Trägerverein Bürgerforum Freienbach
Vertreten durch die Präsidentin
Irene Herzog-Feusi, Etzelstrasse 54, 8808 Pfäffikon

EINSCHREIBEN
Gemeinderat Freienbach
Unterdorfstrasse 9
Postfach 140
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 8. November 2018

Senevita AG, Worbstrasse 46, 3074 Muri bei Bern
Fassadenänderung beim Dienstleistungsgebäude für betreutes Wohnen und Pflege mit Restaurant und Erdsondenwärmepumpenanlage, KTN 3799, Koordinaten 701 953 / 228 818, Churerstrasse, Pfäffikon, publiziert im Amtsblatt Nr. 42 vom 19.10.2018

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Zu obigem Baugesuch erheben wir fristgerecht

Einsprache

mit folgenden

Anträgen

1. Das Baugesuch sei nicht anhand zu nehmen, resp. abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. MwSt. zulasten der Baugesuchstellerin.

Begründung

I. FORMELLES

1. Frist

Mit dem Versand dieser Einsprache am 8. November 2018 ist die 20-tägige Einsprachefrist eingehalten.

2. Legitimation

1 Legitimation des Bürgerforums Freienbach

1.1 Besondere Betroffenheit als Beschwerdepartei

Das Bürgerforum Freienbach ist als Partei im hängigen Beschwerdeverfahren VB 119/2018 vom vorliegenden «*Projektänderungsgesuch»* mit der Baugesuchsnummer 2017-6086 in seinen Interessen besonders betroffen und zur Einsprache legitimiert.

1.2 Zweckbestimmung der Statuten

Zur öffentlich-rechtlichen Einsprache macht das Bürgerforum mit seinem mehr als 10-jährigen Bestehen (Gründung am 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

(…)

BO: Statuten vom 14.2.2007, rev. am 23.2.2010

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

Die Rügen der vorliegenden Einsprache leiten sich direkt aus dem gemeinnützigen Zweck Ziff.2.4, Abs.1-3 der Statuten ab. 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.

Aufgrund der zentralen Lage des «*Ufenau Park*»-Areals, der deklarierten Nutzungsabsicht und der bereits vorab (am 27.4.2017) vom Gemeinderat unterzeichneten «*Leistungsvereinbarung*» mit der Baugesuchstellerin, die als 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.

1.3 Erhebliche Nutzungsplanungsthematik

Das Bürgerforum Freienbach ist gemäss § 11, Abs.4 PBG, §25 Abs.3 PBG und § 26, Abs.2 PBG legitimiert, zu Nutzungsplanungsänderungen Einsprache und Beschwerde zu erheben.

Die Verbandsbeschwerde-Berechtigung kann sich nicht nur gegen Entwürfe von Nutzungsplänen richten, sondern gilt auch dort, wo versucht

wird, mit einem unzulässigen Verfahren – vorliegend via Gemeinderatsbeschluss zu einem Baugesuch – das erforderliche Nutzungsplanänderungsverfahren zu umgehen.

Der GRB Nr. 180 vom 24.5.2018 strebte de facto eine Nutzungsungsänderung der Gewerbezone, Areal Ufenau Park Nord, Pfäffikon an. Damit wollte der Gemeinderat das zwingend erforderliche Umzonungsprozedere umgehen. Dies wurde vom Bürgerforum mit Verwaltungsbeschwerde angefochten.

Auch der mit vorliegendem Verfahren verknüpfte GRB Nr. 144 vom 27.4.2017 ist als Versuch einer neuen Rechtssetzung für den kommunalen Nutzungsplan zu werten, welche einzig auf dem Weg der verbindlichen Stufensystematik im Nutzungsplanänderungsverfahren rechtsverbindlich werden könnte – gerade auch in Bezug auf die massgeblichen Lärmgrenzwerte. Mit dem Umdefinieren der Gewerbenutzungs-Vorschriften für die Zone G schuf der Gemeinderat eine Pseudo-Legalisierung für die von Senevita geplante baureglementswidrige Nutzungsart - notabene mit präjudizieller Wirkung auf Dritte. Daraus würden sich schwerwiegende, irreversible Nachteile für die gesamte kommunale Raumordnung ergeben.

