



Testplanung Entwicklungsschwerpunkt Arbeitsplatzgebiet ESP-A Rietli

Erläuterungsbericht

9. September 2024

Bearbeitungsteam #03

Eckhaus AG Städtebau Raumplanung
Rousseastrasse 10, 8037 Zürich

- Christian Blum
- Remo Grossmann

planikum ag

Schaffhauserstrasse 358, 8050 Zürich

- Florian Glowatz-Frei
- Tom Kolodynski

IBV Hüsler AG

Ing. Büro für Verkehrsplanung

Olgastrasse 4, 8001 Zürich

- Luca Urbani

Verfahrensbegleitung

urbanista AG

Seestrasse 367

8038 Zürich

Auftraggeberschaft

Kanton Schwyz

vertreten durch das Volkswirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15, 6431 Schwyz

Gemeinde Schübelbach

vertreten durch den Gemeinderat Schübelbach

Grünhaldenstrasse 3, 8862 Schübelbach

Gemeinde Reichenburg

vertreten durch den Gemeinderat Reichenburg

Kanzleiweg 1, 8864 Reichenburg

Inhaltsverzeichnis

1	Lagebeurteilung – Lesart Raum	4
1.1	Einleitung	4
1.2	Lesart «Tuggenersee»	4
1.3	Lesart «Siedlungsband»	5
1.4	Weiter zu verfolgende Lesart	7
2	Entwicklungskonzept Arbeitszonen Perimeter B	8
2.1	Gegenstand des Konzeptes	8
2.2	Prüfung Lage ESP-A Siebnen	8
2.3	Die Entwicklung der Arbeitszonen im Siedlungsband	10
3	Entwicklungskonzept Perimeter A	14
3.1	Ausgangslage	14
3.2	Präzisierung des Perimeters des ESP-A Rietli	14
3.3	Verlagerung Teilfläche in die Vogtswis	18
3.4	Verworfenen Varianten der Flächen-Verlagerung	18
4	Konzept ESP-A Rietli-Tuggenersee	20
4.1	Quantitative Recherche	20
4.2	Vertiefung Konzept	22
4.3	Verkehrsinfrastruktur	27
4.4	Planerische Umsetzung und Qualitätssicherung	30
5	Zusammenspiel Rietli, Vogtswis, Siebnen	33
5.1	Planungsansatz Vogtswis	33
5.2	Konzeptansatz Vorzugsvariante ESP-A/B Siebnen	34
5.3	Zusammenspiel ESP-A Rietli und ESP-A/B Siebnen	34

1 Lagebeurteilung – Lesart Raum

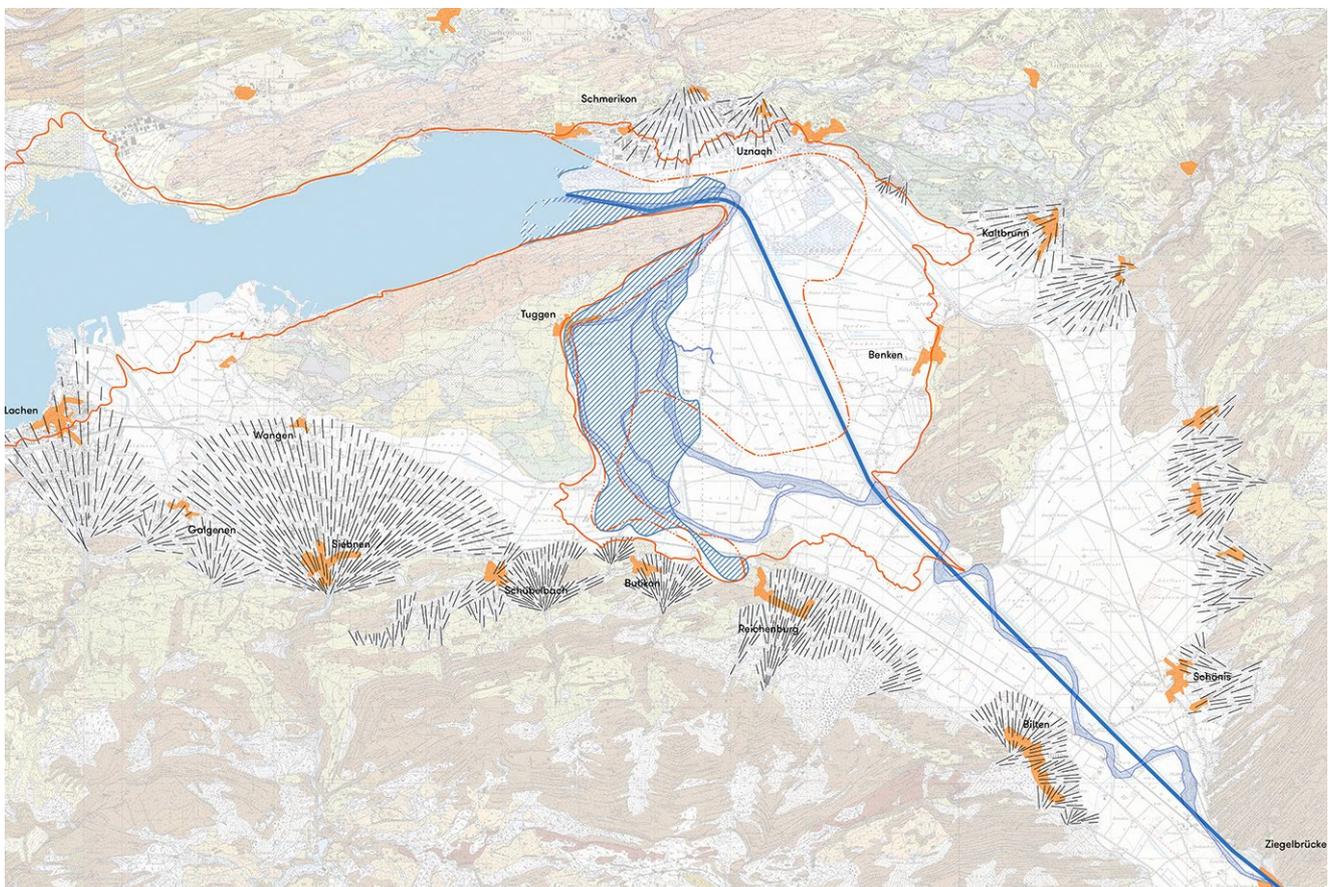
1.1 Einleitung

Die Aufgabenstellung der Testplanung definiert einen Betrachtungsperimeter (der in der Ebene liegende Teil des Bezirk March) sowie einen Bearbeitungsperimeter A, das Gebiet Rietli, und einen Bearbeitungsperimeter B, den Siedlungs- und Landschaftsraum Siebnen – Reichenburg.

Die Lagebeurteilung wird für den Betrachtungsperimeter vorgenommen. Inhaltlich wird dabei ein starker Fokus auf die Geomorphologie und die darauf basierende Entwicklung der Besiedlung gelegt. Diese Fokussierung basiert auf der Haltung des Teams, das aus dem Erkennen der morphologischen Gegebenheiten die wesentlichen gestaltenden Prämissen insbesondere für den ESP-A Rietli ableiten und begründen lassen.

1.2 Lesart «Tuggenersee»

Prägendes Element des Landschaftsraumes ist die Linthebene. Aus überlieferten Urkunden und aus Deutungen alter Flurnamen geht hervor, das sich in der Linthebene bis ins Hochmittelalter der sogenannte Tuggenersee ausdehnte. Nach der Verlandung des Sees um 1550 blieb im unteren Teil der Ebene (Raum Buttikon, Tuggen, Benken, Uznach) eine grosse Riedfläche mit vielen kleinen Seen zurück. Diese Landschaft wurde von den Flussarmen der Linth, von Altläufen und Wildbächen durchzogen. Es war für den Menschen nur schwer nutzbares Gebiet.



Der Tuggenersee in der Ausdehnung um 1450 (blau) und frühere Ausdehnungen des Sees (orange Linien). Die Siedlungen liegen auf den Schuttkegeln.

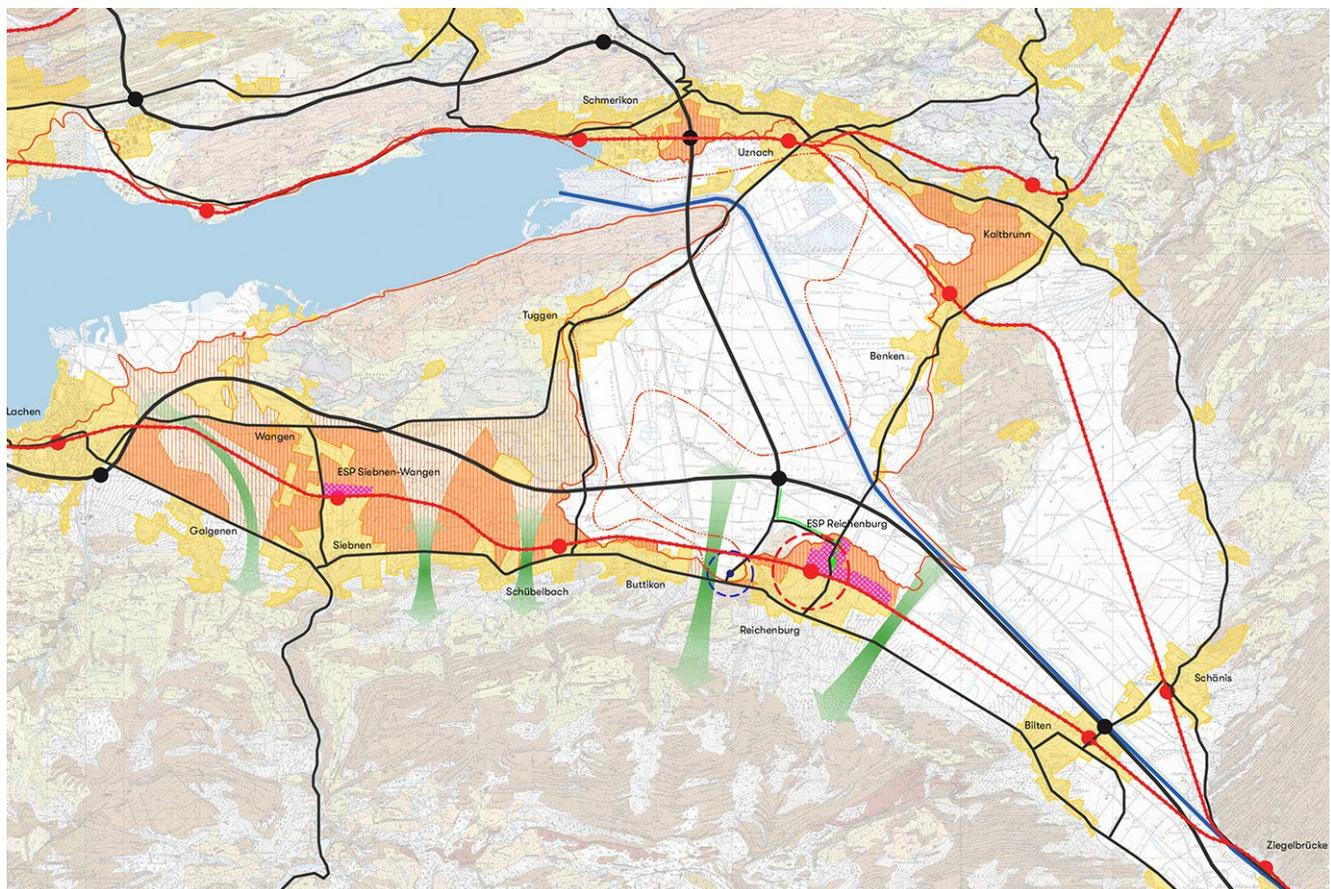
Die meisten Siedlungen entstanden auf den Schuttkegeln der Wildbäche, die aus den Seitentälern in die Ebene münden, oder am Fusse der stark gegliederten Abhänge. Die Strasse von Zürich nach Glarus verläuft entlang der leicht erhöht liegenden Dörfern. Das Gebiet Rietli war in dieser Epoche mehrheitlich Teil des Tuggenersee. Die Wasserfläche bildete in diesem Zeitraum eine natürliche Zäsur zwischen den Dörfern Buttikon und Reichenburg.

Die Lesart Tuggenersee führt die Geschichte der naturräumlich bedingten Anlage des Siedlungsraumes konsequent fort: Die Siedlungen können sich auf den Schwemmkegeln bis zur ehemaligen Uferlinie des Sees ausdehnen (ca. Höhenlinie 412 m ü. M.). Zwischen den einzelnen Schuttkegeln werden in Querrichtung bedeutende Vernetzungskorridore (gemäss Richtplan Kanton Schwyz) offen gelassen. Diese Lesart führt dazu, dass das Rietli als Teil des ehemaligen Sees nicht (mehr) Teil des Siedlungsraumes ist. Die Bauzonen würden bei der Anwendung dieser Lesart an den Fuss des Schuttkegels von Reichenburg, nördlich des Bahnhofs, verlagert.

Diese Lesart steht insbesondere bei der Siedlungsfläche im Widerspruch zum räumlichen Konzept und zum Richtplan des Kantons Schwyz.

1.3 Lesart «Siedlungsband»

Die Lesart entwickelt sich aus dem Verständnis heraus, dass die Siedlungsentwicklung der Entwicklung der Verkehrswege folgt und dass der Landschaftsraum der Linthebene durch lineare Anlagen geprägt wird. Die auf den Schuttkegeln liegenden Dörfer entwickeln sich unter anderem entlang der Strasse

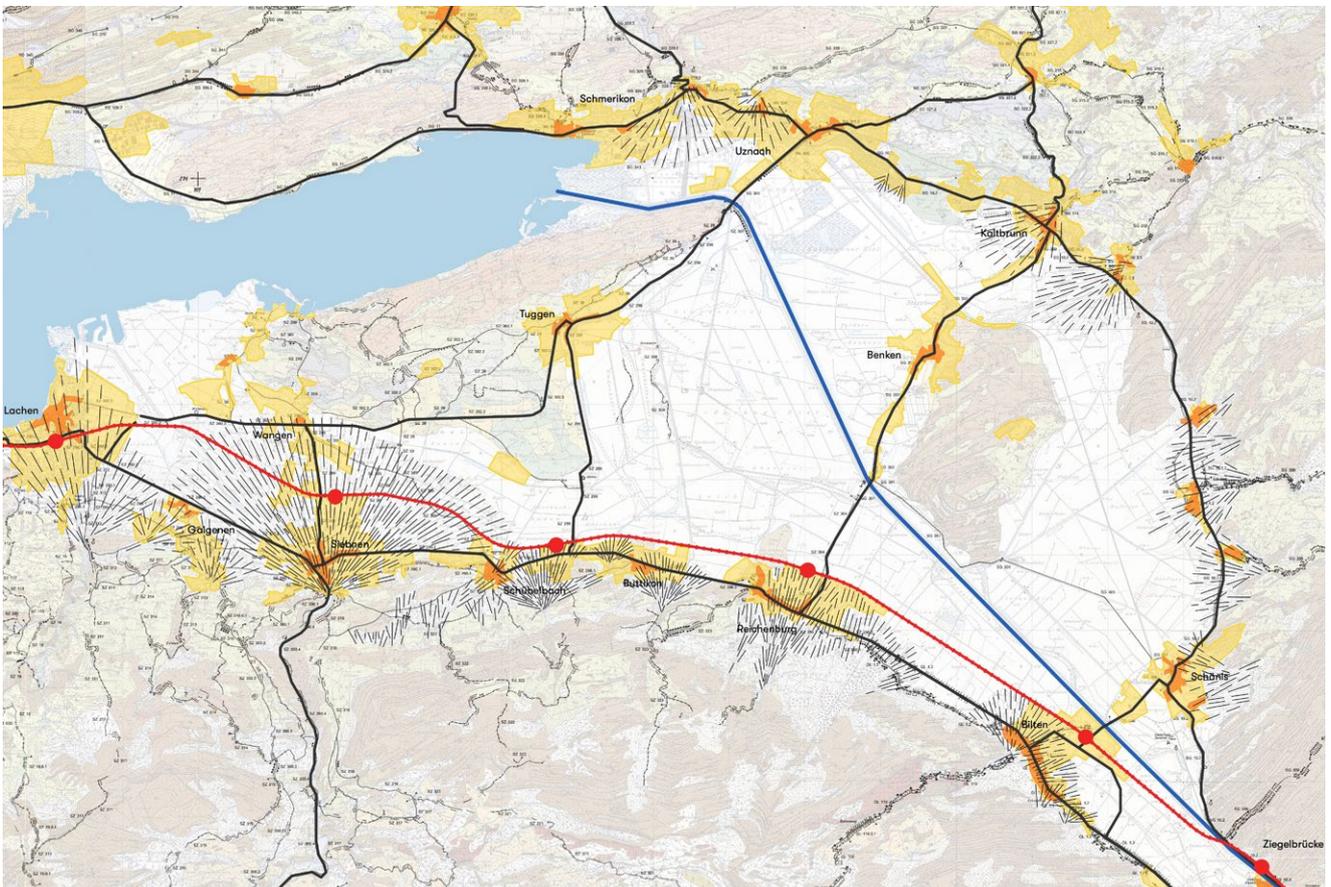


Konzeptkarte Lesart «Tuggenersee»: Das Rietli ist Teil des Landschaftsraums, die bauliche Entwicklung findet beim Bahnhof Reichenburg statt.

von Zürich nach Glarus. In einem ersten Entwicklungsschritt wurden die über der Ebene liegende Flächen entlang der Strasse besiedelt. Mit der Linthkorrektion wird der Fluss kanalisiert und die Ebene ist ab 1816 eine nutzbare Landschaft. Dies ermöglicht die landwirtschaftliche Nutzung aber auch den Bau der Eisenbahnlinie Zürich – Ziegelbrücke (Eröffnung 1875). Die Dörfer erhalten Bahnhöfe ausserhalb des Ortes und am Rand der Ebene, Bahnhofstrasse werden zur Verbindung angelegt und die Siedlungen dehnen sich langsam entlang dieser Strassen in Richtung der Bahnhöfe aus. Die Bahnhöfe sind typischerweise nur einseitig in den Siedlungsraum eingebunden. Die Siedlungsentwicklung überspringt die Bahn-Linie (noch) nicht und dies obwohl ab den 1970er -Jahren mit der Autobahn eine neue Erschliessungsinfrastruktur mittig in die Ebene gelegt wird.

