

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

EINSCHREIBEN
Gemeinderat Freienbach
Unterdorfstrasse 9
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 22. Juli 2025

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Im Namen des Trägervereins Bürgerforum Freienbach erhebe ich hiermit

EINSPRACHE

gegen

Baugesuch: Nr. 2025-0115 / eBau 22-25-160
Gesuchstellerin: sans-souci gastronomie SA, Etzelstrasse 224, 8808 Pfäffikon
Grundeigentümerin: Fair-Play Immobilien AG, Churerstrasse 160a, 8808 Pfäffikon
Projektverfasser: Gastrobau72 GmbH, Haldenstrasse 15, 8905 Islisberg
Objekt/Anlage: Einbau Küche mit Abluftanlage und temporäre Grillstation
Etzelstrasse 226, 8808 Pfäffikon, KTN 3552, Geb.Nr. 1007, Koordinaten
2'701'250.376 / 1'227'603.042, Zone LW
Publikation: Amtsblatt Nr. 28 vom 11.7.2025

mit folgenden

ANTRÄGEN

1. Es sei das Baugesuch abzuweisen, die nachträgliche Baubewilligung zu verweigern und der unverzügliche Rückbau der zonenwidrigen Einbauten / die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen.

2. Die Strafbestimmungen gemäss Art. 92 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG und Art. 63 des Freienbacher Baureglements seien von Amtes wegen anzuwenden. Insbesondere sei der Gesuchstellerin eine Busse gemäss § 92 Abs. 1, 2 und 4 PBG aufzuerlegen.

BEGRÜNDUNG

I. FORMELLES

1. Frist

Die 20-tägige Einsprachefrist (bis 31. Juli 2025) wird mit dem heutigen Versand der Einsprache eingehalten.

2. Legitimation

- 2.1 Gemäss Statuten setzt sich der Trägerverein des Bürgerforums Freienbach für den Schutz, die Pflege und die gesunde Weiterentwicklung des kommunalen Lebensraumes ein und engagiert sich für die Einhaltung aller rechtlichen Vorgaben und vollumfänglich rechtsstaatliche Abläufe.

Die Sicherstellung bester Umwelt- und Lebensbedingungen gemäss Art. 2.4 Abs.3 der Statuten begründet die Ergreifung des Rechtsmittels der Einsprache (Art. 2.5) aus rein ideellen, dem Natur- und Heimatschutz und den rechtsstaatlichen Vorgaben verpflichteten Motiven.

BO: Statuten des Trägervereins Bürgerforum Freienbach vom 14.2.2007, rev. 23.2.2010

- 2.2 Der Trägerverein des Bürgerforums Freienbach verfügt seit 2017 über das Verbandsbeschwerderecht in Zonenplan-Angelegenheiten gemäss § 11, Abs.4 PBG, §25 Abs.3

PBG und § 26, Abs.2 PBG und ist zur Einsprache legitimiert. Es handelt sich hier um einen Sachverhalt, der unter das Verbandsbeschwerderecht des Bürgerforums fällt.

2.3 Das Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700), das Bundesgesetz über die Landwirtschaft (SR 910.1), die entsprechenden kantonalen Ausführungsgesetze und die kommunale Zonenordnung verbieten grundsätzlich die zonenwidrige Nutzung des Ökonomiegebäudes in der Landwirtschaftszone. Entsprechend ist eine vorab durchgeführte Umzonung im ordentlichen Verfahren für die ersuchte Umnutzung unerlässlich. Eine solche erfolgte jedoch bis dato nicht.

