

Dr. Lorenz Hahn
Glernerstrasse 1
Postfach 147
8854 Siebnen SZ
Tel. G 055 / 440 37 77
lorenz.hahn@bluewin.ch

Siebnen, den 8. Januar 2010

Einschreiben

Gemeinderat Schübelbach
Postfach 74
8862 Schübelbach

Erlass der modifizierten Planungszone in der Kernzone von Siebnen Einsprache

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Als Eigentümer der Liegenschaft KTN 30 im Dorfkern von Siebnen erhebe ich Einsprache gegen die vom Gemeinderat verfügte modifizierte Planungszone in der Publikation im Amtsblatt Nr. 50 vom 11. Dezember 2009.

Ich beantrage,

- die Einsprache ist gutzuheissen und die Planungszone im Dorfkern Siebnen aufzuheben
- die Revision der Ortsplanung und die Zonenplanung im Dorf Siebnen getrennt vom Verfahren in den Dörfern Schübelbach und Buttikon durchzuführen, möglicherweise mit Hilfe eines Teilzonenplanes
- die Vollgeschosszahl in der neuen Kernzone 1 von Siebnen soll wenigstens 4 betragen. Analog den Bestimmungen im Baureglement der Gemeinde Galgenen vom 13. Mai 1990 in deren Publikation Stand 2001 p. 17 für die Kernzone K sollen dieselben Bestimmungen auch für die Kernzone 1 in Siebnen-Schübelbach gelten, auch bei Einzelbauweise, unabhängig von einer Quartiergestaltungsplanaufgabe
- die Pflicht für publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss soll nur für die Glernerstrasse zwingend gelten, in der Bahnhofstrasse fakultativ
- im Baureglement soll die Möglichkeit geschaffen werden, in der Glernerstrasse, vor den Geschäften, öffentlich nutzbare Längsparkplätze zu erstellen
- die Achsen durch das Dorf so zu leiten, dass ein ungehinderter Verkehrsfluss gewährleistet ist. Die neuralgische T-Kreuzung beim *alten Bären* soll behoben werden
- das Gebäude *Glernerstrasse 2* soll nicht als Baute Klassierung A bezeichnet werden.

Die Dörfer Siebnen, Schübelbach und Buttikon haben sich in den vergangenen Jahrzehnten unabhängig voneinander und völlig unterschiedlich entwickelt. Eine einheitliche Zonen- und Ortsplanung über das ganze Gemeindegebiet ist daher weder sinnvoll noch möglich. Die Infrastrukturen im Dorf Siebnen wie Schulen, öffentlicher Verkehr und Detailhandelsangebote, haben sich in den letzten Jahren rasant entwickelt und die Attraktivität des im Richtplan des Kantons Schwyz als *regionales Zentrum* bezeichneten Dorfes markant gesteigert. Mit dem *Grosskreisel* wird in den kommenden zwei Jahren ein verkehrstechnisches und dorfgestalterisches *System* in der Dorfmitte gebaut werden, das den Charakter des Strassendorfes verändern wird. Vergleichbare Eingriffe sind in den Ortskernen von Schübelbach und Buttikon nicht vorgesehen.

Die Planung der Erschliessungen, Verkehrsströme, Ortsgestaltung und Zonen soll im Dorf Siebnen rasch und effizient, unabhängig von den Planungen in Schübelbach und Buttikon, vorangetrieben werden. Verschiedene Investoren sind heute bereit, im Dorfkern von Siebnen alte, auffällige Objekte neu zu bebauen. Das Investitionsvolumen ist in den kommenden Monaten und Jahren für das lokale Gewerbe sowie die Detailhandels- und Dienstleistungsunternehmen der Region von grosser Bedeutung. Seit der Verfügung der ersten Planungszone durch den Gemeinderat Schübelbach am 3. Dezember 2008 haben verschiedene Gespräche und Planungsarbeiten stattgefunden. Die Teilnahme der Bevölkerung von Siebnen am Mitwirkungsverfahren hat gezeigt, dass das Interesse sehr gross ist und es wurden konkret formulierte Visionen engagierter Bürger dem Gemeinderat vorgelegt. Um die Zonenplanung in den Ortschaften Schübelbach und Buttikon nicht unnötig zu behindern, rechtfertigt sich der Einsatz eines *Teilzonenplanes* für den Ortsteil Siebnen-Schübelbach, oder allenfalls nur für die Kernzonen von Siebnen.

Mit der Revision des Raumentwicklungsgesetzes strebt der Bundesrat verdichtetes Bauen in Siedlungszentren an. Mit dem Einbezug von Geschossflächen soll die bisher zweidimensionale Betrachtung um die Dimension *Höhe* erweitert werden, um mit Flächen haushälterischer umzugehen. Diese Meinung teilt auch der Vorsteher des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Schwyz, Herr Dr. Robert von Rotz, in einem Interview mit dem March Anzeiger vom 18. März 2009.