Die Lesart Siedlungsband führt die Logik der Siedlungsentwicklung entlang der Strasse Zürich – Glarus und der Bahnhofstrassen fort und respektiert die Bahnlinie als nördliche Siedlungsgrenze. Die Siedlungen können sich südlich der Bahnlinie bis zum Hangfuss ausdehnen. Gemäss Richtplan Kanton Schwyz gliedern verschiedenen Vernetzungskorridore dieses Siedlungsband. Diese Lesart führt dazu, dass das Rietli als Teil innerhalb des Siedlungsbandes entwickelt werden kann. Es gilt aber die landschaftsräumliche Vernetzung und die Hangkante zu beachten.

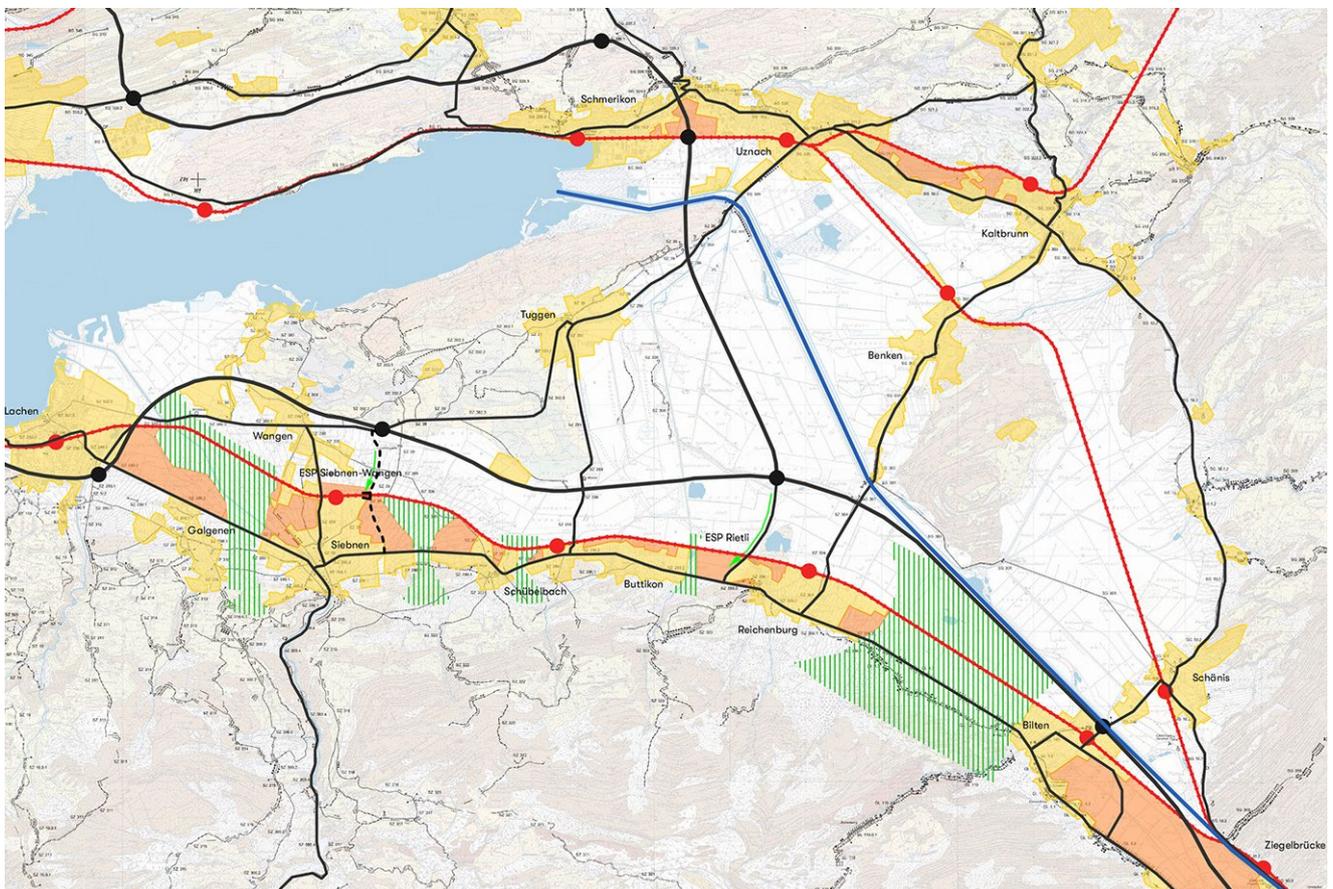
Diese Lesart bestätigt das räumliche Konzept und den Richtplan des Kantons Schwyz. Allerdings steht der nördlich des Bahnhofs liegende Perimeter ESP-A Siebnen im Widerspruch zu dieser Lesart.



Das Netz der historischen Hauptstrasse vernetzt die Dörfer, die Bahnlinie wirkt als nördliche Siedlungsbegrenzung.

1.4 Weiter zu verfolgende Lesart

Mit dem Protokoll der Zwischenpräsentation I hat das Beurteilungsgremium festgelegt, dass für die Bearbeitung des Perimeters A gemäss Aufgabenstellung der Fokus auf der Lesart «Siedlungsband» liegen muss. Die Entwicklung nördlich der Bahnlinie ist für Perimeter A nicht weiterzuverfolgen. Es soll geprüft werden, ob der ESP-A Siebnen an die Lesart «Siedlungsband» angepasst werden kann (Standort südlich der Bahnlinie).



Konzeptkarte Lesart «Siedlungsband»: Das Rietli ist Teil Bands, der ESP-A Siebnen sollte in das Band integriert werden.

2 Entwicklungskonzept Arbeitszonen Perimeter B

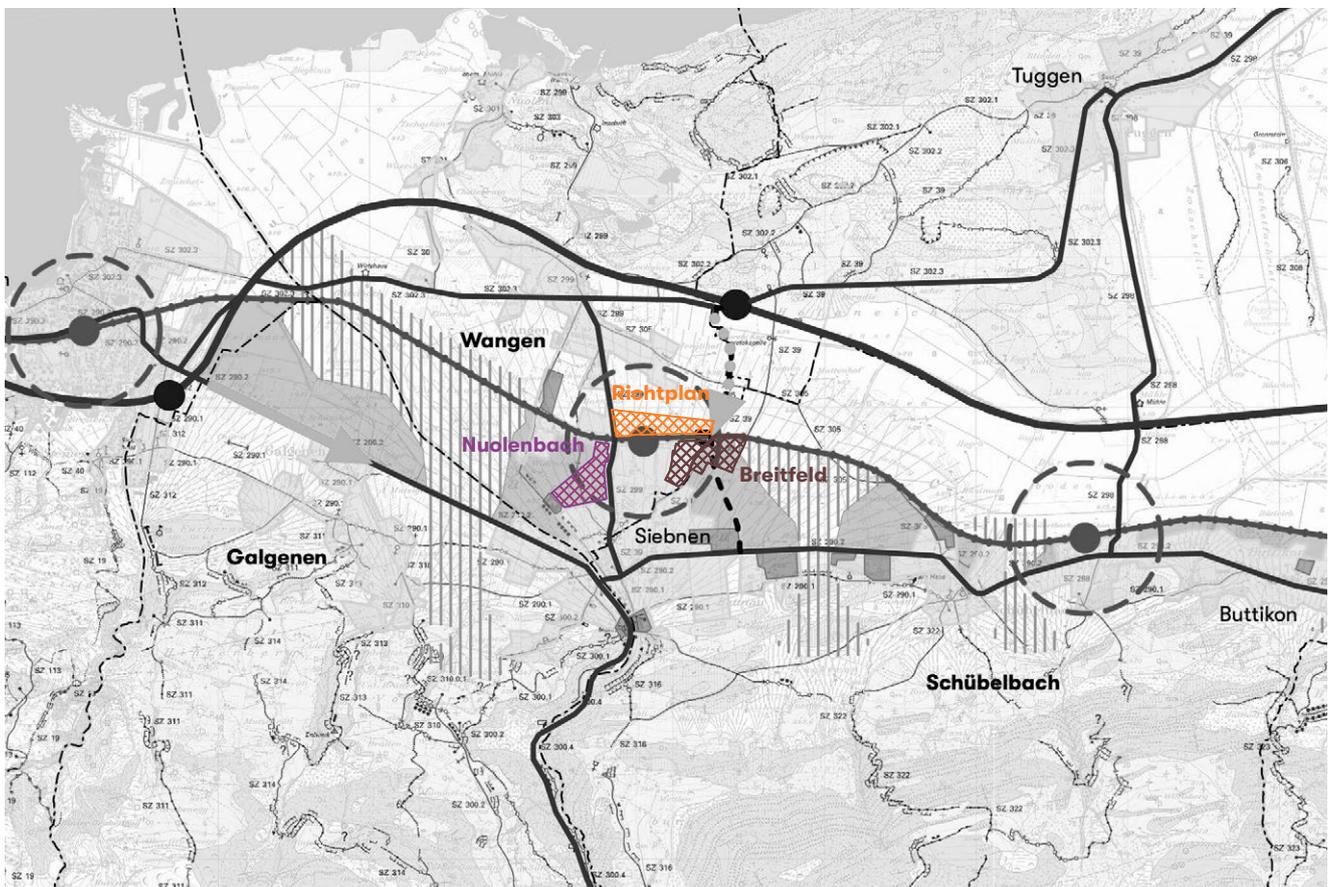
2.1 Gegenstand des Konzeptes

Der Bearbeitungsperimeter B umfasst sämtliche Arbeits-, Gewerbe- und Industriezonen der Gemeinden Schübelbach und Reichenburg. Weiter schliesst er den ESP-A Siebnen auf dem Gemeindegebiet von Wangen ein. Dazu gibt es den Prüfauftrag, ob der ESP-A Siebnen an die Lesart «Siedlungsband» angepasst werden kann (Standort südlich der Bahnlinie), zu bearbeiten.

Die Untersuchungen innerhalb von Perimeter B zielen darauf ab, das Zusammenspiel zwischen den beiden ESP zu klären, sowie Synergien wie auch Differenzierungs- und Diversifizierungsmöglichkeiten zwischen den Arbeitszonen von kantonaler, regionaler und überkommunaler Bedeutung zu schärfen. Weiter steht die Frage im Raum, wo die Gemeinde Schübelbach Flächen für Arbeitsnutzungen im kommunalen Interesse schaffen kann.

2.2 Prüfung Lage ESP-A Siebnen

Um die Frage zu beantworten, ob der ESP-A Siebnen an die Lesart «Siedlungsband» angepasst werden kann, werden zwei alternative Lage-Varianten für den ESP-A geprüft. Prämissen für die Suche von alternativen Lagen sind die unmittelbare Nachbarschaft zum Bahnhof sowie das Vorhandensein einer unüber-

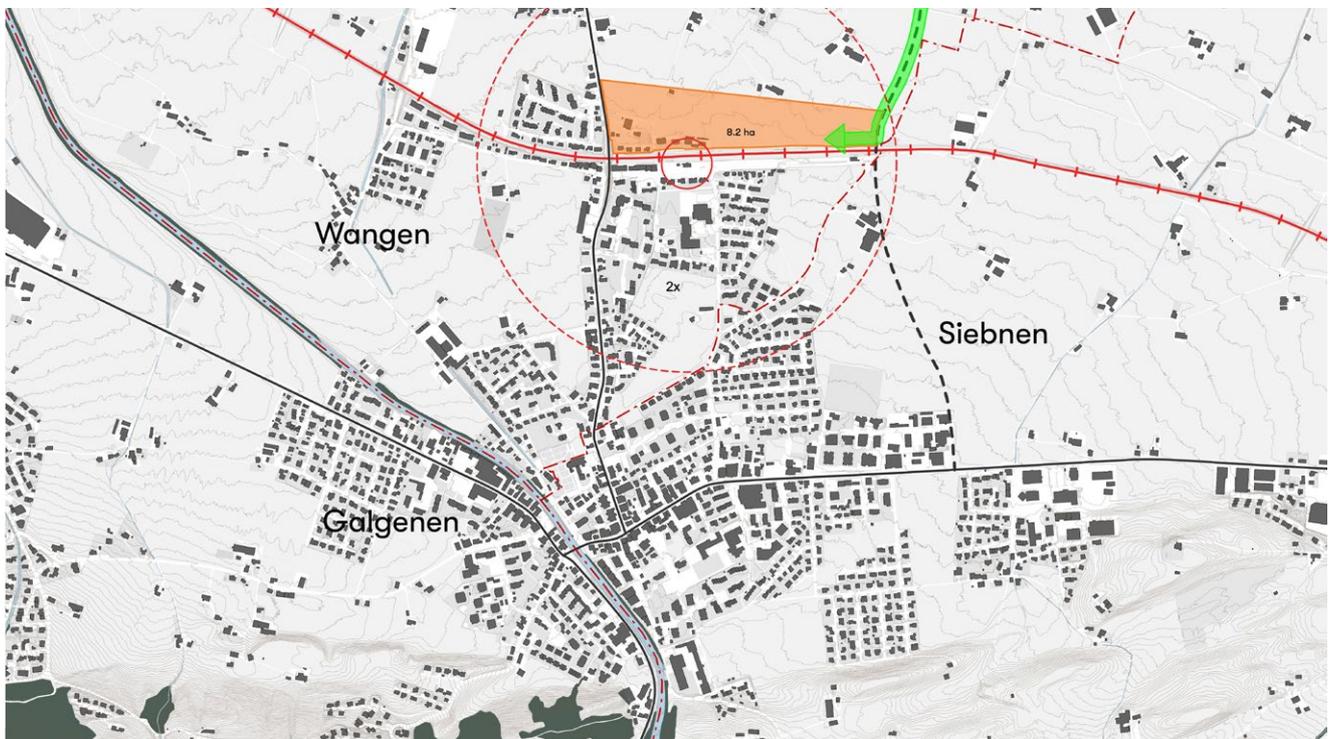


Übersicht zu den untersuchten Lage-Varianten des ESP-A Siebnen

bauten Fläche in einer Grösse von ca. 9 Hektaren. Der Standort gemäss Richtplan Kanton Schwyz (Variante «Richtplan») und die beiden Lage-Varianten werden aus externer fachlicher Perspektive qualitativ und mittels Stichworten grob beurteilt. Ziel ist herauszufinden, ob als eine Erkenntnis der Testplanung ein alternativer Standort für eine nachfolgende umfassende Prüfung vorgeschlagen wird. Die Abgrenzung der Gebiete ist in dieser Stufe schematisch zu verstehen.

