

Häufige Fragen zu Brunnen Nord



● **Was für Auswirkungen hat Brunnen Nord auf die anderen mittelfristig anzugehenden Projekte der Gemeinde?**

Das heutige Eigenkapital von rund Fr. 12 Mio. wurde im Hinblick auf die Herausforderung der Realisierung von Brunnen Nord in den letzten sechs Jahren aufgebaut. Die Strategie „mittelfristige Schwerpunkte“ der Gemeinde sieht vor, dass auch mit der Realisierung von Brunnen Nord und den damit verbundenen Aufgaben (Erschliessung, Infrastruktur) die gesunden Gemeindefinanzen beibehalten werden können. Ein nachhaltiger Steuerfuss ist Kernpunkt dieses Ziels.

Die Gemeinde Ingenbohl ist aufgrund der Ausgangslage zudem in der Lage gemäss Finanzplanung rund Fr. 3 Mio. pro Jahr für weitere notwendige Investitionen auszugeben. Der notwendige Handlungsspielraum ist somit gegeben und mittelfristig sichergestellt. Weiterhin gilt es aber, klar mit Prioritäten zu arbeiten. Nicht alles und jedes ist sofort realisierbar, sondern muss über Jahre sinnvoll verteilt werden. Nicht nur die finanziellen Ressourcen für Projekte sind beschränkt, auch die weiteren Kapazitäten (personelle Ressourcen, politische Tragbarkeit) sind es. Stabilität muss die oberste Grundlage sein.

● **Wie sehen die Nachfolgekosten des Projekts Brunnen Nord für die Gemeinde aus (Schulen, Alterswohnheim)?**

Bereits seit 2009 setzt sich der Gemeinderat Ingenbohl mit den Zielen und Rahmenbedingungen für Brunnen Nord intensiv auseinander. Seither überprüft er die gewonnenen Erkenntnisse in der Entwicklung und passt die verschiedenen Planungen laufend an. Die vom Gemeinderat 2013 erarbeitete Liegenschaftenstrategie unterstützt diesen wichtigen und notwendigen Prozess. In jüngster Zeit wurden diese Bemühungen durch den Analysebericht „arealplus“ noch einmal aktualisiert.

Der Gemeinderat richtet dabei ein besonderes Augenmerk auf:

- die Schulraumplanung
- die Pflege- und Altersinfrastruktur
- das Werkleitungsnetz und die Entsorgung
- die Erschliessungsfrage (motorisierter Individualverkehr und Langsamverkehr)
- das kulturelle und sportliche Angebot sowie Freizeitangebot
- die koordinierte Entwicklung von Brunnen Nord
- die Entwicklung zum und im Dorfzentrum und am See
- die Anbindung des öffentlichen Verkehrs
- die Finanzplanung

Unmittelbar besteht für Schulraum und Altersvorsorgen kein zusätzlicher Bedarf. Für den Schulraum könnte dies mittelfristig bis langfristig je nach Entwicklung ein Thema werden. Im Rahmen des Kantonalen Nutzungsplans wurden Möglichkeiten für die Einrichtung von Kinderbetreuung (Kindergartenlokal / Kindertagesstätte) vorausgesehen (§ 14 Bauzone Brunnen C KNP). Weitere Punkte wie Infrastruktur und Koordination werden durch die laufende Planung abgedeckt werden. Ein erarbeitetes Gesamtkonzept für Brunnen Nord wird zudem dazu beitragen, die Abdeckung sicherzustellen.

- **Wird die Mischung von Gewerbe und Wohnen nicht als problematisch erachtet?**

Bereits in der Testplanung, die 2009 begonnen wurde, stand aufgrund der Struktur und Grösse von Brunnen Nord eine Mischnutzung im Vordergrund. Der von der Nova Brunnen Immobilien AG für ihr Gebiet durchgeführte Wettbewerb zeigte ebenfalls auf, dass eine gezielte Mischnutzung bei der Realisierung anzustreben sei. Der neuste Analysebericht von „arealplus“ für die Gebiete Hertipark und Genossame Ingenbohl spricht sich ebenfalls für eine gemischte Nutzung von Wohnen und Gewerbe / Dienstleistungen aus. Mischnutzungen können zu Zielkonflikten führen. Die Investoren und Eigentümer sind sich dessen durchaus bewusst. Die Mischnutzung eröffnet aber auch Chancen, dass Brunnen Nord eine eigene Ausstrahlung mit hoher Qualität entwickeln kann. Spannend gilt es hier, das Mass der Dichte bei der Ausnützung architektonisch geschickt einzusetzen. Die Durchmischung von Wohnen und Arbeiten wird Brunnen Nord eine besondere Atmosphäre verleihen und auch dazu dienen, ein lebendiger Dorfteil mit Freiflächen zu werden. Mischnutzung bringt Leben. Brunnen Nord eignet sich für eine Vielzahl von gewerblichen, aber auch dienstleistungsorientierten, bis hin zu kulturellen und touristischen Nutzungen.

