

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

EINSCHREIBEN
Gemeinderat Freienbach
Unterdorfstrasse 9
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 23. September 2025

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates

Im Namen des Trägervereins Bürgerforum Freienbach erhebe ich hiermit

EINSPRACHE

gegen

Baugesuch:	Nr. 2025-0146 / eBau 22-25-210
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:	Glaskugel für saisonale Veranstaltungen
Publikation:	Amtsblatt Nr. 36 vom 5.9.2025

mit folgenden

ANTRÄGEN

1. Das Baugesuchsverfahren Nr. 2025-0146 / eBau 22-25-210 sei zu sistieren bis zum Vorliegen der rechtskräftigen, letztinstanzlichen Bewilligung im Verfahren Nr. 2025-0115 / eBau 22-25-160.
2. Eventualiter sei das Baugesuch Nr. 2025-0146 / eBau 22-25-210 abzuweisen und die Baubewilligung zu verweigern.

BEGRÜNDUNG

I. FORMELLES

1. Frist

Die 20-tägige Einsprachefrist (bis 25. September 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 auch bei faktischen Zonen-Umnutzungsbegehren, welche die unabdingbare Umzonung zu umgehen versuchen, zur Einsprache legitimiert. Die nachfolgend aufgeführten Sachverhalte (I. FORMELLES, Ziff. 2.3 – 2.5) fallen deshalb insgesamt unter das Verbandsbeschwerderecht und begründen damit auch das Einspracherecht des Trägervereins Bürgerforum Freienbach.

- 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, das mit hoher Wahrscheinlichkeit (entgegen den unglaublichen, anderslautenden Angaben im Baugesuch Nr. 2025-0146 / eBau 22-25-210) auch für die Bewirtschaftung der wahlweise «*Glaskugel*»/»*Plexiglaskugel*»/»*Fonduekugel*»/»*DOMÉ*» genannten alljährlichen Betriebserweiterung «*vom 15. Oktober bis 15. März*» beansprucht würde. Dass dies ausgeschlossen werden könnte, ist nicht plausibel. Entsprechend wäre eine vorab durchgeführte Umzonung im ordentlichen Verfahren auch für die neu ersuchte Gastro-Nutzung unerlässlich. Eine solche erfolgte jedoch bis dato nicht.
- 2.4 Die Gesuchstellerin erhebt also mit ihrem vierten Bewilligungsgesuch zum selben Gastronomiebetrieb innert 10 Monaten(!) wieder einen zonenplanrelevanten, unzulässigen Zusatz-Nutzungsanspruch in der Landwirtschaftszone und missachtet damit erneut die baurechtlichen Vorgaben und insbesondere die Systematik der Raumplanung. Es ist davon auszugehen, dass sie diese Vorgehensweise gezielt wählte, weil das raumplanungsrechtlich erforderliche Umzonungsgesuch vom Souverän genehmigt werden müsste, mit entsprechend hohem Zeitbedarf und schlechten Realisierungschancen.
- 2.5 Das vorliegende Baugesuch will den Anschein erwecken, es gehe lediglich um die Bewilligung für eine 'geringfügige' saisonale Ergänzung des Betriebs mit einer «*Fahrnisbaute*». Doch diese würde mehrfach übergeordnetes Recht verletzen, vgl. II. MATERIELLES, Ziff.3.2: Bauen ausserhalb der Bauzone, Art. 24 RPG, fehlende Standortgebundenheit, fehlende Beurteilung der Denkmalpflege betr. Umgebungsschutz (Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, fehlende gute Gesamtwirkung) sowie entgegenstehende öffentliche Interessen betr. Parkierung und Infrastrukturnutzung.

- 2.6 Auch in der kalten Jahreszeit würde eine Erweiterung der lediglich bestandesrechtlich garantierten Grösse des Gesamtbetriebs und entsprechend erweiterte infrastrukturelle Beanspruchungen verursachen. Besonders gravierend wäre dabei die ganzjährige, grundwassergefährdende Nutzung des umliegenden Landwirtschaftslandes für die Parkierung wegen ungenügender bestehender Parkplatzzahl. Die unzulässige Parkierung auf KTN 2658 und evtl. auch auf KTN 984 in der Landwirtschaftszone ist schon seit der Betriebseröffnung ohne ausgewiesenen, vollumfänglichen Grundwasserschutz und ohne rechtskonforme Abwasser-Ableitung bei grosser regelmässiger Auslastung stattfindet.
- 2.7 Das Bürgerforum ist befugt– dem Gemeinderat mittels Einsprache diese vielfachen, einer Gesuchsbewilligung entgegenstehenden Gründe vorzubringen.

