

Gemeinderat Schübelbach
Postfach 74
8862 Schübelbach

2010

Einsprache

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Leo Jaeggi-Dermon, Fliederweg 2, 8854 Siebnen

Einsprecher

vertreten durch RA lic. iur. Bruno Küttel, Unterer Althof 1, 8854 Siebnen

erhebt hiermit Einsprache gegen den im Amtsblatt Nr. 50 vom 11.12.2009 publizierten Erlass

Planungszone Dorfkern Siebnen

und stellt folgenden

I. Antrag

1. Die Einsprache sei gutzuheissen und die Planungszone Dorfkern Siebnen sei aufzuheben.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde.

II. Formelles

1. Der Unterzeichnete ist rechtsgenüßlich bevollmächtigt. Die Vollmacht liegt dem Gemeinderat schon vor. Ich verweise auf das Einspracheverfahren vom letzten Jahr.
2. Der Einsprecher ist Eigentümer der Geschäfts- und Wohnliegenschaft GB 394, KTN 36, die in der Planungszone Dorfkern Siebnen liegt. Die Legitimation zur Einsprache ist gegeben.
3. Die Publikation im Amtsblatt erfolgte am 11.12.2009. Wie der Gemeinderat in seiner Ausschreibung explizit festhält, läuft die Einsprachefrist bis 12. ds. Mit der vorliegenden Eingabe ist diese Frist gewahrt.

III. Begründung

1.

Vorweg eine Bemerkung zum Zeitpunkt des gemeinderätlichen Erlasses: Dieser Zeitpunkt befremdet und erstaunt. Wenn private Bauherren ihre Projekte kurz vor Weihnachten publizieren, dann sind deren Absichten klar. Wenn ein Gemeinderat das Gleiche tut, dann ist dies unverständlich. Es ist ein unfreundlicher Akt, der schlecht mit dem gemeinderätlichen Wunsch korrespondiert, dass die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde weiterhin aktiv an der Ortsplanung mitarbeiten werden. Einsprachen sind ein Instrument der aktiven Mitarbeit, wenn sie wie in unserem Fall als Grundlage für das Gespräch zwischen dem Bürger und der Gemeinde dienen und zur Verbesserung der Bau- und Zonenordnung führen. Mit Konzilianz in den Worten ist es nicht getan. Den Worten müssen Taten folgen.

2.

Was die Voraussetzungen für den rechtsgültigen Erlass einer Planungszone anbelangt, gilt nach wie vor, was wir schon vor Jahresfrist sagten. Dass der Gemeinderat eine Planungsabsicht hat, ist zu anerkennen, am Planungsbedürfnis fehlt es aber noch immer. Ein Planungsbedürfnis ergibt sich nicht von selbst, die Absicht begründet nicht schon das Bedürfnis. Das Planungsbedürfnis ist sorgfältig zu prüfen, zu erwägen und entsprechend zu erklären, wenn eine Planungszone, die man im Hinblick darauf erlässt, tatsächlich Bestand haben soll. Das Planungsbedürfnis nur zu behaupten, genügt bei weitem nicht. Das Planungsbedürfnis ist etwas höchst Konkretes, das sich zeigen und beschreiben lässt. Der Gemeinderat muss wis-

sen, wohin die Planung führen soll, wie sich das Planungsgebiet künftig entwickeln soll, wofür der neue Plan dient. Das alles sagt der Gemeinderat noch immer nicht. Eine klare Vision den Ortskern von Siebnen betreffend ist beim Gemeinderat noch immer nicht zu erkennen. Noch immer sind die Grenzen, die der Gemeinderat einer künftigen baulichen Entwicklung im Siebner Dorfkern setzt, derart eng, dass sie zu einer Blockade führen. Eine Planungszone, die auf solche Art erlassen wird, die allein dem Zweck dient, kurz- und mittelfristig jede bauliche Absicht im Plangebiet zu unterbinden, hält vor dem Gesetz nicht stand. Der Planungszone Dorfkern Siebnen geht in diesem Sinne noch immer die notwendigste Grundlage, der Ausweis des Planungsbedürfnisses, ab.

3.

Wo kein Planungsbedürfnis ausgewiesen wird, kann und muss eine weit reichende Eigentumsbeschränkung, wie sie die hier erlassene Planungszone darstellt, nicht hingenommen werden. Eine solche Planungszone ist Willkür. Sie kann nicht im öffentlichen Interesse liegen, und sie kann nicht verhältnismässig sein. Wie könnte sie verhältnismässig sein, wenn wir nicht einmal wissen, zu was wir sie ins Verhältnis setzen sollen. Ein öffentliches Interesse an einer Planungszone setzt ein öffentliches Interesse an einer planerischen Neuordnung voraus. Solange ein solches Interesse nicht gezeigt, erklärt und ausgewiesen ist, muss die alte Ordnung ihre Gültigkeit behalten.