Das Bürgerforum Freienbach ist legitimiert, dagegen im öffentlich-rechtlichen Einspracheverfahren einzuschreiten, zur Wahrung der verfassungsmässigen und gesetzlichen Rechtssicherheitsgarantien und zur Abwehr absehbarer Schäden, welche das Gemeinwesen / das öffentliche Interesse betreffen.

1.4 Rechtsmittelbefugnis für die Gewährleistung des Rechts zur Aufsichtsbeschwerde gemäss RRB Nr. 442/2014 vom 23.4.2014

Als Voraussetzung für die Anhandnahme einer allfälligen späteren Aufsichtsbeschwerde setzte der Regierungsrat fest, dass zwingend Einsprache erhoben werden müsse. Die Legitimation zur Einsprache ist auch aus diesem Grund gegeben. Zur Aufrechterhaltung des Rechts zur Aufsichtsbeschwerde gilt dies sowohl für die Privatperson Irene Herzog-Feusi, als auch für das Bürgerforum Freienbach.

3. Verfahrensrechtliches

3.1 Unzulässiges neues Teil-Baugesuchsverfahren

3.1.1 Falsche Gesuchsnummer und unbehelfliche Suggestion einer rechtskräftigen 'Bewilligung in der Hauptsache'

Das vorliegende neue Baugesuch ist wegen Unzulässigkeit nicht anhand zu nehmen, eventualiter als eigenständiges Baugesuch mit einer anderen Gesuchsnummer zu versehen und abzuweisen. Die auf den Auflageunterlagen vermerkte Gesuchssnummer 2017-6086 darf nicht mehr verwendet werden und der Titel der Ausschreibung: «*Fassadenänderung beim Dienstleistungsgebäude für betreutes Wohnen und Pflege*» wird als ebenfalls unzulässig gerügt. Die Bauherrschaft kann sich nicht (sozusagen 'im Übrigen') auf den GRB Nr. 180 vom 24.5.2018 (Baugesuch Nr. 2017-6086) berufen, denn das im Baugesuch genannte «*Dienstleistungsgebäude* (…)» ist nicht rechtskräftig bewilligt, sondern Gegenstand des hängigen Verwaltungsbeschwerdeverfahrens VB 119/2018, dessen Sistierung infolge «*Projektänderung*» wir mit heutiger Beschwerdeergänzung an den Regierungsrat beanstanden.

Führt die Verwaltungsbeschwerde in Gutheissung unserer Anträge zur Aufhebung von GRB Nr. 180/2018 wird auch jeder partielle Entscheid des Gemeinderates zu den vorgelegten (erneut rechtswidrigen, s.unten) Lärmschutz-Projektänderungen hinfällig.

Das Teil-Baugesuch ist schon infolge fehlender Gesuchs-Legitimation nicht zu behandeln/abzuweisen.

3.1.2 Missachtung der Stufensystematik im Bewilligungsverfahren

Die Stufensystematik im Bewilligungsverfahren ist verbindlich. Das Nichteinhalten der bindenden Fristen des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens durch die Bauherrschaft und den Sistierungsentscheid des Rechts- und Beschwerdedienstes rügen wir als rechtswidrig und die versuchte willkürliche Steuerung des Verfahrens VB 199/2018 durch die Beschwerdegegnerin als offensichtlich missbräuchlich.

3.1.3 «*Projektänderung*» zur Abwehr rechtlicher Konsequenzen

Wir müssen annehmen, dass die Bauherrschaft im Rahmen des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens VB 119/2018 festgestellt hat, die vom Gemeinderat bewilligten Ausnahmen für massive Lärmgrenzwert-Überschreitungen würden von den Beschwerdeinstanzen mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgehoben. Dass der GRB Nr.180 vom 24.5.2018 nun 'nachgebessert' werden soll – obwohl das Akzeptieren der Lärmgrenzwertverletzungen im Sinne der Gesuchstellerin war – lässt keinen anderen Schluss zu.