Mit einer gemischten Nutzung kann langfristig Wertschöpfung erzielt und Lebensqualität erreicht werden. Von der künftigen Nutzung dürfen nicht nur Investoren und Eigentümer profitieren. Die Nutzungsentwicklung muss auf die Bedürfnisse eines Ortes bzw. einer Region abgestimmt sein. Für unsere Region Talkessel Schwyz bedeutet dies, dass Arbeitsplätze geschaffen und so die Pendlersituation entschärft werden soll. Die sogenannte Clusterbildung, wie sie im Zusammenhang mit Brunnen Nord oft diskutiert wird, erhöht zudem den Trend zur Mischnutzung. Der modernen Mischnutzung ist zwar eine gewisse Komplexität nicht abzusprechen. Gerade aber wegen der gesellschaftlichen Bedeutung, die dem lebenswerten Zusammenleben dienen soll, braucht es sie mehr denn je. Bei der Mischnutzung Brunnen Nord wurden die Situationen der bestehenden Betriebe (Reismühle, Silo) mit einer Mischnutzung bereits in die Kantonale Nutzungsplanung aufgenommen mit dem erklärten Ziel, bestehenden Betrieben ihre Existenz und Weiterentwicklung zu sichern.

- **Wie fliesst der Wildtierkorridor in das Projekt ein?**

Zur Realisierung des Kantonalen Nutzungsplans wurde es notwendig, mit den Naturschutzorganisationen eine Vereinbarung einzugehen. Der „Wildtierkorridor SZ6“ quert den Talboden zwischen Ingenbohl und Schwyz. Dieser überregionale Wildtierkorridor ist für die Wildtiere (Rothirsch und Reh) die einzig mögliche Verbindung zwischen dem Kanton Uri und den Gebieten Rigi und Urmiberg. Aufgrund zahlreicher Beeinträchtigungen gilt der Wildtierkorridor heute als weitgehend unterbrochen.

Konkrete Verbesserungsmassnahmen sind im Sanierungs- und Umsetzungskonzept „Wildtierkorridor SZ6“ des Umweltberatungsbüros PiU, Wabern, aus dem Jahr 2015 aufgeführt. Durch wildtierspezifische Bauwerke soll der Wildtierkorridor mittel- bis langfristig saniert werden. Der Sanierungshorizont ist massgeblich abhängig von der Realisierung der verschiedenen Grossprojekte im Felderboden (im Zusammenhang mit den NEAT-Bauten). Im Siedlungstrenngürtel zwischen Ibach und Ingenbohl sind Massnahmen wie Pflanzungen von Hecken und Feldgehölzen als Leit- und Vernetzungsstrukturen vorgesehen. Diese erleichtern den Wildtieren das Queren der Ebene (massgebend für die Planung und den Bau von Wildtierpassagen an Verkehrswegen sind die Richtlinien UVEK vom 11. Januar 2001). Im Kantonalen Nutzungsplan wird ein überlagerter Wildtierkorridor festgesetzt. Im Bereich des überlagernden Wildtierkorridors ist die Durchgängigkeit ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen soweit wie möglich zu verbessern. Licht- und Lärmimmissionen sowie andere Immissionen sind zu vermeiden. Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, sind nicht zulässig. Insbesondere gilt eine Baubewilligungspflicht für sämtliche Weidezäune, Einfriedungen, Tiergehege und weitere Anlagen, die als Barriere für Tierbewegungen wirken könnten.

Zurzeit ist eine Subkommission daran, mit den Eigentümern und Nutzern, d. h. vorab mit der betroffenen Landwirtschaft, im Rahmen des Konzepts tragbare Lösungen zu erarbeiten. Mit der Landwirtschaft sollen dabei Ansätze erarbeitet werden, welche diese nicht übermässig benachteiligen.

- **Könnte im Gebiet Brunnen Nord bereits zum jetzigen Zeitpunkt gestaltet bzw. gebaut werden?**

Die Realisierung von Brunnen Nord läuft in zwei Etappen (Z1 und Z2) ab.