Lage-Variante «Richtplan»

- Lage und Dimension gemäss Richtplan Kanton
- Ausserhalb des Siedlungsbandes
- Unter der Voraussetzung des geplanten Autobahnanschlusses Wangen-Ost sehr gut erschlossen
- Sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- Kaum funktionale und räumliche Anknüpfungspunkte an Kernzonen und Arbeitsplatzgebiete
- Lage in Nachbarschaft zum Bahnhof, Erschliessungsqualität des Bahnhofs wird sinnhaft zweiseitig genutzt
- Potenzielle Grossbauten nördlich der Bahnlinie sind landschaftsräumlich eher „fremd“



Situationsplan Lage-Variante «Richtplan»

Lage-Variante «Breitfeld»

- Raumplanerisch neue Lage
- Innerhalb des Siedlungsbandes
- Unter der Voraussetzung des geplanten Autobahnanschlusses Wangen-Ost sehr gut erschlossen
- Lage zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs etwas peripher
- Nur fragmentierte Entwicklung möglich
- Teilweise innerhalb Siedlungserweiterungsgebiet, teilweise in Grundwasserschutzzone
- Kaum funktionale und räumliche Anknüpfungspunkte an Kernzonen und Arbeitsplatzgebiete, generell periphere Lage
- Lage in der Nähe zum Bahnhof
- Überkommunale Planung notwendig

Lage-Variante «Nuolenbach / Bahnhofstrasse»

- Raumplanerisch neue Lage
- Innerhalb des Siedlungsbandes
- MIV-Erschliessung mit Anbindung an den Autobahnanschluss Wangen-Ost müsste neu studiert werden
- Lage zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs etwas peripher
- Grossflächige Entwicklung möglich
- Kein Siedlungserweiterungsgebiet, verschiedene KIGBO-Objekte im Umfeld
- Sehr gute Anknüpfungspunkte an Kernzonen (und Arbeitsplatzgebiet)
- Lage in der Nähe zum Bahnhof
- Ausrichtung auf den öV sehr gut möglich

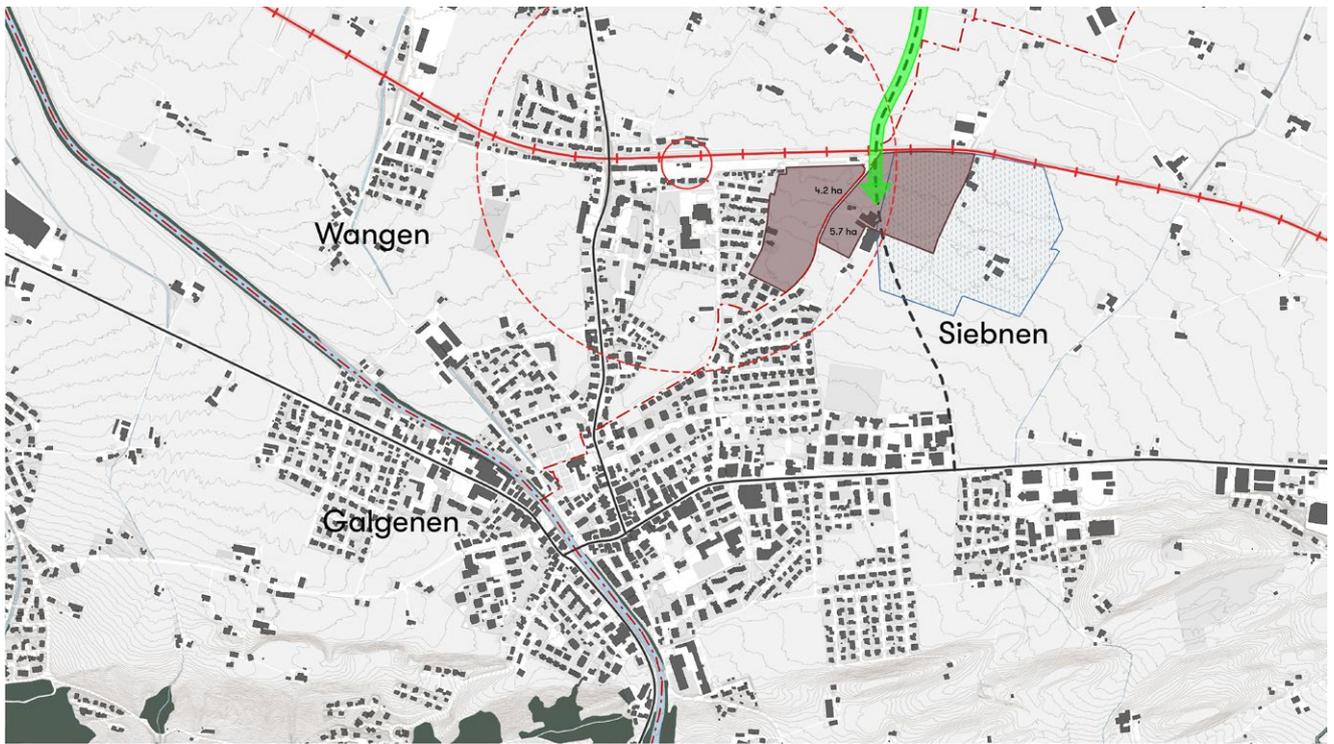
Zwischenfazit

Mit dem Protokoll der Zwischenpräsentation II hat das Beurteilungsgremium festgelegt, dass der Standort «Nuolenbach / Bahnhofstrasse» genauer geprüft werden, soll. Damit wird die Lesart «Siedlungsband» gestärkt. Bestätigt wird, dass die Nutzungen insbesondere auf das Potenzial des öffentlichen Verkehrs (Bahnhaltestelle, Busknotenpunkt) abzustimmen sind. Die Vertiefung wird in Kapitel 5 vorgestellt.

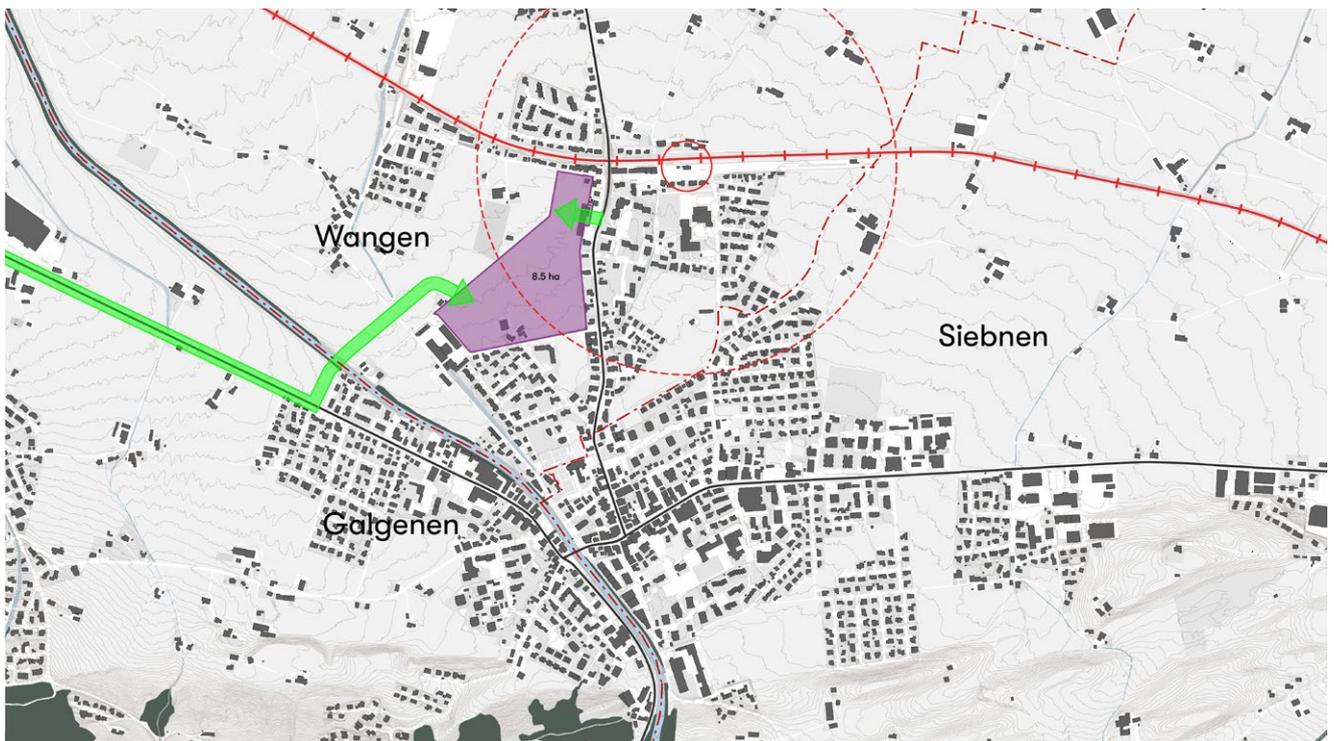
2.3 Die Entwicklung der Arbeitszonen im Siedlungsband

Die Entwicklungsschwerpunkte Siebnen und Rietli sind für kantonale bedeutende Unternehmungen vorbehalten. Die Aufgabenstellung zur Testplanung stellt darum die Frage, welche Entwicklungsmöglichkeiten für das lokale Gewerbe bestehen. Während Reichenburg über ausreichend Kapazitäten verfügt, sind diese in Schübelbach knapp. Weiter gemäss Aufgabenstellung soll daher geklärt werden, welche Möglichkeiten für die gewerbliche Entwicklung Schübelbachs besteht. Eine wertvolle Grundlage dazu bildet der «Steckbrief Arbeitszonen March» (Beilage Aufgabenstellung Testplanung). Gemäss Steckbrief gibt es in der Gemeinde Schübelbach folgende kommunalen Arbeitsgebiete und wichtige Mischnutzungszonen:

- Spinnereistrasse, Siebnen (Ausbaustand: Mehrheitlich bebaut)
- Diverse Gewerbegebiete entlang der Kantonsstrasse zwischen den Ortsteilen Siebnen und Schübelbach, namentlich die Gebiete Nordring, Betttau und Oberhöfli (Ausbaustand: Teilweise unternutzte oder unbebaute Teilflächen)



Situationsplan Lage-Variante «Breitfeld»

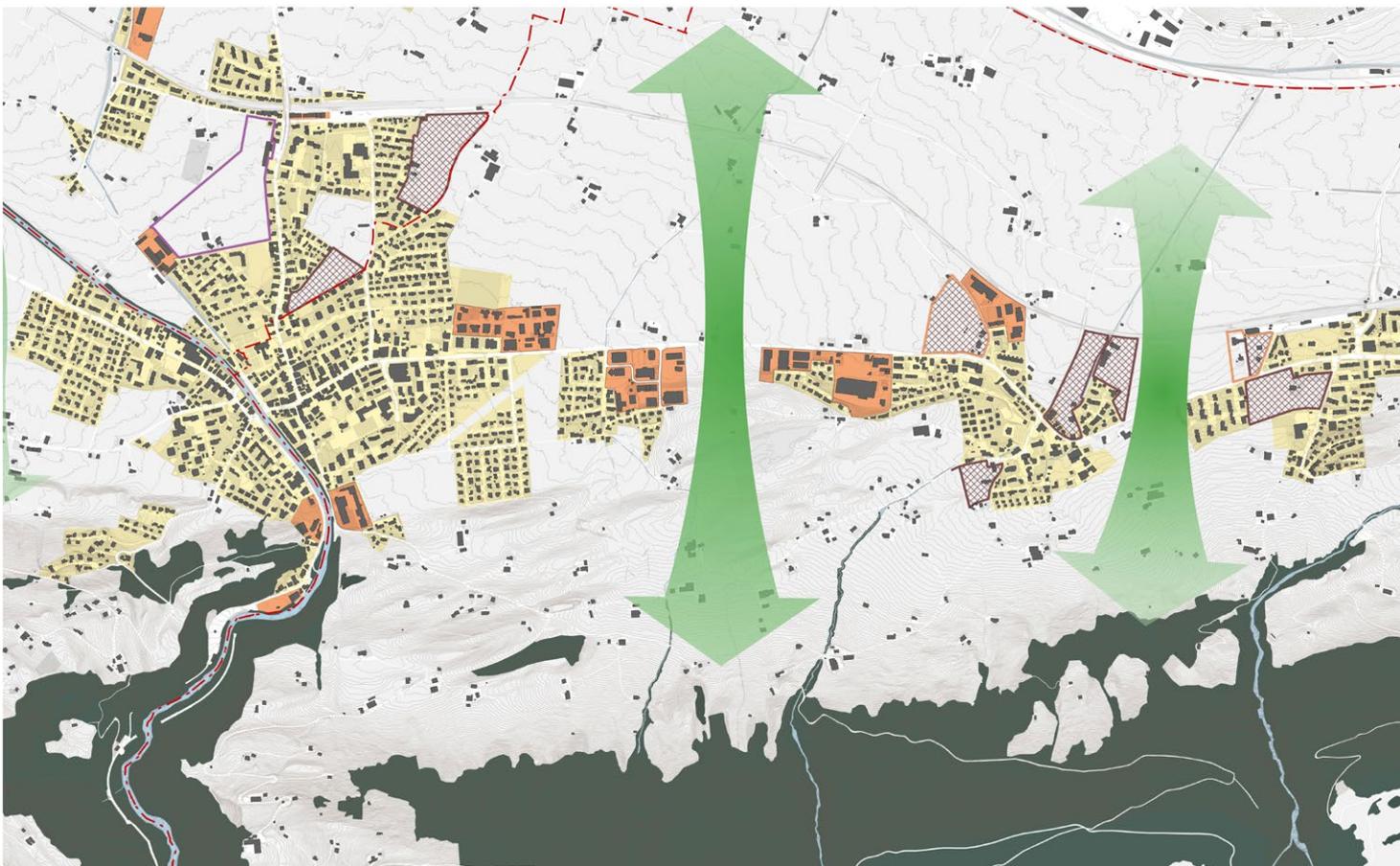


Situationsplan Lage-Variante «Nuolenbach / Bahnhofstrasse»

- Hermelen im Ortsteil Schübelbach (Ausbaustand: Teilweise unternutzte oder unbebaute Teilflächen)
- Hemrietstrasse und Schufelistrasse im Ortsteil Buttikon (Ausbaustand: Mehrere einzelne freie Flächen).

Zur gewerblichen Entwicklung der Gemeinde Schübelbach ist primär zu prüfen, ob und wie die unternutzten oder unbebaute Teilflächen für eine Nutzung aktiviert werden können. Ergänzend dazu ist die Einzonung geeigneter Siedlungserweiterungsgebiete (SEG) zu studieren. Basierend auf dem Richtplan Kanton Schwyz, der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) Gemeinde Schübelbach (2023) und der Lesart «Siedlungsband» sind folgende Potenziale identifiziert worden:

- Siedlungserweiterungsgebiet Haslen. Das Gebiet ist im kantonalen Richtplan als SEG für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ausgewiesen. Gemäss RES sollen je nach Bedarf Teile für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen werden (Werkhof und Gemeindewerke, Feuerwehr, weitere öffentliche Nutzungen). Zu prüfen ist, ob dieses Nutzungsprofil ergänzt werden kann mit klassisch gewerblichen Nutzungen.
- Siedlungserweiterungsgebiet Bahnhofstrasse West, Schübelbach-Buttikon. Das Gebiet ist im kantonalen Richtplan als SEG für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen ausgewiesen. Das RES sieht eine Wohnnutzung mit hoher Dichte vor allerdings sind aktuell keine Siedlungserweiterungen für Wohnnutzungen eingeplant. Hier wird die Durchführung einer Interessenabwägung empfohlen.



Die Arbeitszonen im Siedlungsband mit dem favorisierten Standort «Nuolenbach» für den ESP-A Siebnen

In der Abwägung ist zu prüfen, ob am Standort Wohnen oder arbeitsplatzorientierte Nutzungen priorität angesiedelt werden soll. Je nach Nutzungsprofil Arbeiten ist auch eine Kombination möglich.

Mit einer allfälligen, bedarfsorientierten Einzoning der Siedlungserweiterungsgebiete sind gemäss RES bauliche Anforderungen und Mindestdichten festzulegen. Ergänzend ist die Verfügbarkeit zu sichern.



SEG Haslen: Kombination von Werkhof und gewerbliche Nutzung



SEG Bahnhofstrasse West: Interessenabwägung Arbeitsnutzung – Wohnen



3 Entwicklungskonzept Perimeter A

3.1 Ausgangslage

Das «Rietli» ist im Richtplan Kanton Schwyz als Entwicklungsschwerpunkt Arbeitsplatzgebiet (ESP-A) festgesetzt. Unter anderem wird im Richtplantext folgendes spezifisch definiert:

- Gewerbe und Dienstleistungen als anzustrebendes Nutzungsprofil
- Erstellung eines gemeindeübergreifenden Nutzungs- und Erschliessungskonzepts (Abstimmung Strassenerschliessung, öffentlicher Verkehr, Rad- und Fussverkehr, Parkierung, Nutzungsart- und -mass, Naturgefahren, gestalterische Integration in die Landschaft, Freiräume und Aufenthaltsqualität, ökologische Vernetzung/Ausgleich, Abstimmung mit Etappierung u.a.).