2.4 Nun will die Gesuchstellerin offenbar das raumplanungsrechtlich erforderliche Umzonungsgesuch umgehen – das vom Souverän zu genehmigen wäre und entsprechend schlechte Realisierungschancen hat – indem sie den Gemeinderat und die kantonalen Behörden um nachträgliche Gutheissung ihrer rechtswidrigen Einbauten ersucht. Sie legt hierzu jedoch nur einen Teil der bereits vorgenommenen Zustandsänderungen offen (Einbauten und Sitzplatzzahl-Erweiterungen, vgl. I. FORMELLES, Ziff. 2.5 und II. MATERIELLES, Ziff. 3-5). Das heisst, sie erhebt einen zonenplanrelevanten, unzulässigen Nutzungsanspruch, der die baurechtlichen Vorgaben und insbesondere die Systematik der Raumplanung gleich mehrfach missachtet.

2.5 Das vorliegende Baugesuch will zwar den Anschein erwecken, es gehe lediglich um die Bewilligung für eine 'geringfügige' Umnutzung eines Gebäudes in der Landwirtschaftszone, doch die damit unmittelbar zusammenhängende Vergrösserung des Gesamtbetriebs verursacht auch eine erweiterte, zonenwidrige und grundwassergefährdende Nutzung des umliegenden Landwirtschaftslandes für die Parkierung. Das regelmässige, wilde Parkieren auf der grünen Wiese ist eine direkte Folge der – für die extreme, eigenmächtige Erweiterung auf 400 Sitzplätze völlig ungenügenden – Parkplatzzahl (Bestand total: 62 Parkplätze, davon ca. 12 für Personal und lediglich 50 für Gäste).

Das Verbandsbeschwerderecht des Bürgerforums Freienbach gilt auch für die Beanstandung der regelmässig – ohne Umzonung, ohne Bewilligung, ohne Grundwasserschutz und ohne rechtskonforme Abwasser-Ableitung – zur Parkierung beanspruchten Flächen auf KTN 2658 und evtl. auch KTN 984 in der Landwirtschaftszone.



Foto vom 13.7.2025: für schöne Witterung prototypische Parking-Situation



Situationsskizze (Karte WebGIS)

II. MATERIELLES

3. Verbindliche Nutzungsbeschränkung, falsches Verfahren

3.1 Das Ökonomiegebäude Nr. 1007 in der Landwirtschaftszone durfte gemäss Ausnahmegewilligung des Amtes für Raumplanung vom 27.5.1997 zu Baugesuch 97-378 («..., *Abbau und Wiederaufbau Oekonomiegebäude, Etzelstrasse 224, Luegeten*») anstelle des früheren Luegeten-Stalls nur mit folgender Einschränkung (Ziff. 2) wieder aufgebaut werden: *«Bezüglich der Zweckänderung des ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Oekonomiegebäudes findet § 74 Abs. 3 lit c PBG Anwendung. Demnach dürfen Gebäude, die für die bisherige Nutzung nicht mehr benötigt werden, einem anderen Zweck zugeführt werden, sofern die Umnutzung zu keiner wesentlichen Mehr-*

beanspruchung der Infrastruktur führt und keine Beeinträchtigung der Umwelt erwarten lässt.» Und in der Verfügung Ziff. 1 lit b wurde die Bewilligung entsprechend nur unter der Auflage erteilt, dass *«das Oekonomiegebäude lediglich als Garage und stilles Lager genutzt werden»* dürfe. Die Baubewilligung von 2001 liess dann eine leicht modifizierte Nutzung zu, vgl. Abbildung Seite 9. Doch mit den unbewilligt ausgeführten Einbauten ist nun bereits eine evidente Mehrbeanspruchung der Infrastruktur und Beeinträchtigung der Umwelt eingetreten, wie nachfolgend aufgezeigt wird.

