

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

EINSCHREIBEN
Gemeinderat Freienbach
Unterdorfstrasse 9
Postfach 140
8808 Pfäffikon

Pfäffikon, 28. Oktober 2026

Baugesuch Nr. 2026-0146

eBau: 22-26-224

Gesuchsteller: Personalvorsorgestiftung der Planzer Transport AG

Grundeigentümer: ARfinanz Holding AG, Churerstrasse 87, 8808 Pfäffikon

Projektverfasser: Curzio Ardinghi Architecture GmbH, Seefeldstrasse 283a, 8008 Zürich

Objekt: Büro- und Gewerbegebäude mit Wohnungen, Tiefgarage und Erdson-
denwärmepumpenanlage, Churerstrasse 89, Pfäffikon SZ, KTN 3799,
Koordinaten 2'701'950.000 / 1'228'817.000

Publikation: Amtsblatt Nr. 40 vom 8.10.2026

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. Es sei im Nichtanhandnahme-, resp. im Rückweisungsentscheid ausdrücklich festzuhalten, dass allfällige nachträgliche Nutzungsänderungsgesuche in höhere Wohnnutzung abgewiesen würden, so lange das Areal in der Gewerbezone verbleibt.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge inkl. MwSt. zulasten der Baugesuchstellerin.

Begründung

I. FORMELLES

1. Frist

Mit dem Versand dieser Einsprache ist die 20-tägige Einsprachefrist gewahrt.

2. Legitimation

2.1 Zweckbestimmung der Statuten

Zur öffentlich-rechtlichen Einsprache macht das Bürgerforum mit seinem bald zwanzigjährigen 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

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.

2.2 Nutzungsplanungs-Relevanz

Das Bürgerforum Freienbach macht seine Legitimation zur Einsprache und Beschwerde gemäss § 11, Abs.4 PBG, §25 Abs.3 PBG und § 26, Abs.2 PBG bei Nutzungsplanungsänderungen geltend. Die Verbandsbeschwerde-Berechtigung gilt nicht nur bei Entwürfen von Nutzungsplänen, sondern auch dort, wo (wie vorliegend) der planerische Stufenbau des ordentlichen Nutzungsplan-Änderungsverfahrens grundlegend verletzt wird.

Mit dem angefochtenen Baugesuch wird versucht, im falschen Verfahren die vorab für Wohnnutzung erforderliche Umzonung aus der gültigen Gewerbezone G zu umgehen.

Es wird eine faktische Änderung des kommunalen Nutzungsplans ersucht, unter direkter Bezugnahme des Bauprojekts auf den Gestaltungsplan «Ufenau Park».

Dessen grundlegende Zweckbestimmung wurde durch das nie in Kraft getretene «*städtebauliche Konzept, Teilzonenplan Zentrum Pfäffikon*» definiert, das am 25.11.2012 von den Freienbacher Stimmbürgern deutlich abgelehnt wurde. Ebenso bezieht sich der Gestaltungsplan auf die vorgebliche Entlastung durch das Phantom einer «*Umfahrung Pfäffikon*», die (nach Vergeudung von vielen Steuergeld-Millionen für jahrelange Pseudo-Planungen) im Jahr 2013 vom Regierungsrat ebenfalls gestoppt wurde.

Damit ist die Begründung für die exzessiven Ausnahmen von der Regelbauweise, die im Gestaltungsplan (als Sondernutzungsplan) gewährt wurden, weggefallen. Der Gestaltungsplan wurde dennoch seit 2012 nie der gültigen Rechtslage angepasst – trotz mehrfacher Aufforderung in einer Vielzahl von Beschwerdeverfahren, in denen das Bürgerforum Parteistellung hatte.

Nach wie vor gilt, dass für eine intensivere Wohnnutzung in der Gewerbezone G auf dem «*Ufenau Park*»-Areal ein Zonenplan-Änderungsverfahren durchlaufen werden müsste, da sie einzig durch Volksabstimmung rechtsverbindlich werden könnte. D.h., die durch das RPG verlangte Stufensystematik im Nutzungsplan-Änderungsverfahren erfordert für grössere Wohnnutzungen zwingend die Umzonung in eine Wohnzone oder eine gemischte Zone *Wohnen / Gewerbe (WG)*, vgl. auch II. MATERIELLES, Ziff.3.