II. MATERIELLES

3. **Ungenügende rechtliche Voraussetzung für die Gesuchs-Behandlung**

- 3.1 Nach wie vor steht die Behandlung des nachträglichen Bewilligungsgesuchs vom 11. Juli 2025 für bereits vorgenommene, zonenwidrige Einbauten im Ökonomiegebäude Nr. 2025-0115 / eBau 22-25-160 aus. Ja, es wurde der Gesuchstellerin (auch mittels mehrfachen Fristerstreckungen) durch das Bauamt ausdrücklich ermöglicht, trotz illegalem baurechtlichem Zustand den Gesamtbetrieb seit der Eröffnung vor mehr als 5 Monaten sanktionslos einfach 'laufen zu lassen'.

Wir rügen, dass die Nutzung der unbewilligten Einbauten im Ökonomiegebäude und die unbewilligte Erweiterung des Betriebs auf 400 Sitzplätze / 500 Stehplätze (gemäss Angaben auf der Webseite www.peclard.net/media/luegeten_bankette-de.pdf, abgerufen am 16.9.2025) bisher in stossender Weise toleriert wurde.

Diese Duldung hat gravierende Konsequenzen, die nicht länger hingenommen werden können:

- In Bezug auf die schwere Verletzung der verfassungsmässigen Garantie der einwandfreien Rechtsanwendung durch kommunale und kantonale Organe, namentlich von Art. 5 BV: Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns, Art. 6 BV: Individuelle und gesellschaftliche Verantwortung, Art. 8 BV: Rechtsgleichheit und Art. 9 BV: Schutz vor Willkür und Wahrung von Treu und Glauben;
- In Bezug auf Nachahmungswirkung im Unrecht;
- In Bezug auf die praktischen Negativ-Auswirkungen vor Ort: Wildparkierung mit Gefährdung des Grundwassers und weitere Sicherheitsrisiken.

Weitere Duldung und Verzögerung des Entscheids über das nicht bewilligungsfähige nachträgliche Baugesuch Nr. 2025-0115 / eBau 22-25-160 vom 11. Juli 2025 müsste unweigerlich aufsichtsrechtliche Massnahmen nach sich ziehen. Wir machen hierzu unsere Einsprache des Trägervereins Bürgerforum Freienbach vom 22.7.2025 (bei den Akten) vollumfänglich geltend und beantragen die Gutheissung unseres Sistierungsantrags zum vorliegenden Baugesuch.

3.2 Die grundsätzlichen Voraussetzungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone Art. 24 RPG und Art. 11 BauR sind für die *«Fonduekugel»* nicht erfüllt. Es fehlt die Standortgebundenheit. Das Fondue-Essen zwischen dem 15. Oktober und 15. März ist an vielen dafür geeigneten Orten ohne Weiteres möglich und nicht auf die nahe Umgebung des denkmalgeschützten Gasthofs Luegeten ausserhalb der Bauzone angewiesen.

Es fehlt eine Beurteilung der *«Fonduekugel»* durch die kantonale Denkmalpflege. Als grundsätzlich wesensfremde, halbkugelförmige, von Weitem ersichtliche Plexiglas-Baute könnte sie das Erfordernis der im Wesentlichen unveränderten äusseren Erscheinung und baulichen Grundstruktur des denkmalgeschützten Objekts (KSI-Objekt 29.038, *«bestens erhaltene Biedermeierwirtschaft in Massivbauweise und Sandsteinfenstergewänden an empfindlicher Aussichtslage»*) keineswegs erfüllen. Sie würde vielmehr eine starke Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bewirken und

den überwiegenden öffentlichen Interessen an der guten Gesamtwirkung des denkmalgeschützten Gasthauses zuwiderlaufen. Da die erforderliche Einpassung in die Umgebung des denkmalgeschützten Gasthauses Luegeten fehlt, ist die ersuchte Halbkugelbaute nicht bewilligungsfähig.