Die zwischenzeitlich realisierte „Pinsellösung“ zeigt auf, dass eine 1. Etappe (Z1) verkehrstechnisch über die bereits bestehenden Strassen vom Bahnhofplatz Brunnen her erschlossen werden kann. „Pinsellösung“ darum, weil lediglich mit Änderung der Signalisation und Markierung eine Veränderung der bestehenden Strassen zu erfolgen hat. Über die „Pinsellösung“ können insgesamt 788 Parkplätze erschlossen werden, eine weitergehende Erschliessung ist nicht mehr über diese Lösung möglich. Die Pinsellösung gewährleistet die verkehrliche Erschliessung der 1. Etappe, bis die Spange Brunnen Nord (Kreisel Gätzli - Knoten Stegstuden - Brunnen Nord) als definitive Lösung realisiert ist. Bauen in der 1. Etappe ist soweit möglich.

Das Verkehrsregime des Vollausbau (Z2) sieht eine Verbindung vom Kreisel Gätzli über den Knoten Stegstuden zur Brücke über die Muota vor. Zudem wird eine Verbindung zwischen Bahnhofplatz Brunnen und Knoten Stegstuden realisiert. Die Gesamtverkehrslösung soll in einer 2. Etappe erfolgen und als definitive Erschliessungslösung für den Vollausbau des gesamten Gebiets Brunnen Nord dienen.

Die Basiserschliessung liegt im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde Ingenbohl.

- **Was sehen die beiden Gestaltungspläne Hertipark und Nova Brunnen vor (Wohnen, Arbeit)?**

Die beiden Gestaltungspläne liegen zurzeit beim Kanton (ARE) zur kantonalen Vorprüfung.

Nova Brunnen:

Zulässiger max. Wohnanteil gemäss § 20 Abs. 1 kantonaler Verordnung: 60 %. Minimal nachzuweisender Gewerbeanteil gemäss § 20 Abs. 1 kantonaler Verordnung: 40 %. Gemäss Richtprojekt sind für die Wohnnutzung 41'988 m² vorgesehen, was einem Wohnanteil von 46,78 % an der im Gestaltungsplangebiet insgesamt möglichen Bruttogeschossfläche 89'755 m² entspricht. Der Gewerbeanteil beträgt 45'051 m², d. h. 50,19 % der anrechenbaren BGF. Somit wird die max. zulässige AZ von 1,8 nicht ganz ausgeschöpft. Der Anteil preisgünstiger Wohnraum wird im Baufeld C ausgewiesen. Pflichtbedarf = 15 % von 41'988 m² = Soll von 6'298.00 m². Effektiv gemäss Richtprojekt: 7'002 m². Es ergibt sich somit, dass die gemäss Richtprojekt vorgesehenen Nutzungsanteile mit den Vorgaben der kantonalen Verordnung vereinbar sind.

Herti-Plus:

Die max. zulässige BGF beträgt 49'750 m². Der minimale Anteil Gewerbe ist in der kantonalen Verordnung mit 50 % festgesetzt. Demzufolge darf der Wohnanteil max. 50 % betragen. Der kleinere max. zulässige Wohnanteil ergibt sich daraus, dass das Gestaltungsplangebiet einen grösseren Anteil an lärmvorbelasteten Flächen aufweist (unmittelbar angrenzend an SBB-Gleisanlagen).

Im Richtprojekt beträgt der Anteil Gewerbe 50,6 %, der Anteil Wohnen 49,4 %, wobei die AZ-Reserve 2'735 m² ausmacht.

Bzgl. preisgünstigem Wohnraum besteht noch Klärungsbedarf. Der Gemeinderat hat im Vorprüfungsbericht an den Kanton einen entsprechenden Vorbehalt angebracht (Nachweis des preisgünstigen Wohnraums).

In allen Baugesuchen wird jeweils eine aufdatierte AZ-Bilanz inkl. Nutzungsanteilen einzuverlangen sein.

Brunnen Nord

Als Brunnen Nord wird das Areal bezeichnet, das von der Kantonalen Nutzungsplanung (KNP) erfasst ist. Mit dem Abschluss der KNP im Sommer 2016 ist die Verantwortung für den Vollzug und die weitere Planungsarbeit (insbesondere Erschliessung) wieder an die Gemeinde Ingenbohl übergegangen. Die Planungen im Bereich Brunnen Nord schaffen geordnete Voraussetzungen, damit die grossflächigen Areale der ehemaligen Zementfabrik Hürlimann (später Holcim) sowie der Eidgenössischen Lagerhäuser sinnvoll umgenutzt und neu entwickelt werden können. Eine gute Integration des Areals in das Dorf ist für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung.