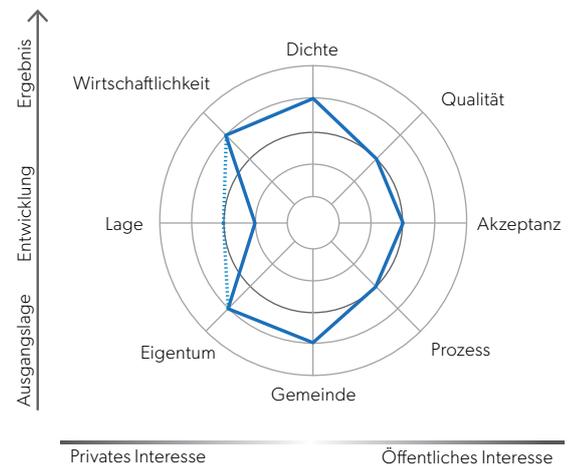


Auf der Kronenmatt entsteht ein neues Dorfzentrum

Die Gemeinde Sattel kaufte 2011 eine Parzelle auf dem zentral gelegenen Kronenmatt-Areal, um dort die neue Gemeindeverwaltung zu bauen und die Versorgungsinfrastruktur im Dorf zu sichern. Der Gemeinderat verhandelte in unzähligen Sitzungen mit den Grundeigentümern und überzeugte im Vorfeld mehrerer Abstimmungen das Stimmvolk von seinen Ideen. Damit schuf er die Voraussetzungen für die 2015 fertiggestellte Zentrumsüberbauung. Sie beherbergt die Gemeindeverwaltung, einen Laden, Wohnungen und die Post.



Impuls Innenentwicklung
Impulsion Développer vers l'intérieur
Impulso Sviluppo centripeto



Neues Dorfzentrum Kronenmatt mit Gemeindehaus (rechts) und Wohnhaus mit Dorfladen. Foto: S. Nowacki, «Schweizer Gemeinde»

Ausgangslage

Die Gemeinde Sattel liegt in der Voralpenlandschaft des Kantons Schwyz und zählt 1'926 Einwohnerinnen und Einwohner. Im Jahr 2004 lehnte das Stimmvolk eine Aufwertung des historischen Zentrums ab. Damit hätte der alte Ortskern rund um die Kirche gestärkt werden sollen. Daraufhin entschloss sich der Gemeinderat, sich bei der Entwicklung des zentral gelegenen, noch mehrheitlich unbebauten aber eingezonten Kronenmatt-Areals aktiv einzubringen. Den Grundeigentümern, einer Erbgemeinschaft, teilte der Gemeinderat mit, dass das 10'000 Quadratmeter grosse Kronenmatt-Areal hinsichtlich der Zentrumsentwicklung der Gemeinde eine zentrale Position habe. Im Sommer 2005 verkaufte die Erbgemeinschaft das Land an einen Investor. Der Gemeinderat meldete bei den neuen Eigentümern Interesse an einem Teil des Areals an, um darauf ein neues Gemeindezentrum mit Verwaltung zu realisieren. Nun standen ihm langwierige Verhandlungen bevor.

Kennziffern

- Einwohnerzahl: 1'920 (2018)
- Arealgrösse: 10'000 m²
- Ausnutzungsziffer: 0,85
- ÖV-Güteklasse: D (geringe Erschliessung)
- Gemeindetyp BFS: Periurbane Gemeinde geringer Dichte

Bewertung

Lage

Das Kronenmatt-Areal liegt für Autos gut erschlossen zwischen der Bahnlinie (Arth-Goldau–Rapperswil-Jona) und der Hauptstrasse (Schwyz–Pfäffikon SZ). Der nächste Anschluss an die A4 ist 10 Kilometer entfernt. Mit dem ÖV ist die Gemeinde nur gering erschlossen (Güteklasse D). Eine Bushaltestelle befindet sich direkt neben der Kronenmatte. Busverbindungen gibt es nach Schwyz und Arth-Goldau. Das Areal liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Campingplatz und zur Seilbahn Sattel-Hochstuckli. Es gibt Pläne, den Bahnhof Sattel-Ägeri, der in 600 Metern Entfernung liegt, zum Dorfzentrum Kronenmatt hin zu verlegen.

