



# Raumentwicklungsstrategie Unterägeri

5. Mai 2022

# Einleitung

## Ausgangslage

Das Thema «Siedlungsentwicklung nach innen» hat mit dem revidierten Raumplanungsgesetz eine zentrale Bedeutung erhalten. Es ist nun Aufgabe der Kantone und Gemeinden, die neue Gesetzgebung sachgerecht umzusetzen.

Als Grundlage für die Revision der Ortsplanung (Zonenplan, Baureglemente, etc.) fordert der Kanton Zug von den Gemeinden die Ausarbeitung eines gut dokumentierten Strategieplans für die Innenentwicklung. Dieser soll auf einer fundierten quantitativen und qualitativen Analyse der Entwicklungspotentiale basieren, bei der alle massgeblichen Themen ideal aufeinander abgestimmt und die Bevölkerung aktiv und stufengerecht miteinbezogen wird. Es sollen hierbei die Umsetzungsstrategien, die Handlungsfelder, der entsprechende Zeitplan sowie die Überprüfungskriterien der getroffenen Massnahmen definiert werden. Der Nachweis einer angemessenen, qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung ist heute die Voraussetzung für die Genehmigung einer Ortsplanungsrevision durch den Kanton.

Die vorliegende Raumentwicklungsstrategie (RES) zeigt die massgeschneiderte, langfristig geplante räumliche Entwicklung Unterägeris auf und legt die strategischen Leitplanken hierzu fest. Es stellt den ersten Schritt hin zur Ortsplanungsrevision dar, verknüpft die verschiedenen fachübergreifenden Planungen der Gemeinde, des Kantons und der Region miteinander und dient der Gemeinde als aktives Steuerungsinstrument für die nächsten Jahre.

## Ziele

In den nächsten 20 Jahren wollen wir in Unterägeri eine Entwicklung in Richtung Nachhaltigkeit, Schonung der Ressourcen und Ausgleich der Interessen anstreben. Das Vorhandene wollen wir besser nutzen, Baulandreserven an gut erschlossenen Lagen mobilisieren, die Mobilität umweltgerecht gestalten, den Energieverbrauch reduzieren und unsere einzigartige Landschaft schützen.

Unterägeri soll ein Ort sein, an dem man sich wohl fühlt, zuhause ist und insbesondere den Einheimischen gefällt. Das Zusammenleben der Generationen wollen wir verbessern. Wir brauchen genügend bezahlbaren Wohnraum für Ältere, junge Familien und Angestellte mit durchschnittlichen Einkommen, um ein intaktes und aktives Dorfleben zu bewahren. In unserem Dorf brauchen wir attraktive Begegnungsorte und einen ortsverträglichen Verkehr.

Unsere Ziele für die Zukunft werden ganzheitlich über das Ägerital koordiniert. Die Raumentwicklungsstrategie (RES) mit den Ausführungen der einzelnen Fachbereiche sowie die Vertiefungen, die daraus entstanden sind (Anhang der vorliegenden Broschüre), liefern uns die Eckwerte und Grundideen für die angestrebte Entwicklung. Anschliessend werden diese durch die Ortsplanungsrevision (Revision der Bau- und Zonenordnung) umgesetzt.

## Kennwerte und Entwicklungsanalyse

### Bevölkerung

Das Raumordnungskonzept im Kantonalen Richtplan definiert Unterägeri und Oberägeri als Zwischenlandschaft. Dort soll bis 2040 10% des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums des Kantons stattfinden. Die Wohnbevölkerung im Ägerital ist seit 1998 mit wenigen Ausnahmen stetig gewachsen. Die Bevölkerungsentwicklung in Unterägeri entspricht dem durchschnittlichen Wachstum der Schweiz. 2020 verzeichnete die Gemeinde 8'971 Einwohner.

Wird die Entwicklung der Wohnbevölkerung seit den 70er Jahren in Unterägeri genauer studiert, fällt eine überdurchschnittlich starke Alterung auf; der Altersmedian stieg bis 2016 auf 42 bis 46 Jahre an, was den damaligen Schweizer Durchschnitt überstieg (Quelle Statpop). Die Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung zeigt, dass dies durch eine prozentuale Zunahme älterer Paare und älterer Singles von jeweils +5% sowie eine deutliche Abnahme der Anteile Familien mit Kindern von -10% erfolgte.

### Beschäftigtenentwicklung

Zwischen 2005 und 2015 hat sich die Beschäftigtenzahl in Unterägeri trotz steigender Zahlen leicht unter dem Schweizer Durchschnitt und deutlich unter dem regionalen Durchschnitt entwickelt. 2018 verzeichnete die Gemeinde 3'362 Beschäftigte, die zu über 70% im Dienstleistungssektor tätig waren. Der kantonale Richtplan sieht für Unterägeri einen Zuwachs auf 3'600 Beschäftigte bis 2040 vor.

### Siedlungsentwicklung

Unterägeri verfügt über ein Siedlungsgebiet mit einer Gesamtfläche von mehr als 160 ha; Etwa 139 ha davon gelten als überbaut. Ende 2019 waren demnach mehr als 15% der Flächen der bestehenden Bauzonen noch unbebaut. Bei den unbebauten Bauzonen handelt es sich fast ausschliesslich um Wohnzonen. Der kantonale Richtplan sieht für Unterägeri eine Entwicklung der ständigen Wohnbevölkerung auf 10'000 Einwohner bis 2040 vor.

# Übergeordnete Leitsätze zur Ortsplanung

Die nachfolgenden Leitsätze wurden auf Grundlage der Legislaturziele des Gemeinderats Unterägeri erarbeitet und ergänzt.

- Unterägeri soll ein Dorf bleiben, in dem man sich auf der Strasse noch «Grüezi» sagt.
- Ein schönes, modernes und gepflegtes Dorf, das mit der Zeit geht, in dem aufgeschlossene Menschen gerne leben.
- Dank weitsichtiger Zentrumsplanung ist in Unterägeri fast jede Besorgung möglich.
- Es soll vermehrt im Ortskern Wohnraum geschaffen und dadurch Natur und Kulturland geschont werden.
- Viele Arbeitsplätze auch in modernen Formen an Ort sind Mittel, um den starken Wegpendler-Verkehr zu vermindern.
- Für Frauen und Männer in handwerklichen Berufen bieten sich nicht nur solide Beschäftigungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten, sondern auch interessante Lehrstellen des produzierenden Gewerbes.
- Der Zonenplan sieht im Ortskern Bürolokale für Dienstleistungsunternehmen vor.
- Die Gemeinde beabsichtigt vermehrt auch zukunftsorientierte Unternehmen auf dem Gebiet neuer Technologien anzusiedeln.
- Die Einwohnergemeinde bleibt auch in Zukunft dafür besorgt, dass sich das kulturelle und gesellschaftliche Leben bunt und vielfältig entwickelt.
- Die Gemeinde packt die Orts- und Verkehrsplanung entschlossen, offen und vor allem mit Gespür für die Anliegen der Einwohner an. Die Umfahrung Unterägeri ist einwichtiger Bestandteil der Verkehrslösung um das Dorfzentrum aufzuwerten.
- Die Vision eines verkehrsfreien Spazier- und Veloweges nach Oberägeri soll Wirklichkeit werden.
- Unterägeri begrüsst/fördert einen sanften, naturschonenden Tagestourismus, der den Einwohnern und dem Gewerbe von Unterägeri zugutekommt.
- Unterägeri fördert auch im Siedlungsgebiet ein konstruktives Zusammenleben zwischen Mensch und Natur.

Die Raumentwicklungsstrategie baut auf diesen Zielen für Unterägeri auf und zeigt, wie sie Wirklichkeit werden können.

# Raumentwicklungsstrategie

## Weitsichtige Zentrumsplanung

Ein wichtiges und prägendes Element des Zentrums Unterägeri bildet die Hauptstrasse. Heute ist sie stark durch den Verkehr mit Abbiegespuren, Garagen, Parkplätzen und Busbereichen geprägt. Künftig soll sie aber zu einem einladenden Gesamtbild beitragen. Das Dorfzentrum soll als attraktiver Begegnungsort und durch eine besondere Aufenthaltsqualität aufblühen. Zusätzliche Bäume und Pflanzen tragen unter anderem zu einem angenehmen Ambiente bei und kommen gleichzeitig dem Wunsch nach mehr Durchgrünung nach. Im Rahmen der Zentrumsplanung wird aufgezeigt, wie die Hauptstrasse, die öffentlichen Plätze und die angrenzenden Bauten zu einer guten Gesamtwirkung weiterentwickelt werden können. Ziel ist es, den Weg zu einem charmanten Dorfbild und einer hohen Aufenthaltsqualität im Zentrum aufzuzeigen. Künftig soll sich die Bevölkerung durch die einladende Atmosphäre gerne im Zentrum treffen und aufhalten.



## Generationenprojekt verfügbarer Wohnraum

In Zukunft wollen wir nicht ungebremst weiterwachsen. Die Gemeinde setzt sich aber dafür ein, dass für alle Altersgruppen entsprechender Wohnraum vorhanden ist, damit insbesondere junge Erwachsene, die in Unterägeri aufgewachsen sind, bezahlbare Wohnungen finden. Neuen bezahlbaren Wohnraum könnte die Gemeinde durch ein hierfür auszuscheidendes Gebiet schaffen, das baurechtlich z.B. für genossenschaftlichen Wohnungsbau reserviert wird.

Die verschiedenen Quartiertypen der Gemeinde entwickeln sich differenziert und nach ihren besonderen Eigenschaften weiter. Die bestehenden Einfamilienhaussiedlungen am Hang und im Grünen sollen auch weiterhin grün bleiben und keine zusätzliche Verdichtung erfahren. Im Gegenzug sollen die zentrumsnahen Gebiete künftig eher etwas dichter werden, in dem sie zusätzliche Ausbau- und Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Damit kann die Bevölkerungsdichte, an der mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage, zunehmen.





## Arbeitsschwerpunkte

Das lokale Gewerbe soll sich in den nächsten 15 Jahren entwickeln können. Hierfür sollen die bereits vorgesehenen Flächen im Zimel und Rain kontinuierlich überbaut werden. Zudem werden entlang der Hauptstrasse für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe attraktive Erdgeschossflächen sichergestellt. Ein entsprechender Mechanismus zur Förderung kleiner Gewerbe- und Verkaufsfächen, die das Dorfleben aktivieren, wird in der Bauordnung vorgesehen.



## Freizeit und Erholung am See

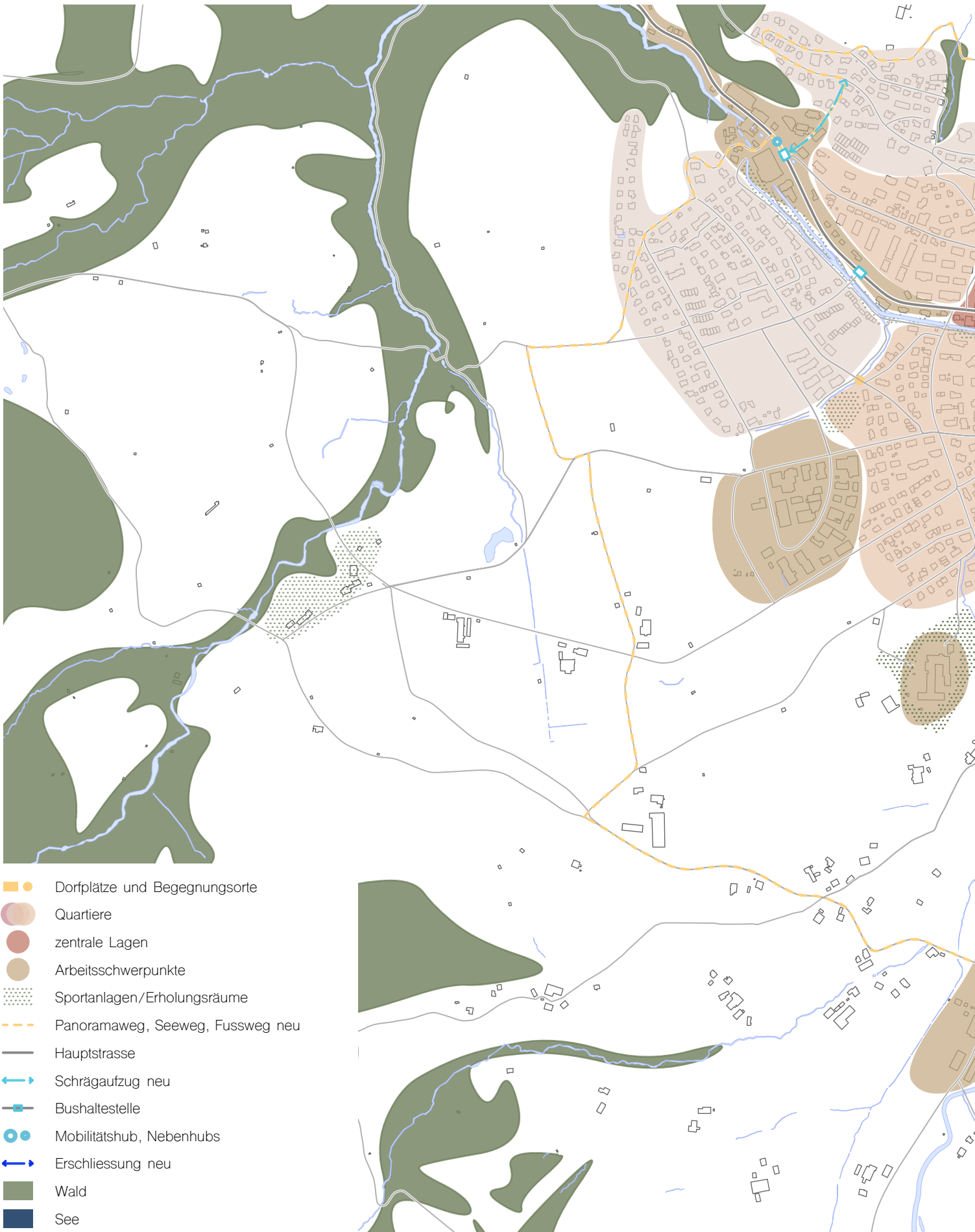
Für die Naherholung bildet der See das Herzstück. Er soll noch besser erlebbar gemacht und das Potenzial der Seefeldwiese genutzt werden. Hierfür leistet die Seepromenade von Birkenwäldli nach Oberägeri einen wichtigen Beitrag. Sie wertet die wichtige Verbindung zwischen den Dorfkernen mit einem besonderen Freizeiterlebnis für Spaziergänger auf. Dabei werden ökologische Aufwertungsmassnahmen direkt integriert. Das Flanieren am und teilweise über dem Wasser bietet der Bevölkerung vor Ort einen besonderen Erholungsaspekt. Darüber hinaus soll man weitere, gut erreichbare Naherholungsmöglichkeiten in der Gemeinde vorfinden. Für die bessere Erreichbarkeit zwischen See und Hang soll ein Schrägaufzug zwischen Adelheid und Theresiaheim dienen. Er ermöglicht das mühelose Überwinden der Höhenmeter an steilen Lagen und verbessert damit den Zugang für Anwohner und Höhenwanderer. Die Erholungsanlagen sind primär für die Einheimischen vorgesehen, das Parkplatzangebot an diesen Standorten wird daher nicht ausgebaut.



