

KEEAS

Ortsplanungsrevision Gemeinde Unterägeri

Vorinformation



Juni 2023

1 Einleitung

Die Ortsplanung einer Gemeinde bestimmt ihre räumliche Entwicklung. Sie legt fest, wo welche Nutzungen von Wohnen über Arbeiten, bis Einkaufen und Freizeitaktivitäten zulässig sind, wie hoch und dicht gebaut werden kann und welche gestalterischen Aspekte dabei zu beachten sind. In diesem Sinne bestimmt sie auch das Leben in einer Gemeinde mit. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterägeri stammt aus dem Jahr 2008 und basiert auf der damaligen Ortsplanung. In der Zwischenzeit sind geringfügige Anpassungen erfolgt. Eine umfassende Überarbeitung sollte alle 10 bis 15 Jahre vorgenommen werden. Mit dem Hintergrund der Revisionen von Raumplanungsgesetz (RPG) und Raumplanungsverordnung (RPV) auf Bundesebene sowie der Totalrevisionen von Planungs- und Baugesetz (PBG) und der zugehörigen Verordnung (V PBG) auf kantonaler Ebene haben sich zudem die gesetzlichen Grundlagen für die Ortsplanungen der Zuger Gemeinden in den letzten Jahren verändert.

Die vorliegende Revision hat zum Ziel, die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterägeri auf den aktuellen Stand zu bringen und innerhalb der heutigen Siedlung die Entwicklung für rund 1'400 zusätzliche Bewohnende zu sichern. Damit entsteht in den nächsten 15 Jahren neuer Wohnraum, der einerseits den wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht und andererseits die Nachfrage deckt.

Die Weiterentwicklung der Gemeinde fokussiert auf die Themen, die hinsichtlich Aufwertung für die Lebensqualität ein besonders grosses Potenzial aufweisen. Gestützt auf die mit der Bevölkerung erarbeitete Raumentwicklungsstrategie konzentriert sich die Ortsplanungsrevision auf Folgendes:

- Attraktive Zentrumsentwicklung
- Wertvolle Grün- und Erholungsräume
- Innenentwicklung – Schaffung neuer Wohnraum
- Preisgünstiger Wohnungsbau
- Siedlungsverträglicher Verkehr

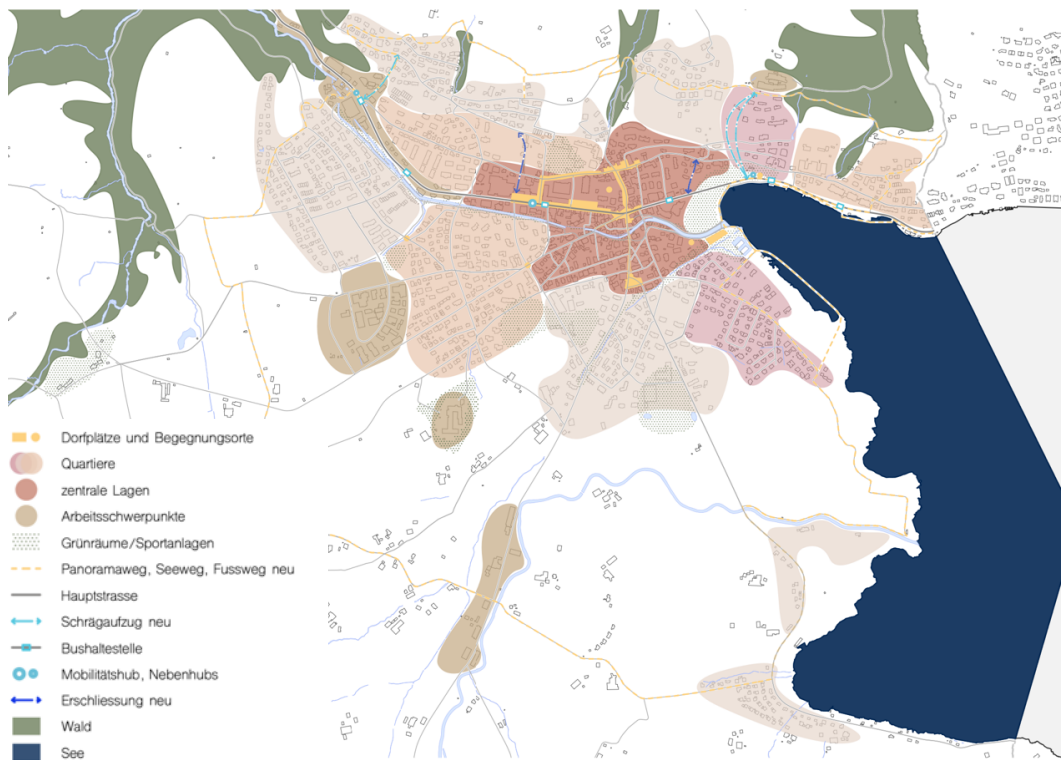
Die neue Bau- und Zonenordnung schafft die rechtlichen Grundlagen zur Entwicklung der inhaltlichen Schwerpunkte, insbesondere erfolgt auch die Anpassung der Bauordnung an das übergeordnete Gesetz (insb. neue Berechnungsmethode für die Ausnutzungsziffer gemäss IVHB).

2 Raumentwicklungsstrategie

Zu Beginn einer Ortsplanungsrevision sollte sich eine Gemeinde mit ihrer langfristigen räumlichen Entwicklung auseinandersetzen. In Unterägeri ist diese Gesamtschau anhand der Raumentwicklungsstrategie (RES) erfolgt. Die Raumentwicklungsstrategie umfasst fünf thematische Schwerpunkte. Deren Leitsätze, Ziele und Karten sind im Detail als separate Broschüre bei der Gemeinde und online einsehbar. Die im kantonalen Richtplan geforderte Abstimmung der Nutzungsplanung mit den Nachbargemeinden Baar, Menzingen und Oberägeri ist in diesem Rahmen erfolgt.