3.3 Das neue Erweiterungsgesuch kann nicht vorgezogen und rechtskonform behandelt werden, wenn die grundsätzlichen rechtlichen Rahmenbedingungen für die Betriebsgrösse noch gar nicht verbindlich definiert sind. Entsprechend ist ein rechtskräftiger letztinstanzlicher Entscheid über die Betriebserweiterung seit Eröffnung im April 2025 unverzichtbare Voraussetzung für die Anhandnahme des vorliegenden Bewilligungsgesuchs.

3.4 Für Betriebsbewilligungen im Gastrobereich ist nicht eine durchschnittliche Nutzung, sondern die maximale Nutzungszahl als Berechnungsgrundlage massgeblich. Auch bei schlechtem Wetter / in der kalten Jahreszeit werden gemäss der Selbstdeklaration der Gesuchstellerin bereits jetzt 260 Sitzplätze / 310 Stehplätze angeboten. Es kämen bei Erweiterung der geschlossenen Räume durch den Fonduebau, genannt «Glaskugel» / «Plexiglaskugel» / «Fonduekugel» / «DOME», bei Vollbesetzung insgesamt 42 Sitzplätze hinzu. Das heisst, die bewilligte maximale Betriebsgrösse würde mit 302 Sitzplätzen auch in der Zeit vom 15. 10. – 15.3. massiv überschritten.

Ort und Personenanzahl	
Restaurant Parterre:	95 Sitzplätze, 120 Stehplätze
Wintergarten Wests:	30 Sitzplätze
Wintergarten See:	40 Sitzplätze, 60 Stehplätze
Terrasse EG:	95 Sitzplätze, 120 Stehplätze
Restaurant 1. Stock:	60 Sitzplätze, 60 Stehplätze
Terrasse 1. Stock West:	25 Sitzplätze, 40 Stehplätze
Terrasse 1. Stock See:	20 Sitzplätze, 30 Stehplätze
2. Stock Party	20 Sitzplätze, 50 Stehplätze
Weinkeller	15 Sitzplätze, 20 Stehplätze

3.5 Wie in unserer Einsprache vom 22. Juli 2025 ausgeführt, wurde in den Gemeinderatsbeschlüssen Nr. 25 vom 23. Januar 2025, Erw. 1 und 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»*.

3.6 Diese Beschlüsse sind angesichts der oben gezeigten Zahlen unhaltbar und durch den Gemeinderat als nichtig zu erklären, da die Erwägung, es bleibe eine *«unveränderte Gesamtwirkung»*, resp. eine *«Neubeurteilung erübrige sich»*, nachweislich falsch ist.

Die Zahl (62) der effektiv für Gäste bereitstehenden Parkplätze ist unrichtig: Mindestens 12 der 62 vorhandenen Parkplätze werden durch das Personal beansprucht und können nicht gemäss den Baureglements Vorgaben als Gästeparkplätze angerechnet werden. Es stehen nur 50 bewilligte Gästeparkplätze zur Verfügung.

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.

Damit fehlen (wie von uns schon in der Einsprache vom 22.7.2025 gerügt) bei Vollbesetzung sage und schreibe 50 Parkplätze für die von der Betreiberin genannten 400 Sitzplätze. Oder mit anderen Worten: Inzwischen werden in der Luegeten bis zu 200 Sitzplätze ohne entsprechende Parkiermöglichkeit bewirtschaftet!

Dabei sind die Stehplätze noch nicht einmal berücksichtigt, die jedoch in die Parkplatzberechnung einzubeziehen sind, da logischerweise auch für je 4 'stehende Besucher' ein Parkplatz zur Verfügung gestellt werden muss.