3.1.4 Marginale 'Verbesserungen'

Die grundsätzliche Zonenwidrigkeit des Baugesuchs 2017-6086 und die falsche Zuordnung der Grenzwerte gemäss LSV (ES III statt ES II) wurde auch im neuen «*Lärmschutznachweis betreffend Aussenlärm*» des R+K Büro für Raumplanung AG vom 11. Oktober 2018 nicht korrigiert, obwohl dieser elementare Fehler für das gesamte Projekt entscheidrelevant ist. Ebenso bleibt die Vielzahl der gerügten weiteren Rechtsverletzungen des Gesamtprojekts unkorrigiert, was dessen Scheitern ohnehin absehbar macht.

3.1.5 Vorsorgliche Wiederholung der Beschwerde-Vorbringen zum Gesamtprojekt

Aufgrund unserer einschlägigen Erfahrungen mit der Rechtskonformität in den bisherigen Vereinbarungen und Bewilligungsverfahren zum Senevita-«*Dienstleistungsgebäude* (…)» legen wir in dieser Einsprache vorsorglich unsere Beanstandungen zum Gesamtprojekt nochmals ins Recht. Dies mit dem expliziten Vorbehalt, dass daraus KEIN Einverständnis der Einsprecher/Beschwerdeführer zu irgendwelchen Verfahrensvereinigungen auf Stufen Gemeinderat und Regierungsrat abgeleitet werden kann.

II. MATERIELLES

1. Falsche Angaben in den Formularen des Baugesuchs

1.1 Deckblatt

Die Gesuchsnummer ist unzulässig, vgl. Formelles, Ziff.3.1.1.

1.2 Formular Z01

Ziff. 9: Falschangabe «*Immissionsschutz LSV ESIII*» statt LSV ESII und Falschangabe zu den Strahlenimmissionen der Bahn, es wurde fälschlich «*Nein*» angekreuzt.

1.3 Formular Z04

Ziff. U2 und weitere Unterlagen NISV fehlen.
Ziff. 10: Fälschlich wurde «*Nahbereich Eisenbahnen*» nicht angekreuzt, und fälschlich wurde auch «*Bauvorhaben im roten Gefahrenbereich*» nicht angekreuzt.

2. Fehler im Lärmschutznachweis betreffend Aussenlärm, R+K Büro für Raumplanung AG vom 11. Oktober 2018

2.1 Generelle Rügen

2.1.1 Das Gutachten erfüllt die Ansprüche an ein professionelles Gutachten und die Gewährleistung der entsprechenden Sorgfaltspflicht keineswegs. Lärmschutznachweise erfolgten von R+K bereits am 18.5.2017, am 27.9.2017 und jetzt neu am 11.10.2018 mit jedesmal positiver neuer Quintessenz, die offenbar nach Belieben aus dem Hut gezaubert wird.

2.1.2 Die Übernahme der von uns als rechtsverletzend gerügten gemeinderätlichen ‘Vorgabe’ aus GRB 144 vom 27.4.2017, alte Menschen in Pflegezimmern und Wohnungen dürften extrem überhöhten Lärmbelastungen (ESIII) ausgesetzt werden, weil sie «*betreut*» , resp. «*gewerblich wohnen*» würden, entlarvt diese Schrift als ein Machwerk, das den Anforderungen an eine glaubwürdige, verbindliche, unabhängige (!) Expertise nicht im Geringsten gerecht zu werden vermag.

2.1.3 Das Büro R+K versäumte pflichtwidrig, die kumulierten Lärmbelastungen Strasse+Eisenbahn+Garagenzufahrt an ALLEN Fassaden aufzuzeigen. Jeder Laie kann erkennen, dass der Eisenbahnlärm auch die Südfassaden betrifft und der Strassenlärm auch an der Nordfassade nicht ‘fehlt ‘. In einer professionellen Analyse müsste auch gezeigt werden, wie stark die West- und Ostfassaden den kumulierten Hauptlärmquellen ausgesetzt sind. Doch es fehlt komplett an einer realitätsbezogenen, auch für mittlere und längere Frist aussagekräftigen Gesamtlärmbelästigungs-Analyse.