Zudem gelten unter anderem zusätzlich die folgenden festgelegten Grundsätze:

- In allen Gebieten ist auf eine haushälterische Bodennutzung und eine rationelle Erschliessung für alle Verkehrsteilnehmer zu achten. Es sind prioritär wertschöpfungsstarke Nutzungen anzustreben. Zu vermeiden sind grosse verkehrsintensive Nutzungen (im Sinne von Einkaufszentren, Freizeitanlagen u.ä.) und Nutzungen mit einem hohen Bodenverbrauch und gleichzeitiger niedriger Nutzungsdichte
- Die Dimensionierung der (bestehenden und neuen) Zonen ist auf einen 10 bis 15-jährigen regionalen Bedarf auszurichten
- Die für die einzelnen ESP dargestellten Perimeter haben orientierenden Charakter. In den nachfolgenden Planungen werden diese präzisiert.

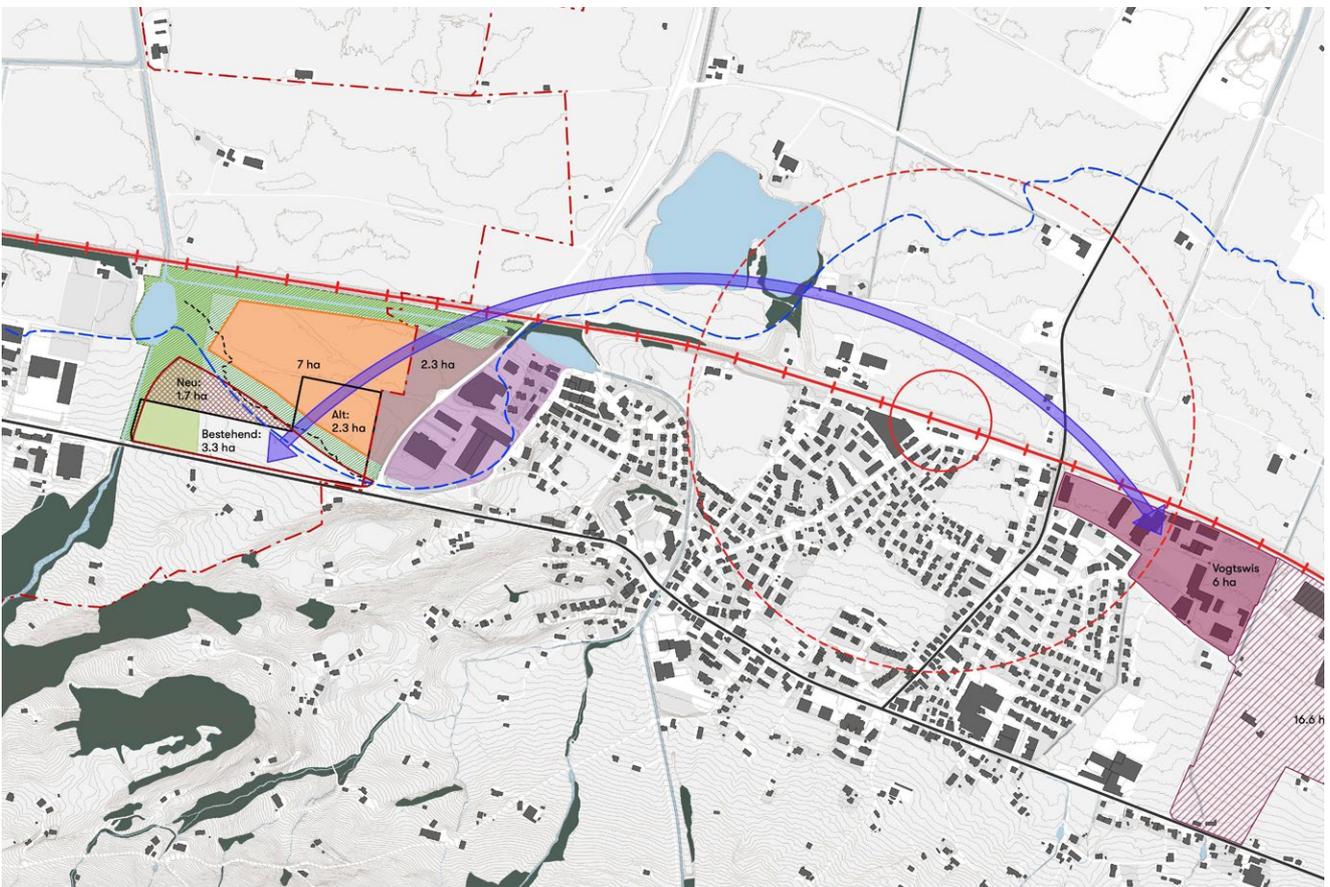
3.2 Präzisierung des Perimeters des ESP-A Rietli

Für die Präzisierung des Perimeters werden folgende Kriterien betrachtet und wie folgt operationalisiert:

- Erschliessung
Gemäss Aufgabenstellung und Zwischenbesprechungen ist die Erschliessung des Gebiets hauptsächlich auf den Autobahnanschluss Reichenburg auszurichten. Mehrverkehr auf der Kantonsstrasse ist politisch nicht erwünscht. Eine konsequente Ausrichtung des Gebiets auf den Autobahnzubringer unterstützt die Zielsetzung.
- Nutzung
Die Parameter Grösse, Dichte sowie das spezifische Mobilitätsverhalten der Arbeiter und Kunden beeinflussen die Menge der Fahrten, die das Rietli generiert. Aufgrund der höher werdenden Auslastung des Strassensystems durch die verschiedenen (Wohn-)Projekte, sind die Anzahl zusätzlichen Fahrten, die durch eine Ansiedlung im Gebiet Rietli entstehen werden, möglichst tief zu halten. Mit einem bergündet kleinerem Perimeter wird ein Parameter der Verkehrserzeugung so beeinflusst, dass tendenziell weniger Fahrten entstehen.
- Gewässer und Hochwasserschutz
Das Rietli ist bei Starkniederschlag von Hochwassergefahr betroffen. Zur Verringerung der Gefahr gibt es ein Hochwasserschutzprojekt. Das Konzept beinhaltet u.a. im Norden (Rütibach) einen Schutzdamm und im Westen (Rufibach) einen Flachdamm. Diese Dämme begrenzen im Norden



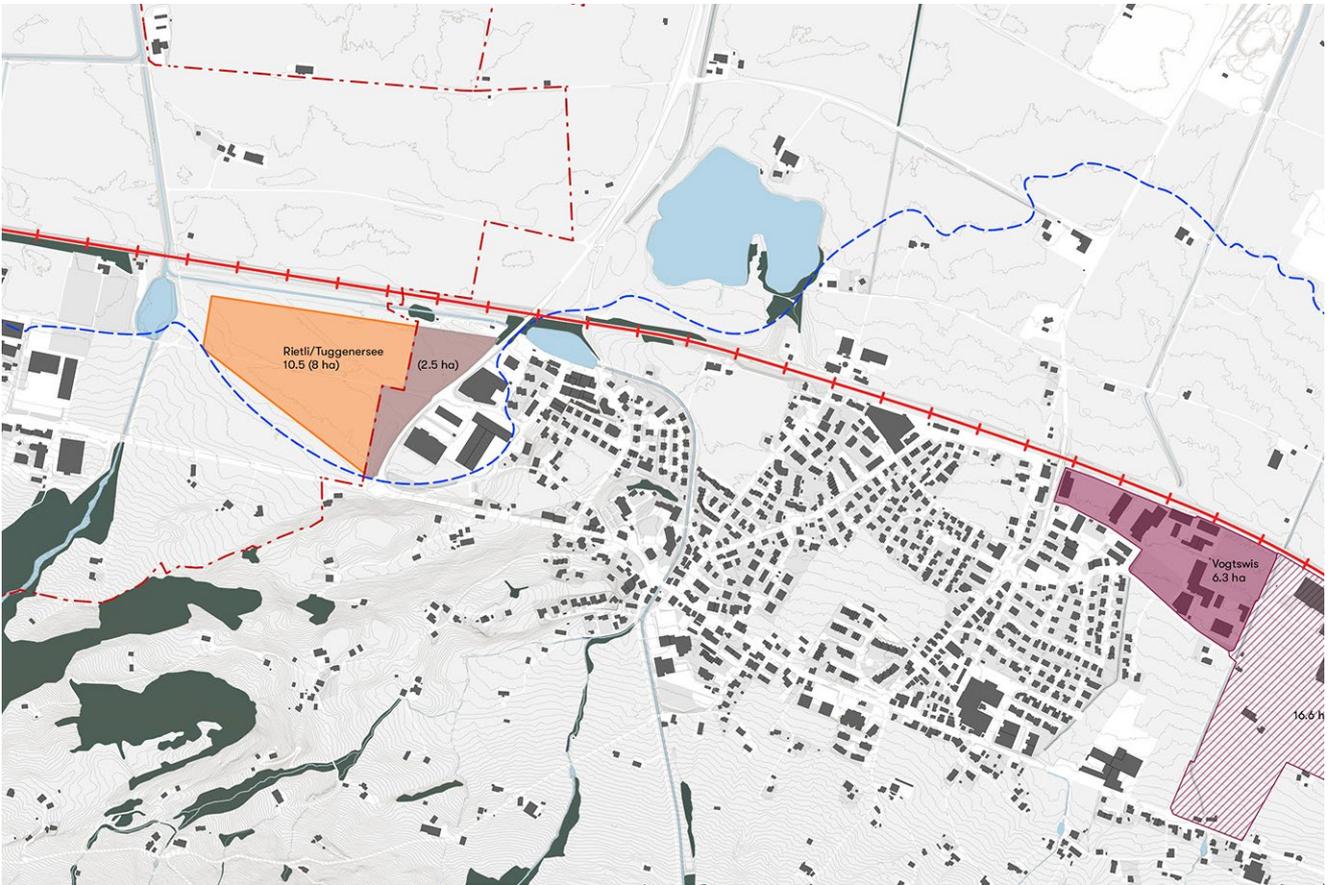
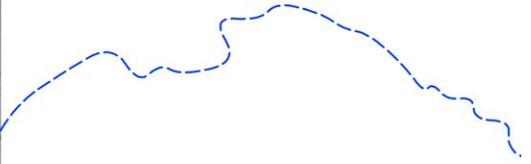
Ausgangslage



Verkleinerung resp. Verlagerung der Fläche aufgrund operationalisierter Kriterien

und Westen den eigentlichen Bearbeitungsperimeter im Rietli. Gemäss Hochwasserschutzprojekt wird zudem in der Geländemulde das Terrain mittels Aufschüttung auf die Kote 411.00 erhöht. Die künstlich geschaffene, horizontale Fläche ist bestens geeignet um grosse Bauten und Anlagen, wie sie kantonale Entwicklungsschwerpunkte meistens hervorbringen, anzusiedeln.

- Vernetzungskorridor und Siedlungsrand
Mit der Eingrenzung des Perimeters aufgrund des Hochwasserschutzprojektes sind auch die minimalen ökologischen Vernetzungsachsen- und flächen sichergestellt. Der verbleibende Perimeter gemäss Richtplan "füllt" die Landschaftskammer zwischen Buttikon und Reichenburg, mit Ausnahme des Vernetzungskorridors entlang des Rufibach, flächig auf. Dies stellt die individuelle Erkennbarkeit der Ortsteile zumindest in Frage. Eine Anpassung des Perimeters, der eine Ablesbarkeit der beiden Ortschaften und erlebbare Ortseingänge/ Siedlungsränder erhält, ist positiv zu bewerten.
- Landschaftsraum Tuggenersee
Wie im Kapitel 1.3 dargestellt, war die heutige Mulde im Gebiet Rietli Teil des Tuggenersees. Die Unterscheidung zwischen der freien, für die Nutzung "neu" gewonnenen Fläche des ehemaligen Sees und die jahrhundertlang extensiv bewirtschafteten Flanken des Hügels zeigt sich exemplarisch im Luftbild von 1932. Diese beiden unterschiedlichen Landschaftstypen sind auch in der Gegenwart gut ablesbar. Der Perimeter des ESP-Rietli sollte die Ablesbarkeit der unterschiedlichen Landschaftstypen mindestens erhalten, bestenfalls stärken.
- Siedlungsstruktur
Die grossen (Hallen-)Bauten der Gläntern können als Teil des Landschaftstyps Tuggenersee gelesen werden. Die Ausrichtung der Bauten orientiert sich nur scheinbar an der Linienführung des Autobahnzubringers. Die Ausrichtung kann auch als Fortführung der durch die alten Entwässerungskanäle angelegten Geometrie verstanden werden. In jedem Fall ist sie in Relation zur Siedlungsstruktur des Dorfes Reichenburg eigenständig. Eigenständig nicht nur in der Geometrie sondern auch betreffend Dimension von Fussabdruck und Volumen. Eine siedlungsstrukturelle Anbindung an den Ortsteil Buttikon ist aufgrund der naturräumlichen Zäsur des Rufibachs nicht gegeben. Sinnvoll und plausibel erscheint eine Ausrichtung des Perimeters auf die Siedlungsstruktur der Gläntern.
- Eigentumsstruktur
Der im Richtplan Kanton Schwyz dargestellte Perimeter ESP-A betrifft vier Grundigentümerschaften (Genossame Buttikon, Erbgemeinschaft Mettler Kaspar, Allgemeine Genossame Reichenburg, Erbgemeinschaft Ebnöther). Mit allen Grundigentümerschaften ausser der Erbgemeinschaft Ebnöther hat der Kanton Schwyz eine Vereinbarung geschlossen. Die Erbgemeinschaft Ebnöther hat im November 2023 schriftlich ihr Desinteresse an einer Entwicklung bestätigt. Die Auftraggeberschaft der Testplanung sieht das Potenzial für gewisse Landabtausche, die beispielsweise bei einem weitergehenden Desinteresse der Erbgemeinschaft Ebnöther notwendig werden könnte. Ein (neuer) Perimeter des ESP-A, der eine Entwicklung unabhängig vom allenfalls abgetauschten Grundigentum Ebnöther ermöglicht, ist von Vorteil.
- Nutzen-Lasten-Ausgleich Gemeinden
Der ESP liegt grossmehrheitlich auf dem Boden der Gemeinde Schübelbach. In



der Wahrnehmung dürfte der ESP aber als Teil von Reichenburg gelesen werden. Unabhängig von der Wahrnehmung sind Nutzen und Lasten für die beiden Gemeinden sehr unterschiedlich. Ein Ausgleich ist notwendig. Eine Reduktion der Fläche auf dem Boden der Gemeinde Schübelbach und eine Zunahme der Fläche auf dem Boden der Gemeinde Reichenburg könnte eine effektive mögliche Ausgleichsmassnahme darstellen.

Fazit

Mit der operativen Anwendung der Kriterien und der kartografischen Übersetzung dieser wird deutlich, dass mit einer Reduktion des Perimeters des ESP-A Rietli auf ungefähr die Fläche des neu aufgeschütteten Terrains, vielen Kriterien optimal entsprochen werden kann:

- Ausrichtung der Areal-Erschliessung ausschliesslich und direkt an den Autobahnzubringer.
- Reduktion des Nutzungsmasses und damit potenziell weniger Fahrten.
- Das neu geschaffene, horizontale und vor Hochwasser geschützte Terrain wird als Bauland genutzt.
- Die Ablesbarkeit der Ortsteile wird durch die freigehaltene Landschaftsfuge erhalten.
- Die beiden Landschaftstypologien im Siedlungsband (Kulturlandschaft am Hang, ehem. Seefläche in der Ebene) bleiben ablesbar.
- Die Geometrie und Struktur des ESP binden sich selbstverständlich an der Siedlungsstruktur des Gebiets Gläntern an.
- Die Entwicklung kann, die Realisierung des ermöglichten Landabtausches vorausgesetzt, ohne die Erbegemeinschaft Enböther erfolgen.
- Die Lasten-Nutzen-Differenz zwischen den beiden Standortgemeinden nähert sich an.

Der aufgrund der oben genannten Kriterien präzierte, kleinere Perimeter für den ESP-A Rietli wird für die folgende konzeptionelle und gestalterische Vertiefung verwendet.