Das gültige Baureglement der Gemeinde Galgenen sieht die verdichtete Bauweise in der Kernzone schon seit 1990 vor. In der Kernzone wird die *Vollgeschosszahl 4 mit Gebäudehöhe 15 m und Firsthöhe 18 m* gewährt. Diese Regelung soll nicht nur an der Zürcherstrasse im Dorfteil Siebnen-Galgenen gelten, sondern auch im Ortsteil Siebnen-Schübelbach in der Kernzone 1. Es ist störend, wenn im gleichen Dorf im gleichen Strassenzug unterschiedliche Verhältnisse gelten. Es muss unbedingt verhindert werden, dass die Gemeindegrenzen im Dorf Siebnen an den Gebäudehöhen in der Einkaufsmeile ersichtlich werden. Als *regionales Zentrum* soll sich Siebnen in seinen Kernzonen sowohl im Ortsteil Siebnen-Galgenen als auch in Siebnen-Schübelbach gleichermassen in verdichteter Bauweise mit städtischen Strukturen entwickeln können.

Die gewachsene Struktur der Einkaufsmeile soll in der Glarnerstrasse und Zürcherstrasse gefördert werden. Ich unterstütze daher die Absicht des Gemeinderates, die Pflicht für publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss in der Glarnerstrasse zwingend vorzuschreiben. Die Einkaufsmeile darf sich aber nicht in die Bahnhofstrasse hinein verzetteln. Die weitere Entwicklungsrichtung der Detailhandels- und Dienstleistungsgeschäfte soll in der Zürcher- und Glarnerstrasse stattfinden, nicht auch noch in Richtung Bahnhofstrasse.

Um in der Glarnerstrasse den Geschäften ein positives wirtschaftliches Umfeld zu schaffen, sind genügend öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Nähe zwingend nötig. Ich fordere den Gemeinderat auf, die Erstellung von Parkflächen zu ermöglichen und zu fördern. In der Glarnerstrasse sind Längsparkplätze vor den Geschäften sinnvoll. Sie müssen erhalten bleiben und weitere sollen errichtet werden können.

Mit der Präsentation des *Systems Grosskreisel* von Franz Steiner, René Keel und Lorenz Hahn am 18. Oktober 1993 wurden Vorschläge für eine optimierte Verkehrsführung im Strassendorf Siebnen dargelegt. In der Zwischenzeit konnte die „*Einkaufsmeile Siebnen*“ ideal umgesetzt werden: alle Detailhandels- und Dienstleistungsgeschäfte befinden sich an der Zürcher- und Glarnerstrasse im Dorfkern von Siebnen. Die Anzahl öffentlicher Parkplätze konnte dank privater Initiativen und Engagements verbessert werden. Irreversible ortsplanerische Kapitalfehler wurden meines Erachtens bisher zum Glück noch keine gebaut. Ich anerkenne die Absicht des Gemeinderates, die Entwicklung im Dorfkern Siebnen im Einklang mit den öffentlichen Interessen zu steuern. Ich rege hiermit an, die Besprechungen von Ideen, Visionen und Plänen beteiligter Investoren und engagierter Bürger zusammen mit dem Gemeinderat fortzusetzen und gemeinsam umsetzbare und finanzierbare Projekte für die weitere Entwicklung des Dorfes Siebnen zu finden und dann auch in nützlicher Frist zu realisieren.