## Mobilität zu Fuss und mit dem Velo

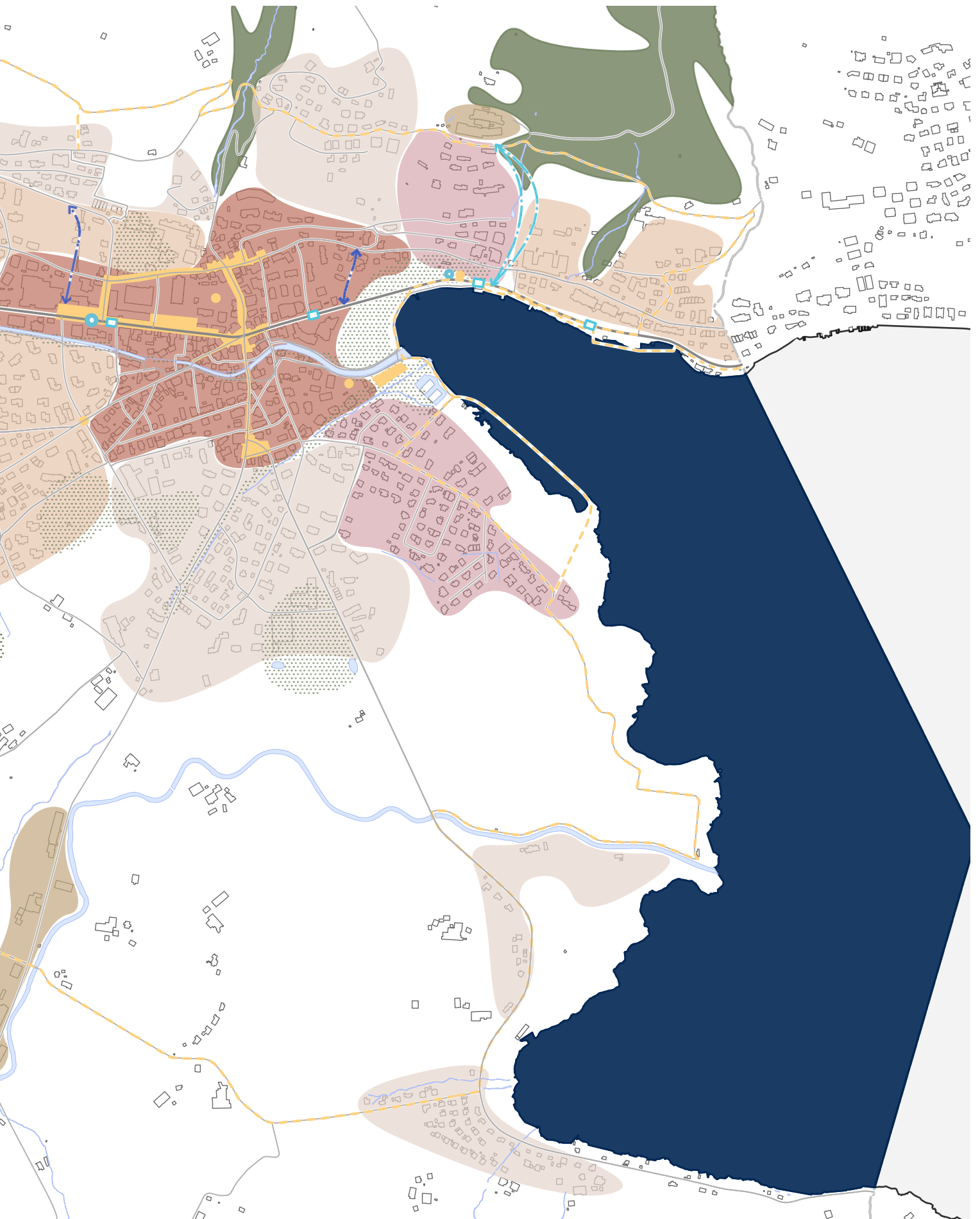
In Zukunft wird es noch attraktiver, sich mit dem Velo und zu Fuss im Ägerital zu bewegen. Mit der Seepromenade wird ein neuer attraktiver Fussweg, teilweise mit Stegkonstruktionen direkt auf dem Wasser, geschaffen. Gleichzeitig profitieren Velofahrende von Verbesserungen auf wichtigen Verbindungsstrecken. Im Zentrum und an anderen zentralen Orten entstehen Veloabstellplätze und teilweise Mietvelostationen. Alle Verbesserungen zusammen dienen dazu, kurze Alltagswege vermehrt zu Fuss oder mit dem Velo zu erledigen.





- Dorfplätze und Begegnungsorte
- Quartiere
- zentrale Lagen
- Arbeitsschwerpunkte
- Sportanlagen/Erholungsräume
- Panoramaweg, Seeweg, Fussweg neu
- Hauptstrasse
- Schrägaufzug neu
- Bushaltestelle
- Mobilitätshub, Nebenhub
- Erschliessung neu
- Wald
- See

# Räumliche Entwicklungsstrategie





# Siedlung

## Leitsätze

- Das Dorf wird attraktiv gestaltet, wobei der Fokus im öffentlichen Raum auf den Menschen vor Ort, deren Begegnungen untereinander und einer hohen Aufenthaltsqualität liegt.
- Die örtliche Baukultur wird sorgfältig gepflegt, so dass ein Dorf entsteht, in dem auch schwierige Baupotentiale nutzbar werden und die Bauten zueinander passen.
- Zur Förderung von Generationenwohnen sollen in den kommenden 15 Jahren 30-50 preisgünstige Mietwohnungen, von der Gemeinde selbst oder gemeinsam mit Partnern realisiert, entstehen.
- Arbeitsplätze werden gefördert und siedeln sich vermehrt entlang der Zugerstrasse an.

## Dorfentwicklung

Die einzelnen Dorfteile werden ihrem spezifischen Charakter entsprechend weiterentwickelt. Aspekte wie Siedlungsstruktur und Bebauungsdichte, historische und ortsprägende Bauten, öffentliche Einrichtungen und Bildungsangebote, öffentliche Plätze sowie die Lage im Dorf, Aussichtsqualitäten, Begrünung, Nutzungsfunktionen und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr berücksichtigt. Diese Ziele werden über den Richtplan Siedlung verankert und in die neue Bauordnung überführt. Gleichzeitig fördern die Baubestimmungen eine gute gestalterische Qualität. Auf diese Weise kann dazu beigetragen werden, dass sich jeder Dorfteil nach seinen besonderen Qualitäten weiterentwickelt. Vorgesehene Neueinzonungen sollen der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dienen.

## Innenentwicklung

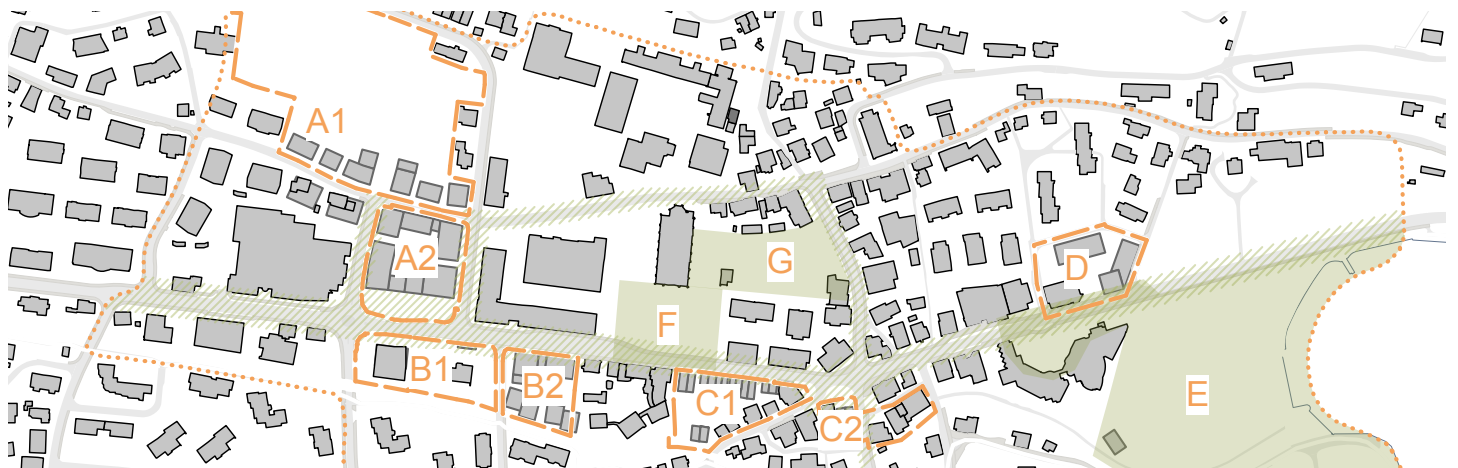
Das Weiterbauen im Bestand ist anspruchsvoll und die Bauordnung kann für bestimmte Situationen zusätzliche Hürden darstellen. Deshalb soll das Bauen im Bestand in ausgewiesenen Bereichen künftig vereinfacht werden. Hierzu werden Lösungen mit den betroffenen Eigentümern entwickelt, die es ermöglichen auch schwer bebaubare Parzellen zu nutzen. Nicht oder zu wenig genutztes Bauland soll damit mobilisiert werden, um Wohnraum für junge Menschen, Familien und ältere Personen zu schaffen. Mit dem Ziel die bestehende Siedlung rücksichtsvoll weiterzuentwickeln, soll ein entsprechendes Anreizsystem in örtlich festgelegten Bereichen geschaffen werden.