- 3.2 Die Gesuchstellerin verletzte diese verpflichtenden Vorgaben mit ihrem eigenmächtigen, rechtsverletzenden Vorgehen und lieferte im vorliegenden Gesuch keinerlei Begründung dafür, geschweige denn, eine Entschuldigung.
- 3.3 Wir rügen, dass – offensichtlich im vollen Wissen um die Widerrechtlichkeit ihres Vorgehens, d.h. vorsätzlich – die zonenwidrigen Einbauten einer Küche zur Bewirtschaftung des Biergartens im Gesuch vom November 2024 NICHT deklariert und NICHT ersucht worden waren, konnte doch eine solche Umnutzung absehbar weder vom Gemeinderat noch von den zuständigen kantonalen Ämtern gutgeheissen werden. Die Gesuchstellerin hat denn auch weder eine unzumutbare Härte (gemäss § 73 Abs. 1 lit a, PBG) noch Ausnahmegründe (gemäss § 74 PBG) geltend gemacht.
- 3.4 Effektiv hätte die Gesuchstellerin ein Gesuch für eine Umzonung einreichen und ein rechtskonformes Prozedere für eine Umnutzung durchlaufen müssen. Wie oben ausgeführt, können Ausnahmegewilligungen zu dieser massiv erweiterten Nutzung nicht erteilt werden, solange dieses Gebäude in der Landwirtschaftszone verbleibt.
- 3.5 Da bisher keine Umzonung erfolgte, welche die ersuchte Umnutzung zulassen würde, ist das Gesuch abzuweisen und die Bewilligung antragsgemäss zu verweigern. Die unbewilligten Einbauten sind zu entfernen.

4. Falsche Angaben im Baugesuchs-Formular, fehlende Deklaration der bereits getätigten Betriebsvergrößerung auf 400 Sitzplätze und des entsprechend erhöhten Betriebs-Infrastrukturbedarfs, fehlende Unterschriften

Mit dem Baugesuch Nr. 22-25-160 vom 30.6.2025, Vorhabensbezeichnung «*Küche Öko Gebäude Restaurant Luegeten*», wurde eine Vielzahl falscher Angaben eingereicht, und es wurden wesentliche, bereits vorgenommene Änderungen, die in untrennbarem Zusammenhang mit den vorliegend ersuchten Einbauten stehen, gar nicht deklariert. Zudem fehlen sämtliche Unterschriften auf dem Gesuchsformular.

A) Kapitel «*Kategorisierung*»

a) Es handelt sich beim Gesuchsgegenstand (S.1/10) nicht um «*Bauten*», wie angegeben, sondern um «*Anlagen*». Zu den Anlagen zählen Betriebsvorrichtungen, Maschinen und technische Anlagen, die mit dem Grundstück fest verbunden sind. Solche Anlagen sind Wirtschaftsgüter, die dazu bestimmt sind, dem Betrieb auf Dauer zu dienen, resp. diesen im bestehenden Umfang überhaupt zu ermöglichen. Die bereits unbewilligt vorgenommenen Einbauten im Ökonomiegebäude sind zweifellos als solche Betriebsanlagen zu qualifizieren. Als solche korrelieren sie untrennbar mit dem Betrieb als Ganzes – und damit auch mit dessen Grösse. Dies ist hier erheblich, weil die Aufrechterhaltung der unbewilligten(!) Vergrößerung des Gesamtbetriebs auf insgesamt 400 Sitzplätze* faktisch davon abhängt, ob diese Anlagen nachträglich bewilligt werden.

*vgl. Selbstdarstellung unter <https://www.pec-lard.net/de/unsere-betriebe/gasthof-luegeten/> abgerufen am 16.7.2025



info@gasthof-luegeten.ch
Tel. +41 (0)55 420 45 44
www.gasthof-luegeten.ch

Zahlen

Restaurant	90 Plätze
1. Stock	60 Plätze
Terrasse	150 Plätze
Biergarten	100 Plätze
Mitarbeiter	25

Total: 400(!) Plätze

b) Bei der Zweckbeschreibung (S.1/10) wurde im Baugesuch lediglich «*Gewerbe / Dienstleistung*», nicht jedoch «*Tourismus*» angegeben. Diese (kaum zufällige) Auslassung erweckt den Anschein, dass hier eine evtl. beabsichtigte, baldige weitere Zweckänderung der Luegeten – weg von der alleinigen Nutzung als Gastrobetrieb – vorgespurt werden sollte.

