesen.
- Die «autonome Nutzung» der Wohnungen ist im Kapitel «Nutzung» des Nutzungskonzepts der Gesuchstellerin, «Senevita Ufenau Park Pfäffikon SZ» ausdrücklich als solche genannt (vgl. Seite 1).
- Auch unter dem Kapitel «Projektgrösse» sind «80 Seniorenwohnungen» getrennt aufgezählt von den zusätzlichen «75 Pflegeplätzen, resp. Pflegewohngruppen» (welche gemäss Art. 39 BauR der Nutzung einer Zone öffentlicher Bauten und Anlagen OE entsprechen würden).
- Die 80-84 Wohnungen werden in diesem Nutzungskonzept auch getrennt von der Aufzählung der einzigen Gewerbezone-konformen Nutzungen «Restaurant,

*Administration, Büroräume, Mehrzweckräume, Dienstleistungsflächen sowie Infrastrukturräume» genannt.*

- Die zonenwidrige Wohnnutzung ist auch als solche benannt unter «1. Projektbeschreibung» der Beilage «Baueingabe 'Ufenau Park Nord', Pfäffikon, Schwyz», Seite 2, der Projektverfasser Halter Hunziker Architekten. Dies ebenfalls in Unterscheidung zur übrigen Nutzung.

## **2.2 Fehlende Ausnahmegesuchs-Deklarationen**

2.2.1 Im Formular Z01, Ziff.15 fehlen die Deklarationen für erforderliche «Ausnahmen von Bestimmungen des BaurR» vollständig.

2.2.2 Es fehlt ein Ausnahmegesuchs-Antrag zur Überschreitung der Lärmgrenzwerte bezüglich Eisenbahnverkehr «an insgesamt 54 Empfangspunkten». Im Baugesuch wurde der Massnahmen-Empfehlung, es sei um Ausnahmegesuch zu ersuchen, nicht entsprochen, obwohl (gemäss R+K-Bericht zur Lärmbelastungs-Berechnung) eine «*strengere Beurteilung für die Räume, die dem längeren Aufenthalt dienen*», angewandt werden müsse.

2.2.3 Es fehlt ein Ausnahmegesuchs-Antrag betr. kumulierter Parkplatzreduktion. Die Sonderbauvorschriften des zonenwidrigen Gestaltungsplans werden unzulässig für eine zusätzliche, sachlich vollkommen unbegründete Reduktion auf 40-60% des faktischen, genannten Bedarfs (der notabene infolge fehlender Beachtung der Besucherzahlen ohnehin zu tief angesetzt wurde) herangezogen. Die kumulative Unterschreitung der Parkplatzzahl für Wohnungen gemäss Berechnungen Büro R+K ist weder vom BauR, noch von den (als obsolet bestrittenen) Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans her gerechtfertigt. Der projektbezogene Parkplatzbedarf (faktischer Bedarf) würde mit der kumulativen Reduktion evident missachtet, was absehbar gravierend negative Folgen zulasten der ohnehin unzureichenden öffentlichen Parkplätze im Zentrum von Pfäffikon zeitigen würde.

## 2.3 Unhaltbare Lärmbelastungs-Berechnung und Folgerungen

2.3.1 Die Aussagekraft der «Berechnungsergebnisse» (bzw. der Abweichungen / Genauigkeit im CadnaA) wird grundsätzlich als ungenügend bestritten. Die Schlussfolgerung Ziff.5.2, «*Ergebnisse der Lärmberechnungen Strassenverkehrslärm, Ergebnis, es sind keine Lärmschutzmassnahmen nötig*» wird infolge fehlerhafter Grundlagen bestritten.

2.3.2 Der «*Schallschutz im Hochbau*» ist gemäss Haftungsausschluss Seite 4 nicht ausgewiesen. Ein separater Prüfbericht fehlt im Baugesuch ebenso wie ein Ausnahmegewilligungs-Gesuch mit entsprechender Deklaration in Formular Z01.

2.3.3 Unter «*Quellenangaben Churerstrasse*» Seite 10 sind nur Werte ausgewiesen, die aus dem DTV-Plan 2013 auf den heutigen (!) Beurteilungshorizont 2017 hochgerechnet wurden. Die fehlenden Angaben zum «*Strassenzustand und dem Anteil lärmiger Verkehr*» und die fehlende Berücksichtigung der Verkehrszunahme in den Jahren nach 2017 rügen wir als Beschluss-relevanten, schweren Mangel. Ein minimaler Zeithorizont von mindestens 20 Jahren wurde – entgegen den professionellen Standards – nicht berücksichtigt. Die Überschreitung der Lärmgrenzwerte liegt für den Zeithorizont 2037 bezüglich Bahnlärm und Strassenlärm erwartbar exorbitant höher.

2.3.4 Auch die «*Lärmberechnung Eisenbahnlärm*», Ziff.6, stützt sich auf veraltete Zahlen (2015) und berücksichtigt die weitere Zunahme der Lärmbelastungen durch den Bahnverkehr nicht. Bereits heute ist absehbar, dass infolge der längst spruchreifen Erweiterung des Schienennetzes (Überwerfung SBB / SOB und evtl. Ausbau der Baulinie Umfahrung Pfäffikon für den ÖV) andere Parameter anzunehmen wären. Zum Zeitpunkt der Erstellung des R+K-Berichts war die «*Testplanung Ost und Bahnhof*» bereits bekannt, was im Kontext der Aussagen zu «*Lärmschutzwänden*», im Antrag auf Ausnahmegewilligung, geprüfte Massnahmen, Seite 29, Ziff.9.2, zwar aufscheint, aber keineswegs angemessen in die Beurteilung einfließt.

2.3.5 Die planwidrige Behauptung, der «*Wohnkomfort bleibt insofern gewährleistet, als die Belüftung in jedem Zimmer durch mindestens ein lärmabgewandtes Fenster, welches ins Freie führt, möglich ist*», ist nicht haltbar, zumal auch keine plausiblen Werte und Details ausgewiesen werden.

2.3.6 Das behauptete «*überwiegende Interesse*» für einen Antrag auf Ausnahmegewilligung wird unter Ziff. 9.4 mit der unbehelflichen Begründung deklariert, das Grundstück sei «*rechtskräftig der Gewerbezone zugewiesen und hinreichend erschlossen*». Selbstredend ist mit der gültigen Zonenordnung ein «*überwiegendes Interesse an einer Ausnahmegewilligung*» für Wohnnutzungen, um welche vorliegend noch nicht einmal ersucht wurde, keineswegs erstellt. Eine plausible Begründung für die exorbitante Ausnahmegewilligungs-Forderung fehlt.

2.3.7 Fazit: Die Verbindlichkeit und Aussagekraft betreffend Lärmbelastungsberechnung, Ziff.8, Seite 28, wird hiermit als tatsachenwidrig und als unprofessionell bestritten.

## **2.4 Fehlende Verkehrsberechnungen für die Churerstrasse**

Eine Berechnung des Mehrverkehrs in der Churerstrasse durch Fahrten vom / zum Baugesuchsobjekt fehlt vollständig.

## **2.5 Fehlende Erholungsflächen**

Wir rügen, dass die Erholungsflächen nicht für das gesamte Areal «*Ufenau Park*» Süd + Nord ausgewiesen werden. Vorsorglich machen wir geltend, dass mutmasslich dieselben Erholungsflächen (mindestens teilweise) doppelt angerechnet wurden, d.h. sowohl für Teil Nord als auch für Teil Süd.

Aus dem Baugesuch geht nicht hervor, welche Anteile der ausgewiesenen Erholungsfläche bereits von Bauetappe 1 «*Ufenau Park*» Süd beansprucht werden

und nicht nochmals für den Teil Nord angerechnet werden können. Somit ist die Anrechenbarkeit der deklarierten Erholungsflächen nicht nachvollziehbar, und die Korrektheit sämtlicher Angaben zu den Erholungsflächen wird hiermit bestritten.