Die Schwerpunkte der RES in Kürze:

- Das Zentrum als attraktiver Begegnungsort mit hoher Aufenthaltsqualität
- Geeigneter, bezahlbarer Wohnraum für alle Altersgruppen
- Differenzierte Quartiertypen
- Entwicklungsmöglichkeiten für das lokale Gewerbe
- Naherholung am erlebbaren See für die eigene Bevölkerung
- Attraktive Fuss- und Veloverbindungen sowie Abstellplätze
- Verbesserte Erreichbarkeit zwischen See und Hang



Plan räumliche Entwicklungsstrategie Unterägeri vom 22. Juli 2021 (Quelle: KEEAS AG)

3 Kommunale Richtplanung

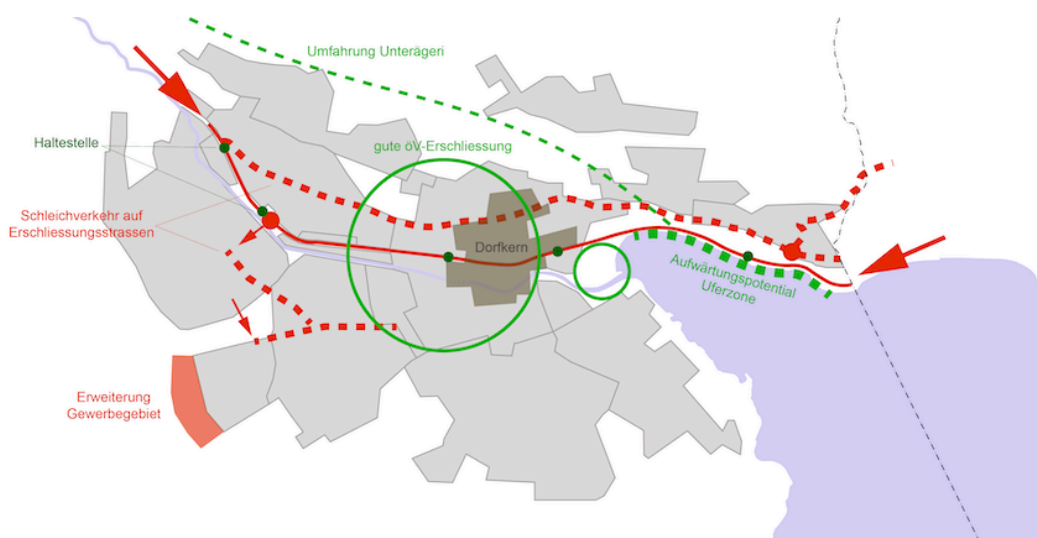
Die kommunale Richtplanung ist ein Instrument auf Stufe Gemeinde. Sie koordiniert und ordnet darin räumliche Ansprüche und Interessen, umschreibt Planungsziele und legt die räumlichen Entwicklungsabsichten fest. Kommunale Richtpläne sind behördenverbindlich. Sie ermöglichen es, langfristige Entwicklungsabsichten frühzeitig mit dem Kanton abzustimmen und als Auftrag für die Behörde zu verankern. Während die Richtplankarten die Inhalte räumlich verorten, sind die Erklärungen und Begründungen im zugehörigen Bericht zu finden. Die Richtpläne sind aufeinander abgestimmt.

Richtplan Siedlung

Der kommunale Richtplan Siedlung konkretisiert die Schwerpunkte der Entwicklungsstrategie Siedlung in behördenverbindlichen Festlegungen. Integriert wird auch die langfristige Sportflächenplanung (nach 2040).

Richtplan Verkehr

Der kommunale Richtplan Verkehr strebt ein Verkehrsnetz nach den Bedürfnissen der Bewohnenden an. Dank einem Baukasten an Massnahmen kann die Gemeinde einen siedlungsverträglichen Verkehr gezielt fördern. Wichtiger Bestandteil der Siedlungsverträglichkeit ist dabei die Umfahrung Unterägeri, die das Zentrum entlastet und die Aufenthaltsqualität fördert. Im Dorfzentrum soll zudem der öffentliche Verkehr favorisiert werden.



Werte- & Konflikte-Karte (Quelle: Schneiter Verkehrsplanung AG)

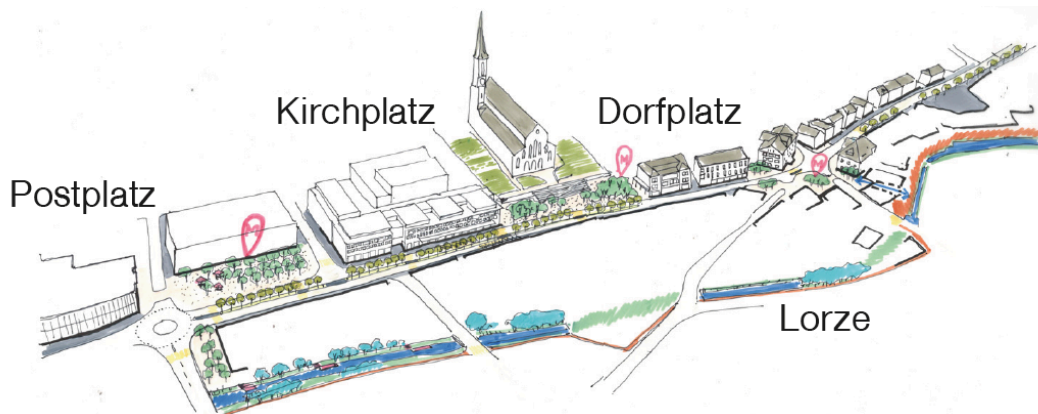
Richtplan Landschaft und Erholung

Der kommunale Richtplan Landschaft und Erholung sichert die wertvollen Räume und ein abgestimmtes Angebot an Erholungsnutzungen. Schwerpunkt ist der Schutz der Naturwerte, die Vermeidung von Nutzungskonflikten aufgrund unterschiedlicher Ansprüche und die Förderung ökologischer Aufwertung und Vielfalt der Landschaft.

4 Inhaltliche Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision

Zentrum und Ortsbild

Mit der seit 2020 durchgeführten Zentrumsplanung wurden zusammen mit Grundeigentümerschaften städtebauliche Studien zu den Aussenräumen und zur räumlichen Entwicklung im Zentrum erarbeitet. Dabei zeigte sich, dass die Zugerstrasse grosses Potenzial für gestalterische Aufwertungen aufweist. Der Dorfkern soll belebt und das Überleben der Läden und Dienstleistungen gesichert werden. Es sollen weitere attraktive Orte und Plätze im Zentrum sowie Wohnraum an bester Lage entstehen. Dies wird unter anderem durch den Umfahrungstunnel und die damit einhergehende reduzierte Verkehrsbelastung im Zentrum ermöglicht.



Aufwertung Zentrumsplanung Unterägeri

Innenentwicklung und Baubereichspläne

Der zukünftige Flächenbedarf soll zu grossen Teilen innerhalb der bestehenden Bauzonen der Gemeinde gedeckt werden. Um dies sicherzustellen, soll insbesondere an zentralen Lagen eine effiziente Nutzung der Grundstücke und damit eine «Innenentwicklung» ermöglicht werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde untersucht, wo und in welcher Weise Unterägeri die Innenentwicklung spezifisch fördern kann. Aufgrund der Potenzialanalyse für die kleinteilige Innenentwicklung wurde die Kernzone leicht ausgeweitet. Darüber hinaus haben sich insbesondere die Gebiete Neuschellstrasse und Alte Landstrasse als besonders geeignete zentrumsnahe Siedlungsgebiete herausgestellt. Diese werden im Sinne eines Pilotprojekts zur Förderung der Innenentwicklung in Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) umgezont.

Diese Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) dienen der kleinteiligen Innenentwicklung. Sie schaffen neue Entwicklungsmöglichkeiten auf privaten Grundstücken, die sonst schwer bebaubar sind, indem sie Baubereiche enthalten. Wer darin einen gut gestalteten Bau projektiert, kann zusätzliche Ausnützung erhalten. Alternativ kann

aber auch nach bisherigen Abstandsvorschriften und Ausnützung gebaut werden. Die Baubereiche bieten demnach optional die Chance, schwierige Grundstücke einfach zu bebauen.

Durch die oben erläuterten Massnahmen legt die Ortsplanungsrevision den Grundstein für eine räumlich sinnvolle, hochwertige bauliche Entwicklung und hält gleichzeitig den finanziellen und zeitlichen Aufwand für die Realisierung tief, was als zusätzlicher Anreiz für die Grundeigentümerschaften dient.

Entwicklung Neuägeri

Die Siedlung Neuägeri liegt weitgehend ausserhalb der Bauzone. Der Ortsteil soll sich unter Wahrung der historischen Merkmale weiterentwickeln können und aufgewertet werden. Um die hierfür notwendigen rechtlichen Rahmenbedingungen zu verbessern, wird eine Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften – die Zone Neuägeri (Ne) – ausgedehnt. Sie bedingt als Grundlage für Neu- und Ersatzbauten ein gesamthafes Entwicklungskonzept über diesen Ortsteil.

Mit der Ortsplanungsrevision wird der Erhalt dieses historischen Ortsbilds gewahrt sowie die räumlich verträgliche Weiterentwicklung sichergestellt.

Preisgünstiger Wohnraum

Mit preisgünstigem Wohnraum sollen Mietwohnungen in erster Priorität für einheimische Familien und Einzelpersonen mit geringem Einkommen gefördert werden. Im Baureglement werden dazu die Anforderungen von preisgünstigem Wohnraum aufgenommen. Weiter erlässt der Gemeinderat eine Verordnung, worin die Anforderungen für preisgünstige Wohnungen definiert werden. Darin werden unter anderem eine angemessene Belegung, eine maximale Einkommens- und Vermögensgrenze der Mieterschaft sowie die Art der Mietzinsberechnung bestimmt. Für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum ist die Gemeinde mit der Korporation in Kontakt und hat mit verschiedenen Grundeigentümern Vereinbarungen getroffen, so dass preisgünstiger Wohnungsbau geschaffen wird. Zudem verfolgt sie die Realisierung von eigenen Bauvorhaben für diesen Zweck.

Einzelne Flächen wurden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit der Verpflichtung zur Erstellung von preisgünstigem Wohnungsbau umgezont. Die Option, Bauland hierfür neu einzuzonen, hat die Gemeinde ebenfalls geprüft. Aufgrund fehlender Bereitschaft der Grundeigentümerschaften oder Eignung der Areale kann dieser Ansatz in dieser Revision nicht umgesetzt werden.

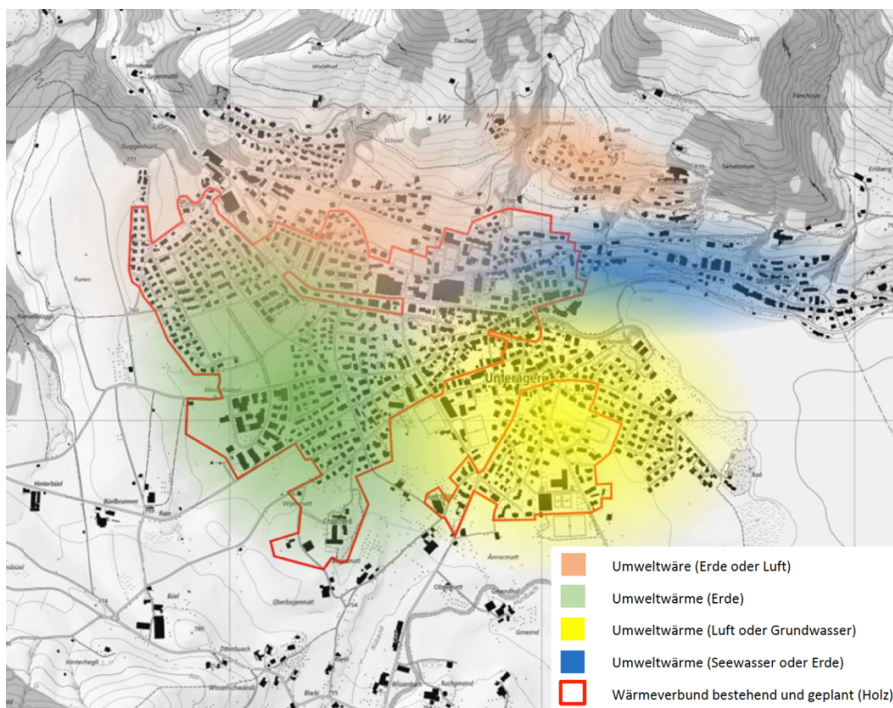
Siedlungsrelevante Aspekte aus Klima und Umwelt

Unterägeri soll sich qualitativ weiterentwickeln. Dabei prägt die Umgebungsgestaltung im Siedlungsraum nicht nur das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität, sondern auch das Mikroklima und die Biodiversität massgeblich. Mit der Revision der Bauordnung finden mit Anforderungen an eine hohe Biodiversität, eine grüne und

durchlässige Gestaltung der Siedlungsråder, einer geringen Versiegelung der Aussenflächen sowie eine geringe Lichtverschmutzung künftig auch die Themen Klima und Umwelt Eingang. Grundsätzlich ist der Aussenraum so zu gestalten, dass er die Biodiversität fördert und eine klimaangepasste Planung umgesetzt wird.

Ver- und Entsorgung

Das Leitbild Energie und Klima Unterägeri 2020 legt qualitative und quantitative Zielsetzungen fest. In der Energieplanung wurden die örtlich vorhandenen Energiepotenziale mit der strukturell-räumlichen Entwicklung der Gemeinde Unterägeri abgestimmt und die Grundlage für eine aktive Gestaltung der künftigen Energie- und Wärmeversorgung geschaffen. Aktuell wird ein grosser Teil des Energiebedarfs der Gemeinde Unterägeri durch fossile Energieträger abgedeckt. Die erarbeitete Analyse zeigt, dass ein Umstieg auf erneuerbare Energien für das gesamte Siedlungsgebiet von Unterägeri technisch realisierbar wäre. Der Energieplan nennt hierzu verschiedene räumliche Massnahmen. Auf dieser Grundlage wurde bereits das Versorgungsgebiet für den Holzwärmeverbund festgelegt. Innerhalb des Versorgungsgebiets hat sich die Korporation Unterägeri verpflichtet Wärmeenergie zu liefern. Ergänzend zum Holzwärmeverbund ist geplant Gebiete in Seenähe mit einem Seewasserverbund zu erschliessen. Die Erkenntnisse wurden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Die Energieplanung ergänzt die Ortsplanung als separates Dokument.



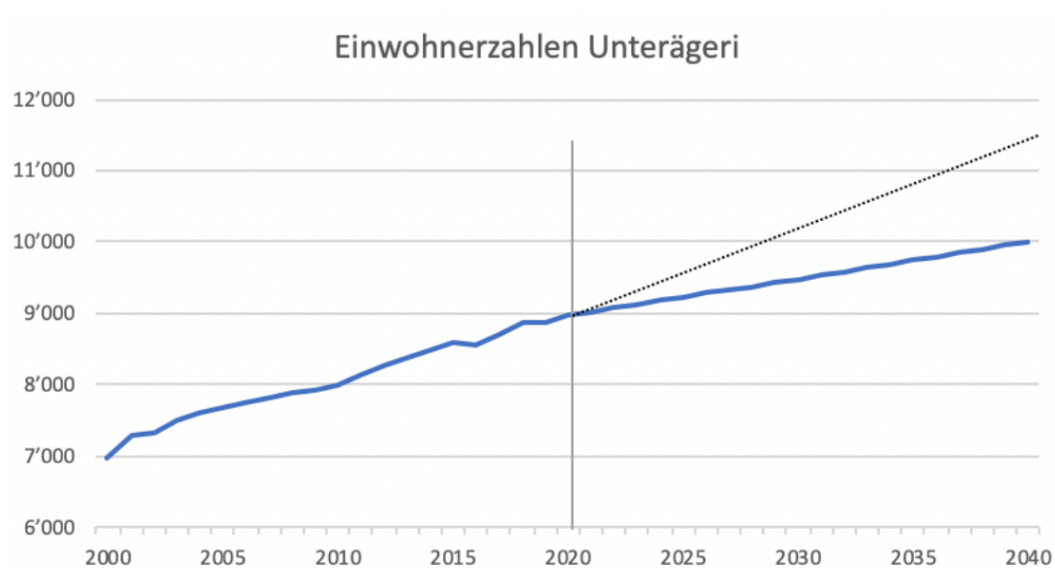
Energieplankarte Gemeinde Unterägeri (Quelle: Oekowatt AG, 10. November 2022)

Die Gemeinde Unterägeri hat eine Entsorgungsstrategie über ihr Siedlungsgebiet ausgearbeitet. Diese beinhaltet neben den bestehenden Sammelstellen und Unterflurcontainern mögliche zukünftige Standorte und deren Prioritäten. Das Entsorgungskonzept ergänzt die Ortsplanung, ist jedoch eine separate Planung.

5 Bauzonenbedarf und Bauzonenkapazität

Wohnraumbedarf der Gemeinde

Gemäss kantonalem Richtplan wächst die Gemeinde Unterägeri bis 2040 auf 10'000 Personen, d.h. ca. 60 Personen pro Jahr, bzw. 0.7% pro Jahr. In den letzten 10 Jahren vermerkte die Gemeinde allerdings ein tatsächliches Wachstum von 1.01% pro Jahr.



Bevölkerungsentwicklung: jährliches Wachstum bis 2020 und Prognose bis 2040 (blau) (Quelle: Fahrländer Partner AG), theoretische Entwicklung mit bisherigem Wachstum bis 2040 (gepunktet)

Mit den vorhandenen Bauzonenreserven sowie den vorgesehenen Innenentwicklungsmassnahmen kann die Nachfrage theoretisch gestillt werden. Da die Bereitschaft vieler Eigentümerschaften zur Überbauung von noch unbebauten Grundstücken oder für Ersatzneubauten bei unternutzten Grundstücken nur mässig ist, wird das tatsächliche Potenzial zur Schaffung eines entsprechenden Angebots jedoch als kleiner eingestuft.