c) Fälschlich wurde bei den «*geplanten Tätigkeitsarten*» nicht «*Nutzungsänderung*» deklariert, sondern unzutreffend «*Umbau / Erneuerung / Sanierung*». Tatsache ist, dass dort vorher KEINE Küche bestand und auch nie vorher eine solche bewilligt wurde.

d) Die «*Gewässereinleitung*» des Abwassers aus der Küche ist fälschlich mit «*Nein*» deklariert. Es fehlt in den Gesuchsunterlagen ein Kanalisationsplan und ein Entwässerungskonzept, vgl. auch unsere Beanstandungen unter C, nachfolgend.

e) Tatsachenwidrig wurde die Frage verneint, ob im Zusammenhang mit dem vorliegenden Gesuch «*neue gewerbliche Nutzflächen*» geschaffen wurden. Dies ist klar der Fall.

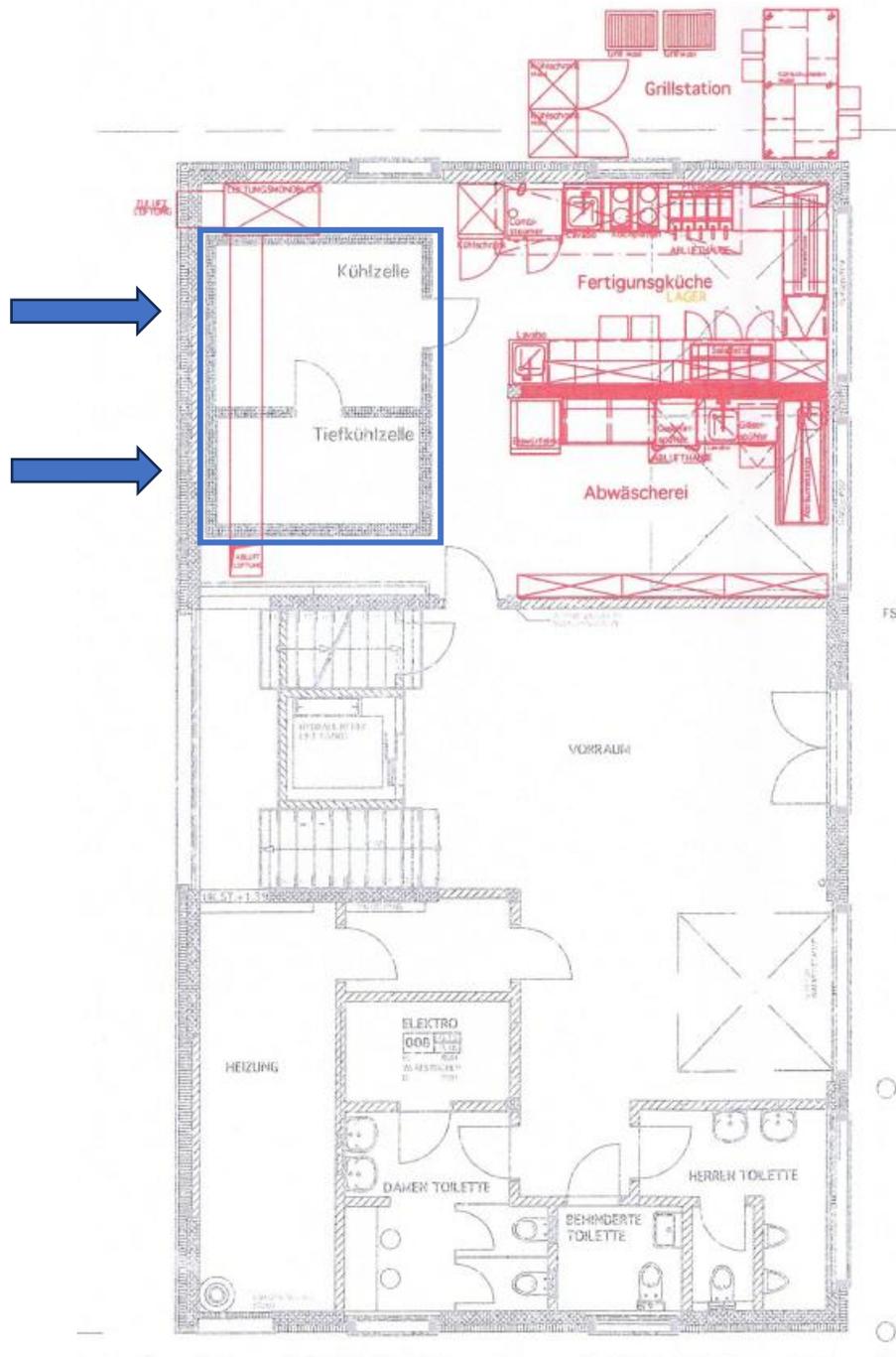
B) Kapitel «*Allgemeine Informationen zum Vorhaben*»

