

# Offener Brief und Stellungnahme zum Siedlungsleitbild vorgebracht von Gemeinderat Renner am 10. August 2022

Sehr geehrter Gemeinderat, liebe Mitbürger von Andermatt.

Der Gemeinderat hat am 10. August das neue Siedlungsleitbild vorgestellt mit der Bitte an die Bevölkerung kritische Fragen zu stellen und Ideen anzubringen, um an dem Siedlungsleitbild mitwirken zu können.

Das Siedlungsleitbild wird für viele Bürger in ihrem Alltag, aber auch auf ihre Besitz- und Eigentumsrechte, schwerwiegende Auswirkungen haben. Deswegen stellen wir, betroffenen Bürger, diese öffentlichen Fragen an den Gemeinderat. Wir haben einen Termin am 8.9. vereinbart und hoffen, dass diese Fragen als Arbeitsgrundlage für das Zusammenkommen genutzt werden.

Als Bürger und Grundeigentümer in Andermatt, wessen Leben und Rechte hier durch die Arbeit vom Gemeinderat massgeblich beeinflusst werden, haben wir das Anrecht, alle diese Fragen wahrheitsgemäss beantwortet zu bekommen.

Wir freuen uns auf eine konstruktive Zusammenarbeit im Interesse aller Bürger in Andermatt.

## I. Will der Gemeinderat für Andermatter Familien das selbständige Bauen verunmöglichen?

Die Gemeinde beginnt auf der Seite 5 im Bericht zum Mitwirkungsverfahren mit einem Bedarfsnachweis für bezahlbaren Wohnraum, insbesondere für einheimische Familien. Es wurde im Vortrag über Absichten institutionelle Anleger, wie Rentenkassen und Versicherungsgesellschaften, als Bauträger anzulocken. Dem Gemeinderat ist bekannt, dass es schon konkrete Bauvorhaben für neue Einfamilienhäuser für Andermatter Familien auf der Rüti gibt.

Grundstückbesitzer Hr. Tanninen hat eine Baueingabe für ein Einfamilienhaus auf der Parzelle 307 auf der Rüti eingereicht.

Es wurde erst im Sommer 2022 Bauland auf dem Rüti neu abparzelliert. Dem Gemeinderat ist es auch bekannt, dass Hr. Regli auf diesem neu erschaffenen Grundstück Nummer 1209 zwei bis drei Mehrfamilienhäuser für einheimische Familien bauen will.

Unsere Fragen an den Gemeinderat:

1. Warum werden hier einheimischen Familien bei ihren eigenen Bauvorhaben Steine in den Weg gelegt zu Gunsten irgendwelchen « Institutionellen Anlegern»? Eine Auszonung von Bauland, trotz dem Gemeinderat bekannten einheimischen Bauinteressen und konkreten Baugesuchen kann keine aktive Förderung von Wohnungsbau für Andermatter sein.

Insbesondere, weil alle Neubauten auf dem neu erschaffenen Areal planmässig nur von Institutionellen Anlegern und Investoren gebaut werden sollen. Diese Immobilien werden zwangsweise zu marktüblichen Preisen verkauft. Anleger und Investoren handeln immer in Gewinnerzielungs- und Gewinnmaximierungsabsichten und haben andere Interessen als einheimische Familien. So wird kein günstiger Wohnraum geschaffen.

2. Wäre es nicht besser, wenn Andermatter Familien selbst ihre Eigenheime auf eigenen Grundstücken bauen, anstatt externe Inverstoren anzulocken?
3. Wie soll neues Bauland an Anleger bereitzustellen die günstigere Alternative zum Bauen in Eigenregie sein?
4. Wie will der Gemeinderat Einheimischen bei ihren eigenen Bauabsichten helfen?