## Attraktives Zentrum

Das Zentrum von Unterägeri soll ein aktives Dorfleben fördern, Lebensqualität ausstrahlen und die Gemeinde mit einem schönen Dorfbild repräsentieren. Die Begegnungsmöglichkeiten im Dorf werden durch attraktive Plätze und Aufenthaltsmöglichkeiten gefördert. Diese Orte weisen, durch ihre hochwertige Gestaltung und Begrünung, grosse Aufenthaltsqualitäten auf und sind durch attraktive und sichere Fusswege verbunden. Die Bevölkerung weist einen starken Zusammenhalt auf, der durch Nachbarschaftsanlässe, die Gemeinde App Crossiety sowie Nachbarschaftsangebote und -hilfe konstant gestärkt wird.

Nach einer ersten Auslegeordnung zum Zentrum wurden die Zielvorstellungen weiter vertieft und anhand der Zentrumsplanung (vgl. Anhang dieser Broschüre) konkretere Entwicklungsvorstellungen inkl. der nachfolgenden Schlüsselarealen generiert. Zudem wird die Aufwertung des Raumes Alte Landstrasse-Turnplatz-Oberdorfstrasse-Hauptstrasse als Ganzes koordiniert geprüft.



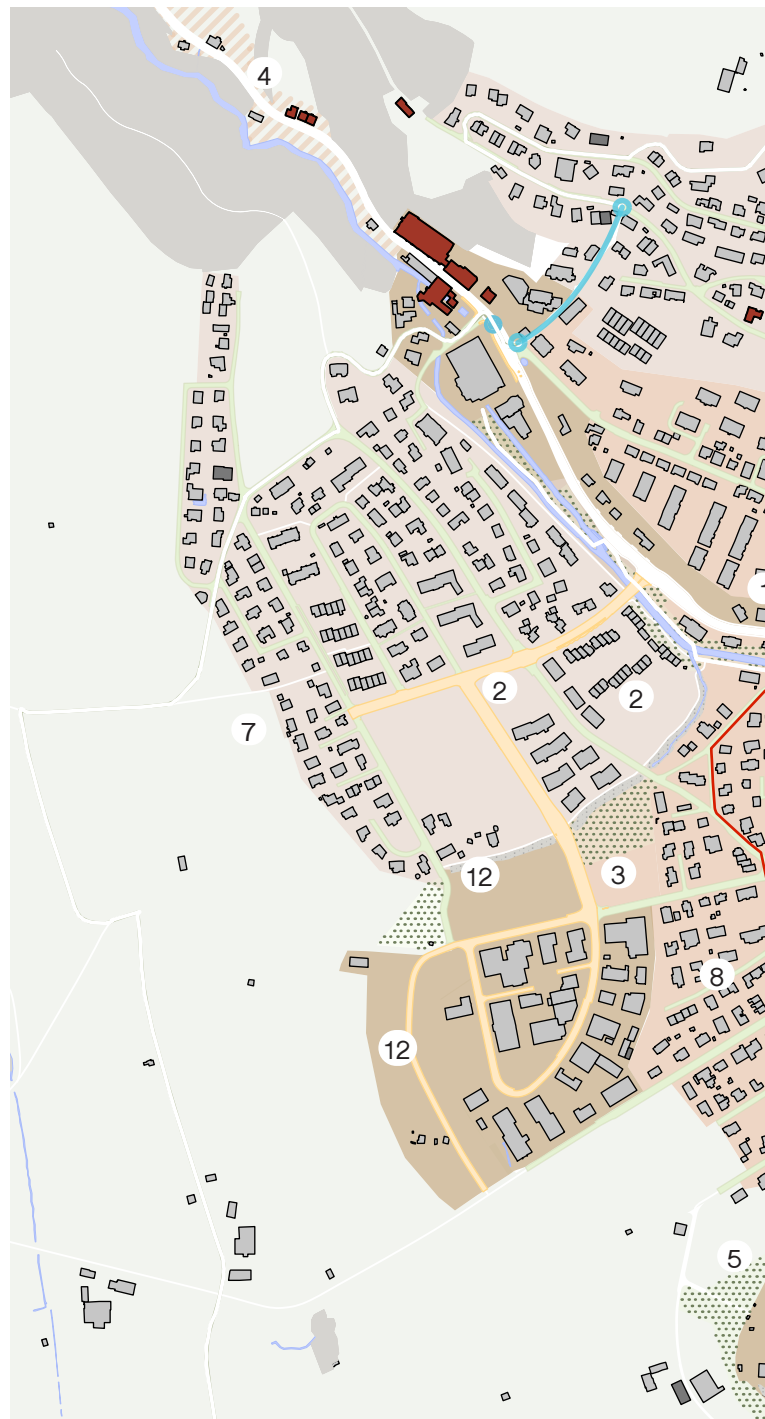
## Moderne Arbeitsplätze

Die Gemeinde fördert moderne Arbeitsplatzkonzepte und unterstützt die Schaffung attraktiver Arbeitsstandorte. Im Zentrum sollen Betriebe aus dem Dienstleistungsbereich, zentralgelegene Standorte nutzen können. Gewerbliche Betriebe sollen im Rain Platz finden.





- 1 Dichte Wohnnutzung findet sich nur an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen.
- 2 Im Gebiet Zimel und Buechholz soll bezahlbarer Wohnraum entstehen, damit auch junge Familien, Einheimische und im Dorf Beschäftigte ein Zuhause finden.
- 3 Wenn der Bedarf ausgewiesen ist, kann im Zimel ein neuer Primarschulstandort entstehen.
- 4 Für eine ortsgerechte Weiterentwicklung und um die vorhandenen Baupotenziale nutzbar zu machen, ist eine klare baurechtliche Grundlage in Neuägeri zu schaffen.
- 5 Im Chlösterli wird die öffentliche Zone erweitert, um Platz für einen Themenweg und Besucherparkplätze, aber auch eine schöne Umgebungsgestaltung zu ermöglichen.
- 6 Die Gewässer werden wo möglich aufgewertet, in ortsbaulich bedeutungsvollen Lagen wird mit Abstandslinien die Bebaubarkeit der Grundstücke gesichert.
- 7 Die Siedlungsränder sind stark durchgrünt und landschaftsverträglich gestaltet und weisen keine dichte Bebauung auf.
- 8 Mit dem Ziel im Bestand die Siedlung rücksichtsvollen weiterzuentwickeln, soll ein Anreizsystem für gute, eingepasste Bauten auf kleinen Arealen geschaffen werden.
- 9 Im Dorfkern stehen attraktive Arbeits- und Verkaufsflächen zur Verfügung, die zur Belebung des Dorfes beitragen.
- 10 Im Zentrum sind der Strassenraum und die öffentlichen Plätze als attraktive und einladende Aufenthaltsbereiche mit Bäumen und Sitzmöglichkeiten gestaltet.
- 11 Die Zugerstrasse bietet Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleistungsbetriebe und Verkauf.
- 12 Das Gebiet Rain entwickelt sich zum Gewerbestandort für das ganze Ägerital.