Die angegebenen «*Projektkosten*» von lediglich «*Fr. 100'000.-*» sind völlig unglaubwürdig. Sie stimmen auch nicht mit den in den Medien publizierten, bedeutend höheren Kosten überein. Aus den deklarierten und undeklarierten Änderungen resultierten mit Sicherheit erheblich höhere Kosten. Lediglich die «*Fertigungsküche*», «*Abwäscherei*» und «*Entlüftung*» sind im Plan richtig als neu (rot) eingezeichnet, während die «*Kühlzelle*» und «*Tiefkühlzelle*» – tatsachenwidrig als «*bestehend*» in grauer Farbe bezeichnet wurden, vgl. Seite 8. Zur Gegenüberstellung ist auf Seite 9 die im Jahre 2001 bewilligte Einteilung und Ausstattung des Ökonomiegebäudes einkopiert, die noch heute massgeb-

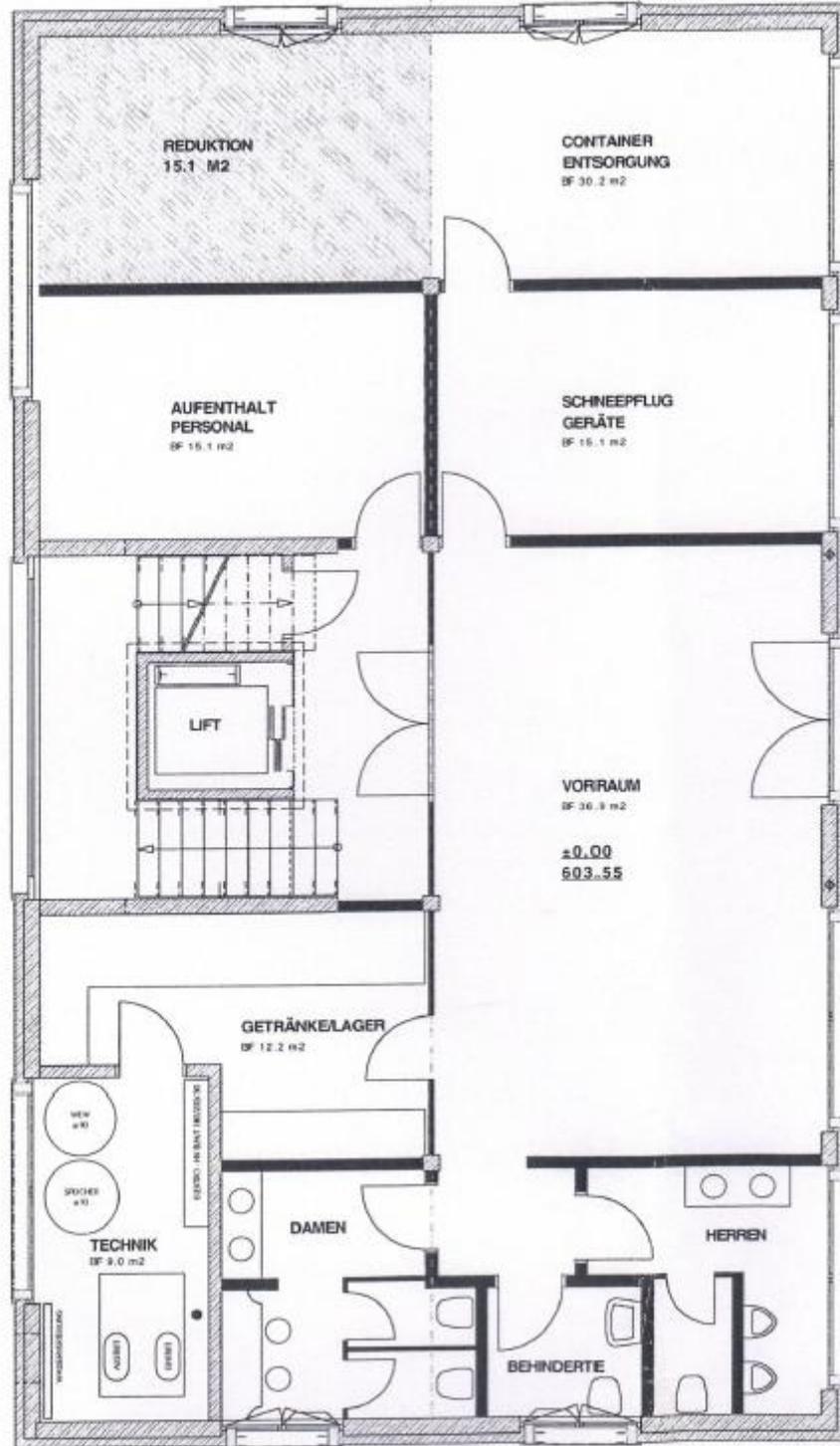
lich ist. Daraus wird ersichtlich, dass auch diverse Wände, die Elektroanlage und die Heizung verändert wurden – ohne Deklaration!

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mit der Angabe eines viel zu tief bezifferten Investitionsvolumens vorgetäuscht werden soll, es handle sich nur um geringfügige Änderungen.

Blau: fälschlich nicht als 'neu' deklarierte Einbauten im Baugesuch vom 30.6.2025