Ich erachte es als wichtig, im *Strassendorf Siebnen* dem öffentlichen und Individual- Verkehr hohe Priorität beizumessen. Es besteht meines Erachtens jetzt noch die letzte Chance, die Bahnhofstrasse direkt in den geplanten und inzwischen ausführungsfähigen Grosskreisel einzuleiten. Der Grosskreisel ist ein sehr viel leistungsfähigeres System als die T-Kreuzung beim *alten Bären*. Dieser Lösungsansatz wurde bereits am 18. Oktober 1993 vorgeschlagen und kann jetzt mit den vorgesehenen Planungsinstrumenten der öffentlichen Hand innert nützlicher Frist und ideal abgestimmt auf die Bauzeit des Grosskreisels realisiert werden. Zudem ist bei der Überarbeitung des Zonenplanes zu bedenken, dass die Liegenschaften an der Fabrikstrasse am Grosskreisel höhere Verkehrsfrequenzen haben werden und an diesem Standort in Zukunft verkehrsgünstige Geschäftslage darstellen. Ich rege daher an, diese Liegenschaften in die Kernzone 1 einzubringen. Nur so kann der *Korridor für die angestrebte Strassenverbindung von der Bahnhofstrasse direkt in den Grosskreisel*, auf der Höhe der neu zu erstellenden Brücke, offen gehalten werden. Auf der anderen Flusseite, auf Gemeindegebiet Galgenen, sind sämtliche Liegenschaften am Grosskreisel ebenfalls in der Kernzone eingetragen. Der Kanton schlägt in seinem Bericht zum Nutzungsplan des Grosskreisels vor, dort eine Überbauung *über* die neue Strasse am Brückenkopf zu realisieren. „Eine solche Überbauung der Strasse bildet quasi einen Tunnel und könnte die Lärmimmissionen seitens der Zürcherstrasse Richtung Fluss und von der Brücke Richtung Zürcherstrasse im Sinne einer „Einhausung“ etwas eindämmen“. Dieser gestalterische Vorschlag des Kantons sollte auch auf der andern Flusseite, auf Gemeindegebiet Schübelbach, am Grosskreisel realisiert werden können. Die Möglichkeit, die Bahnhofstrasse direkt in den Grosskreisel einzubinden, ermöglicht die ideale Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und vermag das Stauprobblem an der T-Kreuzung beim alten Bären nachhaltig zu lösen. Zudem ermöglicht diese vorgeschlagene Strassenführung eine optimale Strecke für die Buslinien, mit idealen Umsteigebeziehungen an den geplanten Bushaltestellen im Grosskreisel. Diese Vorteile sollten zu Gunsten dieses Vorschlages höher bewertet werden als die Beibehaltung der alten Häuser und des Strassenzuges der Bahnhofstrasse gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, 1990, Gebiet 2, „gewisse räumliche Qualität, gewisse Bedeutung“).

Die Beibehaltung des Einlenkers ab der Glarnerstrasse in die Eisenburgstrasse muss überdacht werden. Ich schlage vor, sämtlichen Verkehr ab und zur Eisenburgstrasse über die neu zu erstellende Brücke beim Kraftwerk über die Wägitalerstrasse direkt in den Grosskreisel zu lenken. Der Grosskreisel erfüllt seine Aufgabe als leistungsfähiges System nur dann, wenn möglichst *alle* Achsen über ihn erschlossen werden.

Im Kernzonenplan-Entwurf wird vom Gemeinderat vorgeschlagen, das *Gebäude Glarnerstrasse 2* in Siebnen als Baute Klassierung A zu bezeichnen. Ich teile die Ansicht des Gemeinderates, dass das markante Gebäude an diesem auffälligen Standort für die Dorfbildgestaltung entscheidend ist. Ich bin jedoch der Meinung, dass die Bezeichnung dieses bestehenden, alten Gebäudes als Baute der Klassierung A nicht das geeignete Mittel ist, um im Rahmen einer geplanten Überbauung entlang der Glarnerstrasse bis zur Eisenburgstrasse auf die Gebäudegestaltung Einfluss zu nehmen. Das *Gebäude Glarnerstrasse 2* ist renovationsbedürftig und lässt sich der altmodischen Raumeinteilung und der Hochparterre-Bauweise (mit 4 Stufen bis zu den bestehenden Ladentüren) schlecht nutzen. Ein möglicher Investor muss auch in der Gestaltung und räumlichen Anordnung eines Neubaus genügend Handlungsfreiheit haben, um an diesem markanten Brückenkopf ein zukunftsweisendes und neuzeitlich nutzbares Geschäftsgebäude erstellen zu können. Die von weitem einsehbare Westfassade des *Gebäudes Glarnerstrasse 2* ist heute meines Erachtens keine schützenswerte Augenweide. Im Rahmen einer Überbauung wird es möglich, einen Bau zu erstellen, der die Torfunktion an diesem vielbefahrenen Abschnitt der Einkaufsmeile unmittelbar am Grosskreisel unterstreicht. Ich beantrage daher, das Gebäude *Glarnerstrasse 2* nicht mit Auflagen zu belegen und seine Klassierung A aufzuheben. Überhaupt und generell ist der Schutz von Einzelbauten mit Hilfe der *kommunalen* Gebäudeklassierung A in Siebnen nicht sinnvoll. Die Klassierung A auch der andern im neuen Erlass noch verbliebenen Bauten in der Glarnerstrasse ist aufzuheben.

Sollte der Gemeinderat an den Bestimmungen der modifizierten Planungszone mit der Rückstufung von derzeit fünf auf künftig drei Vollgeschosse festhalten, werden die betroffenen Grundeigentümer finanzielle Forderungen stellen. Die vom Gemeinderat angestrebte Rückstufung ist ein massiver Eingriff in die Eigentümerrechte. Die Gemeinde wäre dann selbstverständlich für diese materielle Enteignung entschädigungspflichtig.

Es ist mir ein grosses Anliegen, in der laufenden Ortsplanrevision den begonnenen Dialog mit dem Gemeinderat in konstruktiver Weise weiterführen zu können. Sehr gerne stehe ich für die weitere Mitarbeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Dr. Lorenz Hahn