#### FREIRÄUME UND VERNETZUNG

- Grünflächen, Sportanlagen
- Erlebnis-/Panoramaweg
- Platz : Aufenthalt und Begegnung
- wohnoientierter Strassenraum
- quartierverbindender Strassenraum
- Hauptstrasse
- Mobilitätshub, Nebenhub
- neue/verschobene Bushaltestelle

#### WICHTIGE ORTSBILDER UND BAUTEN

- geschützte und schützenswerte Bauten

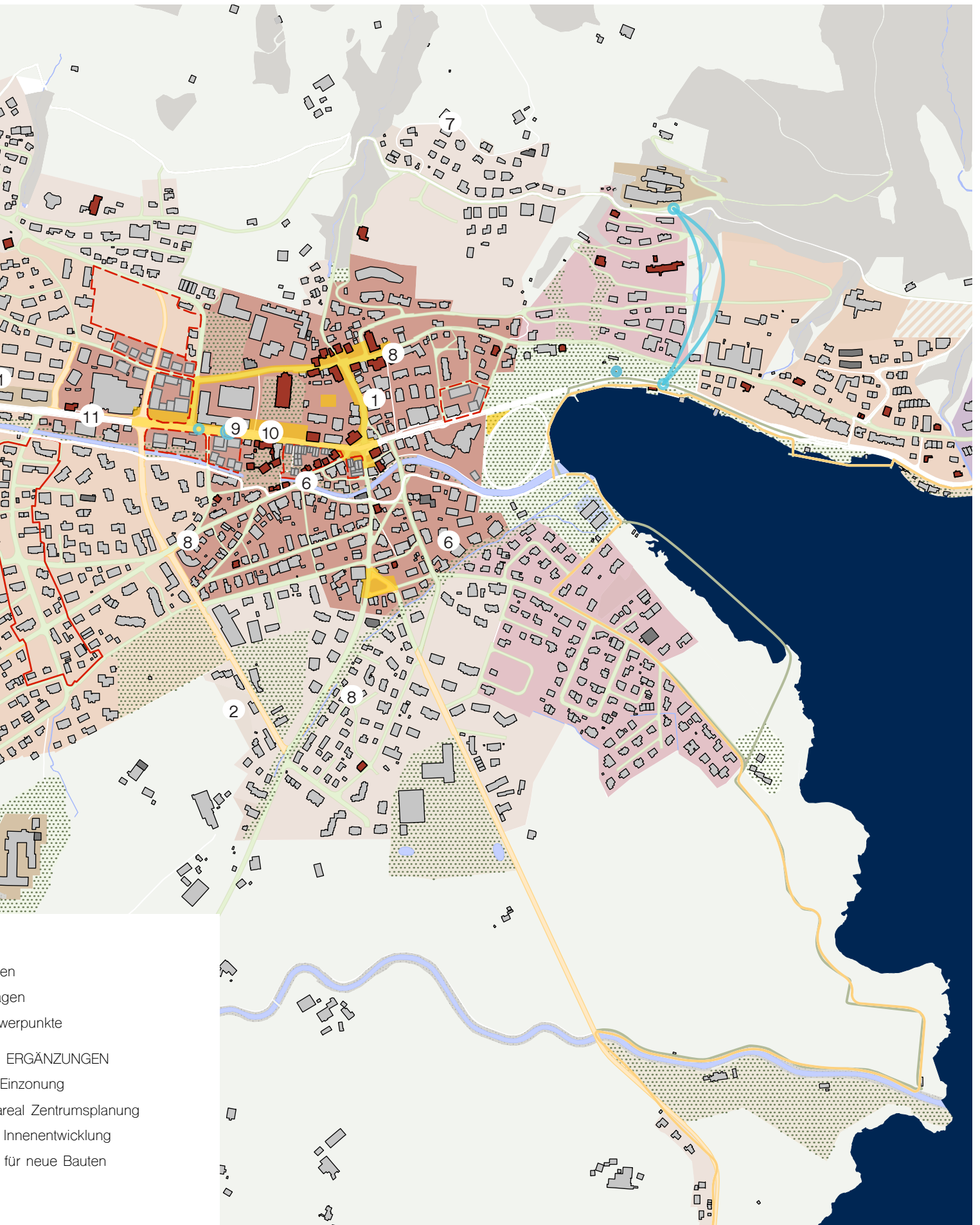
#### QUARTIERTYPEN

- Quartiertyp
- zentrale Lage
- Arbeitsbereich

#### STÄDTEBAULICHE

- mögliche
- Schlüssellage
- Gebiet für
- Platzhalter

# Siedlung



# Verkehr und Strassenraum

## Leitsätze

- Die Siedlungs- und die Verkehrsentwicklung werden aufeinander abgestimmt.
- Die öffentlichen Räume sind attraktiv.
- Die Angebote der verschiedenen Verkehrsträger, öffentlichen Verkehr, Fuss- und Veloverkehr sowie motorisierter Individualverkehr, werden gesamtheitlich weiterentwickelt.
- Die Umfahrung ist auf die Ortsentwicklung im Zentrum abzustimmen. Im verkehrsberuhigten Dorfzentrum werden attraktive Plätze sowie Fuss- und Velowege den Strassenraum auf.
- Der Anteil der umweltgerechten Mobilität wächst jedes Jahr.

## Dichtes Fusswegnetz

Die Fusswegverbindungen sind durchgängig und attraktiv gestaltet und erschliessen die wichtigen Begegnungs- und Nahversorgungsorte sowie Ausgangspunkte in die Naherholungsräume. Wichtige Querungsstellen für den Fussverkehr werden aufgewertet und optimiert. Die Seepromenade zwischen Unterägeri und Oberägeri, mit Wegabschnitten entlang des Ufers und ergänzenden Stegen auf dem See, bietet einen zusätzlichen, grossen Erholungswert.



## Lückenloses Velowegnetz

Auch für Velos weist die Gemeinde ein lückenloses Wegnetz auf, das attraktiv gestaltet ist. Die Velowege erschliessen alle wichtigen Begegnungs- und Nahversorgungsorte sowie Ausgangspunkte in die Naherholungsräume. Zusätzliche Veloabstellplätze und Velomietstationen an zentralen Lagen ergänzen die bestehende Infrastruktur. Die Veloverkehrsinfrastruktur ist zudem für unterschiedliche Fahrfähigkeiten und Geschwindigkeiten differenziert ausgestaltet.