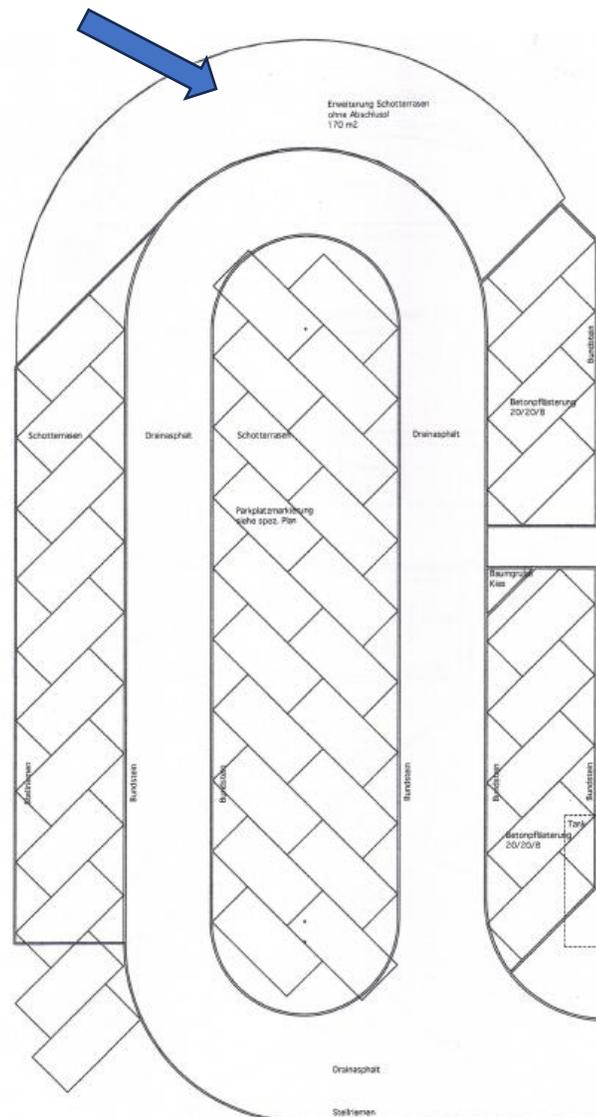


Plan der im Ökonomiegebäude 2001 bewilligten Einteilung und Ausstattung
des Erdgeschosses



C) Kapitel «Gewässerschutz»

Die Angabe «Gewässerschutz erledigt» ist falsch. In den Auflageunterlagen fehlt ein Durchflussnachweis und ein Entwässerungsplan. Der Grundwasserschutz im Gewässerschutzbereich A_u ist wegen fehlender Deklaration der Abwasserleitungen aus der Küche entscheidend relevant ungenügend ausgewiesen. Zudem fehlen auch Angaben über die Entwässerung der «Erweiterung des Schotterrasens» gemäss Baugesuch 22-24-261 vom 25. November 2024 und derjenigen Landwirtschaftsflächen, auf denen Gäste des Gasthofs Luegeten wegen Parkplatzmangel regelmässig wild parkieren, vgl. I.FORMELLES, Ziff. 2.5 und II. MATERIELLES, Ziff. 5, nachfolgend.



5. Unzulässige Betriebserweiterung

5.1 Das Gesuch 22-24-261 vom 25. November 2024 um «*Erweiterung der Aussenbestuhlung*» beschränkte sich auf 72 Sitzplätze (Tische, Stühle und Sonnenschirme) – erstellt wurden aber effektiv 100 Biergarten-Sitzplätze. Das heisst, mehr als 1/3 der 72 Sitzplätze kamen unbewilligt dazu.