Bedarfsnachweis öffentliche Zone

Neben den Wohn- und Arbeitszonen sind auch die Zonen des öffentlichen Interesses im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen und bis ins Jahr 2040 auszurichten. In Unterägeri werden in diesem Zeitraum ein neues Primarschulhaus, Ausbaumöglichkeiten bei der Sprachheilschule Mittenägeri und der Rehaklinik Adelheid sowie Flächen für die Sicherung des Parkplatzes des Alters- und Pflegeheims Chlösterli benötigt. Im Zonenplan wird daher die Zone für Bauten und Anlagen des öffentlichen Interesses an den entsprechenden Standorten in der Summe effektiv um 1.5 ha ausgedehnt.

Zusätzlich wird die öffentliche Zone für Erholung (OeIF) um rund 1.7 ha ausgedehnt. Dies ermöglicht insbesondere die Erweiterung und die Aufwertung des Freiraums im Chlösterli.



Übersicht Einzonungen OeB und Aus- und Umzonungen OeIF (Quelle: KEEAS AG)

Mit den Änderungen der Zonen des öffentlichen Interesses wird der Bedarf der Gemeinde bis ins Jahr 2040 gedeckt.

6 Zonenplanänderungen

Ein-, Aus- und Umzonungen

Gemäss Art. 15 RPG sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen.

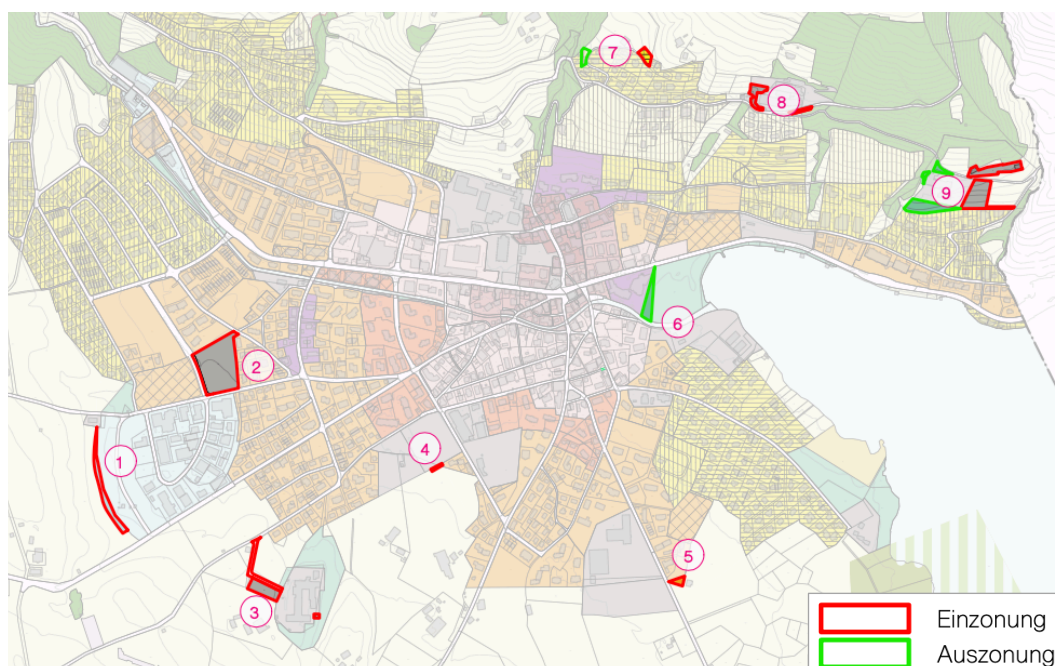
Die Prüfung von Auszonungen (nicht verfügbare Wohnzonen, zu gross dimensionierte Arbeitsplatzgebiete und landschaftlich empfindliche Bauzonen) gemäss Auftrag aus dem kantonalen Richtplan (S 1.1.3) ergab eine Redimensionierung der Bauzonen an der Seefeldwiese, eine Umlagerung von Bauzone an der Widenstrasse und an der Sprachheilschule Mittenägeri.

Weitere Änderungen im Zonenplan verfolgen das Ziel, die Quartiere Unterägeris in ihrem eigenständigen Charakter zu erhalten und zu stärken sowie bestehende

Baulandreserven an gut erschlossenen Lagen zu mobilisieren. Die Änderungen stellen zudem wesentliche Massnahmen dar, um die gemeindlichen und kantonalen Entwicklungsziele zur Bevölkerungszahl sowie der Anzahl Beschäftigten weitgehend umzusetzen.

Mit der Ortsplanungsrevision werden für Wohnzonen 519 m² und für Arbeitszone 2'149 m² eingezont. Dabei handelt es sich bei der Vergrösserung der Wohnzone lediglich um das Bebaubarmachen – also Baulandmobilisierung - bestehender Flächen.