Zur Wahrung der verfassungsmässigen und gesetzlichen Rechtsgarantien und zur Abwehr absehbarer Schäden, welche das Gemeinwesen / das öffentliche Interesse betreffen, ist das Bürgerforum Freienbach legitimiert, zu diesem Baugesuch (mit Zonenplanrelevanz!) öffentlich-rechtliche Einsprache zu erheben.

2.3 Rechtsmittelbefugnis für die Gewährleistung des Rechts zur Aufsichtsbeschwerde

Gemäss RRB Nr. 442/2014 vom 23.4.2014 setzte der Regierungsrat fest, dass als Voraussetzung für die Anhandnahme einer allfälligen späteren

Aufsichtsbeschwerde, jeweils vorab zwingend Einsprache zum Sachverhalt erhoben werden müsse. Die Legitimation zur Einsprache ist demgemäss auch zur Aufrechterhaltung des Rechts zur Aufsichtsbeschwerde gegeben.

II. MATERIELLES

3. Nichtigkeit des Baugesuchs, Vorakten

Das angefochtene Baugesuch beinhaltet entscheidrelevante, grundlegende Rechtsmängel und Widersprüche. Sie ermöglichen verfassungswidrige Willkür und machen das Gesuch per se nichtig, was zur antragsgemässen Nichtanhandnahme, resp. zu dessen Abweisung führen muss.

Wie schon oben geltend gemacht, ist weder das «städtebauliche Konzept» noch die «Umfahrung Pfäffikon» je in Rechtskraft erwachsen. Als von Beginn weg falscher Bezugsrahmen für den Gestaltungsplan «*Ufenau Park*» besitzen beide Papiertiger keinerlei Gültigkeit mehr. Sie sind längst vom Tisch, und damit sind die Sondernutzungsbestimmungen des Gestaltungsplans mit ihren übertriebenen Nutzungsmassen ungültig. Dennoch bezieht sich das Baugesuch darauf, was wir als unhaltbar beanstanden.

Wir rügen auch in Bezug auf das angefochtene neue Baugesuch – wie schon mehrfach seit unserer Beanstandung des Gestaltungsplans «*Ufenau Park*» vor 17 Jahren(!) – dass ein aktuelles, verbindliches, rechtskonformes Verkehrsgutachten zum Mehrverkehr aus dem Areal und die erforderlichen Berechnungsgrundlagen nach wie vor fehlen. Die Zonenkonformität und Verbindlichkeit des Gewerbe- und Wohnanteils ist jedoch eine zwingende Voraussetzung für die Mehrverkehrsberechnung. Diese muss für die letztlich zur Realisierung freigegebene Nutzung stimmen. Ohne eine solchermassen fundierte Grundlage für die Abschätzung der Auswirkungen des Baugesuchs

auf die öffentliche Infrastruktur ist eine rechtskonforme Gesamtbeurteilung unmöglich.

Die schon seit Jahren bestehende Überlastung der Strassen im gesamten Verkehrsknoten Pfäffikon und die Tatsache, dass auf Jahrzehnte hinaus keine Entlastung, sondern vielmehr weitere Zusatzbelastung in Sicht ist, lässt keine Bewilligungen für extremen Zusatzverkehr aus dem Gestaltungsplangebiet «Ufenau Park» zu.

Aufgrund der fehlenden Klarheit über die massgeblichen, übergeordneten Überbauungs-Bestimmungen wäre jetzt ein Bewilligungsbeschluss verfrüht und damit unzulässig. Wir machen hierzu auch die substantiierten Begründungen unter Ziff. 4 und 5, nachfolgend, vollumfänglich geltend.

