

MARTIN PESTALOZZI
LIC. IUR. RECHTSANWALT / MEDIATOR SAV

Rüti, 20. Juli 2009 / MPE

ROLF VOGLER
LIC. IUR. RECHTSANWALT

SEEFELDSTRASSE 9A
8630 RÜTI ZH
TELEFON +41 55 251 59 59
TELEFAX +41 55 251 59 58
info@pestalozzivogler.ch
www.pestalozzivogler.ch

POSTCHECK 84 - 32 660-2
MWST-Nr. 260 829

EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER
DES KANTONS ZÜRICH

M2672

LSI
Gemeinde Mollis
Gemeindekanzlei
Kerenzerstrasse 1
8753 Mollis

MITWIRKUNG

in Sachen

1. **Verkehrs-Club der Schweiz (VCS)**, Aarberggasse 61, Postfach 8676, 3001 Bern,
2. **VCS-Sektion Glarus**, Hauptstr. 51, Postfach 839, 8750 Glarus,

Mitwirkende ,

vertreten durch RA Martin Pestalozzi, Anwaltsbüro Pestalozzi & Vogler,
Seefeldstrasse 9a, 8630 Rüti ZH,

betreffend Sondernutzungsplan „Unterflechsen“.

INHALTSVERZEICHNIS

ANTRÄGE	3
BEGRÜNDUNG	4
1. Formelles	4
2. Materielles	5
2.1. Vorbemerkungen	5
2.2. Verzicht auf den Sondernutzungsplan	6
2.3. Sistierung des Verfahrens	7
2.4. Verfahrenskoordination	7
2.5. ÖV-Erschliessung	8
2.6. Weitere Mängel	9
2.6.1. Vorbemerkung	9
2.6.2. Zu hohe Parkplatzzahl	9
2.6.3. Parkplatzbewirtschaftung	9
2.6.4. Hauslieferdienst	10
BEILAGENVERZEICHNIS	11

ANTRÄGE:

1. **Es sei auf den Sondernutzungsplan „Unterflechsen“ in der aufliegenden Form vollständig zu verzichten.**
2. **Eventualiter sei das Sondernutzungsplanungsverfahren bis zur rechtskräftigen Festsetzung (inkl. Genehmigung durch den Bundesrat) der kantonalen Richtplananpassung Kapitel „S 2-2 publikumsintensive Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen“ zu sistieren.**
3. **Subeventualiter sei unter Gewährleistung der Anforderungen an die Verfahrenskoordination der Sondernutzungsplan „Unterflechsen“ nur mit folgenden Änderungen zu genehmigen:**
 - 3.1. **In Art. 9 sei der Satzteil „darunter insbesondere auch Fachmärkte, Einkaufszentren etc.“ zu streichen und durch folgende Formulierung zu ersetzen: „ausgenommen publikumsintensive bzw. verkehrsintensive Einrichtungen, wie insbesondere Einkaufszentren und Fachmärkte.“**
 - 3.2. **Art. 11 bis 13 seien dementsprechend ersatzlos zu streichen.**
4. **Sub-Subeventualiter sei unter Gewährleistung der Anforderungen an die Verfahrenskoordination der Sondernutzungsplan „Unterflechsen“ nur mit folgenden Änderungen zu genehmigen:**
 - 4.1. **In Art. 11 Absatz 1 sei das Wort „möglichst“ zu streichen.**
 - 4.2. **In Artikel 11 Absatz 2 sei „Güteklasse D“ durch „Güteklasse C“ zu ersetzen und es sei der Satz wie folgt zu ergänzen: „... zu entsprechen und muss für die Kunden hinsichtlich Kursfolge und Umsteigebeziehungen attraktiv ausgestaltet sein.“**
 - 4.3. **Art. alle 11 Absatz 3 sei wie folgt zu präzisieren: „... für Fussgänger von und zum Bahnhof Weesen attraktiv zu erschliessen.“**
 - 4.4. **In Artikel 13 Absatz 1 sei die Gesamtparkplatzzahl entsprechend den nachfolgenden Ausführungen erheblich zu reduzieren und es sei bei der Berechnung zwischen Parkplätzen für Kundinnen und Kunden bzw. Besucherinnen und Besuchern einerseits sowie für Beschäftigte andererseits zu unterscheiden.**