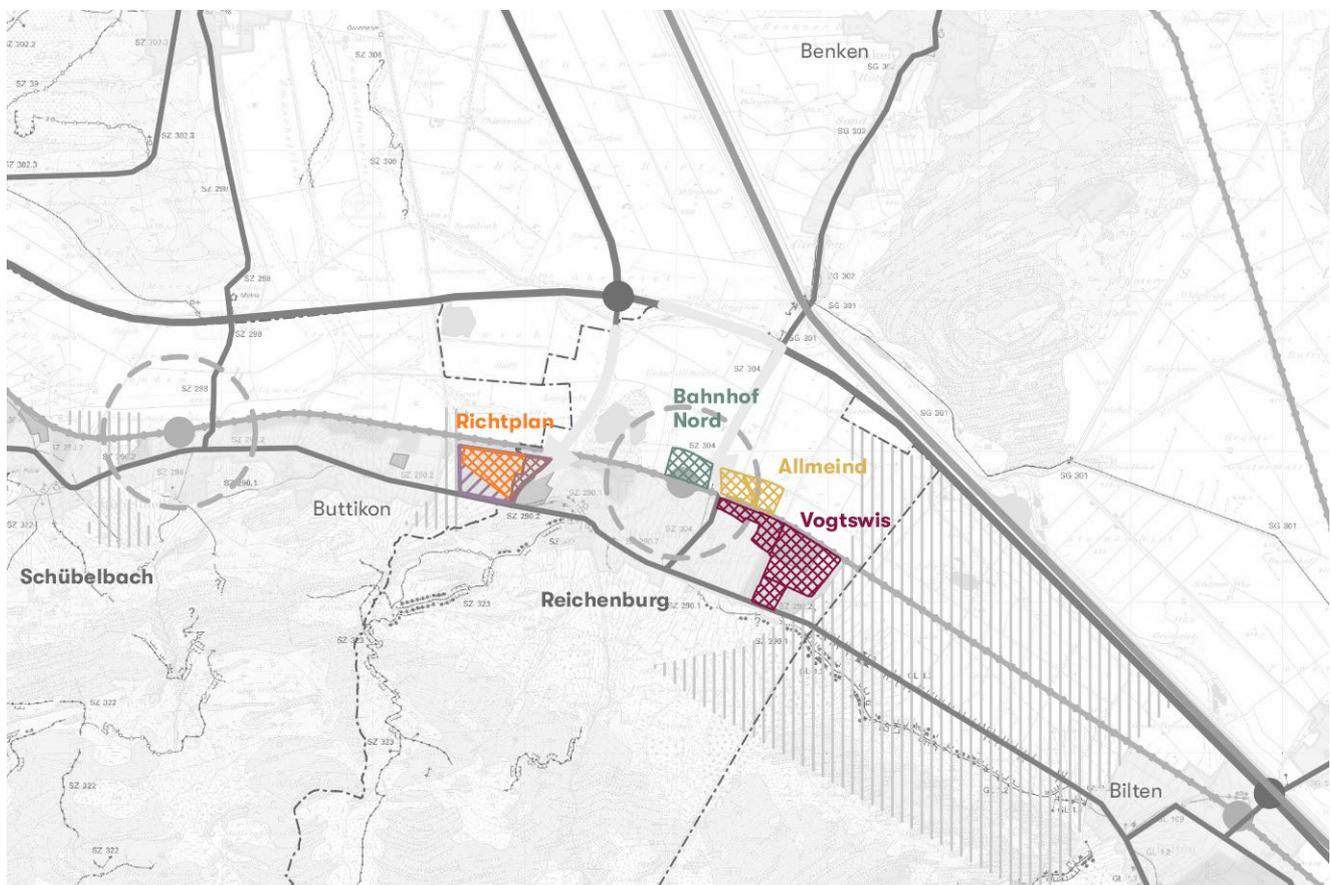
3.3 Verlagerung Teilfläche in die Vogtswis

Der neue Perimeter entsteht durch die begründete Reduktion der Fläche auf dem Boden der Gemeinde Schübelbach um ca. 4 ha. Diese Reduktion soll im Sinne einer weitergehenden Reduktion der Lasten-Nutzen-Differenz im Gebiet Vogtswis der Gemeinde Reichenburg kompensiert werden.

3.4 Verworfenen Varianten der Flächen-Verlagerung

Bis zur zweiten Zwischenbesprechung hat das Team eine Verlagerung der (Teil-) Fläche des ESP-A in Lagen nördlich angrenzend zum Bahnhof Reichenburg geprüft. Geprüft und verworfen wurden die Varianten «Bahnhof-Nord» (Geviert Bahnhof, Hirschlenstrasse, Benknerstrasse) und «Allmeind» (Geviert Bahnlinie, Benknerstrasse, Burtswiesenstrasse, Schäflibachstrasse). Die Gründe für das Verwerfen sind:

- Mit dem Protokoll der Zwischenpräsentation I hat das Beurteilungsgremium festgelegt, dass für die Bearbeitung des Perimeters A gemäss Aufgabenstellung der Fokus auf der Lesart «Siedlungsband» liegen muss. Die Entwicklung nördlich der Bahnlinie ist für Perimeter A nicht weiterzuverfolgen.
- Eine Erschliessung strassenseitig und in Richtung Autobahnanschluss Reichenburg wird vom Team als möglich beurteilt. Die Anbindung an die Eisenbahn wäre insbesondere bei der Variante Standort Bahnhof Nord deutlich besser als beim Rietli. Eine Anbindung an den Bus ist aber schwierig.
- Im Nutzerprofil wären die Varianten in Relation zur ähnlichen Erschliessungsgunst (Strasse und öffentlicher verkehr) des ESP-A Siebnen eine politisch-planerisch nicht erwünschte Konkurrenz zueinander.
- Das Team hat festgestellt, dass eine landschaftsräumliche und siedlungplane-
rische Einbettung eines ESP-A im Gebiet nördlich der Bahnlinie bei Reichenburg
ebenso herausfordernd ist wie im Gebiet Rietli. Zudem anerkennt das Team die
raumplanerische Klarheit des Konzeptes «Siedlungsband».



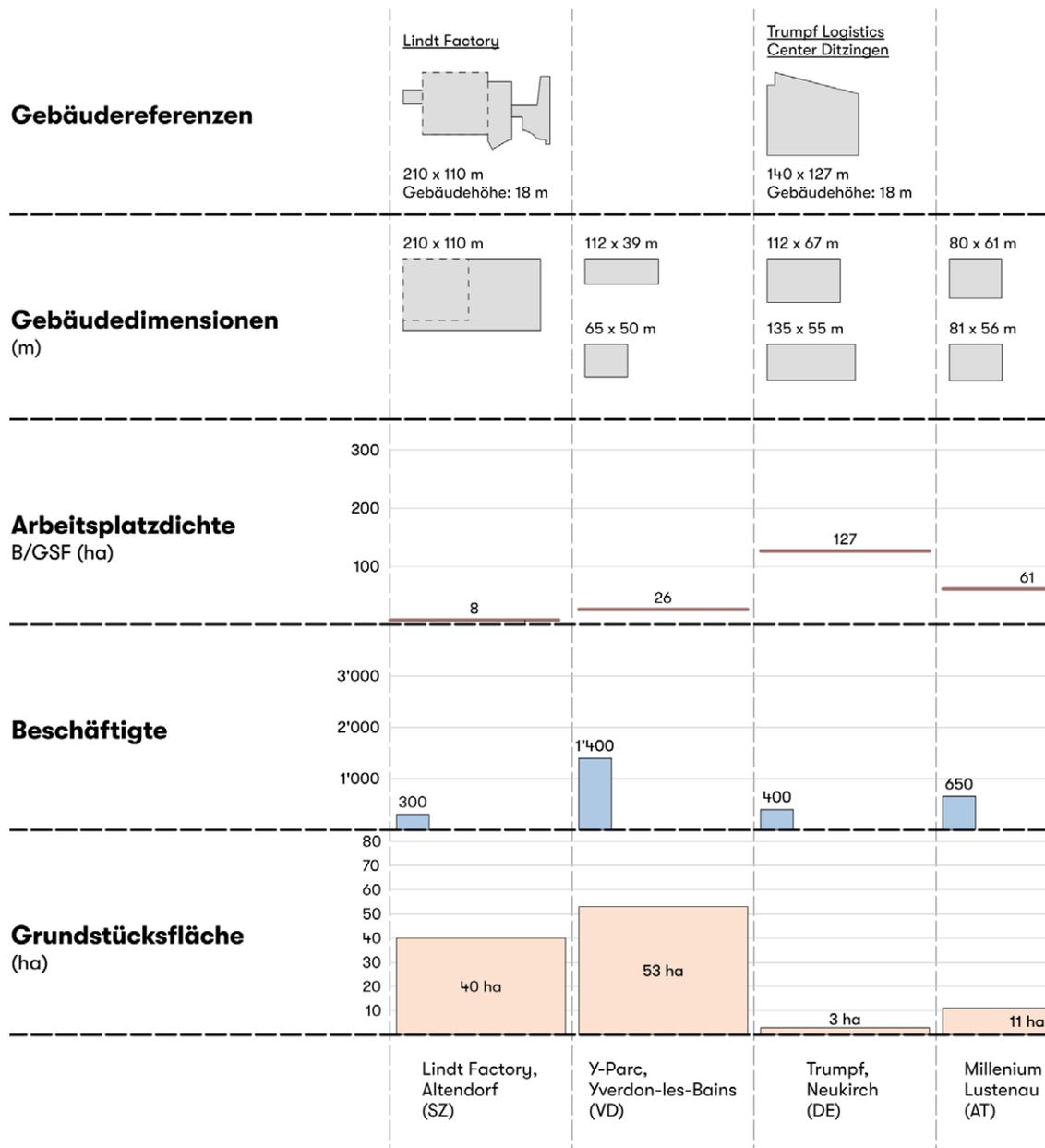
Übersicht zu den untersuchten Lage-Varianten für die Verlagerungsfläche des ESP-A Rietli

4 Konzept ESP-A Rietli-Tuggenersee

4.1 Quantitative Recherche

Das Entwicklungskonzept des Teams Eckhaus et al. sieht eine in Relation zum Richtplan Kanton Schwyz Reduktion der Fläche des ESP-A Rieti vor. Gemäss Aufgabenstellung der Testplanung und der Erkenntnisse der Zwischenpräsentationen der Testplanung ist ein wichtiges politisches Argument für die Entwicklung des Rietlis die Grösse der zusammenhängenden Fläche. Es ist aufzuzeigen, dass das Konzept eine möglichst grosse zusammenhängende Fläche zur Verfügung stellen kann. Gleichzeitig könnten Vorschläge für eine Reduktion der Nutzfläche dabei helfen, die Bevölkerung für das Projekt zu gewinnen.

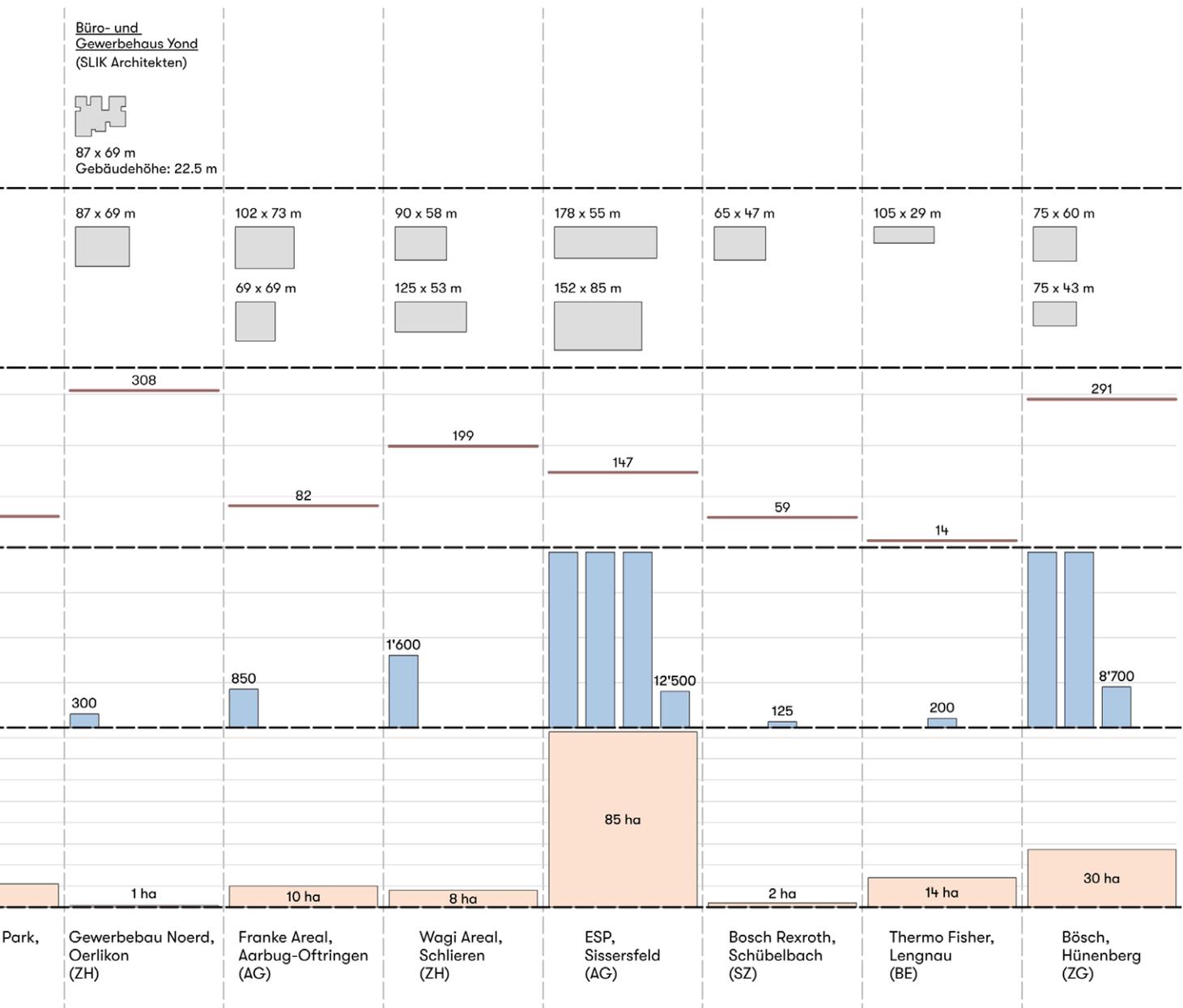
Um die Leistungsfähigkeit der reduzierten Fläche zu prüfen, hat das Team eine Auswahl vergleichbare Arbeitsplatzgebiete vorgenommen und diese sowohl betreffend Kennzahlen zu Fläche, Beschäftigte, Arbeitsplatzdichte als auch betreffend



der vorhandenen Gebäudedimensionen studiert (siehe untenstehende Grafik). Die Auswahl wurde aufgrund folgender Dokumente vorgenommen:

- «Steckbrief Arbeitszonen March», Beilage Aufgabenstellung Testplanung.
- «Best-Practice-Beispiele. Strategien zur Qualitätsentwicklung von Gewerbegebieten», Institut Urban Landscape zhaw, Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften, Winterthur, 2016.

Mit der reduzierten Fläche von ca. 10ha ist der ESP-Rietli vergleichbar mit dem Millenium Park in Lustenau, dem Franke Areal in Aarburg, dem Wagi Areal in Schlieren und mit anderen Arbeitsplatz-Standorten, die mehrere Firmen beheimaten. Areale, auf denen nur eine Firma angesiedelt ist, sind gemäss der Recherche deutlich kleiner (Trumpf in Neukirch, 3 ha; Bosch Rexroth, 2 ha). Die Recherche hat aber auch aufgezeigt, dass es auch Entwicklungsschwerpunkte wie der Y-Parc in Yverdon und das Sisslerfeld im Kanton Aargau gibt, die mit 50 bis 80 ha Fläche deutlich grösser sind. Für einen weiteren Schritt bei der Prüfung der





Die reduzierte Fläche ist in der Dimension ausreichend, die Bebauungsstruktur übernimmt die Geometrie des Terrains und der Bauten der Gläntern.

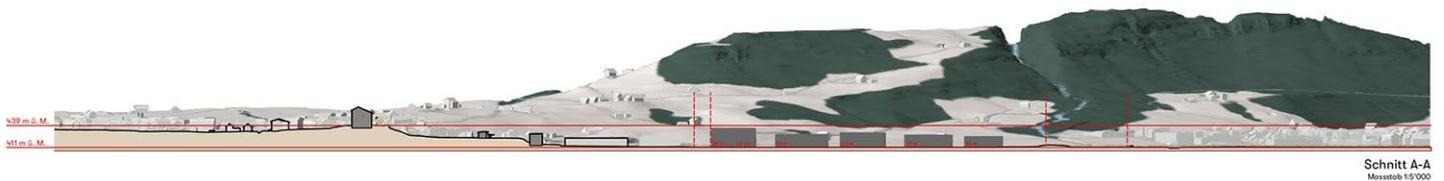
Flächeneignung sind von den ausgewählten Arbeitsplatzgebieten die jeweils zwei grössten Bauten in der Tabelle dargestellt. Übersiedelt man Bauten dieser Tabelle auf die reduzierte Fläche des ESP-A Rietli, so stellt man fest, dass die Fläche sieben der grössten Bauten oder zwei bis drei grosse Hallenbauten (Logistic Center des Trumpf-Standorts Ditzingen, Lidt Factory in Altendorf) aufnehmen kann.