Laut Website der Gesuchstellerin ist bei Vollbesetzung des Innen- und Aussenbereichs (inkl. Garten und Terrassen, d.h. bei warmem, trockenem Wetter) mit maximal 500 Stehplätzen und bei kaltem und nassem Wetter mit Vollbesetzung der Innenbereiche mit 310 Stehplätzen zu rechnen. Also sind letztlich diese Zahlen massgeblich für die Parkplatzzahl:

- Sommer/ warm, trocken: $500:4 = 125$ PP, d.h. 75 fehlende PP
- Winter/ kalt, nass: $310:4 = 77.5$ PP, d.h. 27.5 fehlende PP

3.7 Würde nun im Winter noch eine vollbesetzte «Glaskugel»/ »Plexiglaskugel»/«Fonduekugel»/ ein voller «DOME» mit deklarierten 42 Sitzplätzen hinzukommen, wäre der tatsächlich auszuweisende Parkplatzbestand auch in dieser Periode bei 88 (352:4). Das heisst, gegenüber den aktuell vorhandenen rund 50 Gästeparkplätzen fehlten diesfalls ganze 38 Parkplätze. Es besteht keine Möglichkeit, bei solch enormen Abweichungen von der vorgeschriebenen Parkplatzzahl behördliche Ausnahmegewilligungen unter dem Motto «Fondue vor Recht» oder «Bratwurst vor Recht» zu erteilen.

Die antragsgemässe Abweisung des vorliegenden Baugesuchs, resp. die Verweigerung der Bewilligung hat auch zu erfolgen, weil die öffentlichen Interessen an der Einhaltung der Rechtsordnung (Art. 19 BauR) aus den genannten Gründen noch zusätzlich massiv verletzt würden.

4. Falsche Bezugnahmen und Angaben im Baugesuch

4.1 Der Vergleich mit den Plexiglaskugeln bei der Marina Lachen ist unhaltbar. Die Lachener Kugeln werden nicht in der Landwirtschaftszone, sondern in der Kernzone 1 aufgestellt und unterliegen damit anderen Nutzungsbestimmungen.

4.2 Die Angabe im Baugesuch, es würden in der «Glaskugel»/ »Plexiglaskugel»/«Fonduekugel»/ im «*DOME*» «saisonale Veranstaltungen» durchgeführt, ist missverständlich. Damit wird suggeriert, dass kein täglicher Gastrobetrieb, sondern eher vereinzelte Events stattfinden würden. Andererseits deklariert das Betriebskonzept (Pkt.7) «täglich von 11.30 bis 24 Uhr durchgehend warme Küche» - d.h. täglichen Vollbetrieb. Dieser wäre zur Beurteilung massgeblich.

4.3 Temporäre, beheizte Gastroräume unterliegen – unabhängig von ihrer geometrischen Form und Ausstattung – den allgemein gültigen Vorschriften über die

- raumplanerisch erlaubte Nutzung;
- feuerpolizeilichen und energietechnischen Sicherheitsmassnahmen;
- Hygiene und Personenschutz;
- Erschliessungsanforderungen.

Wir beanstanden, dass die Gesuchsunterlagen keine entsprechenden, eindeutigen und verbindlichen Deklarationen enthalten. So ist es z.B. völlig unglaubwürdig, dass von den Gästen lediglich die sanitären Anlagen des Gasthauses Luegeten und nicht auch jene des Ökonomiegebäudes genutzt würden und dass die «Speisen und Getränke» ausschliesslich aus dem Gasthaus in die «Glaskugel»/ »Plexiglaskugel» / «Fonduekugel» / den «*DOME*» gebracht würden.

4.4 Auch die Angaben zur Heizung sind unglaubwürdig. Es fehlt insbesondere ein Energienachweis und wir bestreiten, dass dieser Raum mit «3 Dyson Hot + Cool AM09 (56W)»,

die im Handel für den Privatgebrauch angeboten werden, beheizt werden könnte und damit sämtliche Normen erfüllt würden.

- 4.5 Das Organigramm (Pkt.6) des Betriebskonzepts ist unklar: *«Es arbeiten insgesamt 3 Mitarbeiter in der Glaskugel. Gleichzeitig sind 2 Mitarbeiter in der Glaskugel anwesend.»* Wären es also 5 Mitarbeiter, von denen 2 nicht *«arbeiten»*, sondern nur *«anwesend sind»* (sozusagen als Betreuer), oder nur 3 Mitarbeiter, von denen immer höchstens 2 gleichzeitig im Raum sein dürften?

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, wir ersuchen Sie angesichts der zahlreichen und vielfältigen Sistierungs- und Ablehnungsgründe um antragsgemässen Entscheid.

Mit freundlichen Grüssen

Irene Herzog-Feusi

Präsidentin des Trägervereins Bürgerforum Freienbach