- 4.5. *In einer weiteren Bestimmung sei ausdrücklich vorzuschreiben, dass Parkplätze für Kundinnen und Kunden bzw. Besucherinnen und Besucher einerseits sowie für Beschäftigte andererseits bauliche und betrieblich voneinander abzutrennen sind.*
- 4.6. *Artikel 13 Absatz 2 sei wie folgt neu zu fassen: „Die Betreiber von Einkaufszentren sind verpflichtet, die Parkplätze für Kundinnen und Kunden bzw. Besucherinnen und Besucher im Interesse der Reduktion des motorisierten Individualverkehrs und der Verbesserung des Modalsplit zugunsten des öffentlichen Verkehrs lenkungswirksam, ohne Karenzfrist ab der ersten Minute und ohne jede Rückvergütungen mit einer Gebühr von mindestens CHF 2.00 pro angebrochene Stunde für die gesamte Parkierungsdauer zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung ist mit geeigneten technischen und organisatorischen Mitteln sicherzustellen (mindestens mit dem gleichen Effekt wie die heute übliche Einrichtung einer zentralen Kassierstation in Kombination mit einer Schrankenanlage). „*
- 4.7. *In einer weiteren Bestimmung sei ausdrücklich vorzuschreiben, dass die Betreiber von Einkaufszentren zum Angebot eines für die Kundinnen und Kunden attraktiven, kostengünstigen Hauslieferdienstes verpflichtet sind.*

BEGRÜNDUNG

1. Formelles

- 1 Der Unterzeichner ist von den Mitwirkenden gehörig bevollmächtigt.

Beweisofferte:

Beilage 1 Anwaltsvollmacht VCS Schweiz
Beilage 2 Anwaltsvollmacht VCS-Sektion Glarus

- 2 Die Mitwirkung erfolgt innert der gemäss Publikation im Amtsblatt Nr. 25 vom 18. Juni 2009 laufenden Frist. Diese Publikation ist insofern missverständlich, als der Fristablauf mit „Montag, 22. Juli 2009“ angegeben wird. Damit ist unklar, ob

der Wochentag, also Montag, massgebend ist, oder das Datum, also Mittwoch, 22. Juli 2009. Mit der Postaufgabe am Montag, 20. Juli 2009, ist die Frist auf jeden Fall gewahrt.

- 3 Zur Mitwirkung ist jedermann legitimiert, weshalb sich weitere Ausführungen zur Legitimation erübrigen.
- 4 Die Mitwirkenden verweisen ergänzend zur vorliegenden Mitwirkungseingabe auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde und auf die Beschwerdereplik des VCS im vorangegangenen Verfahren vor dem kantonalen Verwaltungsgericht. Beide sind der Gemeinde Mollis bereits bekannt.
- 5 Ergänzend wird zudem auch auf die Mitwirkungseingabe der Mitwirkenden zur gleichzeitig aufliegenden Richtplananpassung Kapitel „S2-2 Publikumsintensive Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen“ verwiesen.

Beweisofferte:

Beilage 3 Mitwirkungseingabe vom 20. Juli 2009 zur Richtplananpassung Kapitel „S2-2 Publikumsintensive Einrichtungen, Versorgungseinrichtungen“

2. Materielles

2.1. Vorbemerkungen

- 6 Im vorangegangenen Verfahren betreffend „Überbauungsplan Einkaufszentrum Glaruspark“ hatte der VCS das Fehlen verbindlicher Überbauungsplansbestimmungen gerügt. Obwohl diese Rüge im damaligen Verfahren sowohl von den Behörden als auch von der Bauherrschaft bestritten wurde, erweist sie sich als berechtigt, nachdem mit den im vorliegenden Verfahren aufliegenden Bestimmungen zum Sondernutzungsplan „Unterflechsen“ dieser Kritik nun wenigstens formal Rechnung getragen wird. Inhaltlich stehen die aufgelegten Sondernutzungsplan-Vorschriften jedoch nach wie vor im Widerspruch zum übergeordneten Recht, wie nachfolgend aufgezeigt wird.

-
- 7 Das diesbezügliche Mitwirkungsverfahren ist zudem mangelhaft. Gemäss Seite 5 der aufliegenden Sondernutzungsplan-Vorschriften wurden diese durch den Gemeinderat am 19. März 2009 bereits verabschiedet. Damit wird das Mitwirkungsverfahren zu einem blossen Pro-forma-Verfahren degradiert. Im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG „in geeigneter Weise mitwirken“ kann die Bevölkerung nur, wenn das Verfahren ergebnisoffen ist, sich also die entscheidende Behörde noch nicht festgelegt hat. Dementsprechend hätte das Mitwirkungsverfahren hier vor der Verabschiedung der Sondernutzungsplan-Vorschriften durch den Gemeinderat stattfinden müssen.