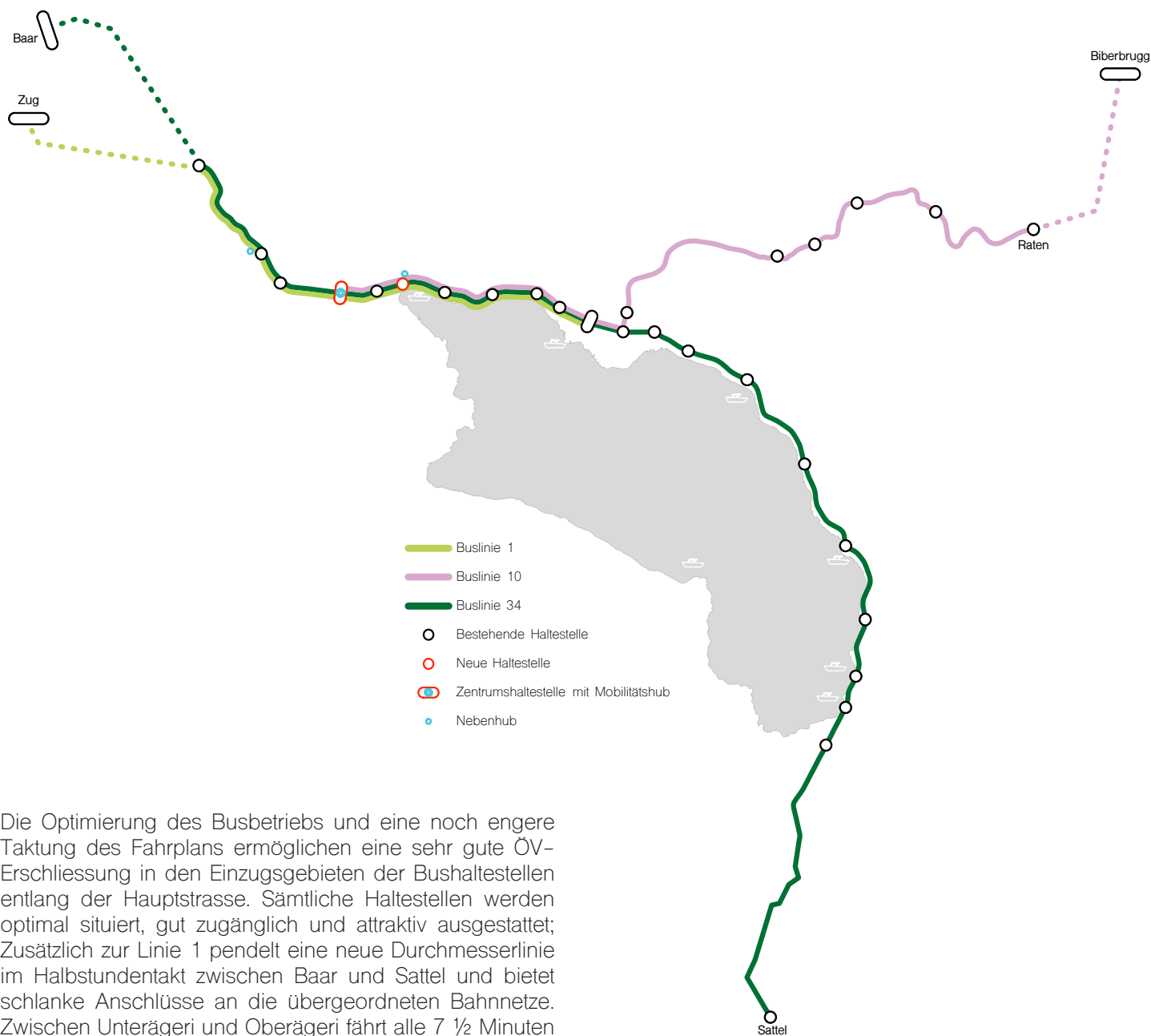


## Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs

Die Gemeinde strebt die Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf den öffentlichen Verkehr (ÖV), den Veloverkehr, den Fussverkehr und weitere Alternativen an. Damit soll die Verkehrsbelastung trotz anstehendem Siedlungswachstum nicht weiter zunehmen. Nur so kann die Gemeinde künftigen Verkehrsproblemen vorbeugen. Im Dorfkern und in geeigneten Quartieren wird der motorisierte Verkehr durch Temporeduktion beruhigt.


















Die Optimierung des Busbetriebs und eine noch engere Taktung des Fahrplans ermöglichen eine sehr gute ÖV-Erschliessung in den Einzugsgebieten der Bushaltestellen entlang der Hauptstrasse. Sämtliche Haltestellen werden optimal situiert, gut zugänglich und attraktiv ausgestattet; Zusätzlich zur Linie 1 pendelt eine neue Durchmesserlinie im Halbstundentakt zwischen Baar und Sattel und bietet schlanke Anschlüsse an die übergeordneten Bahnnetze. Zwischen Unterägeri und Oberägeri fährt alle 7 ½ Minuten ein Bus.

Darüber hinaus bieten ein Mobilitätshub im Zentrum sowie zwei periphere Nebenbusse gute Umsteigemöglichkeiten zwischen dem motorisierten Individualverkehr, dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr sowie diversen Sharing-Angeboten (z.B. E-Bike). Die Erstellung von Pflichtparkplätzen wird neu auf die ÖV-Gütekategorie der entsprechenden Ortsteile abgestimmt; Für die gut erschlossenen Bereiche besteht damit keine Pflicht mehr für Mindestanzahl an Parkplätzen.

- 1 Die neue Seepromenade mit Stegabschnitten bildet die attraktivste Verbindung für den Fussverkehr nach Oberägeri.
- 2 Ein Haupt-Mobilitätshub und zwei Nebenhub's bieten gute Umsteigebeziehungen zwischen MIV, ÖV, Veloverkehr, Fussverkehr, Schrägaufzügen und Sharing Angeboten.
- 3 Mit dem Schrägaufzug Adelheid-Theresiaheim wird die Zugänglichkeit zum See und zum ÖV von den Hanglagen verbessert (die genaue Linienführung ist noch zu definieren).
- 4 Mit dem Schrägaufzug Mülereinweg wird das Hanggebiet Waldheim an den ÖV angeschlossen.
- 5 Im Dorfkern und in geeigneten Quartieren wird der motorisierte Verkehr durch Temporeduktion beruhigt.

-  Hauptstrasse
-  Erschliessung bestehend
-  Fussweg/Seeweg neu
-  Erschliessung neu
-  Umfahrungstunnel gemäss Baulinien
-  Schrägaufzug neu
-  Bushaltestellen bestehend/neu
-  Mobilitätshub, Nebenhub
-  Begegnungsorte
-  Querungen
-  verkehrsberuhigte Gebiete (Temporeduktion)





# Verkehr



# Umwelt

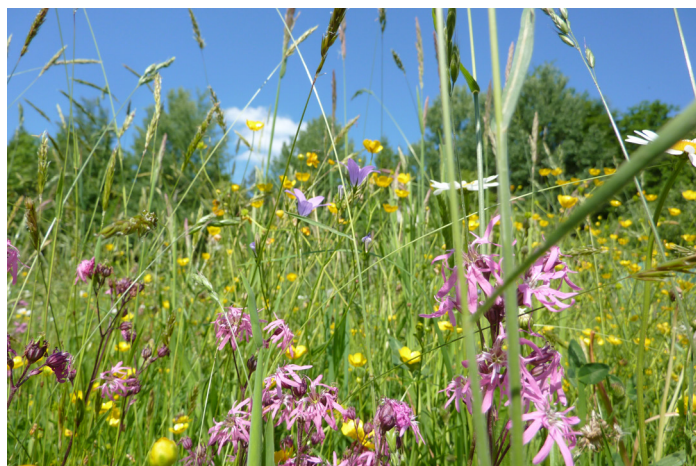
## Leitsätze

- Die Landschaftsräume sind in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und zu entwickeln: Schutz, Nutzung und Erholung sind aufeinander abzustimmen.
- In Rücksicht mit Natur und Umwelt leben.
- Unterägeri verfolgt die Vision einer möglichst autarken Energieversorgung und unterstützt das Ziel „Netto-Null“ bis 2050.
- Erneuerbare Energien fördern und Energieverbrauch reduzieren.
- Bevölkerung zum Thema Biodiversität sensibilisieren.

## Ökologische Vernetzung und Aufwertung

Durch das Vernetzen und Aufwerten bestehender natürlicher Lebens- und Gewässerräume mittels gezielter Massnahmen wird zu einer dauerhaften Sicherung der Tier- und Pflanzenvielfalt beigetragen. Bauliche Massnahmen können die Verinselung wichtiger Lebensräume verursachen. Sind die Gebiete zu klein, werden Tier- und Pflanzenarten isoliert und können so lokal aussterben. Dem wird mit der Vernetzung der Lebensräume aktiv entgegengewirkt. Die dadurch entstehenden Wandlungsmöglichkeiten sichern das Überleben von Tierpopulationen und ermöglichen Wiederbesiedlungen bereits verlassener Bereiche.

Innerhalb der Siedlung werden das Begrünen von Dächern, Teichen und Rückhaltebecken, sowie Begrünungen im öffentlichen Raum aktiv gefördert und vorangebracht. Hiermit werden deutlich bessere Aufenthaltsqualitäten, eine Hitzeminderung der Oberflächen an heissen Sommertagen, ein verzögerter Wasserabfluss bei heftigen Niederschlagsereignissen und somit ein natürlicher Hochwasserschutz erzielt. Mit zusätzlichen Hochstammbäumen wird das traditionelle, historisch gewachsene Ägerer Landschaftsbild erhalten. Am Übergang zur Landwirtschaft sollen private Gartenprojekte gefördert werden.