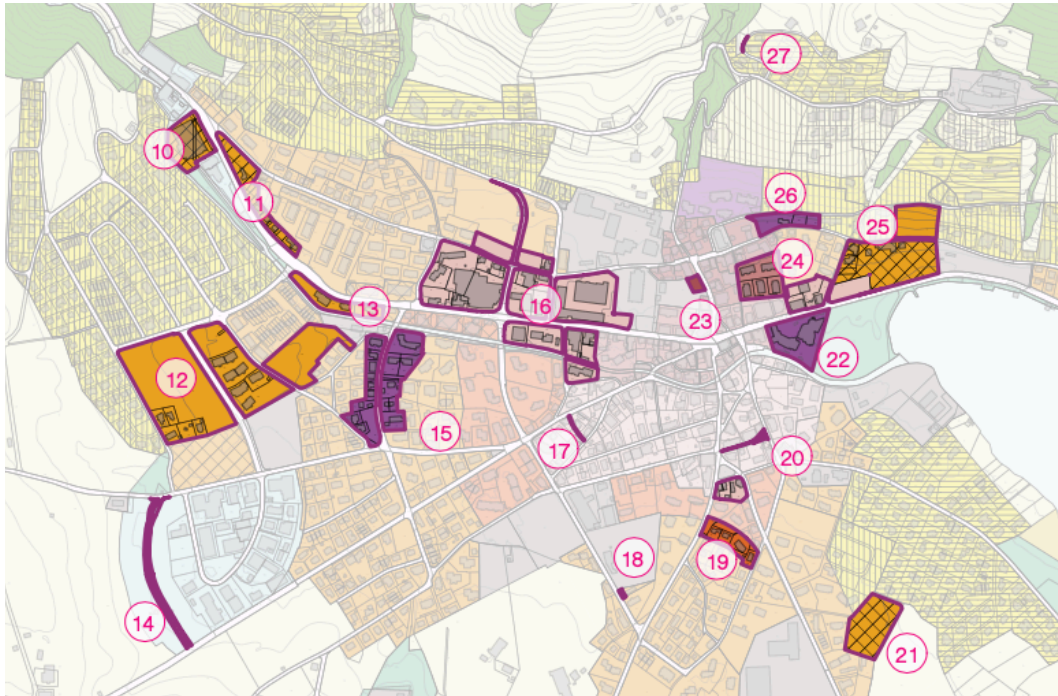
| Änderung | Ortsname | Änderung Bauzonenfläche | Zone bisher | Zone neu | Kommentar |
|----------------------------------|--------------------------|----------------------------|----------------|----------|---|
| 1 | E Rain | 2'194 m ² | L | AA | Optimierung Bauland |
| 2 | E Zimel | 9'389 m ² | L | OelB | Zukünftiger Primarschulstandort inkl. Sporthalle |
| 3 | E Chlösterli | 1'946 m ² | L | OelB | Aussenraum-Aufwertung, Bestandesnachführung |
| | E Chlösterli | 1'262 m ² | L | VF | |
| 4 | E Rankhof | 152 m ² | L | OelB | Nachführen für Bestand |
| 5 | E Wilbrunnenstrasse | 379 m ² | L | W3 | Baulandmobilisierung, Kompensation Auszoning |
| 6 | A Seefeldwiese | -1'415 m ² | KC | OelF | Erweiterung Seefeldwiese |
| 7 | E Widenstrasse Schönwart | 620 m ² | L | W2a | Bauzonenumlagerung/ Sicherung Erschliessungsflächen |
| | | 33 m ² | L | VF | |
| 8 | A | -480 m ² | W2a | L | Erweiterung REHA-Klinik Parkplatz |
| | E Adelheid | 1'041 m ² | OelF | OelB | |
| 9 | E Adelheid | 211 m ² | L | OelB | Ausbau Sprachheilschule Redimensionierung Bauzone |
| | E Sprachheilschule | 5'365 m ² | L | OelB | |
| A Mittenägeri | -2'747 m ² | OelB | OelF | | |
| TOTAL Erweiterung Bauzone | | 1.84 ha | | | |



Übersicht über die Einzonungen («E») und Auszonungen («A»)

Im Sinne der Innenentwicklung, der Weiterentwicklung von quartierspezifischen Qualitäten und einer gesamthaft hochwertigen Entwicklung der Siedlungsstruktur werden mit der Ortsplanungsrevision innerhalb der bestehenden Bauzone insgesamt rund 16.7 ha umgezont. Dies beinhaltet sowohl über 5 ha für die Erweiterung der Kernzone und 1.7 ha für die Ausscheidung der Zonen mit speziellen Vorschriften für das Pilotprojekt Innenentwicklung wie auch strategische Nutzungsanpassungen von Arbeits- oder Wohnnutzungen in eine Mischnutzung, vereinzelte Aufzonungen zu einer höheren Nutzungsdichte und kleinere Arrondierungen an bestehenden Verkehrsflächen.

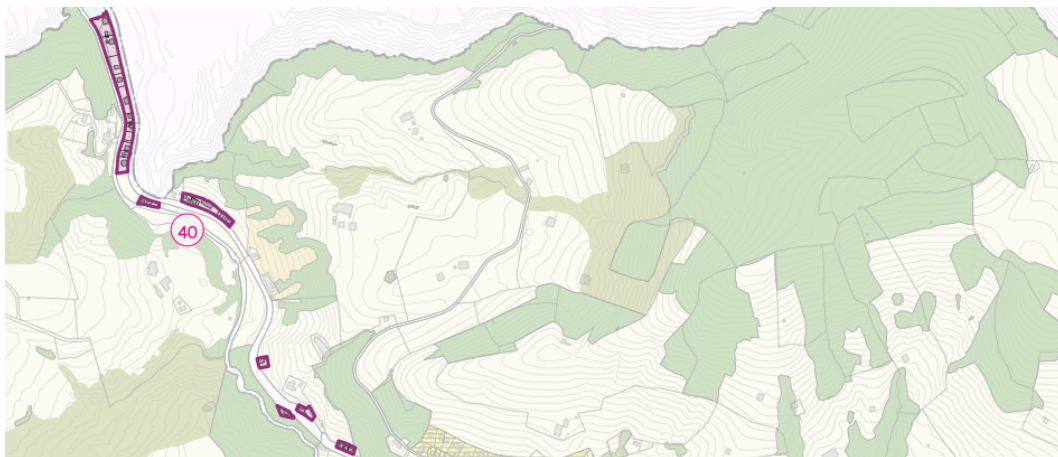
| | Änderung | Ortsname | Änderung Zonenfläche | Zone bisher | Zone neu | Kommentar |
|-------------------------|----------|--------------------------|-------------------------|----------------|------------|--|
| 10 | U BZ | Spinnerei / Tenniscenter | 5'553 m2 46 m2 | AA VF | WA3 WA3 | Aufwertung Dorfeingang ISOS-Perimeter, Ausdolung/ Renaturierung Lorze |
| 11 | U BZ | Zugerstrasse | 5'682 m2 | W3 | WA3 | Gewerbe im Erdgeschoss, preisgünstiges Wohnen |
| 12 | U BZ | Zimel (Bebauungsplan) | 43'797 m2 | BsV | W3 | Überführung Bebauungsplan |
| 13 | U BZ | Gyrenrank | 3'897 m2 | WA3 | W3 | Aufhebung BBP |
| 14 | U BZ | Rain | 170 m2 | VF | AA | Optimierung Gewerbebauland |
| 15 | U BZ | Neuschellstrasse | 13'954 m2 | W3 | BsV | Kleinteilige Innenentwicklung, Quartieraufwertung |
| 16 | U BZ | Schützenmatt | 3'705 m2 | KB | KC | Umsetzung Zentrumsplanung |
| | | | 29'791 m2 | WA3 | KC | |
| | | | 6'784 m2 | W3 | KC | |
| | | | 1'225 m2 | W3 | VF | |
| 17 | U BZ | Zugerbergstrasse | 1'362 m2 | VF | KC | Gesamthafte Überbauung |
| 18 | U BZ | Fussballplatz Chruzelen | 103 m2 | OelB | W3 | Baulandmobilisierung |
| 19 | U BZ | Nübächli / Schönbühl | 3'787 m2 | W3 | W4 | Erweiterung W4 |
| | | | 1'889 m2 | W4 | KC | |
| | | | 78 m2 | KC | VF | |
| | | | 158 m2 | VF | KC | Erweiterung Kernzone C, Korrektur Strassenfläche |
| 21 | U BZ | Vordere Riedmatt | 5'158 m2 | W2b | WA3 | Inklusive Siedlung, preisgünstiges Wohnen |
| | | | 1'936 m2 | W3 | WA3 | |
| 22 | U BZ | Seminarhotel | 6'725 m2 | KC | BsV | Aufhebung abweichende Bestimmungen |
| 23 | U BZ | Turnplatz | 578 m2 | OelB | KA | preisgünstiger Wohnraum, Fassung Platz |
| 24 | U BZ | Alte Landstrasse | 5'540 m2 | W3 | KB | Umsetzung Zentrumsplanung, Kompensation Auszonung |
| | | | 3'507 m2 | KB | KC | |
| 25 | U BZ | Seefeld Florastrasse | 2'196 m2 | W3 | KC | Kompensation Aufhebung abweichende Bestimmungen (Hotelbonus) |
| | | | 12'338 m2 | W3 | WA3 | |
| | | | 4'285 m2 | W2b | W3 | |
| 26 | U BZ | Alte Landstrasse | 2'958 m2 | W2b | BsV | Umsetzung Zentrumsplanung |
| 27 | U BZ | Widenstrasse Schönwart | 33 m2 | W2a | VF | Bauzonenumlagerung/ Sicherung Erschliessungsflächen |
| TOTAL Umzonungen | | | 16.72 ha | | | |