2.2. Verzicht auf den Sondernutzungsplan

- 8 Aus der Mitwirkungseingabe der Mitwirkenden zur kantonalen Richtplanänderung ergibt sich, dass der Standort „Unterflechsen“ für eine publikumsintensive Einrichtung im Allgemeinen und ein Einkaufszentrum von dieser Grösse im Besonderen ungeeignet ist. Wie dort dargelegt, steht eine solche Anlage an einem solchen Standort in klarem Widerspruch zum Raumplanungsrecht und zum Umweltschutzrecht des Bundes. Dementsprechend steht auch der aufliegende Sondernutzungsplan im Widerspruch zum übergeordneten Recht, soweit damit publikumsintensive Einrichtungen wie das Einkaufszentrum Glaruspark ermöglicht werden sollen. Die Konsequenz daraus ist die Unzulässigkeit eines solchen Sondernutzungsplans, weshalb darauf verzichtet werden muss. Zur Begründung kann im Einzelnen auf das in der Mitwirkungseingabe zur kantonalen Richtplanänderung Ausgeführte verwiesen werden.
- 9 Falls grundsätzlich an einem Sondernutzungsplan für das Gebiet „Unterflechsen“ festgehalten werden sollte, damit die davon erfassten Grundstücke rechtskonform überbaut werden können, müsste aufgrund des Ausgeführten, wonach hier insbesondere verkehrsintensive Anlagen auf Grund des übergeordneten Rechts nicht zulässig sind, (sub-)eventualiter in den Sondernutzungsplan-Vorschriften explizit ein Verbot publikumsintensiver Einrichtungen im Allgemeinen und von Einkaufszentren im Besonderen statuiert und es müssten die Sondernutzungsplanvorschriften entsprechend angepasst werden.

2.3. Sistierung des Verfahrens

- 10 Wie vom VCS bereits im vorangegangenen Verfahren gefordert, steht inzwischen auf Grund der vom Kanton aufgelegten Richtplanänderung fest, dass eine entsprechende Festsetzung im kantonalen Richtplan unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung von publikumsintensiven Einrichtungen im Allgemeinen und eines Einkaufszentrums wie dem Glaruspark im Besonderen am Standort „Unterflechsen“ ist.
- 11 Deshalb geht es nicht an, das diesbezügliche Sondernutzungsplanverfahren parallel zum Richtplanänderungsverfahren durchzuführen, wie dies hier geschieht. *Zuerst* muss feststehen, ob und auf Grund welcher Rahmenbedingungen der Richtplan ein solches Vorhaben an diesem Standort überhaupt zulässt.
- 12 Deshalb ist die eventualiter beantragte Sistierung des Verfahrens bis zur rechtskräftigen Festsetzung und Genehmigung der kantonalen Richtplanänderung zwingend.
- 13 Angesichts des Umstands, dass der Bundesrat den Glarner Richtplan in Bezug auf die publikumsintensiven Einrichtungen nur mit einer Korrektur hinsichtlich der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln genehmigt hat, welche mit der nun aufgelegten Richtplanänderung explizit missachtet werden soll, genügt im vorliegenden Fall die kantonale Festsetzung der Richtplanänderung noch nicht, sondern es muss der Ausgang des bundesrätlichen Genehmigungsverfahrens abgewartet werden, bevor das Sondernutzungsplanungsverfahren — wenn überhaupt — fortgesetzt werden darf. Das bundesrätliche Genehmigungsverfahren ist hier angesichts des kantonalen Widerstands gegen die bundesrätliche Auflage alles andere als eine blosse Formsache.

2.4. Verfahrenskoordination

- 14 Bei Fortsetzung des Verfahrens sind die vielfältigen Anforderungen an die Verfahrenskoordination zu beachten. Es kann diesbezüglich auf die Erwägungen des Verwaltungsgerichts im Entscheid vom 26. August 2008 sowie ergänzend auf das

vom VCS im vorangegangenen Verfahren dazu bereits Ausgeführte verwiesen werden.

2.5. ÖV-Erschliessung

- 15 In den Sondernutzungsplanungsvorschriften ist vorgesehen, dass die Erschliessung der hier zugelassenen verkehrsintensiven Einrichtungen mit dem öffentlichen Verkehr bloss in der zweitschlechtesten Güteklasse D erfolgen würde. Dass diese zweitschlechteste ÖV-Güteklasse für ein Vorhaben dieser Grösse nicht genügt, hat das Bundesgericht bereits wiederholt festgehalten.
- 16 Dies bestätigt, dass der auf der grünen Wiese gelegene Standort für publikumsintensive Einrichtungen absolut ungeeignet ist. Wie in der Mitwirkungseingabe zur kantonalen Richtplanänderung dargelegt, ergibt sich aus den Abklärungen des SVI-Berichts, dass nicht einmal die ÖV-Güteklasse C relevante ÖV-Anteile zu generieren vermag. Selbst an geeigneten Standorten vermag der ÖV substanzielle Anteile an der Verkehrserzeugung einer publikumsintensiven Einrichtung nur zu übernehmen, wenn dessen Erschliessungsqualität gut bis sehr gut ist, was gemäss SVI-Bericht mindestens der ÖV-Güteklasse B gemäss VSS-Norm SN 640 290 entspricht. Ergänzend wird hier auf das vom VCS in der Mitwirkungseingabe zur kantonalen Richtplanänderung einerseits und im vorangegangenen Verfahren dazu bereits Ausgeführte verwiesen.
- 17 Weder werden hier diese sachlichen Anforderungen erfüllt noch wird wenigstens die bundesrätliche Vorgabe der ÖV-Güteklasse C eingehalten. Die ÖV-Erschliessung des Standorts „Unterflechsen“ entspricht somit den Anforderungen, welche eine publikumsintensive Einrichtung zu erfüllen hat, in keiner Weise. Auch deshalb darf der Sondernutzungsplan in der hier vorgesehenen Form auf keinen Fall festgesetzt werden.