Somit hat die quantitative Recherche die Erkenntnis geliefert, das mit einer Fläche von ca. 10.5 ha der ESP ausreichend gross ist, um Standort für mindestens zwei grosse Produktionsbetriebe zu sein. Mit dieser Grösse dürfte der ESP-A auch dem im Richtplan Kanton Schwyz festgelegte Kriterium, dass die Dimensionierung der Zonen auf einen 10 bis 15-jährigen regionalen Bedarf auszurichten, entsprechen. Die ebenfalls festgelegte Mindestfläche von rund 10 ha wird auch erfüllt.

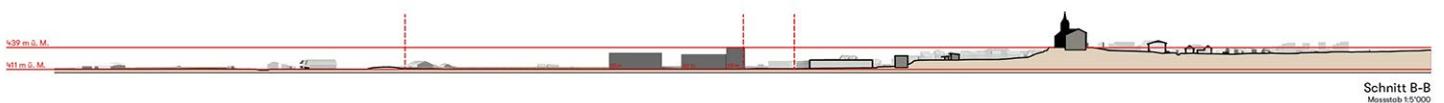
4.2 Vertiefung Konzept

Bebauungsstruktur und Höhenentwicklung

Das Areal Rietli und das Areal Gläntern werden betreffend Bebauungsstruktur und -typologie als zusammengehörig interpretiert. Ideell liegen beide Areale im ehemaligen Tuggenersee und damit im selben Landschaftsraum. Eine gleiche geometrische Ausrichtung der Bauten im Rietli wie die der Gläntern wirkt im Situationsplan logisch. Der Autobahnzubringer wird dadurch von Bauten in gleicher Ausrichtung begleitet und klar gefasst. Zu dieser Strasse hin adressieren und manifestieren sich die Firmen des Rietli. Bauten mit Bezug zu Kunden und Publikum sowie arbeitsplatzintensivere Nutzungen (Büro, Forschung, Empfang) liegen primär an diesem öffentlichen Raum. Sekundär, für die Firmen im nordwestlichen Arealteil, liegen diese Nutzungen an der inneren Erschliessungsachse. Diese Achse wird mittels einer Baulinie räumlich klar definiert. An den Rändern sind variable Lagen



Schnitt A-A
Massestab 1:5'000



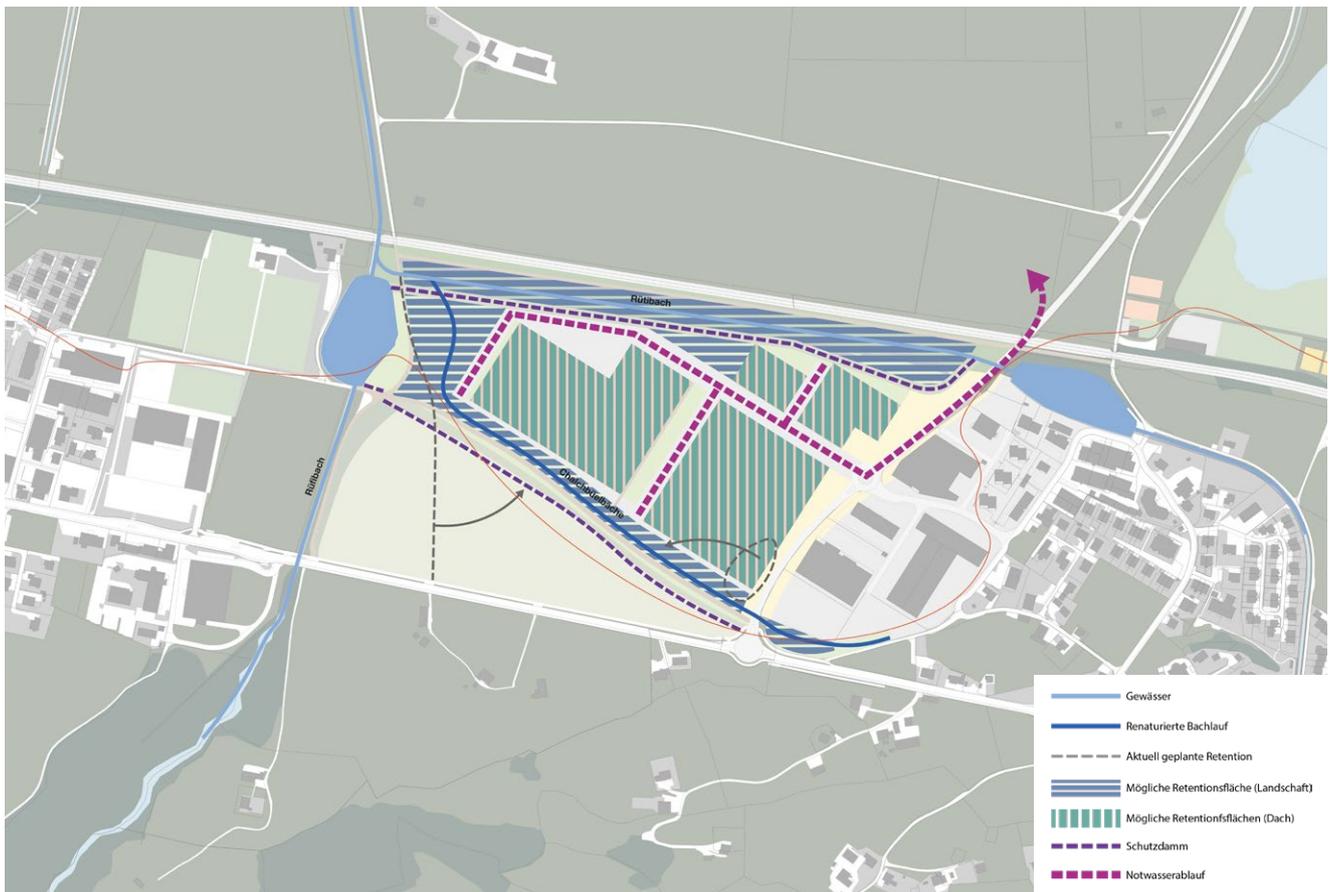
Schnitt B-B
Massestab 1:5'000

der Bauten machbar. Hier wird das Areal durch die Elemente der blauen und grünen Infrastruktur räumlich definiert. Somit ist das Rietli nach Aussen Teil der Landschaft, nach Innen ein baulich-räumlich definierter Ort.

Die quantitative Recherche (Kapitel 4.1.) beinhaltete auch das Studium der Gebäudehöhen von vergleichbaren Arbeitsplatzgebieten. Erkannt wurde, dass Produktionshallen in der Regel 15 bis 20 m hoch sein können. Bauten, die Produktion mit Forschung und Dienstleistung kombinieren, sind bis 23 m hoch. Im Landschaftsraum wird eine Höhenentwicklung bis max. 28 m (Kote 437 m ü. M.) als verträglich beurteilt. Somit wäre die Bebauung maximal so hoch wie das Gelände bei der Katholische Kirche St. Laurentius Reichenburg. Die Kirche bleibt damit die klare Dominante des Landschaftsraums. Das Bebauungskonzept sieht vor, dass die hohen Bauten (Forschung, Dienstleistung, Kundenempfang, Showroom u.dgl.) entlang dem Autobahnzubringer, idealerweise unmittelbar am Knoten, angeordnet werden. Damit wird für das Areal städtebaulich eine klare Adresse ausformuliert. Weitere Bauten mit einer Gebäudehöhe von 20 bis 28 m können, sofern punktuell resp. im Fussabdruck kleinflächig, im gesamten Arbeitsplatzgebiet platziert werden. Primär sollen diese aber an der inneren Erschliessungsachse liegen (Adressbildung). Hallen bis 20 m Gebäudehöhe werden im gesamten Areal als verträglich beurteilt. Dies aufgrund der gemäss Konzept vorgesehenen Einbettung durch die Grünstrukturen sowie auch aufgrund der Distanz zur Kantonsstrasse.

Blaue Infrastruktur

Der Flurname "Rietli" deutet es an: Im Perimeter steht das Themenfeld "blaue Infrastruktur" ganz oben auf der Agenda. Wie in Kapitel 3.2 beschrieben, ist das Areal Rietli hochwassergefährdet. Das vorliegende Hochwasserschutzkonzept sieht deshalb eine Aufschüttung des Areals auf eine Kote von 411 m.ü.M. vor.



Konzeptschema «Blaue Infrastruktur»

Diese Höhe definiert die einheitliche Grundfläche für die Arealentwicklung. Nach Osten schliesst das Gelände niveaugleich an den Autobahnzubringer an, entlang der übrigen Ränder bilden die Bach- und Retentionsräume einen fließenden Höhenangleich. Die im Hochwasserschutzkonzept vorgesehenen Retentionsvolumen werden zugunsten einer harmonischen Landschaftsintegration neu interpretiert.

Das bestehende "Retentionsbecken 2" sowie die zusätzlich notwendigen Retentionsflächen werden im Grünzug des neu ausgedehnten Chalchbuelbach integriert und damit Teil eines neuen Naherholungsraumes zwischen Reichenburg und Buttikon. Im Norden des Entwicklungsperrimeters befindet sich entsprechend dem Hochwasserschutzkonzeptes eine zusätzliche Retentionsfläche für Hochwasserereignisse im revitalisierten Rütibach. Zwei Dämme schützen das Entwicklungsgebiet: Ein ca. 2 m hoher Damm im Norden vor Hochwasser aus dem Rütibach und ein ca. 1 m hoher Damm im Süden vor Murgängen aus dem Rütibach. Der Damm im Norden entlang des Rütibachs beeinträchtigt das geplante Revitalisierungsprojekt für den Rütibach nicht. Als redundantes Notfallszenario dient das im vorliegenden Hochwasserschutzkonzept beschriebene Ableiten des Wassers über die teilweise tiefer gelegte Erschliessungsstrassen und den Autobahnzubringer unter der Autobahn hindurch in Richtung Norden. Innerhalb des Bebauungsperrimeters sorgen Retentionsflachdächer und eine begrünte innere Gasse für eine nachhaltige Meteorwasserbehandlung im Sinne des Schwammstadt-Prinzips. Die Massnahmen zur Umsetzung des Hochwasserschutzes (Grünzug Chalchbuelbach, revitalisierter Gewässerraum Rütibach, Murgangschutz Rütibach) sind die Voraussetzung für eine sichere Überbauung im Rietli und deshalb Teil der zu erbringenden Vorleistungen.



Konzeptschema «Grüne Infrastruktur»

Grüne Infrastruktur

Durch die Lesart, die Massnahmen zum Hochwasserschutz landschaftsgestalterisch zu interpretieren, wird die blaue Infrastruktur strukturgebend für die grüne Infrastruktur. Der Gewässerraum des Chalchbuelbaches wird zu einem verbindenden Grünzug zwischen Reichenburg und Buttikon. Mit seiner hohen Aufenthalts-, Naturerlebnis- und Mobilitätsqualität wird er zu einem wertvollen Naherholungsraum für die angrenzenden Gemeinden, aber auch für die Mitarbeitenden der neu angesiedelten Industriebetriebe. Als in den Siedlungsraum eingebundener grüner Freiraum ist er der Kontrapunkt zur grossen neuen Überbauung. Entlang des Rütibaches entsteht eine neue Fuss- und Veloverbindung in einem anregend durchgrüntem Freiraum. Der Gewässerraum des Rufibaches schliesslich wird verbreitert und bildet einen wichtigen Vernetzungskorridor für Wildtiere, kann aber auch als Siedlungstrenngürtel zwischen den Gemeindegebieten gelesen werden. Intern durchdringt ein grüner Korridor die Überbauung. Er sorgt für ökologische Vernetzung, Klima- und Wasserregulierung und nicht zuletzt für die Aufenthaltsqualität.

Der südöstliche Teil des Perimeters (die Flächen in Hanglage) bleibt der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten. Vorstellbar und wünschenswert wären hier landschaftlich und ökologisch hochwertige Nutzungen, z.B. als Streuobstwiesen oder als Agro-Forst.

Der Siedlungsraum entlang des Autobahnzubringers ist die Adresse des gesamten Entwicklungsgebietes. In seiner naturnah-urbanen Ausgestaltung mit platzartigen Aufweitungen vor den Hauptfassaden gibt er dem Gebiet Identität und den Neubauten einen kraftvollen Rahmen.



Die blau-grüne Infrastruktur bettet das Arbeitsgebiet in die Landschaft ein und dient als Naherholungsraum.

Durch die vorgeschlagenen Massnahmen wird die Biodiversität im Perimeter gefördert. Sowohl die aquatischen Lebensräume entlang der Bäche als auch die terrestrischen Lebensräume entlang der Grünzüge werden naturnah und strukturreich zur Förderung von Flora und Fauna angelegt.

Die Massnahmen zur Schaffung der grünen Infrastruktur werden zusammen mit der blauen Infrastruktur in der ersten Etappe als Vorleistung zur eigentlichen Arealentwicklung erbracht. Die später errichteten Industriebauten können so von einer bereits etablierten natürlich landschaftlichen Einbettung profitieren. Für die Gemeinden Reichenburg und Buttikon entsteht der Mehrwert für die Naherholung unabhängig vom Tempo der Ansiedlung der Industriebetriebe.

Arbeitsplatzdichte

In der Aufgabenstellung der Testplanung ist die anzustrebende Arbeitsplatzdichte als Untersuchungsgrösse definiert worden ist, respektive es ist das Ziel formuliert, dass an mindestens einem der beiden ESP-A Standorte (Rietli und / oder Siebnen) die Voraussetzungen für eine arbeitsplatzintensive Nutzung zu schaffen sind. An der Ergebnispräsentation ist eine erwünschte Zieldichte für den ESP-A Rietli von 100 bis 200 AP / ha formuliert worden. Die im Rahmen der quantitativen Recherche herangezogenen Referenzen mit dem für das Rietli erwünschten Profil «Produktion mit hoher Wertschöpfung» weisen eine Arbeitsplatzdichte von 8 bis 127 Beschäftigte pro Grundstücksfläche auf (Trumpf-Standort Neukirch, Lindt-Factory in Altendorf, Bosch Rexroth in Schübelbach). Die quantitative Überprüfung der Auswirkungen auf das Verkehrsnetz hat zudem ergeben, dass bei der Annahme einer Arbeitsplatzdichte von 100 AP / ha (ergibt für das Rietli ca. 950 Arbeitsplätze) und eines konservativen Modal-Split von 80% MIV das Verkehrsnetz



Etappe 1: Vorinvestitionen Aufschüttung und Freiraumfigur



Etappe 2: Erste Bebauungstiefe mit Strassenraum.
Im nördlichen Baufeld könnten Bauten in der Grösse des Firmen-Standorts Rexroth Schübelbach und im südlichen Baufeld Bauten in der Grösse des Firmen-Standorts Trumpf Neukirch (Sachsen, D) angesiedelt werden.



Etappe 3: Zweite Bebauungstiefe
Im Baufeld Ost (Etappe 3) könnten Bauten in der Grösse des Firmen-Standorts Lindt-Factory Altenbach angesiedelt werden.

noch funktioniert. Aufgrund der quantitativen Überprüfung und der Referenzen wird eine Arbeitsplatzdichte von 100 AP/ha als sicher verträglich für den Standort eingestuft. Mit einer Arbeitsplatzdichte von 200 AP/ha ist gemäss den vorgenommenen Fahrtenumlegungen die Funktionsfähigkeit des Strassennetzes ziemlich sicher nicht mehr gegeben. Um für den Zwischenbereich einen belastbaren Grenzwert definieren zu können, müssten die Auswirkungen u.a. unter Bezug eines Gesamtverkehrsmodells detaillierter untersucht werden.

Grundsätzlich ist für eine arbeitsplatzintensive Nutzung von deutlich mehr als 100 AP/ha der ESP Siebnen aufgrund seiner Lage im öV-Netz und dem Siedlungsgebiet der March sowie aufgrund seiner Nähe zur Wirtschaftsregion Zürich und Zug, besser geeignet.

4.3 Verkehrsinfrastruktur

Das Rietli ist direkt am Autobahnzubringer und somit für den motorisierten Verkehr sehr gut erschlossen. Um von dieser Lagegunst maximal zu profitieren, wird der ESP unmittelbar an den bestehenden Knoten Autobahnzubringer – Unterrietstrasse angebunden. Damit soll erreicht werden, dass intuitiv möglichst viele Fahrten direkt von und zur Autobahn gelenkt werden.