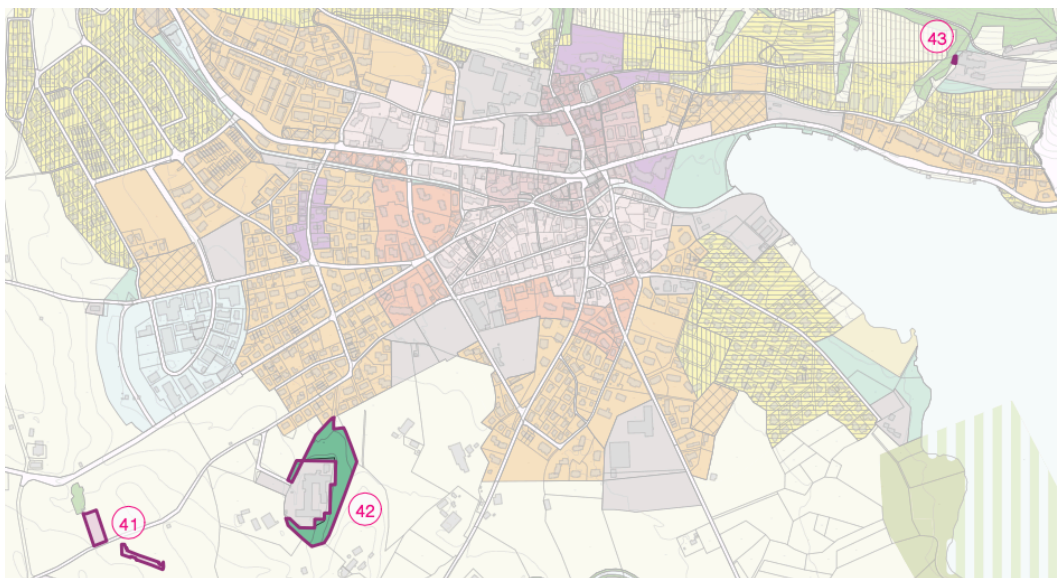
Übersicht über die Umzonungen in der Bauzone («U BZ»)

Ausserhalb der Bauzonen wurden neben den neu geschaffenen OeIF Flächen beim Chlösterli und der Sprachheilschule Mittenägeri (erläutert im Kapitel 5) Umzonungen für die bestehenden Familiengärten und die Gebäude in Neuägeri vorgenommen. Beide lagen bisher in der Landwirtschaftszone, was dem tatsächlichen Zweck dieser Flächen nicht entspricht. Trotzdem gelten alle diese Flächen auch weiterhin als Nichtbauzonen.

| | Änderung | Ortsname | Änderung Zonenfläche | Zone bisher | Zone neu | Kommentar |
|-------------------------|----------|---------------------------------|-------------------------|----------------|----------|-------------------------|
| 40 | U N-BZ | Neuägeri | 13'243 m ² | L | UeNe | Entwicklungsmöglichkeit |
| 41 | U N-BZ | Familiengärten | 3'239 m ² | L | UeFa | Nachführen für Bestand |
| 42 | U N-BZ | Chlösterli | 14'153 m ² | L | OeIF | Bestandesnachführung |
| 43 | U N-BZ | Sprachheilschule Mittenägeri | 86 m ² | L | OeIF | Bestandesnachführung |
| TOTAL Umzonungen | | | 3.07 ha | | | |



