

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, 26. Oktober 2017

Baugesuch: Dienstleistungsgebäude für betreutes Wohnen und Pflege mit Restaurant und Erdsonden-Wärmepumpenanlage, Churerstrasse, Pfäffikon, KTN 3799, Koordinaten 701 950 / 228 819, Projektänderung zur Publ. Nr. 23 vom 9.6.2017
Gesuchsteller: Senevita AG, Worbstrasse 46, 3074 Muri
Grundeigentümer: R-Estate AG, Hädelistrasse 19, 8712 Stäfa
Projektverfasser: Halter Hunziker Architekten AG, Jan de Pauw Gerlings, Rathausstrasse 2, 8640 Rapperswil
Publiziert im Amtsblatt Nr.40 vom 6.10.2017

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Zur Projektänderung des obgenannten Baugesuchs erheben wir

EINSPRACHE

mit folgenden

Anträgen

1. Die grundlegende Verletzung des Gestaltungsplans Ufenau Park (genehmigt am 15.5.2012), des Baureglements und des kantonalen Baugesetzes sei festzustellen. Auf das revidierte 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 als integraler Bestandteil des Baugesuchs festzustellen und – insbesondere soweit sie auf das Areal Ufenau

Park in der Gewerbezone G bezogen ist – als rechtsverletzend festzustellen. Sie sei zu widerrufen, resp. zu kündigen.

3. Der mit dem Baugesuch inhaltlich zusammenhängende und dieses punkto «*Zonenkonformität*» begründende GRB 144 vom 27.4.2017 sei als Verstoss gegen übergeordnetes Recht festzustellen und aufzuheben.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Staates.

Begründung

I. Formelles

1. Frist

Mit heutigem Datum wird die Einsprachefrist (26.10.2017) eingehalten.

2. Legitimation

2.1 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 der Einsprache vom 29.6.2017; Statuten vom 14.2.2007, rev. am 23.2.

2010)

2.2 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 Baureglements-Vorschriften abzuwenden.

2.3 Das Baugesuch ist direkt gekoppelt an die Leistungsvereinbarung von 27.4.2017, welche die Freigabe der Gewerbezone Ufenau Park für Alterswohnungen und Pflegeplätze explizit voraussetzt. Der Titel der Leistungsvereinbarung bezieht sich für die Leistungserbringung notabene einzig auf das Areal Ufenau Park.

2.4 Aufgrund der zentralen Lage des Ufenau Park-Areals, der deklarierten Nutzungsabsicht und der vorab vom Gemeinderat unterzeichneten «Leistungsvereinbarung» mit der Baugesuchstellerin, die als verdeckter, aber faktisch integraler Bestandteil des Bauprojekts am Standort Ufenau Park, Gewerbezone G, gewertet werden muss, ist eine starke öffentliche Betroffenheit evident.

2.5 Bezüglich Bevölkerungsschutz ist von einer weitreichenden und mehrfachen Negativwirkung des Bauprojektes auszugehen:

2.5.1 Via Leistungsvereinbarung sollen die älteren Einwohner indirekt zur Inanspruchnahme des Senevita-Pflegedienstleistungs-Betriebs oder der Alterswohnungen gezwungen werden: Die Vereinbarung ist als behördlich forcierte Privatisierung der kommunalen / regionalen Versorgung einzustufen, welche eine langfristig angelegte Angebotsverschlechterung bei der Betreuung unserer älteren Mitbürger zur Folge hätte. Die bisher von der öffentlichen Hand in hohem Leistungsstandard geführten und gemäss dem Willen des Souveräns erstellten öffentlichen Alterswohnungen und Pflegeheime würden infolge Senevita-Konkurrenz beim Finanzierungsanspruch an Krankenkassen und

Ergänzungsleistungen gezwungen, ihre Leistungsangebote bis auf das Niveau des bereits einschlägig bekannten, privatwirtschaftlich motiviert tiefen (teilweise «desaströs» genannten) Senevita-Leistungslevels abzusenken, welcher der öffentlichen Kontrolle weitestgehend entzogen würde (vgl. Beilage 3 der Einsprache vom 29.6.2017 und Beilage 1 im Anhang der vorliegenden Einsprache, «Beobachter» Nr. 21/2017: «*Und keiner schaut hin*»).

2.5.2 Das Areal Ufenau Park Nord unterliegt sehr hohen Lärmimmissionen aus allen Richtungen. Durch das stossend unprofessionelle Lärmschutz-Gutachten R+K (als integraler Bestandteil des Baugesuchs) werden die Vorgaben für den Gesundheitsschutz (Lärmimmissionsgrenzwerte für Wohnnutzung) offensichtlich vorsätzlich missachtet, und damit werden massive Gesundheitsgefährdungen der Bewohner in Kauf genommen (vgl. Begründungen unter II. Materielles, Ziff. 3 und Beilage 2 mit den farbig markierten Überschreitungswerten gegenüber der erforderlichen Empfindlichkeitsstufe für Wohnungen ESII).

2.5.3 Der Bevölkerungsschutz wird auch mit der Unterwanderung der Vorgaben für eine ordentliche Erschliessung verletzt, weil das bestehende und absehbar zunehmende Verkehrs-Chaos an der Churerstrasse durch die geplante Nutzungsintensität auf dem Gewerbegebiet G massiv vergrössert würde und die Bevölkerung damit einem entsprechend übermässig erhöhten Risiko und Nachteilen ausgesetzt würde (Unfallrisiken, Schadstoffbelastung, Behinderung des ÖV, Verschlechterung der Lebensqualität und der Volksgesundheit, etc.).

2.5.4 Die Bewilligung des Baugesuchs würde Präjudizien für diverse weitere Rechtsbrüche und Willkür in der Anwendung der gesetzlichen Raumplanungsvorgaben auslösen – mit der Konsequenz, dass die Rechtsordnung nachhaltig substanziell zerstört würde. Die Bevölkerung muss vor entsprechend gravierendem, ideellem und materiellem Schaden bewahrt werden. Da der Gemeinderat mit seinen Beschlüssen vom 2.3.2017 und 27.4.2017 aber schon zugunsten des Bauvorhabens relevante und während Monaten geheim gehaltene – als rechtsverletzend bestrittene – Vorentscheide

traf, ist er als Garant der entgegenstehenden öffentlichen Interessen nicht mehr glaubwürdig, sondern in hohem Masse befangen.

2.6 Die massive Gefährdung der Rechtssicherheit die vom Baugesuch im kommunalen Lebensraum bewirkt wird und dessen gesunde Weiterentwicklung untergräbt, wird mit dieser Einsprache im Sinne des gemeinnützigen Zweckartikels des Bürgerforums Freienbach gerügt.