R+K schuf mit der Splittung in separate Tabellen «*Eisenbahnlärm*», «*Strassenlärm*», «*Gewerbe/Industrielärm (Tiefgarage)*» und mit den nur ausschnittweise gezeigten Plänen (nördlichster Bereich) betr. Bahnlärm keinen vollständigen Überblick. Die kumulative Wirkung der Lärmimmissionen wurde in diesem als Gefälligkeits-Papier gerügten «*Gutachten*» völlig ausgeklammert. In der Summe ergab sich daraus eine grob verfälschende Darstellung, deren Ergebnisse und Schlussfolgerungen für die Beurteilung durch die Bewilligungsbehörden völlig wertlos sind.

2.1.4 Gemäss Art. 7 LSV gelten die Belastungsgrenzwerte abhängig von der Nutzung und dem Planungszeitpunkt. Im vorliegenden Fall ist das Grundstück noch nicht überbaut, es handelt sich um eine neue ortsfeste Anlage, und damit sind die **Planungsgrenzwerte (PW) für Wohnnutzung massgeblich** und nicht die Immissionsgrenzwerte (IGW) wie fälschlich von R+K behauptet.

2.2 Rügen im Detail

Zu Ziff. 4, Massgebende Belastungsgrenzwerte

Die Behauptung, die für Wohnnutzung vorgeschriebenen, strengeren Lärmschutzgrenzwerte hätten keine Gültigkeit, weil es sich um «*gewerbliche Wohnnutzung*» handle, wird bestritten, vgl. auch Ausführungen unter 2.1.

Weder der Gemeinderat, noch das Büro R+K hat die Kompetenz, übergeordnetes Recht (LSV) zu missachten, resp. telquel in Eigenregie ausser Kraft zu setzen. Dass es sich beim Senevita-Projekt um zonenwidrige Wohnnutzung handeln würde, ergibt sich im Übrigen auch klar aus dem R+K-Papier, in dem mehrfach explizit von Wohnnutzung die Rede ist (vgl. S. 25 ff.).

Die Planungswerte ES II sind nicht bei Tag 60 und bei Nacht 50 dB(A), sondern bei Tag 55 und bei Nacht 45 dB(A) (Seite 9).

R+K verwendet veraltete Daten von 2013, ohne diese betreffend derjenigen Verkehrszunahme hochzurechnen, welche aus der behördlich vorangetriebenen und von demselben Büro (!) umschriebenen Verdichtung im «*urbanen und periurbanen Raum*» hervorgehen würde. Die Annahme einer Verkehrszunahme von lediglich 1,5% pro Jahr ist zu tief, insbesondere auch angesichts der stetig wachsenden Pendlerströme.

Zu Ziff. 5, Lärmberechnung Strassenverkehrslärm

«*Reflexionen*» durch die hohen Gebäudefassaden und «*wenig Vegetation*» sind für die Verschärfung der Lärmimmissionen bedeutend. Sie werden von R+K nicht ernsthaft berücksichtigt und genügend hoch veranschlagt und die Abweichungen bei den Verkehrsmengen sind relevant (Seite 10).

Die falschen Grenzwert-Angaben dienen der Vertuschung der effektiv massiven Grenzwert-Überschreitungen durch das Bauprojekt (Seite 11).

Die massgebenden Belastungsgrenzwerte in Bezug auf den Strassenverkehr werden (gemäss den Zahlen R+K) **am Tag an 40 Stellen um bis zu 5**

dB(A) überschritten und der Grenzwert wird an 9 Stellen gerade erreicht. **In der Nacht wird der Grenzwert an 53 Stellen überschritten**, d.h. an allen Messstellen. Es handelt sich auch hier um eine exorbitante Grenzwertüberschreitung.

Eine Kategorie «*ES III Wohnen*» gibt es nicht, vgl. auch Ziff. 2, Grundlagen, bisherige Untersuchungen 1.10.2009, R+K: «(…) *Immissionsgrenzwerte an der Bahnlinie für Wohnnutzung überschritten*».