## II. In wessen Interessen handelt der Gemeinderat?

Die Grundstücksbesitzer auf dem Rüti, welche nur unbedeutende 0,5 ha Land besitzen, sollen faktisch enteignet werden. Diese Enteignung soll zu Gunsten von einem Bauvorhaben, welches eine riesige Fläche von 11 ha aufweist. Diese geplanten 11 ha sind heute nicht in der Bauzone und müssen neu eingezont werden. Die Eigentümer dieser 11ha Landwirtschaft Flächen wurden nicht gefragt, ob sie ihr Weideland für eine Bauzone abgeben wollen. Somit ist eine Umzonung zu Lasten von Grundstücken auf der Rüti nicht gesichert, aber der Gemeinderat will mit der Auszonung vorpirschen, ohne einen einzigen Landeigentümer vorher zu konsultieren. Eine Entschädigung für die Eigentümer nach einer Auszonung ist nicht vorgesehen und diese Auszonung würde alle vorhandenen Bauvorhaben unmöglich machen, welches einen weiteren immensen materiellen Schaden für uns Andermatter Bürger verursachen würde.

Unsere Fragen an den Gemeinderat:

1. Welchen Sinn hat es bei einem Gesamtprojekt, welches über 11 ha Fläche aufweist, weniger als 0,5 ha Grundstücke auszuzonen? Wird hier nicht ein kleines Bauernopfer für grosse Anleger, Investoren und auswertige Firmen gemacht?

2. Warum wird hier nicht zu milderem Mitteln, welches der Gesetzgeber im Kantonalen Baugesetz vorgesehen hat, zugegriffen? Bauen kann der Kanton forcieren auch ohne eine Auszonung.
3. Warum wurde nicht vor dem Erstellen eines sehr teuren Siedlungsleitbilds mit Landbesitzern gesprochen? Es sind nur in etwa 10 Personen betroffen und diese wären sicher bereit gewesen beim Plan mitzuwirken, anstatt ungefragt in ihren Eigentumsrechten verletzt zu werden.
4. In wessen Interessen handelt der Gemeinderat hier? Sicherlich nicht im Interesse der Familien die auf dem Rüti ein Zuhause bauen wollen.
5. Warum soll Bauland auf der Rüti ausgezont werden, wenn das Einverständnis von allen Bauern für eine Bauzone und ihre Zustimmung für Landabgabe noch nicht mal ansatzweise vorhanden ist?

### III. Welche Prioritäten folgt der Gemeinderat?

Es wird auf der Seite 7 vom Bericht zum Mitwirkungsverfahren ersichtlich, welche Ziele für die Etappierung und die Priorisierung gesetzt wurden.

Im Etappierungskonzept ist als erstes ein Gewerbegebiet in der Wyden geplant. Auf der Seite 53 vom Siedlungsleitbild wird die Auszonung von der Rüti zu Gunsten von Gewerbegebiet Wyden angegeben. Also wird Bauland, wo einheimische Familien ein Wohnhaus bauen wollen, für ein Gewerbegebiet geopfert.

Unsere Frage an den Gemeinderat:

1. Warum wird Bauland mit Bauabsichten für Einfamilienhäuser zu Gunsten von Gewerbegebiet ausgezont. Welche Prioritäten setzt der Gemeinderat? Werden Einfamilienhäuser für einheimische Familien gewünscht oder werden Garagen für Carreisen bevorzugt?
2. Bei Strategischen Zielen auf Seite 28 ist Wohnen als höchstes gut mehrmals aufgelistet. Wie kann man auswärtige Unternehmen im Gewerbegebiet dem einheimischen Wohnen gegenüber rechtfertigend abwägen?

#### IV. Welche Kontrolle, der offensichtlichen Interessenkonflikte, hat der Gemeinderat im neuen Siedlungsleitbild?

Die Firma «Bühlmann Project Management « ist auf dem Titelblatt des Siedlungsleitbilds als Mitverfasser aufgelistet.

Die Firma Zraggen Carreisen hat Interesse bekundet, eine Halle für ihre Fahrzeuge auf dem Gebiet Wyden zu bauen. Dieses Grundstück ist das erste, welches neu eingezont werden soll. Diese Einzonung soll laut Siedlungsleitbild auf Seite 53 zu Lasten der Grundstückbesitzer auf der Rüti vollgezogen werden. Es ist uns zu Ohren gekommen, das die Firma Bühlmann Project Management auch für die Firma Zraggen Carreisen tätig ist.

Es ist bekannt, dass der Grundstückbesitzer von Weideland, Markus Danioth mit der Firma Zraggen Carreisen schon einen Vorvertrag zum Grundstückerwerb unterschrieben hat. Hr. Danioth ist massiv unter Druck gesetzt worden, um sein landwirtschaftliches Grundstück auf seiner Liegenschaft Nummer 534 vorvertraglich der Firma Zraggen im Falle einer Einzonung als Gewerbegebiet zu veräussern.

Der sofortige Kauf wäre heute unmöglich, da das Bundesgesetz über das Bäuerliche Bodenrecht BGG, eine Veräusserung an nicht Bauern verbietet. Anscheinend weiss Zraggen Carreisen genug über die unmittelbar anstehenden Umzonung, das es ausreicht um mit Notar und Anwälten nach Andermatt zum Vertragsabschluss anzureisen.

Unseren Frage an den Gemeinderat:

1. Wie kann die Firma Zraggen schon heute über eine Umzonung soweit im voraus informiert worden sein, das weitreichende Verträge zum Grundstückerwerb abgeschlossen worden sind?
2. Wer im Gemeinderat treibt die Veräusserung und Umzonung im Sinne von der Firma Zraggen Carreisen voran und aus welchen gemeinnützlichen Interessen?
3. Wie schützt der Gemeinderat seine Bürger gegen offensichtliche Interessenkonflikte? Wird nach geltenden Antikorruptionsrichtlinien und Gesetzen gegen Begünstigungen bei allen agierenden Beteiligten untersucht?

## V. Warum basiert das Siedlungsleitbild auf falschen Zahlen?

Auf der Seite 39 im Siedlungsleitbild wird die Einwohnerdichte der verschiedenen Gebiete dargestellt. Das Wohnhaus auf dem Grundstück Nummer 305, mitten auf dem Rüti, welches heute von einer vierköpfigen Familie bewohnt wird, ist grafisch mit dem Militärareal zusammengeschoben worden. Diese Darstellung erfolgt nur um die Rüti als weisser Fleck und unbewohntes Areal aussehen zu lassen. Unsere Frage wegen dieser Diskrepanz an Verkehrsplaner Hr. Mario Roth wurde beantwortet mit:

« Aus Datenschutzgründen konnten wir diese Parzelle nicht Auswerten und zur Rüti zählen, weil es nur 4 Personen auf einer Parzelle Wohnen»

Diese Aussage ist offensichtlich falsch, da das Wohnhaus ohne Probleme zum anliegenden Militärareal zugezählt werden konnte. Hier schien der « Datenschutz» keine Rolle zu spielen. Vielmehr ist hier Zahlentrickserei betrieben worden, um das Gebiet Rüti unbewohnt aussehen zu lassen. Mit dem Wohnhaus auf der Parzelle 305, hätte die Rüti eine Einwohner- und Beschäftigungsdichte von über 10 Personen / Hektar gehabt, welches für Andermatt ganz normal ist. Des Weiteren sind die Mitarbeiter der Rütihütte nicht zu der Beschäftigungsdichte mitgezählt worden. Diese Zahlenspielerei ist undurchsichtig und gibt der Bevölkerung ein falsches Bild. Dieses Verhalten ist nicht vertrauensbildend und wenig hilfreich für eine kooperative Zusammenarbeit mit der Bevölkerung.

Unsere Fragen an den Gemeinderat:

1. Welche Kontrolle und Plausibilitätsprüfung hat der Gemeinderat über die Zahlen und Fakten im Siedlungsleitbild walten lassen? Als Andermatter und ortskundige Bürger hätten dem Gemeinderat solche Diskrepanzen sofort auffallen müssen.
2. Warum werden dem Gemeinderat bekannte Bauprojekte für Einfamilienhäuser auf der Rüti ignoriert, aber gleichzeitig wird der Garagenbau und die Einzonung als Gewerbegebiet für die Firma Zraggen Carreisen mit einer Art «Planung á la carte» gefördert?
3. Was ist für den Gemeinderat wichtiger: Einheimisches Wohnen oder Gewerbehallen für Zraggen Carreisen?

## VI. Wie wird der massive Ausbau einer neuen Gewerbezone begründet?

Auf der Seite 28 vom Siedlungsleitbild sind die strategischen Ziele der Bevölkerungsentwicklung und Arbeitsplätze aufgelistet. Hier tauchen einheimische Gewerbetreibende nur am Rande auf. Es ist eine Umzonung von Weideland und ein Ausbau einer riesigen fast 5 ha grossen Gewerbezone geplant. Diese Planung wurde ohne eine wirkliche Bedarfsanalyse unter einheimischen Betrieben gemacht. Auf unsere Anfrage hin hat nur ein einziger Betrieb im Dorf generelles Interesse auf möglichen Wegzug aus dem Dorfkern angedeutet. Es wird bei diesem Betrieb in der nahen Zukunft, mangels Nachfolger in der Eigentümerfamilie, zum Verkauf kommen. Der neue Gewerbetreibende wird sowohl Firmenkauf, als auch Umzug zum neuen Gewerbegebiet finanziell schwer stemmen können. Andere Handwerksbetriebe im Dorf sind mit ihrer Lage zufrieden und wollen nicht umziehen. Momentan hat nur Zraggen Carreisen ein konkretes Interesse am Gewerbegebiet Wyden mit einem Vorvertrag zum Landerwerb signalisiert.

Das Gesetz legt strenge Regeln für einen Bedarfsnachweis bei Aus- und Einzonungen. Es muss eine zu erwartende Bauzonenauslastung für 15 Jahre ermittelt werden. Liegt die in 15 Jahren zu erwartende Bauzonenauslastung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in einer Gemeinde über 100%, sind die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Erweiterung der Bauzonen grundsätzlich erfüllt. Es wird ausdrücklich hier nicht über Gewerbezone gesprochen.

Kann dieser Bedarfsnachweis nicht erbracht werden, sind Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen trotzdem möglich, wenn diese kompensiert werden. Der Umfang der Kompensation ergibt sich aus der in 15 Jahren zu erwartenden Bauzonenauslastung der Gemeinde. Liegt die Bauzonenauslastung zwischen 90% und 100% ist mindestens eine flächengleiche Kompensation durch eine gleichzeitige Rückzonung erforderlich. Andermatt **hat heute eine 100% Bauzonenauslastung** und eine Kompensation zu Gunsten von einem reinen Gewerbegebiet ist im Gesetz überhaupt nicht vorgesehen.

Unsere Frage an den Gemeinderat:

1. Warum wurden einheimische Betriebe nicht befragt, welche Interessen diese zum Wegzug aus dem Dorfkern haben? Ist der Bedarfsnachweis nach Andermatters Bedürfnissen konzipiert?
2. Warum wird mit einem neuen Gewerbegebiet Konkurrenzdruck auf existierende kleine einheimische Betriebe in Andermatt aufgebaut? Externe Investoren können einheimischen gewerbetreibenden und Handwerksbetrieben mit dem neuen Gewerbegebiet massiv Konkurrenz aufbauen.
3. Ist das neue geplante Gewerbegebiet in der Wyden auf den Wunsch von Zraggen Carreisen entstanden?

4. Warum soll das beste landwirtschaftliche Land im Urserental für eine Gewerbezone geopfert werden. Wo es doch in unserer sehr nahe gelegenen kleinen Nachbargemeinde noch weit über 1.3 ha umbebautes und eingezontes Bauland für Gewerbe hat?

## VII. Warum werden existierende Verkehrsströme und Verbindlichkeiten ignoriert?

Auf der Seite 84 im Siedungsleitbild ist mit einem grünen Pfeil eine neue « Fuss- und Veloverbindung» auf der Rüti oben von der Wyler Kurve runter bis zur Rütihütte geplant. Hier soll der Anschluss vom Gebiet Rüti in das Fuss- und Velowegnetz erfolgen. Das Gelände ist hier so steil, dass es im Winter von normalen Skifahrern kaum zu bewältigen ist. Viele Ungeübte müssen hier ihre Ski abschnallen und zu Fuss auf die Schlittelpiste ausweichen. Die Neigung ist hier sogar so steil, dass man genau auf diesem Geländeabschnitt das traditionelle Andermatt Nachtskirennen für U16 Elite veranstaltet.

Hier muss man sich ehrlicherweise fragen, wie hier ein Velo und Fussweg entstehen soll. Eher ist diese Fehlplanung ein Zeichen von Planern, die nicht Ortskundig sind. Es gibt einen etablierten, seit Jahrzehnten von Andermattern, auf Ski, Velo und zu Fuss genutzten Bahnübergang bei der Rüti. Dieser Übergang ist dem Gemeinderat Renner sehr gut bekannt, da er selbst diesen Bahnübergang samt seiner Familie im Winter nutzt, um den Pistenanschluss nah an seinem Wohnhaus zu geniessen.