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

2.7 Es ist erstellt, dass die Sachurteils-Voraussetzungen bezüglich der stark exponierten Gewerbezone G für die Bevölkerung der ganzen Gemeinde und sogar der angrenzenden Gemeinden und Kantone relevant sind. Das Bürgerforum beabsichtigt, hierzu nötigenfalls ideelle Verbandsbeschwerde zur Geltendmachung der öffentlichen Interessen zu erheben – als Korrektiv zur durch Vorentscheide befangenen ersten Instanz im Baubewilligungsverfahren.

3. Rüge der unzulässigen Inhalts-Splittung der Einsprache vom 29.6.2017 vor der erstinstanzlichen Behandlung des Baugesuchs

3.1 Wir rügen das Vorgehen und die Beschlussfassung des Gemeinderates betreffend GRB 278 vom 17.8.2017 und des kantonalen Rechts- und Beschwerdedienstes (VB 257 / 2017, VG 263 / 2017 und VB 264 / 2017) als rechtswidrige Vorab-Aufsplittung unserer Einsprache vom 29.6.2017 zum Baugesuch vom 9.6.2017. Sowohl eine Vorab-Teilbehandlung, als auch ein entsprechender Teil-Entscheid zur Einsprache für den Bereich der Leistungsvereinbarung und auch für die damit verbundene Ausstandspflicht ist nicht zulässig.

3.2 Unsere entsprechenden, an den Regierungsrat und an den Gemeinderat gerichteten Beanstandungen vom 4.9.2017, 20.9.2017 und 2.10.2017 werden hiermit auch als integraler Bestandteil dieser Einsprache zu den Projektänderungen vom 6.10.2017 ins Recht gelegt. Wir halten an den in diesen Beanstandungen vorgebrachten Forderungen und Begründungen vollumfänglich fest.

3.3 Wird infolge fehlerhafter Verfahren erst im Nachhinein ein Verstoss gegen massgebendes Baurecht festgestellt, so müsste die Baute entweder beseitigt werden, und der Bauherr trüge die Kosten für die Vernichtung der Investitionen, oder die Baute bliebe bestehen, und die Allgemeinheit trüge die «Kosten» = Nachteile der Baurechtsverletzung. Dieses Risiko im Rahmen einer Vorab-Behandlung von Teilen der Einsprache einzugehen, verstösst massiv gegen die öffentlichen Interessen und die einschlägigen Verfassungsartikel und Gesetze.

3.4 Ablauf des ordentlichen Verfahrens

3.4.1 Gemäss übergeordnetem Recht ist nach Einreichung des Baugesuchs eine Vorprüfung durch die Baubehörde vorzunehmen. Diese hat vorab zu klären, ob die Unterlagen vollständig sind und formell den Vorschriften entsprechen. Die Baubehörde kann Änderungen und Ergänzungen der Gesuchsunterlagen verlangen. Erst dann ist die Publikation im ordentlichen Verfahren vorzunehmen.

Wir rügen, dass das Bauamt erst nach der ersten Publikation vom 9.6.2017 und nach Eingang der Einsprachen diese Vorprüfung vorgenommen hat (vgl. Schreiben Bauamt vom 13.7.2017). Damit wurde das ordentliche Bewilligungsverfahren bereits zu Beginn unterlaufen. Mutmasslich sogar in der Absicht, die Einsprecher zu täuschen, resp. sie von der aufwendigen Wiederholung und Ergänzung der ersten Einsprache abzuhalten und /oder die Einsprecher im Sinne einer Begünstigung der Baugesuchstellerin verfahrenstaktisch zu zermürben.

3.4.2 Der Aufwand für die doppelte Publikation und das doppelte Auflageverfahren (mit der Konsequenz, dass wir eine zweite Einspracheschrift verfassen müssen, um unsere rechtmässigen Ansprüche zu wahren), ist auf schwer mangelhafte Pflichterfüllung im Bauamt zurückzuführen. Das Vorgehen ist eine Zumutung für alle Einsprecher und

finanziell auch für die Gemeinde Freienbach und den Kanton Schwyz nachteilig (doppelter Aufwand!). Es wurde mutmasslich sogar unter strafrechtlich relevanter Absprache mit der Baugesuchstellerin inszeniert.

3.4.3 Internes Prüfungsverfahren (Mitberichtsverfahren)

Der doppelte Aufwand – verursacht durch das fehlende rechtzeitige Vorprüfen und Zurückweisen der ersten Eingabe von Seiten des Bauamts Freienbach – ist aber auch in Bezug auf das interne Prüfungsverfahren (Einholung von Mitberichten bei allen interessierten Fachinstanzen der Verwaltung) stossend: Die bisherigen, jetzt in den Auflageunterlagen befindlichen Berichte müssen revidiert werden, denn für das (nach der Publikation erforderliche) interne Prüfungsverfahren müssen schon bei Beginn alle Einwendungen vorliegen. Das Mitberichtsverfahren muss aufgrund dieser Fehlerhaftigkeit erneut vollständig erfolgen, was eine trölerische Aufblähung der amtlichen Abklärungen bedeutet.

3.5 Wir verweisen zur weiteren Begründung dieser Rügen auch auf die nachfolgenden Ausführungen.

4. Beanstandungen zum GRB 144 vom 27.4.2017

4.1 Wir beanstanden als rechtsverletzend, dass der Gemeinderat mit seinem Beschluss Nr. 144 vom 27.4.2017 – der erst mit der Auflage der Projektänderungen vom 6.10.2017 anhand des Schreibens des Bauamts vom 13.7.2017 in Auszügen bekannt wurde – einen direkten Bezug herstellte zur am gleichen Tag erfolgten Unterzeichnung der Leistungsvereinbarung mit der Senevita AG für die Überbauung der Gewerbezone G, Areal Ufenau Park.

4.2 Wir ersuchen um Einsichtnahme in den gesamten GRB 144 vom 27.4.2017.

4.3 Mit der in diesem Beschluss eigenmächtig vorgenommenen Umdefinierung der Gewerbenutzungs-Vorschriften für die Zone G schuf der Gemeinderat eine Pseudo-Legalisierung für die baureglementswidrige, von Senevita geplante Nutzungsart. Die substanziellen Änderungen der Zonenumschreibung der Gewerbezone G (neu auch «*wohnen-ähnliche Gewerbe*», «*hotelähnliche Dienstleistungsbetriebe*», etc.) könnte der Gemeinderat allerhöchstens für das «*älteste Gewerbe*» in eigenem Ermessen geltend machen (!), niemals aber für eine Überbauung mit (deklarierten) 80 Wohnungen und mehr als 70 Pflegeplätzen für überwiegend gesundheitlich beeinträchtigte ältere Menschen mit berechtigten gesteigerten Ansprüchen betreffend Ruhe und Erholung sowie betreffend grosszügiger, qualitativ hochwertiger besonnter Freiflächen.