5.2 Insgesamt wurde die Sitzplatzzahl des Gasthofs Luegeten (wie oben aufgezeigt) inzwischen auf 400 erhöht. Demgegenüber wurde im Gemeinderatsbeschluss Nr. 25 vom 23. Januar 2025, Erw. 1 und in GRB Nr. 140 vom 16. April 2025, Erw.1 wortgleich ausdrücklich festgehalten: *«Erschliessungsmässig bleibt die Situation unverändert, zumal keine Betriebserweiterung geplant ist. Die Sitzplatzzahl übersteigt das bestehende Angebot des Restaurants Luegeten nicht.»*

Weiter wurde in GRB Nr. 25 vom 23 Januar 2025, Erw. 2, ausdrücklich erwähnt, dass *«Bauliche Massnahmen (...) nicht geplant»* seien, ebenso in GRB Nr. 140 vom 16. April 2025, der unter Erw. 2 festhielt: *«Vorliegend sollen marginale Änderungen der inneren Raumaufteilung ausgeführt werden. Weitere bauliche Massnahmen sind nicht geplant. Die gute Gesamtwirkung bleibt unverändert und eine Neubeurteilung erübrigt sich».*

Der Gemeinderat bezog sich in beiden Beschlüssen (je Erw. 4) auf den GRB 267 vom 2. Mai 2002, *«Neuerstellung Parkplatzanlage mit Terrainanpassungen und Umgebungsgestaltung»*. In seiner Beurteilung habe der Gemeinderat damals *«ein Sitzplatzangebot für das Restaurant von 221 Sitzplätzen»* erwogen. Für das Restaurant würden nach Abzug der 3 Parkplätze für die beiden Wohnungen insgesamt 62 Parkplätze verbleiben, *«was für das Restaurant 248 Sitzplätze zulässt»*. Der Parkplatznachweis werde *«unverändert erbracht»*.