## Naturschutz

Die Schilfgürtel, Feuchtwiesen und das Riedland sollen geschützt werden, ebenso wie die Moorlandschaften von Unterägeri, welche von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung sind. Die Glaziallandschaft Lorze weist mit ihrer einzigartigen Landschaft mit ausgeprägtem Formenschatz, zahlreichen Moränenrücken und runden Moränenhügeln nationale Bedeutung auf. Sehr seltene Waldbewohner, die in Unterägeri noch angesiedelt sind, sind Auerhühner und Auerhähne. Das Auerwild im Türlistock soll weiter gefördert und vor Störungen geschützt werden.

## Energiequellen

Unterägeri verfügt über ein grosses Potenzial für erneuerbare Energien. Die Möglichkeiten sollen geprüft und soweit möglich nutzbar gemacht werden. Mit Holz und Solarenergie kann Unterägeri in eine CO<sub>2</sub>-neutrale Zukunft geführt werden. Zur Umsetzung wird die Thematik im Rahmen der Energieplanung weiter konkretisiert und durch wirtschaftliche Gemeinschaftsprojekte umgesetzt. Darüber hinaus fördert die Gemeinde weitere nachhaltige Lösungen und Leuchtturmprojekte im Bereich Energie und Klima, sensibilisiert und informiert die Bevölkerung zu diesen Themen und unterstützt Wärmeverbundnetze mit erneuerbaren Energien. Im Hinblick auf den Klimawandel sind Beschattung und Grünräume innerhalb der Siedlung, Wasser und Verdunstung auf Plätzen zu fördern sowie Wärmeabstrahlungen von Gebäuden und Anlagen zu minimieren.

Die Gemeinde geht selbst mit gutem Beispiel voran, indem sie ressourcenschonend mit der Energie umgeht und erneuerbare Energien nutzt. Da das Bauwesen einen sehr hohen Anteil des Energieverbrauchs ausmacht, soll in diesem Bereich besonders darauf geachtet werden.





- Das Projekt Energiestadt wird erfolgreich weitergeführt und laufend ausgebaut.
- Unterägeri verfolgt als Vision die Energieautarkie und orientiert sich am Konzept der 2'000-Watt-Gesellschaft sowie dem Ziel «Netto-Null» bis 2050.
- Die öffentlichen Bauten und Anlagen werden ressourcenschonend erstellt, betrieben und zurückgebaut. Die Versorgung mit erneuerbarer Energie ist selbstverständlich und auf eine klimaangepasste Anlageplanung wird stets Rücksicht genommen.
- Der Energiebedarf für die Wärmeversorgung wird messbar gesenkt. In der Gemeinde Unterägeri besteht im Wohnbereich jährlich ein Nutzenergiebedarf für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung von rund 60'000 MWh. Dieser Bedarf soll mittels Teil- und Gesamtanierung von Gebäuden, Ersatzneubauten sowie dem Einsatz von Spararmaturen und der Betriebsoptimierung von Heizungsanlagen um 20% reduziert werden.
- Der Wärmebedarf wird mit einem stark reduzierten Anteil an fossilen Brennstoffen gedeckt. Um das Ziel Netto-Null zu erreichen muss der Wärmebedarf gegen 100 % fossilfrei gedeckt werden.
- Der Bedarf an elektrischer Energie pro Person wird durch erhöhte Effizienz der Geräte und Anlagen merkbar gesenkt.
- Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit wird die Elektrizitätsproduktion aus einheimischen, erneuerbaren Energien ausgeschöpft und wo möglich neu erschlossen. Durch die Förderung der Realisierung von privaten Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, soll ein jährlicher Zubau von 1% des Elektrizitätsverbrauches auf dem Gemeindegebiet erreicht werden.
- Das Mobilitätsangebot wird mit Einbezug neuer Technologien, den öffentlichen Verkehrsträgern, einer Reduktion sowie einer effizienten urbanen Logistik nachhaltig gestaltet.



Lokales Engagement für unser Klima.

- 1 Die Gewässerlandschaften bilden durch das Gewässer selbst sowie die zugehörigen Uferzonen wichtige Vernetzungsfunktionen von hoher ökologischer Wertigkeit, da sie die Wanderung verschiedener Populationen zwischen Ried- und Waldgebieten ermöglichen. Die Lorze, das Nübächli und eventuell weitere Fließgewässer vernetzen nicht nur Lebensräume, sondern schaffen als grüne Gewässerkorridore Lebensräume im Siedlungsgebiet.
- 2 Die Siedlungsränder sind durchlässig gestaltet, weisen einen hohen Wert für die Biodiversität auf und verzahnen Kulturland und Siedlung sowohl landschaftlich wie auch durch einen Erlebniswert für die Bevölkerung. An geeigneten Flächen können Gartenprojekte für die Bevölkerung entstehen.
- 3 Ortstypische Hochstamm-Obstgärten prägen das Landschaftsbild. Es werden Hochstammbäume gepflanzt und die bisher bestehenden bei Abgang oder Rodung möglichst ersetzt.
- 4 Waldränder sind gestuft, gebuchtet und artenreich gestaltet und verzahnen Kulturland und Wald.
- 5 Die Wildtierkorridore sind frei von Bauten, reich strukturiert und gewährleisten den Austausch zwischen den Lebensräumen auch über bestehende Strassen hinaus.
- 6 Die Umgebungsflächen innerhalb der Siedlung sind naturnah gestaltet und tragen mit hoher Biodiversität zur Siedlungsökologie bei.
- 7 Gemeindliche Liegenschaften sind vorbildlich im Bereich Biodiversität und frei von invasiven Neophyten.
- 8 Im Waldnaturschutzgebiet Türlistock wird dem Aueroberwild ein strukturreicher, grösstenteils ungestörter Wald als sichererer, naturnaher Lebensraum geboten.
- 9 Die Landschaften von nationalen Bedeutungen werden aktiv aufgewertet.
- 10 Ökologische Aufwertung entlang der Ufer am Ägeri-see.

#### Kerngebiet

	Kulturland
	Wald
	Siedlung
	Aueroberwild

#### Fördergebiet

	Hochstamm-Obstgärten
	Waldrand
	Attraktiver Siedlungsrand
	Siedlungsökologie
	Gewässerlandschaft