Die innere Erschliessungsstrasse ist primär für den Güterverkehr und den MIV (Beschäftigte) ausgelegt. Die Güter-Anlieferung erfolgt jeweils an den zur inneren Erschliessungsstrasse liegenden Fassaden. Die Wendemanöver je nach dem direkt in den jeweiligen Anlieferungsbereichen oder auf der Freifläche im Nordwesten des Areals, wo Lastwagen mit Anhänger allgemein wenden können.



Konzeptschema «Verkehrs-Infrastruktur»

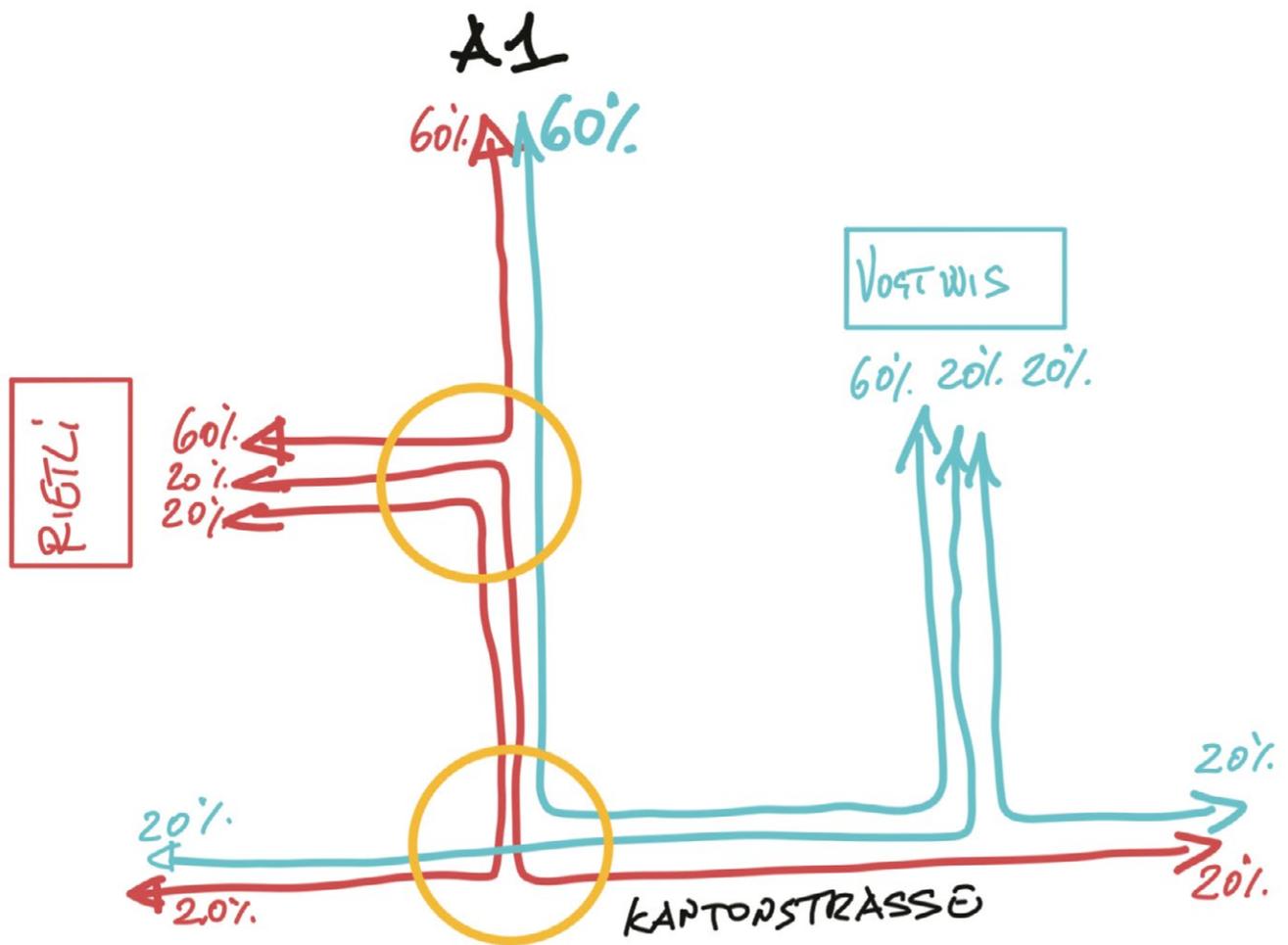
Die Zufahrt für die Notfallfahrzeuge ist allseitig mittels den Erschliessungsflächen zwischen den Bauten und der grün-blauen Infrastruktur gewährleistet.

Die Parkplätze für die Beschäftigten sind kompakt in den Aussenräumen jeder Etappe angeordnet. Im Gesamtkonzept sind 300 Parkplätze nachgewiesen. Dies entspricht der notwendigen Anzahl bei einer Arbeitsplatzdichte von 100 AP/ha (950 Arbeitsplätze insgesamt) und der Anwendung eines Mobilitätskonzeptes («ambitionierter» Modal-Split resp. Szenario II gemäss Mengengerüst Verkehr).

Die ÖV-Erschliessung kann mit einer neuen Bushaltestelle (Lage gemäss Gestaltungsplan »Migros«) und mit einer besseren Anbindung zum Bahnhof (Langsamverkehr) verbessert werden. Das Verbesserungspotential ist aber auf Grund einer nicht ganz zentralen Lage im ÖV-Netz begrenzt. Die Erschliessung der mittleren Distanzen (lokales / regionales Netz) ist besonders schwierig und soll mit der konsequenten Weiterentwicklung eines hochwertigen Velonetz auf regionaler Ebene unterstützt werden.

Die Anknüpfung an das lokale Rad- und Fusswegenetz erfolgt über den neu angelegten Weg entlang des Chalchbuelbaches am südlichen Rand des Areals («Naturweg») sowie über den mittig angelegten Grünkorridor. Der «Naturweg» ist vom LKW- und PW- komplett entkoppelt und dient zudem (Schul-)Wegeverbindung zwischen Reichenburg und Schübelbach sowie als Naherholungsraum.

	Rietli	Vogtswis
Modal Split MIV (Min-Max)	60%, 80%	50%-70%
Anzahl Wege pro Arbeitnehmer und Tag	3	3
Anwesenheitsgrad (Personen pro Arbeitsplatz)	0.85	0.85
Anzahl Personen pro PW	1.1	1.1
MSP Anteil Quell- und Zielverkehr PW (% des gerichteten DWV)	5% - 25%	5% - 25%
ASP Anteil Quell- und Zielverkehr PW (% des gerichteten DWV)	18% -5%	18% -5%
Anzahl LKW-Fahrten pro Arbeitsplatz und Tag	14.4	14.4
MSP Anteil Quell- und Zielverkehr LKW (% des gerichteten DWV)	5% - 10%	5% - 10%
ASP Anteil Quell- und Zielverkehr LKW (% des gerichteten DWV)	10% -5%	10% -5%
Grossräumliche Verkehrsverteilung (Autobahn - KS Schübelbach - KS Reichenburg)	60% - 20% - 20%	



Annahme Verkehrsverteilung für Nachweis der Leistungsfähigkeit der Kreisel Rietli / Autobahnzubringer und Kantonsstrasse / Autobahnzubringer

Kapazität, mittlere Verlustzeit und Staulängen - mit Fußgängereinfluss												
Name	n-in	F+R	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	x	Reserve	Wz	L	L-95	L-99	QSV
	-	/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	-	Pkw-E/h	s	Pkw-E	Pkw-E	Pkw-E	-
1 ESP Rietli	1	50	1030	182	546	0,33	364	9,9	0,3	2	3	A
2 Zubringer A3 Süd	1	50	234	613	999	0,61	386	9,3	1,1	5	8	A
3 Glänternstrasse	1	50	587	233	797	0,29	564	6,4	0,3	2	2	A
4 Zubringer A3 Nord	1	50	153	928	1046	0,89	118	27,6	5,0	19	26	C

Ergebnis: Gesamt-Qualitätsstufe : **C**

MSP: Leistungsfähigkeitsprüfung des Kreisels Rietli / Autobahnzubringer
gemäss VSS 40 024a

Kapazität, mittlere Verlustzeit und Staulängen - mit Fußgängereinfluss												
Name	n-in	F+R	q-Kreis	q-e-vorh	q-e-max	x	Reserve	Wz	L	L-95	L-99	QSV
	-	/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	-	Pkw-E/h	s	Pkw-E	Pkw-E	Pkw-E	-
1 ESP Rietli	1	50	526	51	832	0,06	781	4,6	0,0	1	1	A
2 Zubringer A3 Süd	1	50	123	773	1063	0,73	290	12,3	1,8	8	12	B
3 Glänternstrasse	1	50	735	192	712	0,27	520	6,9	0,3	2	2	A
4 Zubringer A3 Nord	1	50	172	603	1035	0,58	432	8,3	1,0	5	7	A

Ergebnis: Gesamt-Qualitätsstufe : **B**

ASP: Leistungsfähigkeitsprüfung des Kreisels Rietli / Autobahnzubringer
gemäss VSS 40 024a

4.4 Planerische Umsetzung und Qualitätssicherung

Der Vorschlag zur planerischen Umsetzung inklusive der Qualitätssicherung verfolgt zwei Ziele. Erstens: eine zeitnahe Sicherung und Realisierung der wesentlichen Qualitätsmerkmale des zukünftigen ESP's, der Landschaftselemente (grün-blaue Infrastruktur). Zweitens: einen möglichst effizienten und schnellen Verfahrensablauf bei der konkreten Ansiedlung einer Firma. Dies bedeutet gemäss unserer Erfahrung, dass auf ein Gestaltungsplan-Verfahren bei der Firmen-Ansiedlung verzichtet werden sollte. Der Zeitbedarf und das Prozessrisiko ist zu gross. Die planerische Umsetzung einer Arealentwicklung ohne Gestaltungsplanverfahren kann wie folgt ablaufen:

- Anpassung Hochwasserschutzkonzept 2022 gemäss Resultat der Testplanung
- Ergänzung des Hochwasserschutzkonzeptes mit den Vorinvestitionen in den Landschaftsraum (Naturweg, Ankunftsraum, Retentionsflächen)
- Revision der Zonenpläne / Schaffung einer spezifischen Arbeitszone für den

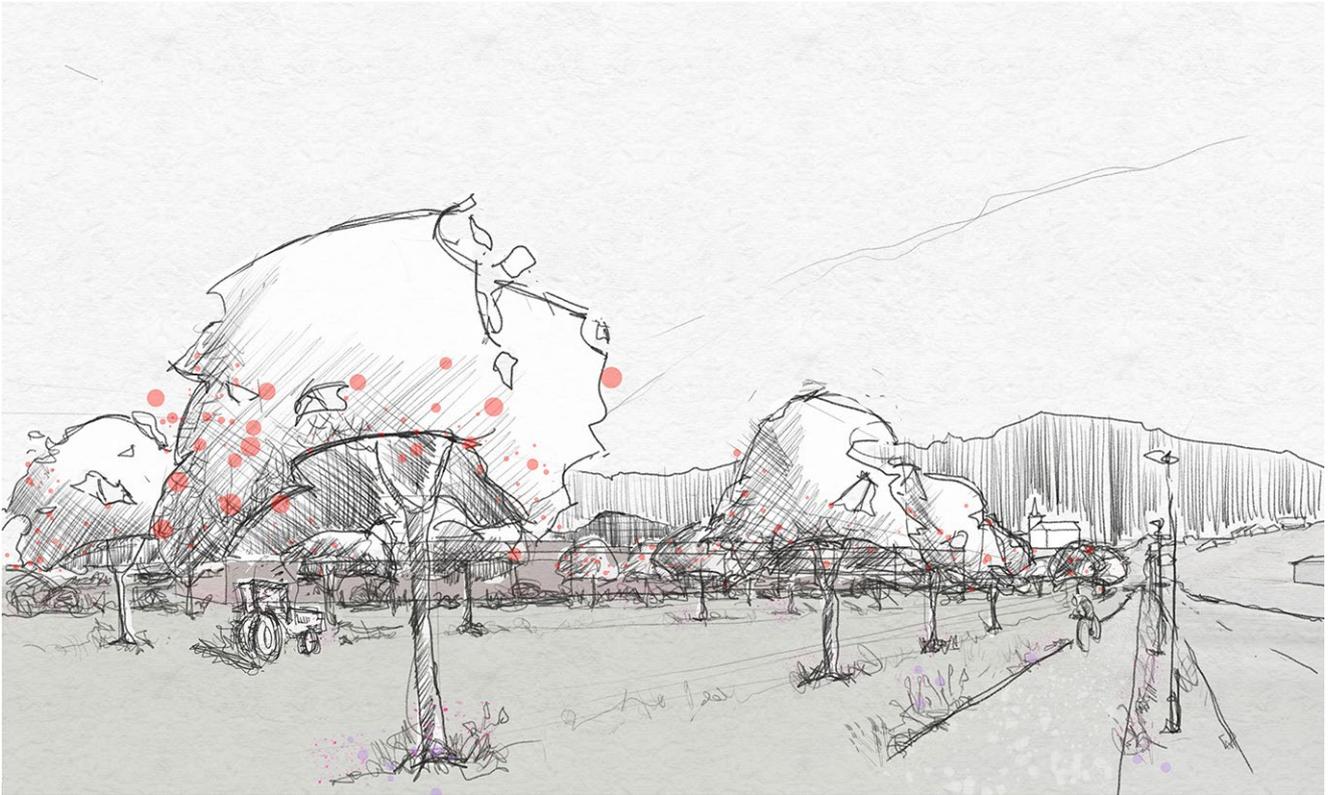


Schema «Gesamtkonzept» – Variante mit grossteiliger Bebauung (ca 2 bis 3 Firmen)

ESP mit Festlegung der baurechtlichen Rahmenbedingungen und des Baubewilligungsverfahrens (keine Gestaltungsplanpflicht, Bauberatung durch Fachgremium, Mitfinanzierung Kosten Hochwasserschutz und Vorinvestitionen Landschaftsraum)

- Erarbeitung Erschliessungsplan durch die Gemeinden
- Umsetzung Hochwasserschutzkonzept inkl. Vorinvestitionen in den Landschaftsraum durch Gemeinden und Kanton
- Vertragswerk zur Mitfinanzierung der Kosten durch Nutzer Standort erstellen
- Anschliessend konkrete Firmenansiedlungen planen und realisieren.

Gemäss dem technischen Bericht zum Hochwasserschutz (Entwurf 9.3.2022) stellt die unabhängig vom Konzept der Bebauung sowie zu realisierende Terrainschüttung eine grosse Herausforderung dar.



Aus der Perspektive der Kantonsstrasse liegt der ESP-A Rietli hinter dem landwirtschaftlich genutzten Grünkorridor und eingebettet in die dichte Vegetation des Naturweges. Die Kirche St.Laurentius und die Bergkulisse (Federispitz und Speer) sind weiterhin sichtbar.