4.4 Eine Nutzungsänderung der Gewerbezone in eine faktische Wohn-/Gewerbezone, resp. in eine Quasi-Zone für öffentliche Bauten und Anlagen («*Spitalähnliche Nutzung*») kann weder via Leistungsvereinbarung für einen definierten Bereich der Gewerbezone, noch via hierzu extra angefertigter (als Vorentscheid zum Baugesuch zu bewertender) Beschlussfassung des Gemeinderates erfolgen.

Die Nutzungsänderung ist nichtig, weil mit GRB 144 / 2017 die normativen Grundentscheidungen mit Rechtssatzcharakter grundlegend verletzt worden sind:

4.4.1 Generell gilt: Nicht nur die Karte (Zonenplan) ist Raumplanung, sondern auch der Text, der sie spezifiziert. Der Zonenplan besteht rechtlich nicht nur aus dem Plan, sondern auch aus den Zonenvorschriften. Auch die verfahrensrechtlichen Anforderungen gelten sowohl für die Karte als auch für den dazugehörigen Text des Baureglements (BGE 118 Ib 31, BGE 106 Ia 386).

4.4.2 Gemäss Art. 21 Abs.1 RPG ist der Nutzungsplan umfassend verbindlich: Rechtswirkungen (Art. 21-24 RPG, Zuständigkeit, Verfahren Art. 25 RPG, Rechtsschutz Art. 33+34 RPG). Für gleiche Nutzungen gelten gleiche Vorschriften.

Die Ausscheidungskriterien in Art. 15-17 RPG sind zwingend. Es gelten Grundsätzlichkeit und Abgeschlossenheit für die Vorgaben der Nutzungsvorschriften. Eine Durchbrechung der in Art. 15-17 RPG aufgezogenen Ordnung ist unrechtmässig.

4.4.3 Der GRB 144 ist de facto ein Neuerlass des Nutzungsplanes für die Gewerbezone. Das rechtliche Gehör hierzu wurde verletzt. Es gab keine öffentliche Auflage. Die bundesrechtlichen Minimalerfordernisse sind nicht erfüllt. Die entscheidende Behörde hat sich denn auch weder formgerecht, noch innert angesetzter Frist mit Einwendungen materiell befasst, sondern solche gar nicht ermöglicht. Eine Anhörung wurde nicht gewährleistet, obwohl der Gehörsanspruch sogar unabhängig von der Rechtsnatur des Planes besteht (BGE 106 Ia 80).

4.4.4 Nach Art. 21 Abs.1 RPG sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich und entstehen ausschliesslich in einem Verfahren, das Abstimmung und Abwägung erfordert, und das Rechtsschutz und demokratische Mitwirkung sichert. Diese Voraussetzungen wurden durch das Vorgehen des Gemeinderates und seinen Beschluss Nr.144 / 2017 grundlegend verletzt.

4.4.5 Der Vorrang von Bundesrecht wurde auch mit der Missachtung der Voraussetzungen der Bewilligungserteilung gemäss Art. 22 Abs.2+3 RPG ignoriert:

1. Bauten und Anlagen müssen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (nicht nur nicht widersprechen, Abs.2 lit.a).
2. Das Land muss erschlossen sein (Abs 2 lit.b).
3. Die weiteren Vorschriften des Bundesrechts und die kantonalrechtlichen Bauvorschriften sind einzuhalten (Abs.3).

Eine Baubewilligung kann generell nur erteilt werden, wenn alle gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind (Art. 22, Abs.2+3 RPG).

4.4.6 Mit dem GRB 144 vom 27.4.2017 wurden aber auch – besonders schwerwiegend – Art. 8+9 BV (Rechtsgleichheit, Schutz vor Willkür und Wahrung von Treu und Glauben) und Art. 4 RPG (demokratische Grundlegung des Planungsprozesses und individueller Rechtsschutz) sowie Art. 75 BV (zweckmässige Nutzung des Bodens und geordnete Besiedelung des Landes) verletzt.

4.4.7 Eine Zonenplan-Änderung, welche die Grundsätze des eidgenössischen Raumplanungsrechts bei der Ausscheidung der Bauzonen nicht wahr, die demokratischen Prinzipien (Erlass durch den Gesetzgeber der Gemeinde = die Stimmbürger!) nicht beachtet hat und auch nicht von einem zuständigen Organ gemäss Art. 26 Abs.3 RPG für die Planfestsetzung gutgeheissen wurde, resp. nicht mittels einer konstitutiven Genehmigung durch eine kantonale Behörde rechtswirksam wurde, ist nicht gültig. Dasselbe gilt für Änderungen von Teilen eines Zonenplanes.

Weil bezüglich GRB 144 / 2017 die Voraussetzungen für die Änderungen der Zonenvorschrift für Gewerbebezonen fehlen, ist dieser Beschluss des Gemeinderates bundesrechtswidrig.

4.4.8 Fazit:

Das rechtliche Gehör ist uns zu gewähren zur inhaltlich untrennbaren Gesamtheit des Baugesuchs und seiner Grundlagen, insbesondere der Leistungsvereinbarung vom 27.4.2017 und dem gleichentags massgeschneidert dafür angefertigten, grundsätzlich rechtswidrigen GRB 144 zur Änderung der Zonenvorschrift über die Gewerbezone G.

Der GRB 144 / 2017 ist antragsgemäss aufzuheben, und auf das Baugesuch ist nicht einzutreten, resp. es ist abzuweisen.

5. Fehlende Zonenkonformität, fehlende Zonenplanänderung in eine Zone öffentlicher Bauten und Anlagen OE, unzulässige Ausnahmegewilligungen und Nebenbestimmungen, unbehelfliche Eigentumsbeschränkungen

5.1 Fehlende Zonenkonformität

Generell gilt: Die Ausnahmegewilligung darf nicht dazu benutzt werden, selbständige Planungsentscheide hervorzubringen und so die Nutzungsplanung zu umgehen.

Das Baurecht verlangt für die Erteilung der Baubewilligung primär eine Übereinstimmung des Projekts mit Zweck und Inhalt der Nutzungszonen und ihrer jeweiligen Vorschriften (Art. 22 Abs.2 lit.a RPG). Bauten, die nicht zonenkonform sind, sind grundsätzlich unzulässig. Ein Sonderfall, der aufgrund einer vom Gesetz vorgesehenen Ausnahmebewilligung zugelassen werden kann, ist nicht gegeben, wenn (wie vorliegend) die Ausnahmebewilligung die Anliegen der Nutzungsplanung und den planerischen Stufenbau (Richtplanung, Nutzungsplanung, Einzelfallbewilligung) ausschalten würde. Zugunsten der Baugesuchstellerin versuchte der Gemeinderat im Kontext des vorliegenden Baugesuchs, diesen Stufenbau mit der Leistungsvereinbarung und den Vorab-Entscheiden zum Baugesuch umzukehren.