Wichtige Versorgungsinfrastrukturen wie ein Volg mit Gütern des täglichen Bedarfs, eine Bäckerei mit Restaurationsbetrieb, ein Arzt und die Gemeindeverwaltung sind in der neuen Zentrumsüberbauung untergebracht. Die Primarschule sowie der Kindergarten befinden sich im alten Ortsteil von Sattel, der zu Fuss in sieben Minuten erreichbar ist.

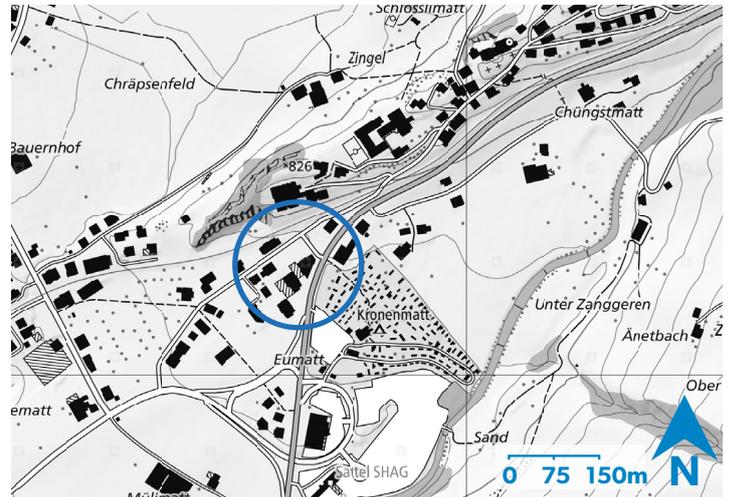
Gemeinde

Die Gemeinde Sattel verfügt über keine Innenentwicklungsstrategie. Zu Beginn der Verhandlungen bot die Gemeinde den Investoren jedoch an, dass das Areal Kronenmatt in eine Kernzone Zentrum umgezont werden könnte, wenn es für die Gemeinde möglich würde, ihre Pläne auf dem Areal zu verwirklichen. So würde die bauliche Ausnutzung erhöht. Gemäss Baureglement bezweckt die Kernzone Zentrum die Entwicklung eines attraktiven Dorfzentrums. Sie dient der Ansiedlung von Dienstleis-

tungsbetrieben, Gaststätten, der öffentlichen Verwaltung, mässig störenden Gewerbebetrieben und Wohnbauten.

Mit dem Projekt Kronenmatt konnte auch ein Leitsatz aus dem Leitbild «Sattel 2020» umgesetzt werden. Dieser verlangt, dass bei grösseren Überbauungen nach Möglichkeit die Grundversorgung für die Bevölkerung verbessert werden soll.

Der Gemeinderat konnte die Stimmberechtigten im Jahr 2011 davon überzeugen, einem Kreditantrag für den Kauf des erforderlichen Landes auf der Kronenmatt sowie dem Neubau der Gemeindeverwaltung (inkl. Wohnungen in den Obergeschossen) zuzustimmen. Somit konnte die Gemeinde ihren Einfluss auf die Zentrumsentwicklung vergrössern und gegenüber der Investorengruppe ihre Absichten gezielt vertreten.



Lage Kronenmatt-Areal. Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo

Eigentum

Im Sommer 2005 verkaufte eine Erbgemeinschaft das Restaurant Krone sowie das ganze noch unbebaute Kronenmatt-Areal an eine Investorengruppe. Diese bestand aus drei ortsansässigen Bauunternehmungen. Nach langen Verhandlungen mit den Investoren und nachdem das Volk den notwendigen Kredit gutgeheissen hatte, wurde die Gemeinde selbst Eigentümerin einer Parzelle des Areals. Im Vorfeld dieser Kreditabstimmung liess der Gemeinderat für das neue Dorfzentrum Kronenmatt von zwei Raumplanungsbüros ein Entwicklungskonzept erstellen. Damit gelang es, sowohl die Bevölkerung von der Annahme des Kredits wie auch die einzelnen Investoren von der Umsetzung eines gemeinsam formulierten Projektziels zu überzeugen.

Prozess

Für das Areal Kronenmatt bestand seit längerem ein bewilligter Gestaltungsplan, der drei gleichartige Gebäude mit vorwiegender Wohnnutzung vorsah. Die Investoren legten dem Gemeinderat 2006 diesen Gestaltungsplan vor. Damit konnte das Ziel des Gemeinderats, die Schaffung eines neuen Dorfzentrums, aber nicht erreicht werden. Das vom Gemeinderat in Auftrag gegebene und von ihm finanzierte Entwicklungskonzept sah vor, neben einem Laden, der Gemeindeverwaltung und Wohnungen auch einen öffentlichen Platz für Feste und Märkte sowie genügend Parkplätze auf der Kronenmatt zu realisieren. In die Planung miteinbezogen wurden auch das nahegelegene Restaurant Krone sowie die Bushaltestelle «Sattel, Krone». Die Gemeinde versprach den Investoren, das Areal Kronenmatt einer Kernzone zuzuweisen und damit die Ausnutzung zu erhöhen, sofern ein Konsens erzielt würde. Nachdem das Stimmvolk über den Kredit entschieden hatte, kaufte die Gemeinde die vorgesehene Parzelle und zeigte sich gegenüber den Investoren als verlässlicher und



Der gepflästerte Parkplatz vor dem Gemeindehaus und dem Dorfladen kann bei Bedarf für Märkte und andere Veranstaltungen genutzt werden.
Foto: M.Schlatter, HSR

glaubwürdiger Partner. In rund 80 Sitzungen wurden die Positionen aller an der Zentrumsplanung beteiligten Personen aufeinander abgestimmt. Das Stimmvolk nahm an drei Gemeindeabstimmungen im positiven Sinn Einfluss auf die Zentrumsplanung.

Akzeptanz

Mit der aktiven Einflussnahme auf die Zentrumsplanung gelang es dem Gemeinderat, die Grundversorgung für die gemeindeeigene Bevölkerung an zentraler Lage langfristig zu sichern. Die Stimmbewölkerung konnte gleich zweimal überzeugt werden: sowohl vom Konzept zur Zentrumsentwicklung, das der Gemeinderat in Auftrag gegebenen hatte, als auch von den Resultaten aus dem Ideenwettbewerb «Freiraumgestaltung Dorfzentrum Kronenmatt», an dem mehrere Landschaftsarchitekturbüros teilgenommen hatten. Entsprechend hat das Stimmvolk die verschiedenen Kredit- und Planungsanträge angenommen. Heute wird das Zentrum Kronenmatt von der Bevölkerung positiv bewertet.

Dichte

Das Zentrum Kronenmatt wurde mehrheitlich auf einem nicht überbauten Areal an einer für Sattel zentralen Lage erstellt. Sie befindet sich heute in der Kernzone, also in einer Mischzone, in der drei Vollgeschosse erlaubt sind. Die Ausnutzungsziffer (AZ) der Kernzone ist gemäss Baureglement bei einer Überbauung mit Gestaltungsplan – für die Kronenmatt besteht ein solcher – bei 0,85 festgesetzt. Damit weist die neue Überbauung eine Dichte auf, die ihrem ländlichen Standort angemessen ist. Da sie Platz bietet für Einwohnerinnen und Einwohner sowie für Arbeitsplätze, sind die Voraussetzungen für eine hohe Nutzungsdichte geschaffen.

Qualität

Das Zentrum Kronenmatt steht zwischen der Kantonsstrasse und der Bahnlinie und bildet mit der Liegenschaft des Restaurants Krone ein iden-

titätsstiftendes Ensemble für das Dorf. Auf Druck der Gemeinde wurde das lang geschlossene Restaurant ins Zentrumsprojekt einbezogen. Die Krone wurde renoviert und wird heute von einer Bäckerei mit einem Restaurationsbetrieb genutzt. Sämtliche Neubauten im Perimeter sind nicht ortstypisch geprägt und fügen sich punkto Grösse in das bestehende Siedlungsgebiet ein. Die Gebäude sind so positioniert, dass sie in ihrer Mitte einen Dorfplatz einfassen. Dieser ist versiegelt und dient teilweise als Parkplatz, der bei Veranstaltungen aufgehoben wird. Auch die anderen Aussenräume im Perimeter sind versiegelt. Da in der Umgebung der Kronenmatt vorwiegend landwirtschaftlich und landschaftlich geprägte Grünräume vorhanden sind, ist die karge bzw. funktionale Ausgestaltung des Dorfzentrums verträglich.

Die Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Verwaltung auf kleinstem Raum sowie der multifunktionale Dorfplatz beleben das neue Zentrum und tragen zur Qualität des Ortes bei. Zurzeit erarbeitet der Gemeinderat von Sattel einen Masterplan zur Erweiterung des neuen Dorfzentrums in südwestlicher Richtung. Der Bahnhof Sattel-Ägeri soll gemäss Masterplan in die Nähe des Zentrums Kronenmatt verlegt werden, um dessen Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu stärken.

Wirtschaftlichkeit

Die Zentrumsüberbauung Sattel erweist sich als marktauglich. Dies beweist die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen an diesem Ort: Sämtliche neu erstellten Wohnungen und Flächen für gewerbliche Nutzungen wurden vermietet bzw. verkauft. Lediglich zwei Wohnungen im sanierten Gebäude des Restaurants Krone stehen leer. Die Lage direkt an der Strasse und die kleinen Grundrissen dürften zum vorübergehenden Leerstand dieser Wohnungen geführt haben. Künftig soll in diesen Räumlichkeiten auch eine gewerbliche Nutzung möglich sein.

Zusammenfassung

Mit dem Zentrum Kronenmatt entstanden in Sattel ein neues Gemeindehaus, ein Dorfladen, zentrumsnahe Wohnungen und ein multifunktionaler Dorfplatz. Damit wurden wichtige Voraussetzungen für ein neues Dorfzentrum und eine weitere innere Entwicklung geschaffen. Das Projekt Kronenmatt überzeugt aufgrund mehrerer Aspekte: Einerseits kann der starke Wille des Gemeinderats hervorgehoben werden: Es gelang ihm, ein Dorfzentrum nach seinen Vorstellungen zu verwirklichen, das den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht. Die langwierige Überzeugungsarbeit bei der Bevölkerung und die Verhandlungen mit den Investoren erforderten einen starken Durchhaltewillen. Aber auch das Verständnis und die Kompromissbereitschaft der Investoren waren nicht selbstverständlich.

Gemäss Aussagen des Gemeindeglieders erarbeitet der Gemeinderat zurzeit einen Masterplan. Dieser zeigt auf, wie sich die Zentrumsentwicklung Sattel gegen Südwesten hin fortsetzen soll. Im Masterplanperimeter integriert ist auch ein neuer Bahnhof, der frühestens 2020 in Betrieb genommen werden soll. An diesem Ort soll es dereinst möglich sein, von der Bahn auf den Bus umzusteigen.



Die Bushaltestelle liegt beim Zentrum Kronenmatt, weiter hinten befindet sich das ehemalige Restaurant Krone. Foto: Martin Schlatter, HSR

Besondere Stärken aus Sicht von EspaceSuisse

- Die Gemeinde beharrte bei der Entwicklung des Kronenmatt-Areals auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und brachte sie schliesslich erfolgreich ein.
- Statt den alten Gestaltungsplan zu bewilligen bestand die Gemeinde auf ein neues Projekt, das der Zentralität des Areals besser Rechnung trug. Damit schuf sie die Voraussetzung für das neue Zentrum mitsamt seinen wichtigen Nutzungen.
- Mit einer aktiven Bodenpolitik wurden kommunale Ziele erreicht.

Weiterführende Informationen

2009. Leitbild Sattel 2020. Gemeinde Sattel.

2011. Baureglement und Zonenplan Sattel. Gemeinde Sattel.

2013. Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen. Ein Leitfaden mit elf Praxisbeispielen. Schweizerischer Gemeindeverband (SGV), Bern.

2015. Gemeindeporträt Sattel SZ «Das neue Gemeindehaus bringt Leben ins Zentrum». In: Schweizer Gemeinde, 7/8 2015.