Zu Ziff.6, Lärmberechnung Eisenbahnlärm

Auch mit den vorgelegten baulichen Veränderungen würden **die Lärmschutzgrenzwerte am Tag an insgesamt 64 Stellen um bis zu 7 dB(A) und in der Nacht sogar an 120 Stellen um bis zu 14 dB(A) überschritten.**

Geschoss	Überlastung Tag	Überlastung Nacht	Grenzwert-Erreichung
EG	**7x**, max. Überschreitung:: **7** dB(A)	**11x**, max. Überschreitung: **14** dB(A)	1x
1.OG	**2x**, max. Überschreitung:: **3** dB(A)	**29x**, max. Überschreitung: **10** dB(A)	10x
2.OG	**17x**, max. Überschreitung: **5** dB(A)	**20x**, max. Überschreitung: **9** dB(A) an **8** Stellen	2x
3.OG	**13x**, max. Überschreitung: **4** dB(A) an **8** Stellen	**20x**, max. Überschreitung: **9** dB(A) an **8** Stellen	1x
4.OG	**13x**, max. Überschreitung: **4** dB(A) an **8** Stellen	**20x**, max. Überschreitung: **9** dB(A) an **8** Stellen	
5.OG	**12x**, max. Überschreitung: **4** dB(A) an **8** Stellen	**20x**, max. Überschreitung: **9** dB(A) an **8** Stellen	
Total	**64x**	**120x**	**14x**

Vgl. hierzu Beilage 1, Auszüge aus dem «*Lärmschutznachweis betreffend Aussenlärm R+K Büro für Raumplanung AG*» vom 11. Oktober 2018 mit von den Einsprechern markierten Grenzwertüberschreitungen.

Zu Ziff. 8 des Lärmschutznachweises R+K, Beurteilung und Massnahmen

Die «*Beurteilungspegel*» mit Werten von bis 55 dB(A) nachts (um +10!) und bis 60 dB(A) am Tag (um +5!) sind nicht «*relativ hoch*», wie fälschlich behauptet, sondern exzessiv über dem Grenzwert.

3. Fazit für das Projektänderungsgesuch

3.1 Die Berechnungen von R+K werden als schwerwiegend unseriös bestritten. Schon ihre eigenen Zahlen zeigen exzessive Überschreitungen, obwohl sie die kumulativen Auswirkungen der Strassen- und Eisenbahnlärmbelastung völlig unberücksichtigt liessen. Werden beide Lärmquellen aufgerechnet – wie für eine aussagekräftige und verbindliche Erhebung erforderlich – so ist der Grossteil aller Zahlen des Gutachtens im **roten Bereich**.

Dass R+K für das fast identisch gebliebene Senevita-Projekt trotzdem grünes Licht geben 'konnte', stütze diese Büro einzig auf die unhaltbare, rechtswidrige Behauptung, «*betreutes Wohnen*» sei «*gewerbliche Wohnnutzung*», sei «*Gewerbe*…», also gelte «*der Grenzwert ESIII*» und auf die ebenfalls falsche Behauptung, der (höhere) Immissionsgrenzwert gelte, obwohl der (tiefere) **Planungswert** massgeblich ist.

3.2 Die marginale «*Projektänderung*» vom 15.10.2018 ist unbehelflich.

Schon die stark geschönte, unvollständige Darstellung von R+K zeigt, dass auch mit den baulichen Veränderungen des aktuellen «*Projektänderungs-Gesuchs*» durch den Eisenbahnlärm **die Lärmschutzgrenzwerte am Tag an insgesamt 64 Stellen um bis zu 7 dB(A) und in der Nacht an 120 Stellen um bis zu 14 dB(A) überschritten** würden. Wegen den Strassenverkehrs-

Lärmimmissionen würden trotz «*Projektänderung*» die Grenzwerte **am Tag an 40 Stellen um bis zu 5 dB(A) überschritten** und der Grenzwert wird an 9 Stellen erreicht. **In der Nacht wird der Grenzwert an 53 Stellen überschritten**, d.h. an allen Messstellen. Die effektiven Grenzwertverletzungen wären realistischerweise noch um Einiges höher zu verzeichnen.