2.6. Weitere Mängel

2.6.1. Vorbemerkung

- 18 Aus den dargelegten Gründen sind die Mitwirkenden der Auffassung, dass das Einkaufszentrum Glaruspark am vorgesehenen Standort gar nicht realisiert werden darf. Bloss der Vollständigkeit halber wird deshalb nachfolgend noch dargestellt, welche weiteren Mängel auch noch behoben werden müssten, damit ein solches Vorhaben selbst an einem geeigneten Standort überhaupt mit dem übergeordneten Recht vereinbar und damit bewilligungsfähig wäre.

2.6.2. Zu hohe Parkplatzzahl

- 19 Wie schon im früheren Verfahren sind immer noch unverändert maximal 1'700 Parkplätze vorgesehen. Obschon der VCS im früheren Verfahren im Einzelnen dargelegt hat, dass und wieso diese Parkplatzzahl viel zu hoch ist, wird auf diese Kritik nirgends eingegangen. Insbesondere enthalten die Ergänzungen vom Februar 2009 zum Umweltverträglichkeitsbericht vom 15. März 2007 dazu überhaupt nichts.
- 20 Die Mitwirkenden verweisen deshalb auf ihre diesbezüglichen Ausführungen im vorangegangenen Verfahren. Nach wie vor fehlt eine nachvollziehbare, mit dem Raumplanungs- und Umweltschutzrecht des Bundes vereinbare Ermittlung der Gesamtparkplatzzahl sowie der Anzahl Parkplätze für Kundinnen/Kunden bzw. Besucherinnen/Besucher einerseits und für die Beschäftigten andererseits.
- 21 Ebenso fehlt nach wie vor jede Sicherung der Nutzungszuordnung der Parkplätze zu diesen beiden Nutzerkategorien, was, wie bereits früher dargelegt, auf Grund des stark unterschiedlichen Verkehrserzeugungspotenzials unabdingbar ist.

2.6.3. Parkplatzbewirtschaftung

- 22 Auch die Parkplatzbewirtschaftungsvorschriften werden unverändert aus dem vorangegangenen Verfahren übernommen. Die Kritik des VCS wird ignoriert. Die Mitwirkenden können diese Kritik deshalb bloss wiederholen und auf das im vo-

rangegangenen Verfahren bereits Ausgeführte verweisen. Die hier gestellten präzisen Anträge sollen aufzeigen, wie eine zugunsten der Verkehrsreduktion und des Umweltschutzes lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung ausgestaltet werden muss.

2.6.4. Hauslieferdienst

- 23 Dass auch ein Hauslieferdienst zu den flankierenden Massnahmen gehört, mit welchen bei einem Einkaufszentrum der motorisierte Individualverkehr zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs reduziert werden kann, hat das Bundesgericht bereits vor Jahren festgehalten. Ein solcher hat die gewünschte Wirkung allerdings nur dann, wenn er für die Kundinnen und Kunden attraktiv und kostengünstig ausgestaltet wird. Der diesbezügliche Grundsatz muss bereits in den Sondernutzungsplanungsvorschriften festgehalten werden. Die Details sind in der Baubewilligung zu regeln.

* * *

Abschliessend ersuche ich namens und im Auftrag der Mitwirkenden um antragsgemässe Entscheidung.

Mit freundlichen Grüssen

M. Pestalozzi

Im Doppel

3 Beilagen gemäss separatem Verzeichnis

BEILAGENVERZEICHNIS

- Beilage 1 Anwaltsvollmacht VCS Schweiz
- Beilage 2 Anwaltsvollmacht VCS-Sektion Glarus
- Beilage 3 Mitwirkungseingabe vom 20. Juli 2009 zur Richtplananpassung
Kapitel „S2-2 Publikumsintensive Einrichtungen,
Versorgungseinrichtungen“