5.2 Gemäss den Raumplanungsgrundsätzen sind Industrie- und Gewerbebezonen in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe, der Produktion, der Güter-Grossversorgung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt. Für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben werden Grundstücke einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen, so etwa für den Bau von Schulhäusern, Spitälern, Verwaltungsgebäuden und dergleichen.

Die Umzonung des Ufenau Park-Areals in eine Zone für öffentliche Bauten oder in eine Spezialzone wie «Hotelzone» ist aber absolut ungeeignet infolge Lärmgrenzwert-Überschreitung und genereller Erschliessungsproblematik an diesem Standort, vgl. auch Ziff. 7+8 nachfolgend. Ein entsprechendes Umzonungsgeschäft wäre klar aussichtslos.

5.3 Ausnahmebewilligungen

5.3.1 Für Bauten und Anlagen, die ihrer Natur nach nur in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden können (um eine solche handelt es sich beim vorliegenden Bauprojekt), dürfen keine Ausnahmebewilligungen erteilt werden. Zieht ein nicht zonenkonformes Vorhaben durch seine Ausmasse und/oder seine Natur bedeutende Auswirkungen auf die bestehende Nutzungsordnung nach sich, darf es erst nach einer entsprechenden Änderung des Zonenplanes bewilligt werden.

5.3.2 Mit der Ausnahmegewilligung darf im Einzelfall nur von einer allgemein gehaltenen Bestimmung dispensiert, nicht aber das Gesetz korrigiert oder weiterentwickelt werden. Wenn eine geltende Vorschrift als unbefriedigend oder überholt betrachtet wird, kann nur der Gesetzgeber die Korrektur vornehmen. Kantone und Gemeinden dürfen aber nicht durch gesetzliche Vorschrift generell die Erteilung von Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 24 RPG lenken (zulassen oder verbieten; BVR 1994, 101 ff.).

5.3.3 Der Sonderfall muss sich als wirklicher Sonderfall erweisen. Ob eine Ausnahmesituation vorliegt, muss als Rechtsfrage behandelt werden, die Behörde hat sich am Zweck des Gesetzes zu orientieren.

5.3.4 Ausnahmegewilligungen können auch nicht erteilt werden bei für den vorgesehenen Nutzungszweck unzulässigen Lärmgrenzwerten an einem Standort, vgl. hierzu auch die Ausführungen unter I. Formelles, Ziff. 8, Immissionsvorschriften und unter II. Materielles, Ziff.3.

5.4 Nebenbestimmungen

5.4.1 Auch Nebenbestimmungen sind zur Heilung der grundsätzlichen Zonenwidrigkeit unbehelflich. Sie werden lediglich in den Fällen verwendet, wo die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung nicht in vollem Umfang erfüllt sind, die Rückgabe des Baugesuchs oder die Verweigerung der Baubewilligung aber unverhältnismässig wäre. Dies ist hier nicht der Fall.

5.4.2 Nebenbestimmungen wären nur zulässig, wenn inhaltliche oder formale Mängel des Bauvorhabens ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden könnten und die Bauvorschriften nicht wie vorliegend schwerwiegend und grundsätzlich missachtet worden wären. Nebenbestimmungen müssen auf gesetzlichen Grundlagen beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und das Verhältnismässigkeitsprinzip wahren. All dies ist nicht erfüllt mit der eingereichten Projektänderung und dem Bauprojekt als Ganzes. Die Nebenbestimmungen werden hiermit als unbehelflich angefochten.

5.5 Eigentumsbeschränkungen

Auch die Eigentumsbeschränkungen als Sonderfall von Nebenbestimmungen im Sinne eines Revers sind unbehelflich. Die aufgelegten Vorgaben betreffend Grundbuch-Anmerkungen können die Baurechtsverletzungen nicht heilen.

Mit der Erteilung der Baubewilligung können keine besonders geschützten Rechtspositionen der Grundeigentümer begründet werden, die in den Schutzbereich der Eigentumsgarantie fielen. Vielmehr müssen mit der Baubewilligung die Schranken des Gesetzes beachtet werden.

5.6 Fazit:

Die Zonenwidrigkeit ist festzustellen, und auf das Baugesuch ist nicht einzutreten. Ausnahmebewilligungen und Nebenbestimmungen, etc. sind zur Heilung der fundamentalen Mängel nicht zulässig.

6. Zur Leistungsvereinbarung vom 27.4.2017

6.1 Dass jegliche Vertragsform dem Gesetz nicht entgegenstehen darf, ist grundlegend. Die Leistungsvereinbarung vom 27.4.2017 (mit ausdrücklichem Bezug auf das Areal Ufenau Park) war mutmasslich als de facto-Rahmenbewilligung / -Vorentscheid zum Baugesuch inszeniert worden, um zu verhindern, dass sie selbst einem formal korrekten (und damit aussichtslosen!) Verfahren unterzogen werden müsste. Der Vorentscheid des Gemeinderates zur Leistungsvereinbarung war zu einem Zeitpunkt ergangen, als das Bauprojekt schon weitestgehend ausgearbeitet sein musste (2.3.2017). Generell dürfen Vorentscheide nur die Funktion haben, Grundsatzfragen eines Projekts vor der Ausarbeitung des endgültigen Baugesuchs abzuklären. Dies ist für Haftungsfragen infolge Zusicherung für den Standort (Vertrauensschutz) massgeblich. Ein rechtskonformer Vorentscheid bindet die Baubehörde wie eine Baubewilligung und ist wie eine Verfügung anfechtbar. Soll der Vorentscheid auch Dritten gegenüber verbindlich sein, muss er im gleichen Verfahren wie die Baubewilligung zustande gekommen sein.

6.2 Die Leistungsvereinbarung vom 27.4.2017 ist faktisch sowohl eine Sondernutzungsvereinbarung, als auch das vertragliche Inaussichtstellen einer Subventionierung der Baute:

6.2.1 Der direkte Zusammenhang der Leistungsvereinbarung mit dem Baugesuch liegt in der durch den Vertrag ausgelösten SONDERNUTZUNG DES AREALS UFENAU PARK NORD AUF EINE DAUER VON 20 JAHREN MIT UNGEWISSER SPÄTERER NUTZUNG. Es wird eine nicht bestimmungsgemässe Nutzung der Gewerbezone G vorgegeben, die andere von der Nutzung ausschliesst. Wesentlich für diese Sondernutzungsvereinbarung war der Wille der Parteien, sich über lange Zeit gegenseitig zu binden – dies unter Missachtung der rechtlichen Vorgaben.