3.3 Das Projekt ist nicht bewilligungsfähig. Auf das Baugesuch vom 15.10.2018 ist aufgrund der offensichtlichen, vielfachen, massiven Verletzung der Lärmschutzgrenzwerte gar nicht einzutreten, resp. es ist unter Kostenfolge zulasten der Gesuchstellerin abzuweisen.

4. Vorsorgliche Beanstandung des Gesamtprojekts Ufenau Park Nord

Wir machen mit dieser Einsprache vorsorglich nochmals summarisch die schwerwiegenden Rügen am Gesamtprojekt, die im Verfahren VB 119/2018 von uns ins Recht gelegt worden sind, geltend:

Gravierend verletzt werden mit dem Bauprojekt unsere privaten und die öffentlichen Interessen:

- bezüglich Lebensraum der Gemeinde Freienbach, deren Raumordnung, Gestaltung und Einfügung von Bauten und Verkehrsanlagen aufgrund der zentralen Lage des Ufenau Park-Areals und der alterspolitischen Dimension des Projekts
- bezüglich Umwelt und Lebensbedingungen, Schattenwurf, versiegelte Böden, ungenügende Erholungsqualität
- bezüglich der Ansprüche älterer Menschen betreffend Ruhe, Erholung und Freiflächen
- bezüglich der Rechtssicherheit punkto Baureglements-Vorschriften und normativen Grundentscheidungen mit Rechtssetzungscharakter, verbindlichen Rechtswirkungen nach Art. 15-17 RPG, Ausscheidungskriterien, Grundsätzlichkeit, Abgeschlossenheit, und aufgezogenen Ordnung sowie Art. 21-24 RPG, Zuständigkeiten, Art. 25 RPG, Verfahren, Art. 33+34 RPG, und Rechtsschutz

- bezüglich der demokratischen Mitwirkung, des ignorierten Vorrangs von Bundesrecht, der Missachtung der Voraussetzungen der Bewilligungserteilung gemäss Art. 22, Abs. 2+3 RPG, der Verletzung von Art 8+9 BV, Art. 4 RPG sowie Art. 75 BV
- bezüglich Präjudizien für diverse weitere Rechtsbrüche und Willkür in der Anwendung der gesetzlichen Raumplanungs-Vorgaben
- bezüglich der fehlenden Rechtsgrundlagen für GRB 144 vom 27.4.2018
- bezüglich der fehlenden Zonenkonformität und fehlenden Übereinstimmung des Projekts mit Zweck und Inhalt der Nutzungszone und ihrer Vorschriften gemäss Art. 22, Abs.1, lit. a RPG
- bezüglich der zwingenden rechtlichen Einheit von Zonenplan und Zonenvorschriften
- bezüglich der unzulässigen Umkehr des planerischen Stufenbaus
- bezüglich der direkten Koppelung der Leistungsvereinbarung vom 27.4.2017 an die zonenwidrige Nutzung des Ufenau Park-Areals im Sinne einer Vorwegnahme der Baubewilligung
- bezüglich der fehlenden Berücksichtigung des Nutzungsplanungshorizontes der Leistungsvereinbarung auf 20 Jahre + Verlängerungsmöglichkeit
- bezüglich der weitreichenden und mehrfachen Negativwirkungen des Bauprojekts punkto Bevölkerungsschutz
- bezüglich Lärmimmissionen aus allen Richtungen und der gemeinderätlichen Behauptung, dass «*eine Lärmzunahme in den kommenden 20 Jahren (…) weder belegt*», noch «*eine solche Annahme im Nachweis berücksichtigt werden*» müsse
- bezüglich der Gesundheitsgefährdung von Bewohnern
- bezüglich der Einflüsse auf die/von angrenzenden Gemeinden und Kantone(n).
- bezüglich des Anspruchs auf Beibehaltung der Gewerbezonen
- bezüglich ausreichender, qualitativ hochwertiger Angebote an von der öffentlichen Hand finanzierten / mitfinanzierten Alterswoh-

nungen und Pflegeplätzen, Angebotsverschlechterungen, Konkurrenzierung qualitativ hochwertiger öffentlicher Alterswohnungen und Pflegeheime