Es ist ja nicht so, dass wir uns im rechtsfreien Raum bewegen, wo einem ungezähmten Wildwuchs Einhalt zu gebieten wäre. Die aktuelle Ordnung gemäss dem geltenden Zonenplan ist bereits das Ergebnis eines sorgfältigen Planungsprozesses, abgewogen und abgestimmt auf über- und beigeordnetes Recht. Die intensive bauliche und gewerbliche Nutzung des Dorfkerns entspricht genau dem, was schon der kantonale Richtplan für Siebnen ins Auge fasste. Die Wertung diesbezüglich behält seine Gültigkeit. Siebnen ist ein regionales Zentrum. Die intensive Nutzung des Siebner Dorfkerns war und ist gewollt, und ebenso gewollt ist die allmähliche Erneuerung der dortigen Bausubstanz. Möchte der Gemeinderat diese wohlbedachte und ortsplanerisch umgesetzte Absicht revidieren, wäre dies entsprechend zu erklären und zu begründen. Der Gemeinderat sagt in dieser Hinsicht nichts.

4.

Soviel war das Planungsbedürfnis betreffend schon vor Jahresfrist zu sagen. Inzwischen kommen neue Erkenntnisse hinzu, die das Planungsbedürfnis und die Planungszone erst recht in Frage stellen. Im September letzten Jahres hat auch die Gemeinde Galgenen über ihre Absichten die künftigen Bau- und Zonenordnung betreffend orientiert. Dabei hat sich gezeigt, dass man keine Änderungen für den Dorfkern Siebnen-Galgenen plant. Dort gelten also auch in Zukunft die Überbauungsmasse von Art.48 BR Galgenen. Für die Kernzone, mithin für den ganzen Ortskern von Siebnen-Galgenen gilt aktuell und künftig was folgt: Erlaubt sind in jedem Fall, auch bei Einzelbauweise, vier Vollgeschosse, bei einer Gebäudehöhe von 15 m und einer Firsthöhe von 18 m. Gebäude- und Firsthöhe im Ortskern von Siebnen-Galgenen, der bekanntlich, allein durch die Aa getrennt, eine Einheit mit dem Ortskern von Siebnen-Schübelbach bildet, sind aktuell und künftig genau so hoch, wie sie es im

aktuellen Baureglement der Gemeinde Schübelbach sind. Auch aus dieser Tatsache ist zu schliessen, dass es durchaus vernünftige Gründe gab und gibt, die für die aktuelle Bau- und Zonenordnung mit den Gebäude- und Firsthöhen von 15 m bzw. 18 m sprechen. Der Gemeinderat Schübelbach erklärt mit keinem Wort, weshalb sich der Siebner Dorkern auf der Schübelbacher Seite mit geringerer Nutzung als auf der Galgener Seite weiterentwickeln sollte.

5.

Man fragt sich, was der Gemeinderat mit der Planungszone und mit der neuen Kernzone, der Kernzone 1 in erster Linie und dem dortigen Bautenschutz, tatsächlich will. Diese Frage stellten wir vor Jahresfrist, und wir stellen sie hier nochmals. Der Bautenschutz wird inzwischen wohl gelockert, trotzdem bleibt es dabei, dass der Gemeinderat die bauliche Entwicklung im Dorfkern von Siebnen massiv einschränken will. Der Vergleich mit Siebnen-Galgenen zeigt es auf eklatante Weise. Im Ortskern von Siebnen-Schübelbach sollen künftig die Gebäudehöhe 11.5 m und die Firsthöhe 15.5 m gelten, während auf der anderen Seite der Aa im gleichen Dorfkern 15 m und 18 m gelten. Wer derart radikal die Gebäude- und die Firsthöhe reduziert, zeigt, was er wirklich will. Da helfen auch schöne Worte nicht. Der Gemeinderat Schübelbach will, was augenfällig ist, dass sich die Bauvolumen im Siebner Dorfkern künftig deutlich reduzieren. Er nimmt dabei in Kauf, dass die Entwicklung, die sich in jüngster Zeit abgezeichnet hat, hin zum Prosperieren, erneut zum Erliegen kommt. Der Gemeinderat riskiert auch mit der neuen Planungszone bzw. mit den neuen Gebäudemassen für die K1-Zone, dass es erneut zur Blockade kommt und dass die dringend nötige Erneuerung der Bausubstanz im Ortskern Siebnen auch künftig unterbleibt.

Der Verweis auf den Gestaltungsplan, der grössere Gebäudemasse erlaubt, hilft dem Gemeinderat im Übrigen nicht. Im Ortskern wird nur selten die nötige Landfläche erreicht, die einen Gestaltungsplan erlaubt. Die Wahrscheinlichkeit ist gross, dass die Privilegien, die ein Gestaltungsplan gewährt, von der seltenen Ausnahme abgesehen, toter Buchstabe bleiben. Und selbst wenn wir die Gebäudemasse, die das Baureglement für den Gestaltungsplan erlaubt, in Erwägung ziehen, bleibt noch immer eine beträchtliche Diskrepanz zu den Gebäudemassen, wie sie aktuell und künftig auf der Galgener Seite im Siebner Dorfkern gelten.

Und noch eines hat der Gemeinderat offensichtlich nicht bedacht: Im Einzelfall kann sich der Zwang zum Gestaltungsplan sogar gegen die Interessen und die Absicht des Gemeinderates wenden. Wer die Einzelbauweise derart eng beschränkt und den Gestaltungsplan favorisiert, zwingt zum grossen Volumen.

Und noch ein Letztes in diesem Zusammenhang: Wie soll entlang eines Strassenzugs eine neue dörfliche Einheit entstehen, wenn die Baumasse zwischen der Einzelbauweise und dem Gestaltungsplan in nächster Nachbarschaft derart differieren. Wer ein neues Dorf- und Strassenbild will, wo die Bauten harmonieren, kommt nicht darum herum, auch für den Einzelbau angemessen grosse Gebäudemasse zu erlauben. Was wirklich angemessen ist, zeigt Art.48 BR Galgenen. An dieser der Vernunft gehorchenden Bestimmung ist auch für Siebnen-Schübelbach Mass zu nehmen. In diesem Kontext erweist sich auch der Schutz von Einzelbauten, die Gebäudeklassierung A, die in der neuen Bestimmung verblieben ist, als wenig

sinnvoll. Im Einzelfall hindert genau diese Klassierung an der angemessenen Einordnung und an der gesamthaft besseren Lösung.

6.

Vier Vollgeschosse und die damit idealerweise korrespondierende Gebäude- und Firsthöhe von 15 m und 18 m sind unentbehrlich, wenn der Dorfkern von Siebnen wirtschaftlich prosperieren soll. Mit dem neuen Art.32 Abs.6 lit.a BR sollen publikumswirksame Nutzungen mit Läden, Dienstleistungen, Gewerbe und dergleichen im Erdgeschoss entlang der Glarnerstrasse und der Bahnhofstrasse zwingend werden. Für die Glarnerstrasse ist dies sicher richtig. Solche publikumswirksame Nutzungen in unterschiedlichster Ausprägung, wie sie der Gemeinderat explizit will, verlangen aber nach grosszügigen Raumhöhen. Der Gemeinderat setzt sich selbst zu der hier deklarierten Pflicht in Widerspruch, wenn er die Gebäudehöhen in der K1- Zone zugleich massiv begrenzt.

7.

Vier Vollgeschosse, mit den angemessenen Höhen, sind im Siebner Ortskern auch aus wirtschaftlichen Gründen unentbehrlich. Eine geringere Ausnützung hätte höhere Mieten zur Folge, die in Siebnen niemand zahlt. Siebnen ist für den Detailhandel und für Dienstleister interessant, wenn sich die Mieten in einem vernünftigen Rahmen halten lassen. Höchstmieten zahlen nur exklusive Händler und Dienstleister, und solche zieht es nicht nach Siebnen. Wie die Erfahrung zeigt, werden die Gewerberäume im Erdgeschoss aus den Erträgen der darüberliegenden Wohnungen sogar quersubventioniert. Drei Wohngeschosse braucht es auch unter diesem Aspekt über dem ebenerdigen Gewerbegeschoss. Auch hier gilt, dass der Gemeinderat seinen Worten auch Taten folgen lassen muss. Der Zwang zum Gewerbe im Erdgeschoss hat seinen Preis. Vier Vollgeschosse und eine damit korrespondierende vernünftige Gebäude- und Firsthöhe sind auch unter diesem Aspekt zwingend.

8.

Die Pflicht zur publikumswirksamen Nutzung soll nebst der Glarnerstrasse auch entlang der Bahnhofstrasse gelten. Diesbezüglich ist die Absicht des Gemeinderates zu überdenken. Für die Bahnhofstrasse kann es genügen, was an der Glarnerstrasse zwingend ist, als wünschbar zu erklären. Andernfalls besteht die Gefahr, dass bei fehlendem unternehmerischem Bedarf die Erneuerung der baulichen Substanz an der Bahnhofstrasse unterbleibt. Für die Fortentwicklung der „Einkaufsmeile Siebnen“ ist die Glarnerstrasse zentral sowie in deren Fortsetzung die Zürcherstrasse auf der Galgener Seite. Eine Differenzierung diesbezüglich zwischen der Glarnerstrasse und der Bahnhofstrasse ist angezeigt.

9.