6.2.2 Subventionierung der Baute

6.2.2.1 Faktisch wird mit der Leistungsvereinbarung, die ausdrücklich in Bezug auf das Areal Ufenau Park abgeschlossen wurde, eine standortspezifische Baute subventioniert. Dies, weil der Kostenanteil des Grundstücks an den Gesamtprojektkosten in der Gewerbezone massgeblich tiefer ist als in einer Wohnzone.

BO: Die aktuellsten ortsüblichen Vergleichszahlen der Grundstückspreise in den Zonen G, WG und W sind von der Schwyzer Kantonalbank beizuziehen.

Die Differenz der ortsüblichen Grundstückspreise (Gewerbezone versus Wohnzonen) bildet den Subventionsbetrag zugunsten der Baugesuchstellerin.

6.2.2.2 Die faktische Vorab-Gewährung dieses spezifischen, durch die vorgesehene Durchbrechung der Zonenvorgaben verursachten Subventionsbetrages hat der Gemeinderat rein willkürlich ausgelöst. Die Leistungsvereinbarung enthält keinerlei Aussagen zu diesem Anteil der Subventionierung, resp. er wurde nicht beziffert und konnte auch nie vom Souverän gutgeheissen werden, was zwingend erforderlich wäre.

6.2.2.3 Bei der Festsetzung eines Subventions-Beitrages ist dem öffentlichen Interesse an der Erfüllung der Aufgabe angemessen Rechnung zu tragen. Finanzhilfen dürfen erst nach Ausschöpfung der Selbsthilfe- und der übrigen Finanzierungsmöglichkeiten gewährt

werden und müssen nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Empfängers abgestuft sein. Auch diesem Erfordernis trägt die Leistungsvereinbarung nicht Rechnung. Wir bestreiten die Legitimation der Baugesuchstellerin für die Entgegennahme dieser faktisch gewährten Subvention.

6.2.2.4 Prüfung und Berichterstattung an die Öffentlichkeit sind in der Leistungsvereinbarung nicht geregelt. In Ziff. 2.4 ist lediglich rudimentär eine rein privatwirtschaftliche «*Wirtschaftlichkeit der Leistungserbringung*» definiert. Auch Ziff. 7.2 der Vereinbarung deckt die Pflicht zur Offenlegung der Betriebsrechnung nicht ab.

6.2.2.5 Damit ein Subventionsbeschluss erlassen werden kann, braucht es neben der gesetzlichen Grundlage auch einen Kredit. Der Geldbetrag zugunsten der Senevita AG, der ihr indirekt via Leistungsvereinbarung geschenkt wurde, ist nicht legal beschlossen worden. Die Begründung einer solchen Subvention erfordert eine mitwirkungsbedürftige Verfügung. Diese muss die Rechtsgrundlage, die Art und den Betrag oder mindestens den Höchstbetrag der Subvention enthalten. Der Subventionsvertrag bindet die Öffentlichkeit und den Subventionsempfänger gegenseitig auf Dauer.

6.2.2.6 Die Bestimmungen über Finanzhilfen und Abgeltungen gemäss den Grundsätzen der Verfassung und der Gesetze wurden mit der Leistungsvereinbarung vom 27.4.2017 verletzt.

6.2.2.7 Werden Bauten oder grössere Anschaffungen subventioniert, so darf der Gesuchsteller erst mit dem Bau beginnen, wenn ihm die Finanzhilfe oder Abgeltung endgültig oder dem Grundsatz nach zugesichert worden ist, oder wenn ihm die zuständige Behörde die Bewilligung erteilt hat (Art. 26 Abs.1 SuG).

Vorliegend wurde die Leistungsvereinbarung als Subventionsvereinbarung ursächlich verknüpft mit der Bewilligungserteilung für das Baugesuch. Es ist unzulässig, dass der Gemeinderat diesen klaren Sachverhalt negiert, indem er die untrennbar miteinander verbundenen Elemente Leistungsvereinbarung (inkl. Subventionierung) und (zonenwidriges) Baugesuch sinngemäss als zwei voneinander unabhängige Geschäfte behandeln will.

6.2.2.8 Die Leistungsvereinbarung beeinträchtigt die Rechtsgleichheit unmittelbar. Das Legalitätsprinzip (Art. 5 BV) hat auch Geltung im Subventionsrecht. Die Leistungsvereinbarung hat sich ebenfalls ans Legalitätsprinzip zu halten, was aber nicht erfolgte.

6.2.2.9 Bei Anspruchs-Subventionen muss der Zweck, der Kreis der Berechtigten und der Bemessungsrahmen in einem Gesetz im formellen Sinn geregelt sein (Verordnung genügt nicht). Bei der Ermessens-Subvention muss mindestens die Möglichkeit der Subventionsgewährung in einem Gesetz im formellen Sinn geregelt sein. Eine gesetzliche Grundlage für den Zwitter «Leistungsvereinbarung» vom 27.4.2017 fehlt jedoch. Für die Alimentierung einer privaten Trägerschaft (Aktiengesellschaft) mit prioritärer Gewinnoptimierungs-Zielsetzung der Aktionäre besteht keine Rechtsgrundlage.

7. Baureife / Verkehrserschliessung

7.1. Baureife

Die Baureife ist Voraussetzung der Bebauung und damit der Erteilung der Baubewilligung. Ein Baureife-Element kann nicht bloss als Auflage in eine Baubewilligung aufgenommen werden. Es gilt, dass Form und Beschaffenheit des Grundstücks dieses als für die Bebauung geeignet ausweisen müssen, um dem Erfordernis der Baureife zu entsprechen. Diese Voraussetzung ist mehrfach nicht erfüllt.

7.2 Die Erschliessung eines Grundstücks besteht nicht nur in der Zufahrt vom öffentlichen Strassennetz zum Gebäude, sondern auch im öffentlichen Strassennetz selbst. Dieses dient sowohl der Grundstückerschliessung, als auch dem Durchgangsverkehr. Beide Funktionen müssen erfüllt werden können. Von einer genügenden Erschliessung kann nur gesprochen werden, wenn auch das öffentliche Strassennetz den mit dem Bauvorhaben verbundenen Mehrverkehr verkraften kann. Der entsprechende Nachweis ist nicht erbracht. Ein Verkehrsgutachten fehlt vollständig.

7.3 Die Bezugnahme des Baugesuchs auf den Gestaltungsplan vom 15.5.2012 ist punkto Verkehrserschliessung unbehelflich. Die damaligen Verhältnisse und Voraussetzungen sind vollkommen veraltet und treffen nicht mehr zu.

7.3.1 Der Verkehrsträger Churerstrasse ist exorbitant überlastet. Das publikumsintensive, sogenannt «*spitalähnliche*» Nutzungsvorhaben würde einen massiven Zusatzverkehr generieren, der vom übergeordneten Verkehrsträger Churerstrasse nicht mehr aufgenommen werden kann. Die Kapazitätsgrenzen sind schon jetzt erreicht, und für den Planungshorizont von mindestens 25 Jahren ist keine Entlastung, sondern vielmehr eine weitere Problemverschärfung durch die exorbitante regionale Bautätigkeit (vgl. kantonaler Richtplan zum «*urbanen Verdichten*» im Raum Ausserschwyz) in Sicht. Dies spielt insbesondere eine entscheidende Rolle im Zusammenhang mit der Gewährleistung der Zugänglichkeit für Sanitäts-, Polizei- und Feuerwehrdienste.

Die einzige, bisher verkehrsplanerisch angedachte Option «*Lichtsignalanlagen*» vermag dem Anspruch an eine funktionierende Erschliessung / eine genügende Verkehrsträgerkapazität nicht zu genügen.

An der Churerstrasse ist aus diesem Grund auch der Zusammenbruch des öffentlichen Verkehrs in den kommenden Jahren absehbar. Weitere verkehrsintensive Zusatznutzungen sind infolge mangelnder Erschliessung der noch nicht überbauten Areale im Bereich Churerstrasse Pfäffikon nicht bewilligungsfähig.

7.3.2 Der Gestaltungsplan von 2012 trug der laufenden Verschlechterung der Kapazitäten des übergeordneten Verkehrsträgers Churerstrasse nicht Rechnung, da er auf dem (abgelehnten) «*städtebaulichen Konzept*» mit der «*Umfahrung Pfäffikon*» basierte.

Heute bestehen verkehrszahlenmässig massiv erschwerte Voraussetzungen für die Erschliessung des Ufenau Park-Areals. Die seither erfolgte extreme Erhöhung des Ziel- / Quellverkehrs durch die Bautätigkeit an der Achse Nord-Süd und West-Ost, die sich in Pfäffikon kumuliert, bedeutet, dass ein Moratorium für den Bereich der Churerstrasse in Reichweite rückt. Eine Verdichtung à la Senevita AG-Projekt ist nicht mehr realisierbar.

7.3.3 Der Gestaltungsplan von 2012 sah keine «spitalähnliche» Nutzung vor und auch keine «Wohnbruttogeschossfläche», welche die zulässige Ausnützung von 0,3 exorbitant übersteigt (vgl. hierzu die Beanstandungen / Begründungen unter Ziff. 1.2.2.8 und 2.4 der Einsprache vom 29.6.2017).

Die Erschliessungs-Voraussetzungen gemäss Art. 22 Abs.2+3 RPG sind nicht erfüllt.

8. Immissionsvorschriften

8.1. Die Zonenvorschriften beinhalten zwingende Immissionsvorschriften für die vorgesehene Wohnnutzung, die auch mit der Projektänderung weiterhin missachtet werden. Eine tatsächlich «*dem Lärm abgewandte Seite*» des Gebäudes gemäss Art. 22 Abs.2 USG, 31 LSV, gibt es auf dem Areal Ufenau Park Nord nicht: Im Süden bestehen massive Immissionen infolge Strassenlärm, im Osten, Norden und Westen Immissionen durch den Bahnlärm, die durch die vom Gutachter empfohlenen Massnahmen keineswegs rechtsgenügend eingedämmt werden können.

Die neu eingereichten Tabellen und Folgerungen sind schwerwiegend falsch und absolut unbrauchbar. Wir verweisen auf die Begründungen der Einsprache vom 29.6.2017, II. Materielles, Ziff. 2.3 und auf die nachfolgend unter II. Materielles, Ziff. 3 mit Bezug auf die in Beilage 2 gezeigten Falschdarstellungen in der Projektänderung.

8.2 Die Falschklassierung der Lärmschutzgrenzwerte bei Alterswohnungen und Pflegeeinrichtungen wird als massiv rechtswidrig, eventualiter als deliktisch beanstandet.

8.2.1 Im Strafgesetzbuch Art. 229 StGB ist eine Strafnorm über die Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde festgeschrieben. Die Bestimmung lautet: «*Wer vorsätzlich bei der Leitung oder Ausführung eines Bauwerkes oder eines Abbruches die anerkannten Regeln der Baukunde ausser Acht lässt und dadurch wissentlich Leib und Leben von Menschen gefährdet, wird mit Gefängnis und mit Busse bestraft. Lässt der Täter die*

anerkannten Regeln der Baukunde fahrlässig ausser Acht, so ist die Strafe Gefängnis oder Busse.» Wesentlich ist die Sorgfalt, die in der Ermittlung der anerkannten Regeln der Baukunde, ihrer Befolgung, der Auswahl, Instruktion und Korrektur des Personals besteht.

8.2.2 Dies gilt ebenso für Gutachter und Behörden, die schwerwiegende Verletzungen der anerkannten Regeln zum Immissionsschutz begünstigen, resp. ermöglichen wollen. Auf die mutmassliche strafrechtliche Relevanz des Falschgutachtens der Firma R+K wird hiermit explizit hingewiesen.

II. Materielles

1. Festhalten an der Einsprache vom 29.6.2017

Wir machen generell weiterhin geltend, was wir mit der Einsprache vom 29.6.2017 vorgebracht haben. Die Planänderungen vom 6.10.2017 vermögen keineswegs die massive, mehrfache Rechtswidrigkeit des Baugesuchs zu relativieren / zu heilen. Vielmehr geben sie zu folgenden weiteren materiellen Beanstandungen Anlass:

2. Zum Schreiben des Bauamts an Senevita vom 13. Juli 2017, «*Ergebnis Baugesuchsprüfung – rechtliches Gehör*»

2.1 Wir beanstanden auch materiell, dass die primäre Baugesuchsprüfung nicht vorab vom Bauamt – und zwar *vor* der Ausschreibung vom 9.6.2017 – erfolgte, sondern dass eine erste Feststellung von grundlegenden Mängeln pflichtwidrig erst aufgrund der

erwähnten Behandlung des Baugesuchs durch die Hochbaukommission am 3. Juli 2017 stattfand.

2.2 Wir beanstanden zudem auch in materieller Hinsicht, dass der GRB 144 vom 27.4.2017 als substanzielle Baureglementsänderung erfolgte, die der Urnenabstimmung unterliegt und nicht allein durch Gemeinderatsbeschluss erfolgen kann.

2.2.1 Die Inhalte des Entscheids bedeuten faktisch eine grundsätzliche Abkehr von der Umschreibung und Bestimmung des Baureglements und des Baugesetzes zur Gewerbezone (vgl. Begründungen unter I. Formelles, Ziff. 4 ff.).

2.2.2 Ein «*hotelähnlicher Dienstleistungsbetrieb*» ist bei diesem Baugesuch nicht gegeben. Es sind zweifelsfrei 80 Wohnungen (!) projektiert, für welche die erforderliche Ausnutzungs-Reserve in der Gewerbezone fehlt.