Genau dieser Bahnübergang, welcher ein im Grundbuch verbrieftes Fahrwegrechte über die Gleise zu Gunsten der Grundeigentümer auf der Rüti und zu Lasten der MGB hat, ist momentan im offenen Gerichtsverfahren über den Umfang dieser Fahrwegrechte. Die MGB möchte diesen BÜ sichern und die Grundstückseigentümer möchten ihre Wegrechte wahrnehmen können. Diese Verfahrenslage ist dem Gemeinderat bestens bekannt.

Die Gemeinde hat an Hr. Tanninen im Jahr 2009 ein Haus mit Grundstück vormundschaftlich im Namen der Eheleute Sax-Regli verkauft. Das alte Ehepaar hatte oben auf der Rüti bis zum hohen Lebensalter von fast 100 Jahren gewohnt und mussten dann altersbedingt ins Betagtenheim ziehen. Da die alten Leute nicht mehr geschäftsfähig waren, hat die Gemeinde Andermatt die Auktion abgehalten und die Immobilie vormundschaftlich verkauft. Die Gemeinde Andermatt hat für diese Auktion ein Verkaufsprospekt für Interessenten anfertigen lassen. In diesem Verkaufsdokument der Gemeinde Andermatt wurde explizit mit Wort und Bild beschrieben, «der Einzige weg zum Haus Rüti führt über die Gleise der MGB.» Auf diese Aussage der Gemeinde muss man als Bürger vertrauen können.

Die ASA hat das Skigebiet am Nätschen massiv ausgebaut und immer grösser werdende Besucherströme generiert. Oben an der Haltestelle Wyler Kurve ist der Dorfbus regelmässig überfüllt, so dass keine Skifahrer mehr einsteigen können. Der Bahnübergang bei der Rüti sorgt hier für Entlastung.

Der Übergang entzerrt auch nachmittags den Besucheransturm an der Nätschen Talstation. Alle Anwohner und Feriengäste, die in umliegenden Häusern wohnen, haben direkten Pistenanschluss ohne Umwege. Die Skifahrer nutzen deswegen diesen Übergang regelmässig und es müsste im Interesse aller Beteiligten sein, hier für Sicherheit zu sorgen. Im Siedlungsleitbild wird diese, allen bewusste Dynamik und die aktuell vorhandenen Verkehrsströme und eine problematische Überfüllung an der Nätschen Talstation einfach ignoriert. Mit dem Wachstum in Andermatt wird diese Problematik nur grösser werden.

Unsere Fragen an den Gemeinderat:

1. Warum blockiert der Gemeinderat die Sanierung beim Bahnübergang Rüti?
2. Warum werden neue, gefährlich steile Fuss und Velowege zur Rüti-Anbindung im Siedlungsleitbild eingezeichnet, ohne die schon vorhandenen traditionellen Verkehrswege zu berücksichtigen?
3. Die Gemeinde hat das Haus Rüti an Hr. Tanninen mit bestimmten verkaufsrelevanten Attributen verkauft. Müsste die Gemeinde nicht ihr Wort halten, genauso wie dies im Wortlaut damals im Verkaufsprospekt der Gemeinde festgehalten wurde? Die Aussage: « Der einzige Weg zum Haus Rüti geht über die MGB Gleise» gilt noch heute wie damals.
4. Der Gemeinderat hat im Vortrag zum Siedlungsleitbild mehrmals die Rolle der MGB zum Ausdruck gebracht. Wie unparteilich ist der Gemeinderat wegen Interessenkonflikt beim Fall Bahnübergang MGB vs. Landbesitzer Rüti?
5. Nach Gesprächen mit Hr. Gsponner / Leiter Infrastruktur MGB hat sich herauskristallisiert, dass die Gemeinde immer eine ablehnende Haltung zum Bahnübergang Rüti gegenüber der MGB geäussert hat. Warum sieht die Gemeinde die Sanierung vom Bahnübergang nicht als Lösung für die Erschliessung zur Rüti.?

Mit freundlichen Grüssen

In Andermatt dem 1.9. 2022

Lars Tanninen

Joel Regli

Bernhard Müller