Wie gesagt: Dass der Gemeinderat eine publikumswirksame Nutzung im Erdgeschoss entlang der Glarnerstrasse als zwingend erklärt, ist richtig. Gewerbe, Dienstleistung und Handel sind hier gewollt. Es genügt aber nicht, die Pflicht zu deklarieren, wenn nicht zugleich in der

Bau- und Zonenordnung die Voraussetzungen geschaffen werden, dass strassenseits Parkplätze für die entsprechenden Unternehmen realisiert werden können. Dienstleister, Gewerbe- und Handeltreibende sind darauf angewiesen, dass ihre Kunden in unmittelbarer Nähe des Geschäfts ihr Fahrzeug parkieren können. Das Fehlen einer entsprechenden Bestimmung im Baureglement ist ein Hinweis mehr, dass es dem Gemeinderat an einer stimmigen Vision für den Siebner Ortskern fehlt. Verkehrs- und Parkplatzfragen gehören zu einer Vision dazu.

10.

Dass die Ortskerne von Siebnen einerseits und Schübelbach/Buttikon andererseits je einer anderen Betrachtungsweise bedürfen, hat der Gemeinderat erkannt. Ausfluss dieses Erkenntnis ist die neue Differenzierung mit K1, K2 und K3. Wenn nun der Gemeinderat ankündigt, er wolle im kommenden Frühling das Auflage- und Einspracheverfahren die Ortsplanung betreffend durchführen, dann gehen wir im Moment davon aus, dass der Gemeinderat die Bau- und Zonenordnung als Ganzes im Auge hat. Ob eine rasche Auflage für die ganze Gemeinde sinnvoll ist, stellen wir in Frage. Dem Vernehmen nach hat der Gemeinderat mit den Einsprechern in Schübelbach und Buttikon angemessene Lösungen gefunden. Das Resultat dürfte die K3-Zone sein. Für Siebnen und hier die K1-Zone gilt das Gleiche aber nicht. Hier ist man von einer Lösung, die dem öffentlichen Interesse an einem prosperierenden Dorf zu genügen vermag, noch ein erhebliches Stück entfernt. Was den Siebner Ortskern anbelangt, käme die Auflage des Zonenplans und des revidierten Reglements in der aktuellen Fassung dem Abbruch der Gespräche gleich. Wir können uns nicht vorstellen, dass der Gemeinderat dies will, wo er doch immer wieder betont, wie wichtig ihm die Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger am Prozess der Ortsplanung ist. Wir fordern den Gemeinderat in diesem Sinne auf, zu prüfen, ob sich die Ortsplanung Siebnen vom Verfahren der anderen beiden Ortsteile abtrennen lässt. Ein solches Vorgehen drängt sich wohl auch deshalb auf, weil sich in Siebnen auch verkehrstechnische Fragen stellen - Grosskreisel und neue Verkehrsführung im Bereich Bahnhofstrasse/Kirchenstrasse - die in die Ortsplanung miteinzubeziehen sind. In Schübelbach und in Buttikon gibt es, wie wir annehmen, solche Fragen nicht.

11.

Soviel zur Planungszone Dorfkern Siebnen, wie sie der Gemeinderat neu erlässt. Dass es bei der noch immer äusserst restriktiven Bau- und Zonenordnung bleibt, nehmen wir nicht an. Sollte dies aber wider Erwarten doch der Fall sein, dann sei dem Gemeinderat schon jetzt gesagt, dass sein Entscheid finanzielle Folgen in beträchtlicher Höhe nach sich zieht. Nach wie vor ist die Rückstufung von derzeit fünf auf künftig drei Vollgeschosse radikal. Das vierte Geschoss im Gestaltungsplan ist für den einzelnen Grundeigentümer nichts als schöner Schein. Ein solch massiver Eingriff in die Eigentümerrechte wäre eine materielle Enteignung und die Gemeinde wäre entschädigungspflichtig. Der Einsprecher und mit ihm wohl eine beträchtliche Anzahl weitere Grundeigentümer müssten in diesem Sinne ihre finanziellen Interessen wahren, wenn der Gemeinderat wider Erwarten an seiner radikalen Lösung die K1-Zone betreffend festhalten sollte. Dies sei der guten Ordnung und der Vollständigkeit halber schon an dieser Stelle gesagt. Ebenfalls sei aber auch nochmals gesagt, dass der Einsprecher viel lieber das begonnene Gespräch mit dem Gemeinderat fortsetzen will. Was der

Gemeinderat jetzt aufgelegt hat, ist die K1-Zone betreffend ein Zwischenergebnis, das weiter zu entwickeln ist. In diesem Sinne hält sich der Einsprecher auch fortan zum Gespräch bereit.

Mit freundlichen Grüßen

RA lic. iur. Bruno Küttel

Einschreiben