Die unbehelfliche verbale Neuschöpfung «*Wohnenähnliche Gewerbe*» (vgl. Schreiben des Bauamts vom 13.7.2017, Ziff. 5.1) vermag nichts daran zu ändern, dass eine «*zu Wohnungszwecken genutzte Bruttogeschossfläche*» dieses enormen Ausmasses (vgl. Schreiben des Bauamts vom 13.7.2017, Ziff. 5.7) in der Gewerbezone nicht zulässig ist.

2.2.3 Fehlende Rechtssicherheit

Die Vorgaben des Gemeinderates im GRB 144 vom 27.4.2017 genügen auch materiell nicht zur Sicherung der – vorgeblichen – Nutzungsbeschränkung via Grundbucheintrag. Eine solche könnte problemlos durch Vermietung an Mieter ohne Betreuungsbedarf ausgehebelt werden, wenn die Auslastung durch «*betreutes Wohnen*» nicht erreicht wird.

2.2.4 Fehlende Kontrollmöglichkeit

Die Kontrolle der Nutzung als «*betreutes Wohnen*» ist keineswegs gesichert. Eine Aktiengesellschaft als Betreiberin arbeitet gewinnorientiert und befriedigt primär die Aktionärsinteressen (vgl. Einsprache vom 29.6.2017, Ziff. 1.2.2.5 und 3.3). Dass die «*Gewerbeinheit als Ganzes belassen*» werden müsse, ist eine reine Gummivorgabe, praktisch nicht durchsetzbar und nicht mit verhältnismässigen Mitteln sanktionierbar. Die «*öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit Zweckentfremdungsverbot*» ist alles andere

als verlässlich. Die Aktiengesellschaft als Betreiberin würde geradezu ermutigt, mit der rechtlich nicht griffigen Vorgabe Missbrauch zu treiben. Die tatsächlich nur vorgesehene «Kontrolle» gemäss Leistungsvereinbarung vom 27.4.2017 mit ihren zahnlosen Beiratsregelungen ohne Sanktionsrechte (gemäss Ziff. 2.5, 2.6 und 7.2) ist keine Garantie für die Einhaltung solcher Vorgaben.

Eine effektive Kontrolle und Sanktionierung im Sinne der öffentlichen Interessen wäre mit sehr hohem Aufwand verbunden. Eine solche überhaupt in diesem Kontext vorzugeben, ist von vornherein absolut unglaubwürdig.

2.2.5 Vorgaben bezüglich Freiraum (vgl. Schreiben des Bauamts Ziff. 4.6+5.7)

«Geforderte Qualität der Aussenräume»

Der Schattenwurf wurde überhaupt nicht berücksichtigt. Die weitgehend versiegelten Aussenräume liegen fast ganztägig im Schatten, und damit ist auch die Erholungsqualität absolut ungenügend. Der neu eingereichte Umgebungsplan genügt keineswegs den zitierten Anforderungen an einen «zentralen grünen Freiraum». Ein solcher wurde mit den vorliegenden Änderungen nicht geschaffen.

Die wenigen geplanten Sitzgelegenheiten und Grünflächen im Aussenbereich sind nach wie vor eine Verhöhnung der Bedürfnisse älterer Menschen.

Das Baugesuch ist auch aus diesem Grund nicht bewilligungsfähig.

2.2.6 Fehlende Parkplätze

2.2.6.1 Die Parkplatzzahlberechnung des Bauamts wird bestritten.

Die Neudefinition «*Wohnenähnliche Gewerbe = Gewerbe*» ist auch in Bezug auf die Parkplatzzahl rechtswidrig / unzulässig und eine versuchte substanzielle Änderung des Baugesetzes. Diese Rechtswidrigkeit wird auch offensichtlich in ihrem Widerspruch zur Definition im Lärmschutznachweis, R+K, Büro für Raumplanung AG vom 27.9.2017, Ziff.7.2, wo klar differenziert wird zwischen «*SVP Wohnen, 2,5 Fahrten pro Parkplatz*», «*SVP Wohn- und Pflegeheim*» und «*Nutzung Spital, 4,7 Fahrten pro Parkplatz*». Rechtsgrundlagen müssen eindeutig sein, was aber mit dem vorliegenden Definitions-Wirrwarr massiv unterlaufen wird.

2.2.6.2 Auch die Interpretation des Bauamtes, es sei im Baureglement für die Anzahl der Parkplätze ein «*Maximalbedarf*» und «*keine Untergrenze*» festgesetzt worden, ist falsch. Wenn das Bauamt aussagt, «*maximal dürfen somit 152 Parkplätze erstellt werden*», ist dies unrichtig und widerspricht dem Baureglement.

Richtig wäre: «*Es müssen somit 152 Parkplätze erstellt werden*».

Das Bauamt widerspricht sich selbst, wenn es an anderer Stelle wieder von «*mindestens erforderlichen*» Zahlen spricht. Mit der rechtsverbindlichen Formulierung des Baureglements ist klar und eindeutig eine Untergrenze und nicht eine Obergrenze gemeint.

2.2.6.3 Die erforderlichen Pflichtparkplätze fehlen auch in Bezug auf einen zonenkonformen Gewerbeschlüssel. Der Begriff «*Pflichtparkplätze*» wird nota bene auf Seite 4 explizit verwendet: «*Somit weder Pflichtparkplätze (...) dieses Projekts*».

Der rechtlich erforderliche Parkplatznachweis ist nicht erbracht.

2.2.7 Zu Ziff. 5.7

Das «*städtebauliche Richtkonzept Zentrum Pfäffikon*» wird wiederum unbehelflich aufgeführt. Dieses ist längst von den Stimmbürgern klar (!) verworfen worden und besitzt keinerlei Relevanz mehr. Die hierzu in den Projektänderungs-Unterlagen gemachten Ausführungen sind obsolet.

3. Beanstandungen zum erneuerten Lärmschutznachweis

R+K Büro für Raumplanung AG, 27.9.2017

3.1 Lärmgrenzwerte

Die Verwendung des falschen Begriffs / der rechtswidrigen Neuschöpfung «*zu gewerblichen Wohnzwecken genutzte Bruttogeschossfläche*» (vgl. Legende Spiel- und Erholungsfläche) beanstanden wir als unbehelflich / unzulässig.

3.2 Bestritten wird auch, dass die «*lärmabgewandte Seite*» belüftet werden könne. Es gibt, wie schon oben ausgeführt, keine «lärmabgewandte Seite». Der Eisenbahnlärm trifft voll auf alle Fenster im östlich-nordöstlich-nördlich-nordwestlich-westlichen Gebäudereich. Herankommende und sich entfernende Züge belasten die Ost- und Westseite sogar deutlich länger als die Nordseite.