- bezüglich fehlender Freiflächen/ungenügendem Grünraum, der weder dem Gestaltungsplan (mindestens 25%) noch dem Baureglement (20%) entspricht, weil mit der Umdefinition der Wohnungen als «*Gewerbe*» die Berechnungsgrundlagen fundamental verzerrt wurden
- bezüglich der generellen Erschliessungsproblematik und des fehlenden Erschliessungsnachweises
- bezüglich zu geringer Parkplatzzahl, der kumulativen Reduktion der Parkplatzzahl mit Maximalbedarfs-Festlegung in Verletzung der Sonderbauvorschriften (SBV) des Gestaltungsplans Ufenau Park
- bezüglich der unzulässigen Wohnnutzung von insgesamt 6'866,2 m^2 Bruttogeschossfläche bei einer Gesamt-Wohnnutzung von 7’589m^2 BGF und einer Reserve im Gestaltungsplangebiet von lediglich 723 m^2 BGF
- bezüglich der unzulässigen Weiterentwicklung der Nutzungsbestimmung durch Kanton und Gemeinde via Erteilung von Ausnahmebewilligungen
- bezüglich der fehlenden Verhältnismässigkeit für Nebenbestimmungen
- bezüglich der unbehelflichen Eigentumsbeschränkungen via Grundbuch-Anmerkungen
- bezüglich der Änderung der Interpretationspraxis der Gewerbezonenvorschriften durch den Gemeinderat, mit den paradoxen Definitionen *«gewerbeähnliches Wohnen» / «wohnähnliches Gewerbe»,* «*Wohnsitznahme in Dienstleistungsbetrieben*» oder «*wohnähnliche Nutzung*» etc. zur Aushebelung der geltenden Rechtsnorm und der fehlenden Klarheit über die Beurteilungspraxis des Gemeinderates
- bezüglich der substanziellen Änderung der Zonenumschreibung der Gewerbezone G

- bezüglich der Ausdehnung des gemeinderätlichen Ermessensspielraums bis hin zum Anspruch auf gesetzeswidrige Praxis
- bezüglich der Definition von «*Gewerbe*» und «*Wohnen*» zur Pseudo-Legalisierung baureglementswidriger Nutzung
- bezüglich des Arguments der Förderung der «*Verdichtung im Baugebiet*» zur reglementswidrigen Neudefinition der Gewerbezone
- bezüglich der fehlenden Rechtssicherheit und fehlenden Kontrollmöglichkeit betreffend der tatsächlichen Nutzung der Wohnungen für «*betreutes Wohnen*»
- bezüglich der zahnlosen Beirats-Regelungen ohne Sanktionsrechte in der Leistungsvereinbarung
- bezüglich des Arguments, es liege ein «*Härtefall»* vor
- bezüglich der Missachtung der Empfehlungen des ARE und des AfU betreffend Festsetzung von Auflagen, insbes. betr. der Hochspannungsleitung
- bezüglich der Verletzung der Sorgfaltspflicht des Gemeinderates gegenüber der Öffentlichkeit, resp. gegenüber zukünftigen Bewohnern / Pflegebedürftigen und Inkaufnahme körperlicher Beeinträchtigungen und Schädigungen
- bezüglich der fehlenden Baureife für ein spitalähnliches Vorhaben

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, wir ersuchen Sie um antragsgemässen Entscheid.

Mit freundlichen Grüssen

Für das Bürgerforum Freienbach
Irene Herzog-Feusi

Beilage 1
Auszüge aus dem «*Lärmschutznachweis betreffend Aussenlärm R+K Büro für Raumplanung AG*» vom 11. Oktober 2018 mit von den Einsprechern markierten Grenzwertüberschreitungen.