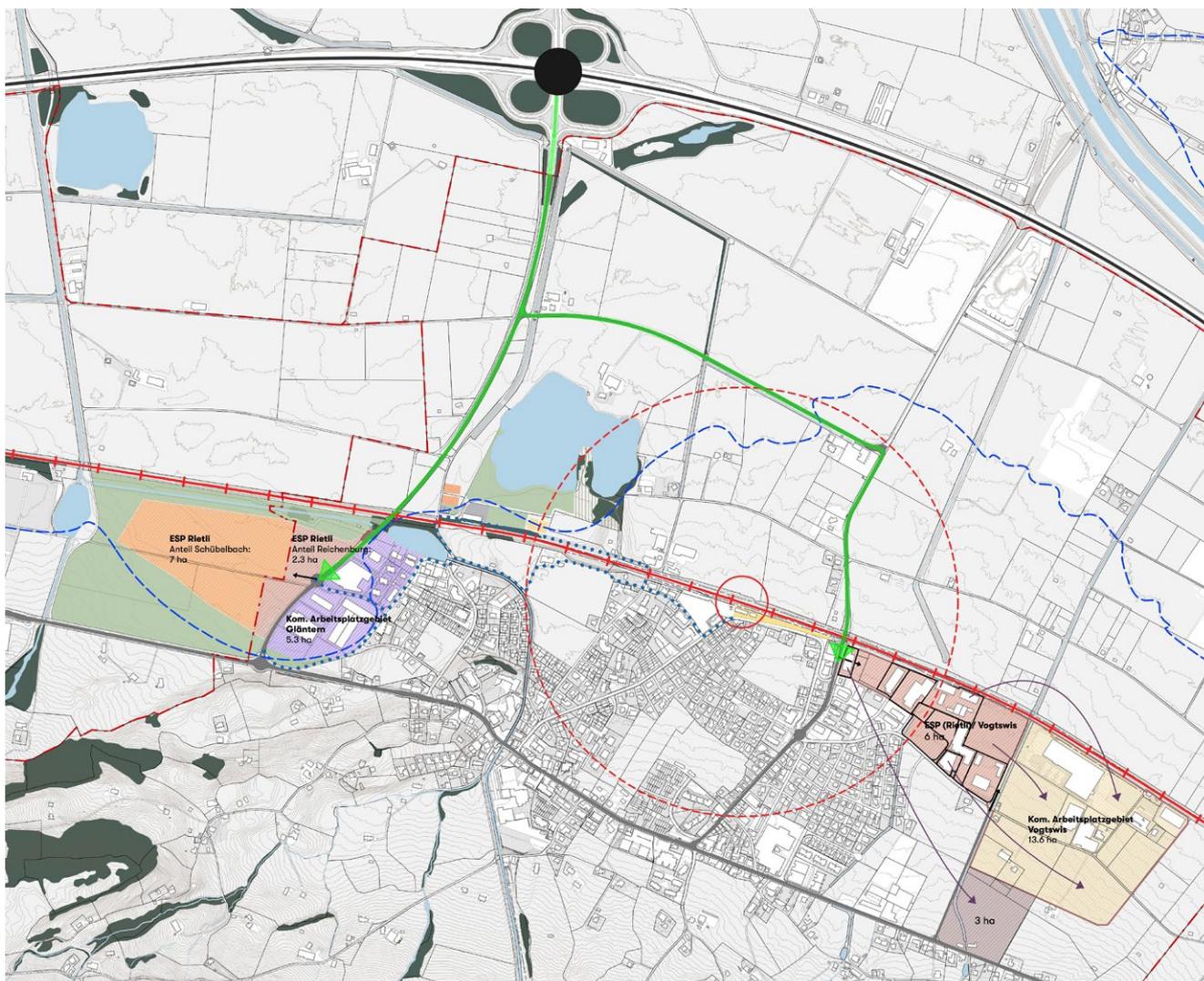
Der Flächen links und rechts des Autobahnzubringers werden gestalterisch aufgewertet und zum repräsentativen Ankunftsraum für die Firmen des ESP-A Rietli und des Gebiets Glänteren. Die Geschäftshauptsitze richten sich funktional und architektonisch auf diesen Raum aus, punktuell höhere Bauten bis 28m sind hier möglich.

5 Zusammenspiel Rietli, Vogtswis, Siebten

5.1 Planungsansatz Vogtswis

Gemäss Kapitel 3.2 und 3.3 wird der Perimeters des ESP-A Rietli reduziert. Das Mass der Reduktion kann (aber muss nicht) im Gebiet Vogtswis der Gemeinde Reichenburg durch Um- und Einzonungen kompensiert werden. Die geschaffenen Flächen sind als ein dem ESP zugehörigen Teil zu verstehen und entsprechend einzusetzen.

Der ideale Planungsansatz sieht vor, dass die am Bahnhof angrenzenden bestehenden Betriebe im Gebiets Vogtswis umgelagert werden können oder das durch bauliche Optimierungen eine Kombination von bestehenden und neuen Betrieben möglich wird. Das Ziel ist, dass in Nachbarschaft zum Bahnhof wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Arbeitsnutzungen angesiedelt werden können. Für allfällige Umsiedlungen sollte das Siedlungserweiterungsgebiet Arbeitszonen gemäss Teilrichtplankarte «Siedlung und Landschaft» (oder die für die Umlagerung notwendigen Teilflächen davon) zur Verfügung gestellt werden können. Als Ergänzung ist die Sinnhaftigkeit der sogenannten Erschliessungsvariante Ost raumplanerisch zu prüfen.



Planungsansatz Flächenersatz ESP-A im Arbeitsplatzgebiet Vogtswis

5.2 Konzeptansatz Vorzugsvariante ESP-A / B Siebnen

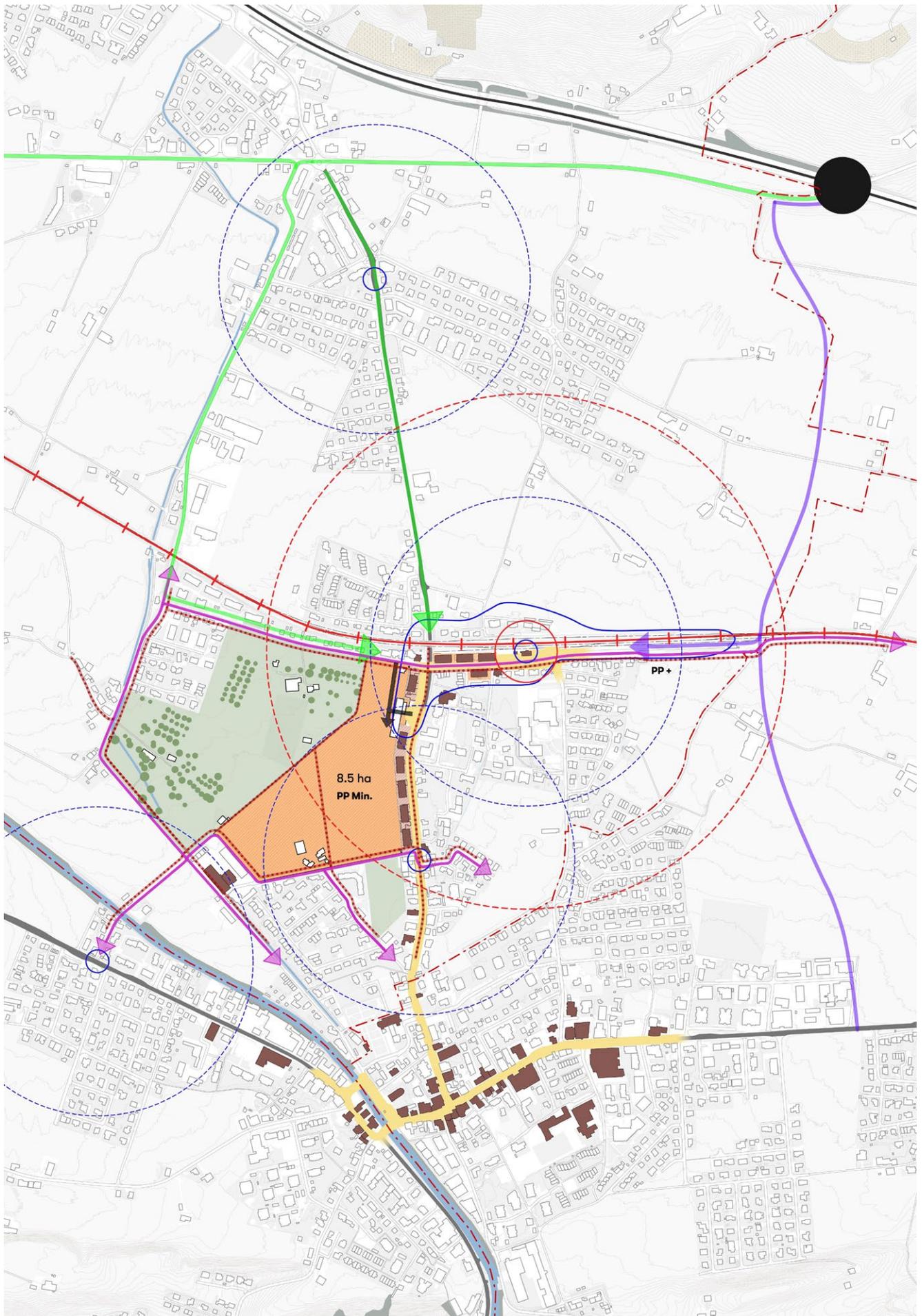
Gemäss Kapitel 2.2. «Prüfung Lage ESP-A Siebnen» soll die Eignung des Standort «Nuolenbach / Bahnhofstrasse» genauer geprüft werden. Eine erste Interessenabwägung zeigt folgende Stärken und Schwächen:

- Raumplanerisch neue Lage
- Innerhalb des Siedlungsbandes
- Grossflächige Entwicklung möglich
- Kombination von ESP-A und ESP-B (Landi-Areal) möglich
- Kein Siedlungserweiterungsgebiet, verschiedene KIGBO-Objekte im Umfeld
- Sehr gute Anknüpfungspunkte an die Kernzonen von Siebnen und Wangen
- Stärkt die für die Siedlungsstruktur sehr wichtige Bahnhofstrasse
- Unterstützt die im überkommunalen Richtplan Siebnen festgehaltene Strategie der Quartiererneuerung und Verdichtung im Bereich der unteren Bahnhofstrasse
- Funktionale und räumliche Einbindung des bestehenden Arbeitsplatzgebiet «Spinnerei»
- Lage in der Nähe zum Bahnhof und zu bestehenden (Stegweg) und geplanten (Bahnhofstrasse) Bushaltestellen
- Gute Lage im Netz der Fuss- und Radwege
- Potenziell herausfordernd für das bestehende Strassennetz
- Mitbenutzung der bestehenden Parkieranlage am Bahnhof als Parking für den ESP; direkte Anbindung Parking an Spange / Autobahnanschluss möglich.

In der Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen zeigt sich, dass in einer ersten Betrachtung die Stärken überwiegen. Insbesondere die Einbettung in die bestehende Siedlungsstruktur wirkt positiv und erscheint plausibler, als beim Standort gemäss Richtplan des Kantons. Wichtig ist, dass der geplante Autobahnanschluss Wangen-Ost mit der Strassen-Spange primär zur Entlastung des Ortskerns Siebnen verstanden wird und nur sekundär als Erschliessung des ESP-A/B. Dies obwohl im Richtplan Kanton Schwyz der Autobahnanschluss als Voraussetzung für die Realisierung des ESP-A Siebnen genannt wird. Eine direkte Anbindung des ESP-A Siebnen an die Autobahn gefährdet die im Richtplan definierte (und raumplanerisch sinnvolle) Ausrichtung des ESP auf den öffentlichen Verkehr einerseits. Andererseits würde damit der ESP-A Siebnen den ESP-A Rietli direkt konkurrenzieren.

5.3 Zusammenspiel ESP-A Rietli und ESP-A / B Siebnen

Die beiden ESP-A-Standorte sind im Konzept betreffend Standortqualitäten und Nutzungsprofilen bewusst unterschiedlich angelegt. Steckbriefartig können die beiden Standorte wie folgt charakterisiert werden:



Konzeptansatz Vorzugsvariante ESP-A/B Siebten Nuolenbach

Rietli

- Produktionsstandort mit eher tiefer Arbeitsplatzdichte von ca. 100 AP/ha
- Ausrichtung auf die Autobahn
- Wenig Publikum
- Ergänzend zur Siedlungsstruktur, landschaftsräumlich empfindlich
- Freiraum-Qualitäten an den Rändern und für die Öffentlichkeit

Siehe Kap. 4.1 «Quantitative Recherche», Referenz-Standorte Lindt-Factory in Altendorf, Trumpf-Areal in Neukirch (D) und Bosch Rexroth in Schübelbach.

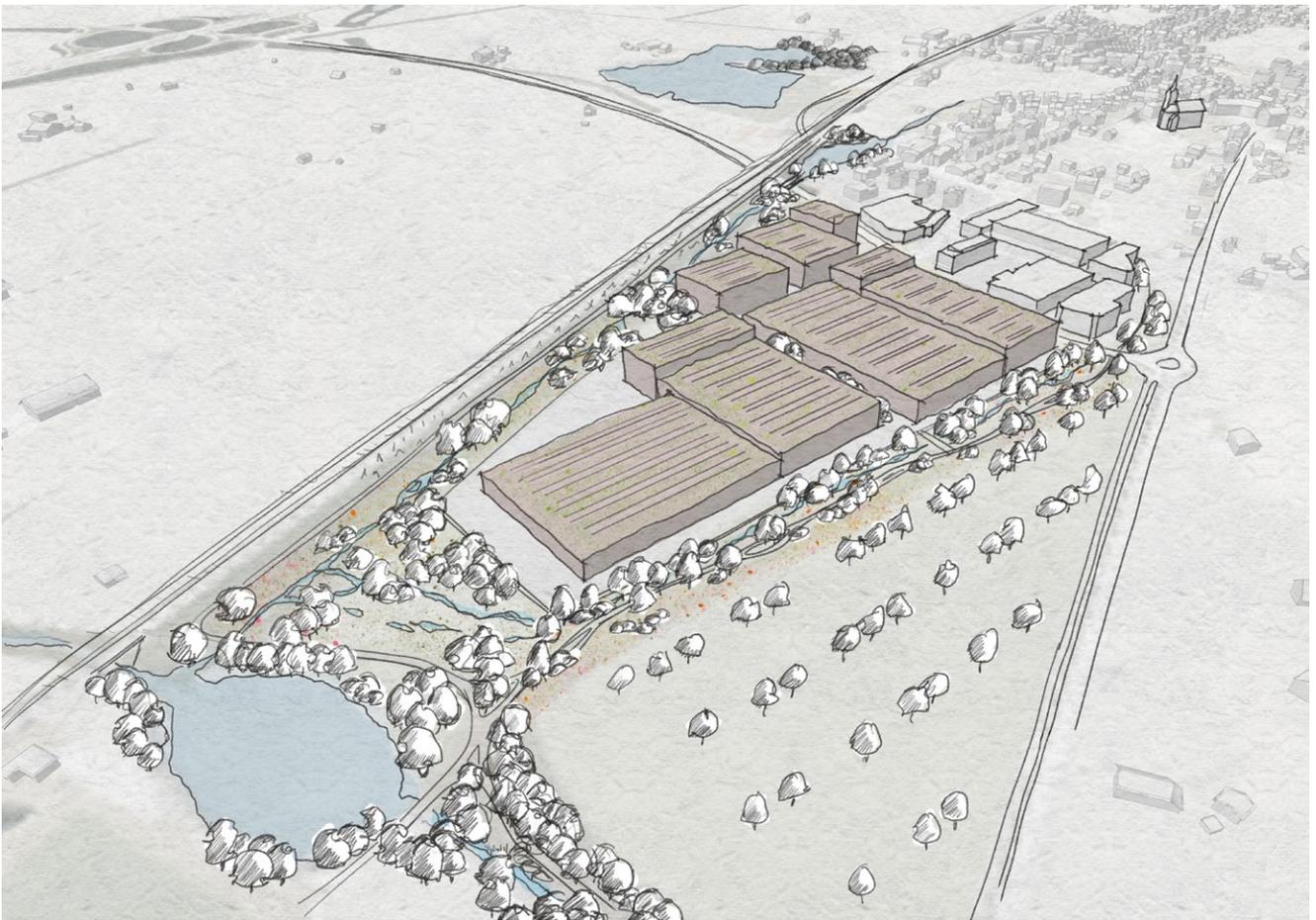
Siebnen

- Arbeitsplatzstandort mit eher hoher Arbeitsplatzdichte um 200 AP/ha
- Ausrichtung auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr
- Publikum/Kunden
- Integriert in die Siedlungsstruktur, Stärkung der Siedlungskerne/Zentrenstruktur
- Hohe freiräumliche und architektonische Qualitäten für die Öffentlichkeit als auch für Publikum und Arbeitnehmer

Siehe Kap. 4.1 «Quantitative Recherche», Referenz-Standorte Wagi-Areal in Schlieren, ESP Sisslerfeld (AG) und Areal Bösch in Hünenberg (ZG).

Fachliche Einordnung der Standorte

Aufgrund der Richtplan-Festsetzungen können die beiden ESP-A-Standorte grundsätzlich für sich und unabhängig voneinander entwickelt werden. Aufgrund der fachlichen Auseinandersetzung mit den beiden Standorten im Rahmen der Testplanung empfehlen wir, die Planung des Standortes ESP-A Siebnen zu forcieren. Dies unabhängig davon, ob der ESP-A in der Lage gemäss kantonalem Richtplan oder an anderer Lage im Bahnhofsumfeld (bspw. Standort Nuolenbach/Bahnhofstrasse) realisiert wird. Mit der optimalen Lage in den Netzen des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs, der guten Einbettung in die Siedlungsstruktur sowie einer zu erwartenden positiven Beeinflussung der Siedlungsentwicklung an der Bahnhofstrasse und nicht zuletzt auch aufgrund der kleineren Distanz zu den Wirtschaftsräumen Höfe (SZ) und Zürich, erscheint der Standort ESP-A Siebnen attraktiver zu sein sowie besser den aktuellen raumplanerischen Planungsgrundsätzen zu entsprechen.



Visualisierung (Schrägluft) des in den aufgewerteten Landschaftsraum integrierten ESP-A Rietli Tuggenersee