3.2.1 Wir stimmen selbstverständlich damit überein, dass «*Empfindlichkeitsstufen abhängig von der Nutzung*» sind (Lärmschutznachweis R+K Büro für Raumplanung AG, 27.9.2017, Glossar, Seite 57). Doch dass daraus im Gutachten nicht der einzig richtige Schluss gezogen wird – nämlich «nicht bewilligungsfähig!» – ist verwerflich, ebenso wie das Ignorieren der Tatsache: «*Wohnnutzung ist Empfindlichkeitsstufe II (ESII) mit Grenzwert 55 Db am Tag und 45 Db in der Nacht*» (Glossar Seite 58).

Der Planungswert 55 Db Tag / 45 Db Nacht ist für Wohnnutzung absolut verbindlich !

Die von R+K verwendete Empfindlichkeitsstufe III (ES III) für Gewerbezone ist also unter keinen Umständen hinnehmbar für Wohnnutzung. Betreuung hin oder her (vgl. Lärmschutznachweis R+K Büro für Raumplanung AG, 27.9.2017, Ziff.9.3, Seite 30).

3.2.2 Gemäss Art. 42 Abs.2 LSV ist bei Wohn- und Pflegeheimen kein Betriebszuschlag zulässig. Auch daraus ist eindeutig abzuleiten, dass betreutes ebenso wie unbetreutes Wohnen keineswegs als «gewerbeähnlich» gelten kann.

Das gesamte Lärmschutzgutachten ist als schwerwiegend unseriös festzustellen.

3.2.3 Die Wohnnutzung erfordert auch laut R+K, Seite 9, Ziff.4, einen definierten Lärmschutz. Unhaltbar ist aber, dass die Gutachter dann trotzdem für die Wohnnutzung die Empfindlichkeitsstufe III (ESIII) = Gewerbezone angeben. Wir bestreiten die falsche Schlussfolgerung aus der tabellarischen Darstellung der Lärmschutzgrenzwerte. Vom EG bis zum 5. OG sind fast sämtliche vorgelegten Werte zu hoch. Effektiv sind die angegebenen Grenzwerte «*ESIII, 65 Db bei Tag*» und die angegebenen Grenzwerte «*ESIII 55 Db bei Nacht*» für Wohnnutzung klar unzulässig.

3.2.4 Gemäss Art. 43 LSV gilt für Zonen mit einem erhöhten Lärmschutzbedürfnis, dass keine störenden Betriebe zugelassen sind. Dies ist namentlich in Wohnzonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verpflichtend. Der Gesetzgeber nennt ausgerechnet hierzu explizit das Beispiel «*spitalähnliche Nutzung*»!

Alterswohnungen und Pflegeplätze sind auch gemäss Art. 24 Abs.1 USG eine besonders lärmempfindliche Nutzung: Die Einhaltung der Planungswerte ist auch nach Art. 29 und Anhänge 3-7 LSV zwingend.

3.2.5 Unter Ziff. 5.2 des Lärmschutznachweises werden veraltete Verkehrszahlen von 2013 verwendet. Die erforderliche Hochrechnung für die nächsten 20-30 Jahre fehlt vollständig. Sie steht auch im Widerspruch zu parallelen weiteren Gutachten desselben Büros für den gleichen Bereich der Churerstrasse. Gemäss Verkehrsgutachten R+K zum Baugesuch «*Oasis*», Bahnhofstrasse / Poststrasse Pfäffikon, wird z.B. eine massive Steigerung der Verkehrszahlen prognostiziert, mit sogenannt «*exorbitanter Verkehrsüberlastung beim Lavendelkreisel im Zeithorizont 2030*». Diese Verkehrsschätzung verpflichtet zwingend zur Begrenzung der neu dazukommenden Bauvolumina an der Churerstrasse.

Es ist verantwortungslos und verstösst mehrfach gegen übergeordnetes Recht, wenn der Öffentlichkeit aktiv ein vorhersehbarer Verkehrskollaps durch ständig weitere Vergrösserung des Ziel-/Quellverkehrs an der Churerstrasse zugemutet wird.

Die Schlussfolgerung des Büros R+K, es seien «*keine Lärmschutzmassnahmen betreffend Strassenlärm*» notwendig, wird als höchst unprofessionell bestritten.

3.2.6 Unter Ziff. 6 wird eine 6,6 m hohe Glaswand auf der Nordseite empfohlen. Diese erfüllt die Anforderungen an ein bewilligungsfähiges Projekt nicht. Die erforderlichen Lärmschutzgrenzwerte werden damit trotzdem massiv überschritten (vgl. Beilage 2; von den Einsprechern farblich markierte exorbitante Überschreitungswerte in der Tabelle R+K).

3.2.7 Unter Ziff. 8+9 behauptet R+K noch immer eine Ausnahmegewilligung als «*gerechtfertigt*». Wir bestreiten die Professionalität und Rechtmässigkeit dieser Aussage. Es besteht vielmehr eine fundamental überhöhte Lärmbelastung sowohl in der Nacht, als auch tagsüber. Der Standort ist für die projektierte Nutzung vollkommen ungeeignet.

3.2.8 Es besteht an der Errichtung des Gebäudes keinerlei «überwiegendes Interesse» im Sinne von Art. 31 Abs.2 LSV.

3.2.9 Abschliessend bestreiten wir die Folgerungen des gesamten Lärmschutznachweises als fundamental falsch. Auch die pflegebedürftigen und kranken älteren Menschen verdienen eine Wohnqualität, die man jedem anderen gesichert zugesteht. Es ist geradezu menschenverachtend, wie hier mit bauamtlicher Unterstützung auf Kosten der Älteren übertriebener Profit aus einer Gewerbezone geschlagen werden soll.

3.2.10 Ausnahmegewilligungen betreffend Lärmschutz sind ebensowenig zulässig wie Ausnahmegewilligungen betreffend Parkplatzzahlen und betreffend Umgebungsgestaltung.

4. Zur «Differenzbereinigung vom 27.9.2017», Freiraum / Parkplatzzahl- Minimierung

Weder die neu aufgelegten Planungen für die Freiräume, noch diejenigen für die Parkierung sind für den Nutzungsbedarf eines Pflegezentrums / Alterswohnungen hinreichend und rechtskonform.

Wir ersuchen um entsprechende Gutheissung unserer Anträge.

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi, Präsidentin Bürgerforum

Beilagenverzeichnis

- | | |
|-----------|--|
| Beilage 1 | Artikel «Und keiner schaut hin», «Beobachter» Nr. 21/2017 |
| Beilage 2 | von den Einsprechern farbige markierte Überschreitungswerte gegenüber der erforderlichen Empfindlichkeitsstufe II (ESII) für Wohnnutzung in der Tabelle Anhang 1, R+K) |