Gemäss GRB Nr.329 vom 23.10.2014, Ziff. 5.10 (Baubewilligung für Teil Süd) wurden Einschränkungen zu den sich möglicherweise überschneidenden Erholungs- und Kinderspielflächen nördlich des bereits überbauten Teils Süd vorgegeben: *«Gemäss Art. 11, Abs.2 SBV sind im Gewässerabstand keine Bauten und Anlagen zulässig. Auf die Ausscheidung der geplanten Erholungs- und Kinderspielflächen nördlich des neuen Wohn- und Geschäftshauses innerhalb des Gewässerabstandes ist zu verzichten (vgl. Situationsplan Umgebung, Plan-Nr. 5527 / 005 vom 12.12.2013).»* Die revidierte Erholungsflächen-Berechnung, die sich aus diesen Vorgaben ergibt, und die verbindliche, darauf basierende Umsetzung sind nicht bekannt.

Das Baugesuch entbehrt der Eindeutigkeit der Grundlagen. Es fehlt an der nötigen Eintretensvoraussetzung.

## **2.6 Fehlendes Altlasten-Entsorgungskonzept für KbS-NR 29\_B236**

Gemäss *«Baugrundsuntersuchung»* (Sieber Cassina + Partner AG vom 29.1.2015) wäre ein Entsorgungskonzept für KbS-NR 29\_B236 zu erstellen und mit dem Baugesuch einzureichen, vgl. Empfehlung Ziff.5.8, Seite 12. Ein solches Entsorgungskonzept fehlt in den Baugesuchsunterlagen. Wir fordern Akteneinsicht in das Entsorgungskonzept. Die Untersuchung ist laut Unterlagen nur auf CKW beschränkt, was vorsorglich als ungenügend bestritten wird.

### 3. Zu Antrag 2, Kündigung der «Leistungsvereinbarung» mit Senevita AG

#### 3.1 Unzulässige Verfahrens-Voraussetzungen für die Behandlung des vorliegenden Baugesuchs

3.1.1 Die auf einem (uns bislang nicht zugänglichen) Gemeinderatsbeschluss vom 2.3.2017 beruhende «Leistungsvereinbarung» des Gemeinderates Freienbach als «Leistungserteiler / Auftraggeber» schafft unzulässige Verfahrens-Voraussetzungen für die Behandlung des vorliegenden Baugesuchs. Laut «Leistungsvereinbarung» wurde das Inkrafttreten mit der Unterzeichnung am 27.4.2017 erfüllt. Die «Leistungsvereinbarung» vom 27.4.2017 bezieht sich explizit auf das Areal «Ufenau Park». Sie ist also örtlich fixiert und ermöglicht keine freiere Interpretation bezüglich Ort der Realisierung. Wir fordern Akteneinsicht zum genannten GRB vom 2.3.2017.

3.1.2 Als Baubewilligungsbehörde machte sich der Gemeinderat mit dieser Vereinbarung, die mehr als einen Monat vor Einreichung des Baugesuchs erfolgte, zur Partei. Er ist nicht mehr in der Lage, das Baugesuch unbefangen zu behandeln, sondern ist nun in eigener Sache in das Baugesuch zur zonenwidrigen Nutzung involviert.

Mit der «Leistungsvereinbarung» hat sich die unterzeichnende Behörde als Bewilligungsbehörde für ein zonenwidriges Bauvorhaben selbst unter Bewilligungsdruck gesetzt. Das Baugesuch kann unter diesen Bedingungen nicht rechtskonform beurteilt werden.

3.1.3 Die auf 20 Jahre festgelegte – hohe gebundene Ausgaben zulasten der Steuerzahler (Kanton und Gemeinde) verursachende – «Leistungsvereinbarung» ist antragsgemäss zu kündigen.

### **3.2 Fehlende Offenlegung der Hintergründe der «Leistungsvereinbarung» zur Umgehung einer Umzonung**

3.2.1 Die – gemäss Medien-Info – von der SP Freienbach geforderte Offenlegung der Hintergründe ist mit der nun erfolgten Aufschaltung der «Leistungsvereinbarung» auf der Webseite der Gemeinde allein noch nicht erfüllt.

3.2.2 Die Senevita AG kam laut Internet-Recherche mehrfach ins Spiel bei Umnutzung von Gewerbebezonen, resp. Industriezonen für Wohnen ohne Umzonung.

3.2.3 Dass die Baugesuchstellerin, Senevita AG, als Garant für eine raumplanerisch gute Langzeitwirkung der Nutzungsform dieses zentral gelegenen, grossflächigen Areals gelten könnte, stellen wir aufgrund der alarmierenden Medienberichte über «*desaströse Zustände*», «*Profitmaximierung auf Kosten der Menschen*», «*Pflegebedürftige nehmen Reissaus*», «*verliert laufend Bewohner*», «*Station geschlossen*» grundsätzlich in Frage. Ob die als Alterswohnungen deklarierten Kleinwohnungen tatsächlich langfristig über das behauptete «*qualitativ hochwertige Betreuungsangebot*» verfügen würden, ist nicht gesichert, ebenso, ob die vorgegebenen Arbeits- und Ausbildungsplätze langfristig Bestand hätten.

Vgl. Beilage 3, Medienberichte zu Problemen an Senevita-Standorten und Mitarbeiter-Erfahrungsberichte

Es ist plausibel, dass die Kleinwohnungen nach gescheiterter Alterswohnungsnutzung anderweitig (z.B. als Asylantenwohnungen o.ä.) umgenutzt würden.

### **3.3 Leistungsvereinbarung ist Sache der Stimmbürger / Transparenz unerlässlich**

Bei langfristigen Verträgen mit Raumplanungsrelevanz von der Tragweite der «Leistungsvereinbarung» zwischen dem Gemeinderat Freienbach und der Senevita AG vom 27.4.2017 ist die Gesamtbevölkerung – und nicht der Gemeinderat

– Entscheidungsinstanz. Auch eine allfällige andere «*Leistungsvereinbarung*» ist den Stimmbürgern zum Entscheid an der Urne vorzulegen, wobei vorab eine Auslegeordnung über die gesamten Rahmenbedingungen, Hintergründe und Folgen zu erstellen ist, insbesondere:

- zu den baurechtlichen Bedingungen und Kosten bei Umzonung in die passendere Zone für öffentliche Bauten und Anlage OE gemäss Art. 39 BauR sowie zur allfälligen Mehrwertabschöpfung
- zu den Infrastrukturkosten, die zulasten der Öffentlichkeit anfallen
- zu Alternativstandorten als Ersatz für verlorene Gewerbezone-Flächen, auf welchen mehrwertschaffende Gewerbe neu ansiedeln und tätig sein können
- zur Gewährleistung grosser Grünflächen gemäss Art. 39 Abs.3 BauR und bezüglich der «*naturnahen Gestaltung der Umgebung*» im Sinne eines ökologischen Ausgleichs, resp. zu besonnten, auch öffentlich nutzbaren Freiräumen (mindestens gemäss Wohnzonenanteil-Schlüssel)
- zu Nutzungsszenarien bei Entzug der «*Leistungsvereinbarung*», resp. der Betriebsbewilligung
- zum Bedarfsnachweis (inkl. Betriebsvergleiche private / öffentliche Betreiber und Vergleiche von Konkurrenzangeboten), und zur Konkurrenz gegenüber den öffentlichen Pflegezentren sowie zu den entsprechenden Konsequenzen bezüglich Qualität und Quantität des Alterswohnungs- und Pflegeplatzangebotes
- zur detaillierten Information über die Vertragspartnerin Senevita AG im Zusammenhang mit dem öffentlichen Ruf ihrer Dienstleistungen
- zur Betreuungsqualität und zur Qualitätssicherung durch Kooperation mit Spitälern (Zweckverbände)
- zu den Anstellungsbedingungen des Pflege- und Betreuungspersonals
- zur Möglichkeit der Unterbindung von privater Gewinnmaximierung auf Kosten der Qualität bei der Privatisierung des öffentlichen Betreuungssektors
- zu Kantonsbeiträgen und Rückerstattung bei Zweckentfremdung gemäss § 22 und Gesetz über die Sozialhilfe § 39 a
- etc.

### **3.4 Gründe für die unverzügliche Kündigung der «Leistungsvereinbarung» in Bezug auf das Strafrecht**

3.4.1 Gemäss den Erwägungen der Oberstaatsanwaltschaft im Rahmen der Strafanzeige / Aufsichtsbeschwerde zur Überbauung «*Ufenau Park Süd*» ist die «*Leistungsvereinbarung*» vom 27.4.2017 mutmasslich ein von der Strafbestimmung Art 314 StGB (ungetreue Amtsführung) erfasstes Handeln rechtsgeschäftlicher Natur, mit dem die Mitglieder des Gemeinderates die zu wahren öffentlichen Interessen geschädigt haben könnten. Die mutmassliche Tathandlung besteht hierbei in der Schädigung der vom Täter wahrzunehmenden öffentlichen Interessen bei einem rechtlichen Geschäft mit Beteiligung des Gemeinwesens als Subjekt des Privatrechts durch Tun oder Unterlassen. Dabei geht es wie vorliegend um den Abschluss privatrechtlicher Geschäfte, resp. um Handeln, das sich auf ein privatrechtliches Geschäft, insbesondere einen Vertrag bezieht, wie z.B. die Vergabe öffentlicher Arbeiten.

3.4.2 Mit der «*Leistungsvereinbarung*» vom 27.4.2017 ist mutmasslich auch Amtsmissbrauch im Sinne von Art. 312 StGB gegeben. Dieser Strafparagraf kommt zur Anwendung, wenn Mitglieder einer Behörde ihre Amtsgewalt missbrauchen, um sich oder einem andern einen unrechtmässigen Vorteil zu verschaffen, oder einem andern einen Nachteil zuzufügen. Die Tathandlung besteht darin, dass der Täter Machtbefugnisse, die ihm sein Amt verleiht, unrechtmässig anwendet, d.h. kraft seines Amtes verfügt oder Zwang ausübt, wo dies nicht geschehen dürfte (vgl. BGE 114 IV 41, 42). Amtsmissbrauch ist die von sachfremden Motiven geleitete, zweckwidrige Ausübung der Amtsgewalt. Damit können auch Fälle der vorsätzlichen Rechtsbeugung in Form der Entscheidung einer Rechtssache durch einen Amtsträger einen Amtsmissbrauch darstellen, wenn dem Entscheid unter Missachtung des Rechts vorsätzlich sachfremde oder unsachliche Motive zugrunde gelegt werden. Es geht nicht darum, ob Amtsträger richtig entschieden, sondern ob sie Rechtsbeugung begangen haben.

Der Tatbestand erfordert in subjektiver Hinsicht Vorsatz, wobei Eventualvorsatz ausreicht. Der Täter muss insbesondere wissen, dass er möglicherweise seine

Amtsgewalt missbraucht und dies zumindest in Kauf nehmen. Ferner muss er in der Absicht handeln, sich oder einem Dritten einen unrechtmässigen Vorteil zu verschaffen oder einem andern einen Nachteil zuzufügen.

3.4.3 Dass sich der Gemeinderat bei der am 27.4.2017 unterzeichneten «*Leistungsvereinbarung*» mutmasslich von sachfremden Motiven leiten liess, resp. mutmasslich vorsätzlich sein Amt missbrauchte, ist eventuell erheblich, weil der Gemeinderat kumulativ:

- die Vorbereitungshandlungen und Entscheide zur «*Leistungsvereinbarung*» heimlich behandelte und nicht vorab (zumindest im Grundsatz) veröffentlichte
- unseres Wissens keine einzige Konkurrenzofferte einholte
- sich wissentlich als spätere Bewilligungsbehörde mit der «*Leistungsvereinbarung*» befangen machte
- sich über die raumplanungsrechtlichen Verfahrensabläufe hinwegsetzte (keine Umzonung in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vor der «*Leistungsvereinbarung*»)
- die «*Leistungsvereinbarung*» explizit, spezifisch und ausschliesslich in Bezug auf das in der Gewerbezone befindliche «*Ufenau Park*»-Areal ohne Wohnnutzungs-Reserve bezog, obwohl er wissen musste, dass dort keine Wohnnutzungs-Reserve dieses gigantischen Ausmasses besteht)
- sich nicht auf aktuelle, öffentlich zugängliche Bedarfserhebungen abstützte, deren Vorhandensein und Würdigung zum Zeitpunkt des GRB vom März 2017 und auch noch zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der «*Leistungsvereinbarung*» von uns bestritten wird.
- für die Vereinbarungs-Unterzeichnung mutmasslich keine unbefangene vorgängige Prüfung der Rechtmässigkeit vorgenommen hat (eine solche hätte ohne weiteres die Unzulässigkeit dieses Handelns vorab zutage gebracht und die Nicht-Unterzeichnung zur Folge gehabt)
- bereits vollendete Tatsachen schaffte, um eine vorab geplante Überschreitung des Ermessensspielraums im Rahmen des Baugesuchs- / Bewilligungs-

verfahrens einzuleiten, resp. eine geänderte Voraussetzung für die Interessenabwägung im Zusammenhang mit Ausnahmegewilligungen zu schaffen, um damit der Bauherrschaft / Grundeigentümerin eine zonenwidrige, gewinnmaximierende Nutzung zuzuhalten.

- mit der gewählten Reihenfolge der Massnahmen die Rechte des Souveräns betreffend Nutzungsplanung aktiv einschränkte, mutmasslich gerade deshalb, weil er aufgrund des ablehnenden Urnenentscheids zum «*städtebaulichen Konzept*» davon ausgehen musste, dass einer Aufzoning gemäss Baugesuch für die 2. Etappe nicht zugestimmt würde.

Fazit:

Um gegenüber der Öffentlichkeit jeden Anschein der ungetreuen Amtsführung, resp. des Amtsmissbrauchs auszuräumen, ist die Kündigung der «*Leistungsvereinbarung*» ebenso zwingend erforderlich wie ein Nichteintretens-, resp. Ablehnungsentscheid zum Baugesuch.

Wir ersuchen um entsprechende Gutheissung unserer Anträge.

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi, Präsidentin Bürgerforum

## Beilagenverzeichnis

Beilage 1	Statuten des Bürgerforums Freienbach vom 14.2.2007, rev. 23.2.2010
Beilage 2	Ausnutzungsberechnung « <i>Ufenau Park</i> » (Süd)vom 15.5.2014
Beilage 3	Medienberichte zu Problemen an Senevita-Standorten und Mitarbeiter-Erfahrungsberichte: <ul style="list-style-type: none"><li>• «<i>Küche neu -Personal raus: Unia kritisiert die Senevita AG</i>», Berner Zeitung, 15.12.2011</li><li>• «<i>Altersheime tricksen Betagte und Behörden aus, Sonntagszeitung</i>, 28.9.2014</li><li>• «<i>Entlassungen, Drohungen, Bestechungen: Schwere Vorwürfe ans Pflegeheim Senevita Sonnenpark</i>», bz Basel, 5.4.2017</li><li>• «<i>Leiter Pflege und Betreuung der Gewerkschaft Unia:»Baselland ist kein Einzelfall</i>», Schweiz am Wochenende, 8.4.2017</li><li>• «<i>Auch Basler Senevita-Heime in der Kritik – Beschwerden stossen auf taube Ohren</i>», bz Basellandschaftliche Zeitung, 12.4.2017</li><li>• «<i>Aktive und ehemalige Mitarbeiter: «Was in der Senevita läuft, ist katastrophal</i>», bz Basellandschaftliche Zeitung, 21.4.2017</li><li>• <i>Leere Betten im Sonnenpark – Senevita steckt in der Krise</i>», Schweiz am Wochenende, 27.5.2017</li><li>• «<i>Schwere Vorwürfe gegen Senevita-Heim: «Desaströse Zustände müssen publik gemacht werden</i>», Aargauer Zeitung, 16.6.2017</li><li>• Senevita AG Erfahrungsberichte von Mitarbeitern, 3.3.2014, 11.1.2015, 12.5.2015</li></ul>