5.3. Wir beanstanden dies als inzwischen tatsachenwidrig. Die in der Webseite der Gesuchstellerin genannten 400 Sitzplätze würden rund 100 Parkplätze erfordern, denn

gemäss Art. 19 Abs. 2 lit.b des Baureglements der Gemeinde Freienbach ist die Mindestzahl von «1 Abstellplatz pro 4 Sitzplätze in Cafés und Restaurants» auszuweisen.

Das heisst, es fehlen für die heutige Nutzung bei Vollbesetzung sage und schreibe 50 Parkplätze. Oder mit anderen Worten: 152 Sitzplätze ohne entsprechende Parkiermöglichkeit wurden in der Luegeten inzwischen bereitgestellt!

So verwundert es denn auch nicht, dass bei guter Witterung und grossem Besucherandrang nicht nur auf der westlich angrenzenden Wiese, sondern auch entlang der schmalen Etzelstrasse parkiert wird, was im steilen Gelände ein Kreuzen der Fahrzeuge verunmöglicht, zu riskanten Rückwärtsfahrmanövern führt und starke Behinderungen des Verkehrs und des ÖV verursacht.

Hier liegt also auch eine evidente Gefährdung der öffentlichen Sicherheit vor.

6. Erfordernis des Rückbaus und der Erteilung einer angemessenen Busse

6.1 Bekanntlich reichte die Gesuchstellerin das vorliegende Baugesuch erst nach unserer Beanstandung der illegalen Bautätigkeit in der Landwirtschaftszone und auf ausdrückliche Aufforderung hin – unter Androhung des Rückbaus durch das Bauamt – per 30.6.2025 ein. Dies, nachdem ihr notabene Ende Mai 2025 noch eine zusätzliche Nachfrist von einem ganzen Monat eingeräumt worden war.

6.2 Dennoch ist das Baugesuch – wie oben dargelegt – mit entscheidrelevanten Mängeln behaftet. Offenbar erhofft sich die Gesuchstellerin eine Sonderbehandlung, unter Missachtung der für alle anderen geltenden Rechtsvorschriften. Sie verzichtet auf jegliche Begründung für die vielen Ungereimtheiten und Vorschriftenverletzungen, legt dem Gesuch aber (wie schon im November 2024) eine Speisekarte bei, inkl. A4-Blatt mit Werbetexten («*Alles, was auf eine Gartenkarte gehört*», «*Nachhaltigkeit ist für uns ganz natürlich*», «*Öffnungszeiten*», «*Saison und Personal*»). Nur ein Spässchen?

Wir nehmen mit Befremden zur Kenntnis und rügen, dass dieses Flickwerk ohne Unterschriften, das alles andere als ein korrektes Baugesuch darstellt, vom Bauamt nicht pflichtgemäss zurückgewiesen, sondern zur Ausschreibung im Amtsblatt freigegeben wurde. Entsprechend beanstanden wir die Vergeudung der öffentlichen Gelder durch das offensichtlich missbräuchlich ausgelöste Verfahren.

- 6.3 Gemäss den einschlägigen Gesetzesbestimmungen – die für alle zu gelten haben, d.h. auch für die Gesuchstellerin – und mit Bezugnahme auf die Warnungen in Beschlussdispositiv Nr. 5 des GRB Nr. 140 vom 16. April 2025, wonach *«die Missachtung der Bauvorschriften (...) mit Busse bestraft»* wird und *«bei Übertretungen (...) zudem die Beseitigung des rechtswidrigen Zustands auf Kosten der Bauherrschaft verfügt»* werde, ersuchen wir um antragsgemässe Sanktionierung der Gesuchstellerin.

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, im Namen des Bürgerforums Freienbach ersuche ich Sie um antragsgemässen Entscheid.

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi

Präsidentin des Trägervereins Bürgerforum Freienbach