Als langjährig involvierte Einsprache- und Beschwerdeführer bieten wir dem Gemeinderat an, Einblick in unser entsprechend umfangreiches Archiv zu nehmen, in dem die elementaren Rechtsverletzungen, die seither im Kontext dieses Gestaltungsplans erfolgten, im Detail dokumentiert sind. Sie haben nichts an rechtlicher Relevanz eingebüsst.

4. Erfordernis der Rückweisung des Gesuchs mit eindeutiger Bekanntgabe, dass allfällige nachträgliche Nutzungsänderungsgesuche in intensivere Wohnnutzung abgewiesen würden, so lange das Areal in der Gewerbezone verbleibt

Dem Gemeinderat wird aufgrund der generell fehlenden Grundvoraussetzungen für eine Bewilligung des angefochtenen, widersprüchlichen Bauge-
suchs beantragt, in seinem Nichtanhandnahme-, resp. Rückweisungsentscheid ausdrücklich festzuhalten, dass allfällige nachträgliche Nutzungsänderungsgesuche für höhere Wohnnutzungsanteile abgewiesen würden, so lange das Areal in der Gewerbezone verbleibt (Antrag 2).

Nur ein Entscheid der Stimmbürger in einem RPG-/PBG-konformen Umzonungsverfahren könnte an der erlaubten Nutzung der Gewerbezone G gemäss Baureglement theoretisch etwas ändern. Eine solche Vorlage hätte aber praktisch keinerlei Zustimmung-Chance. Hierzu fehlt die erforderliche Kapazität der öffentlichen Infrastruktur.

Die planerischen Vorbereitungen für eine Nutzungsänderung in mehr Wohnungen in den Stockwerken 1-4 zeigen sich in den Baugesuchsplänen schon überdeutlich. Wir machen geltend, dass die leicht erkennbaren Wohnbau-Intensivierungs-Absichten der Bauherrschaft dem öffentlichen Interesse – insbesondere dem Interesse der Gemeinde Freienbach und des weiteren Einzugsgebiets der Churerstrasse, Pfäffikon an einem langfristig funktionierenden öffentlichen Strassennetz – zuwiderlaufen und zu unterbinden sind.

Entsprechend machen wir geltend, dass kein Zweischnitt-Verfahren zugelassen werden darf (wie nachfolgend in der 13-seitigen ausführlichen Begründung Ziff. 5 / Kapitel C, S. 4 und 5 substantiiert). Eine solche Taktik würde die übergeordnete Raumplanung schwerwiegend untergraben. Sie hätte präjudizielle Wirkung und nähme geradezu in Kauf, dass die für den öffentlichen Raum sicherzustellenden Infrastruktur-Systeme zusammenbrechen. Es ist unzulässig, die massgeblichen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes so evident zu missachten/verletzen.

Für den Gemeinderat ist es auch im Interesse der eigenen Glaubwürdigkeit unabdingbar, das Baugesuch mit seiner offensichtlichen Zweischnitt-Taktik zurückzuweisen und nur rechtskonforme und glaubwürdige Baugesuche zu diesem Gewerbeareal anhandzunehmen.

Damit kann definitiv unterbunden werden, dass mit weiteren Tricks – analog zum gescheiterten Senevita-Deal – gültiges, übergeordnetes Recht wiederum missachtet/verletzt und die kommunale Raumplanung immer tiefer untergraben würde.

5. Analyse der Gesuchsunterlagen zur Überbauung des Gewerbeareals 'Ufenau Park', Pfäffikon – «Der nächste Streich nach dem gescheiterten Senevita-Deal»

Diese Analyse (13 Seiten, mit separater Nummerierung 1-13), gilt als integrierender Bestandteil der vorliegenden Einsprachebegründung.

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

Mit freundlichen Grüssen

Für das Bürgerforum Freienbach
Irene Herzog-Feusi

Anhang: Analyse der Gesuchsunterlagen zur Überbauung des Gewerbeareals «Ufenau Park», Pfäffikon – «Der nächste Streich nach dem gescheiterten Senevita-Deal»
(als integrierender Bestandteil der Beschwerdebeurteilung Ziff. 5)