#### Vernetzungssachse

	Wildtiere
---	-----------

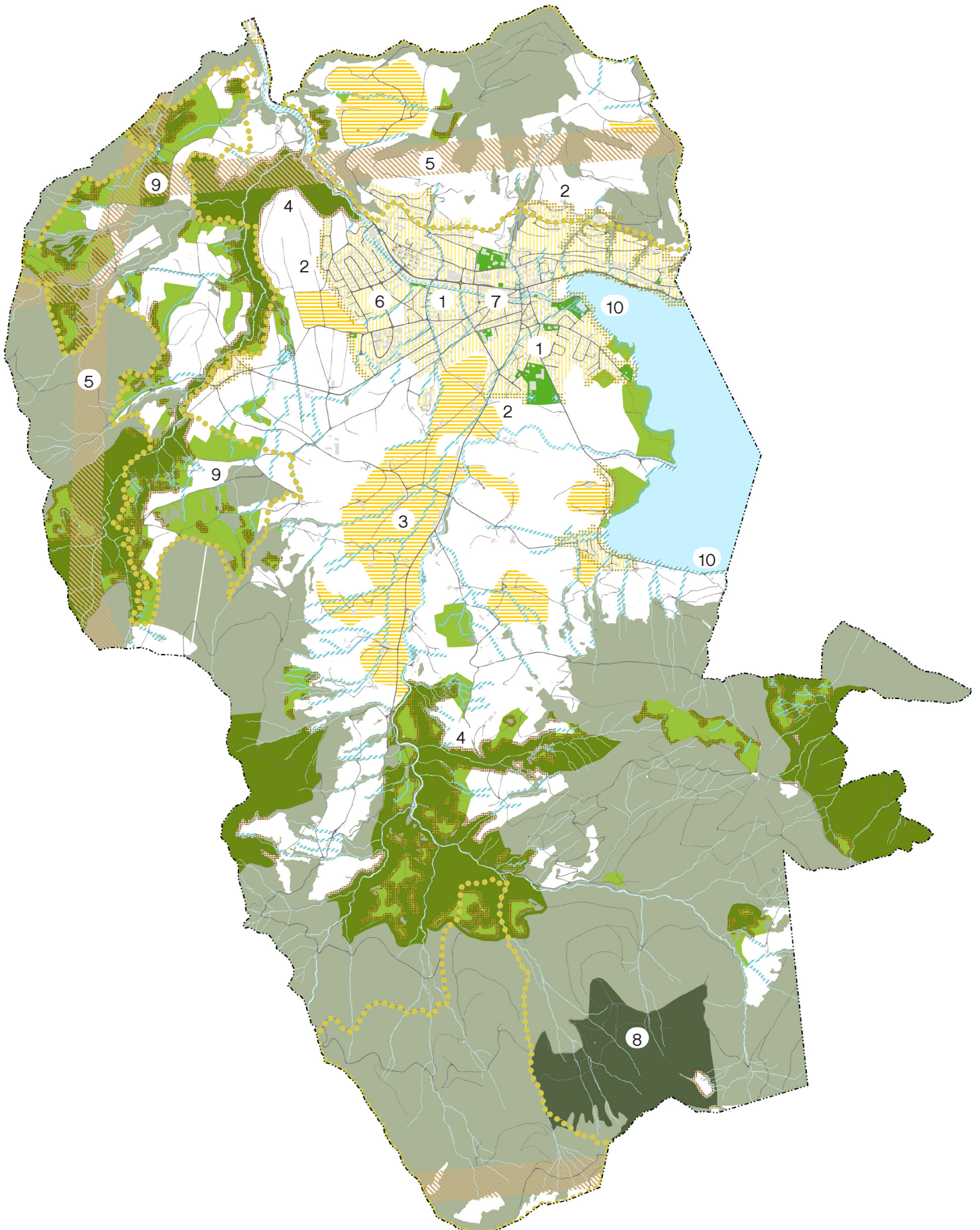
#### Aufwertungsgebiet

	Landschaftsbild
---	-----------------

#### Plangrundlagen

	Wald
	Gewässer
	Befestigte Strasse/Weg
	Gebäude
	Gemeindegrenze







# Tourismus und Erholung

## Leitsätze

- Das Ägerital ist ein zusammenhängender extensiv genutzter Tourismusraum.
- Der See und die vielfältige Landschaft sind unser Kapital.
- Freizeit- und Erholungsangebote sind auf den jeweiligen Landschaftstyp differenziert zugeschnitten.
- Das historische Erbe wird gepflegt.

## Erholungs- und Freizeitangebot

Das breite, attraktive Angebot an Sport- und Freizeitnutzungen für Jung und Alt beinhaltet unter anderem Wanderwege, Finnenbahn, Feuer- und Badestellen, Schifflanlegestellen und Waldlehrpfade sowie saisonale Ergänzungen wie Schlitteln, Langlauf und Skifahren oder Events und Anlässe, wie die Fasnacht oder Märkte. Durch die Angebote soll auch dem traditionellen und historischen Erbe, welches im Ägerital bspw. durch die Schlacht von Morgarten eine grosse Bedeutung hat, Rechnung getragen werden.

Schwerpunkte für die Erholungsangebote bilden das Seebecken, das Chlösterli und das Gebiet Boden. Um die Wege kurz zu halten, findet die Bevölkerung attraktive Freizeit- und Erholungsangebote in nächster Nähe. Es werden attraktive Landschaftserlebnisse direkt vor der Haustür ermöglicht und vielfältige Erholungsangebote am Siedlungsrand geschaffen. Darüber hinaus bietet das Dorf selbst gut vernetzte Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. In der attraktiven Kulturlandschaft besteht der Erholungsfokus aus linearen Aktivitäten der Naherholung wie Spazieren, Velofahren und Joggen.



## Natur und Landschaft als Kapital schonen

Das Ägerital sticht durch seine wunderschöne Landschaft inkl. Ägerisee hervor. Für die Freizeitnutzung bilden diese beiden Naturwerte die Basis der Freizeitaktivitäten. Die Seezugänge sowie die Nutzung auf dem See werden weiter verbessert und stetig aufgewertet.

Der Natur und der Landschaft ist im Rahmen von Freizeit- und Erholungsnutzung Sorge zu tragen. Unterägeri bietet wunderbare Naturräume, die teilweise sehr sensibel auf Lärm oder andere Einflüsse reagieren können. Um die wertvollen Lebens- und Naturräume zu schützen, werden Erholungssuchende zur vorhandenen Natur und Landschaft sowie über ein schonendes Freizeitverhalten informiert und darauf sensibilisiert.



## Konfliktminimierung

Ein differenziertes Nutzungskonzept, klare Verhaltensregeln und eine optimale Ausgestaltung der Erholungsinfrastrukturen beugen Konflikten zwischen Freizeitaktivitäten mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten, wie zum Beispiel den heute sehr beliebten E-Mountainbikes und Wandernden, vor.





- 1 Mit der neuen Seepromenade inkl. Stegabschnitten wird eine attraktive Verbindung nach Oberägeri mit hohem Erholungsaspekt geschaffen, die den See für Spazierende noch besser erlebbar macht.
- 2 Vielfältige Erholungsangebote sind in den Erholungsschwerpunkten Boden und Seebecken zu finden.
- 3 Im Chlösterli ist der Ausgangspunkt von schönen Spaziergängen und Wanderungen. Mit seinem Verpflegungsangebot und als Treffpunkt bildet das Chlösterli einen guten Baustein im Naherholungsangebot von Unterägeri.
- 4 Die bestehenden Seezugänge Birkenwäldli, Seestrasse und Lido werden aufgewertet und durch weitere Zugänge in den Bereichen Seestrasse und evtl. Wildbrunnen ergänzt.
- 5 Die Kursschiffahrt wertet die Freizeitnutzung auf dem Ägerisee auf.
- 6 Ein spannender, lückenloser Rundweg um das Dorf wird für die heimische Bevölkerung zur Attraktion. Er beinhaltet auch den Panoramaweg im Norden.
- 7 Die Erholungsnutzung nimmt auf sensible, wertvolle Lebensräume Rücksicht; Insbesondere im Waldnaturschutzgebiet Türlistock werden Besuchende zum Schutz des Auerwildes gelenkt.
- 8 An den Ausgangspunkten für die Erholung (Boden, Eggatter und Schönalp Hüttli) finden sich im Sinne einer Sensibilisierung Informationen zur Flora und Fauna, zum Landschaftstyp sowie dem gewünschten Verhalten der Besuchenden.
- 9 Die Waldgebiete Richtung Zugerberg und Rossberg dienen der Ruhe und Erholung.



# Tourismus und Erholung



## Auftragnehmende

### **KEEAS AG Raumkonzepte**

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

044 252 85 45

[www.keeas.ch](http://www.keeas.ch)

Marcel Muri, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner FSU

Katharina Keckeis, Dipl. Architektin ETH, MAS Urban Management

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

### **Schneiter Verkehrsplanung AG**

Aeugstenstrasse 5, 8755 Ennenda

Stapferstrasse 11, 8006 Zürich

055 640 70 00 / 044 302 70 00

[www.schneiter-verkehrsplanung.ch](http://www.schneiter-verkehrsplanung.ch)

Marc Schneider, Dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SVI/SIA

Helmut Grundner, BSc Raumplanung und Raumordnung TU Wien

### **suisseplan Ingenieure AG**

Theaterstrasse 15, 6003 Luzern

058 310 57 80

[www.suisseplan.ch](http://www.suisseplan.ch)

Geni Widrig, Dipl. Ing. FH in Landschaftsarchitektur

## Auftraggeberin

### **Gemeindeverwaltung Unterägeri**

Seestrasse 2, Postfach

6314 Unterägeri

041 754 55 23

[www.unteraegeri.ch](http://www.unteraegeri.ch)