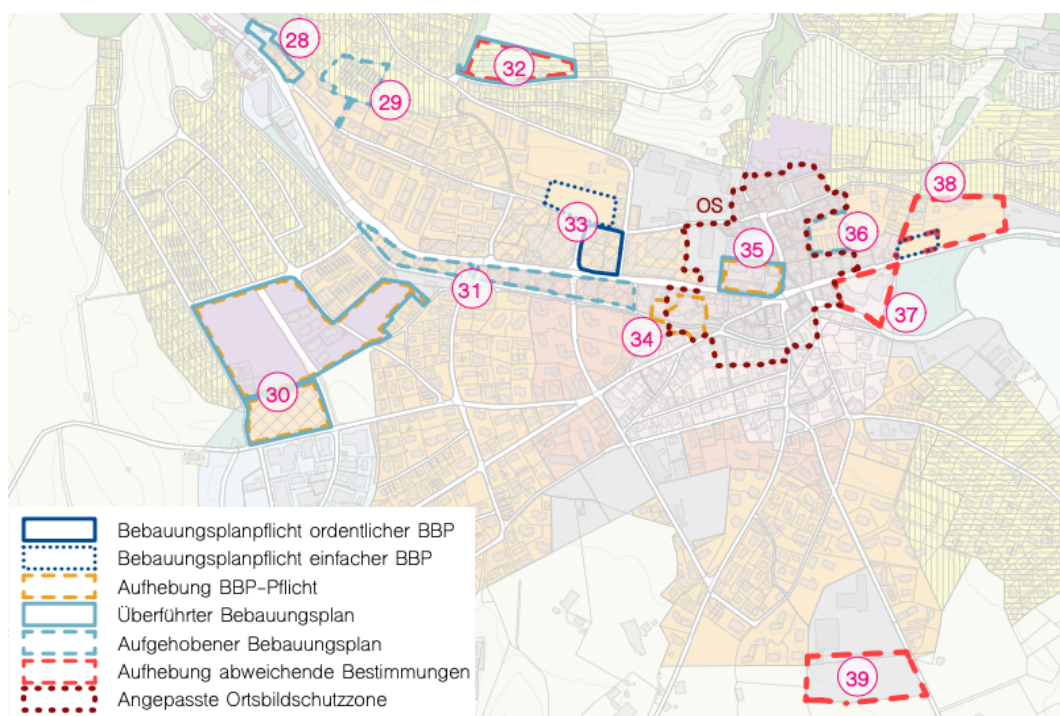
Ausschnitt 1 zu den Umzonungen der Nichtbauzone («U N-BZ»)



Ausschnitt 2 zu den Umzonungen der Nichtbauzone («U N-BZ»)

Änderungen überlagernde Bestimmungen

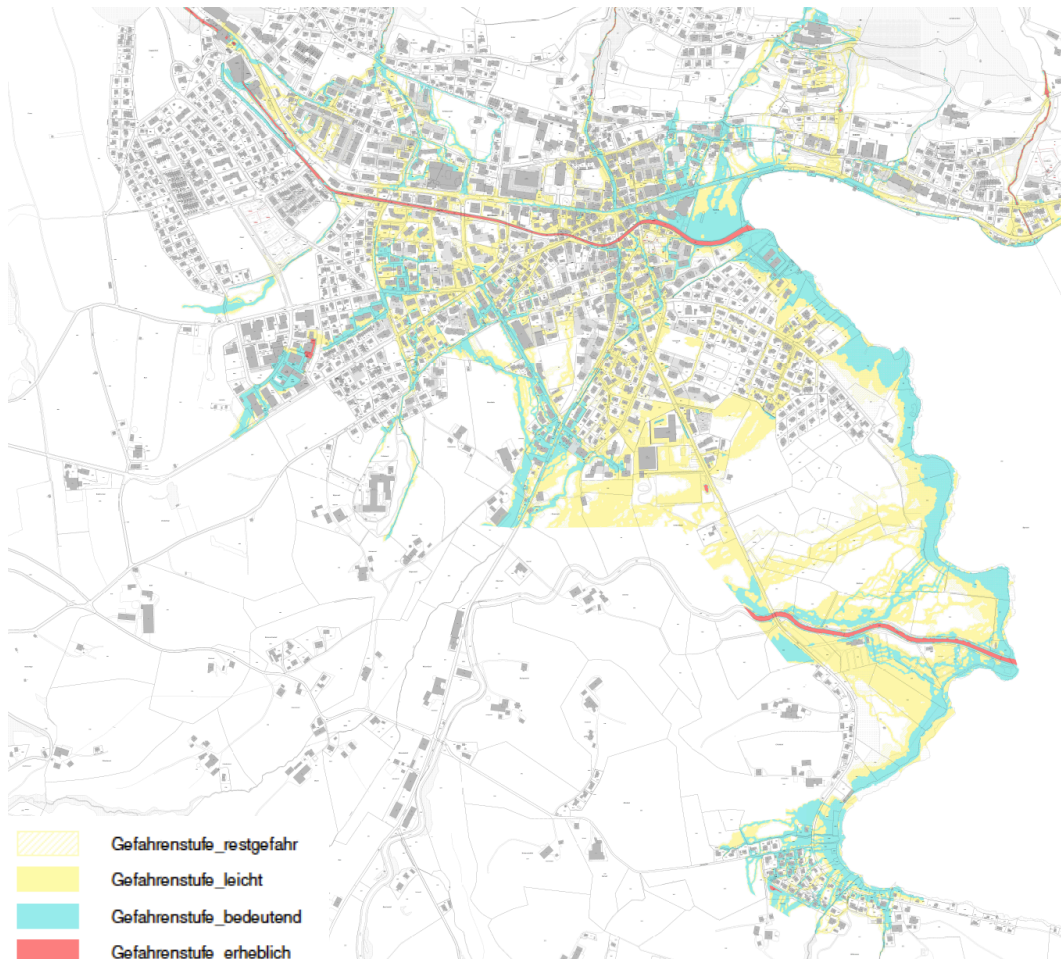
Gemäss geändertem kantonalem Planungs- und Baugesetz wurden die bisher im Zonenplan enthaltenen Vermerke «abweichende Bestimmungen» aufgehoben. Darüber hinaus wurden bisherige Bebauungsplanpflichten aufgehoben, wo der Bebauungsplan bereits erstellt wurde. Im Gegenzug wurden aufgrund der Umzonungen Seefeld Florastrasse und Schützenmattstrasse sowie der Zentrumsplanung im Bereich ZKB/Post drei neue Einträge für Bebauungsplanpflicht festgelegt.



Übersicht über Änderungen der überlagernden Bestimmungen

Änderungen Natur- und Landschaftsschutz

Bezüglich Naturgefahren und Prävention wurde vom Amt für Wald und Wild ein Wechsel zum Hinweismodell angestrebt. Dies bedeutet, dass im Zonenplan keine Gefahrenzonen mehr ausgeschieden werden. Die Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten, die Gefahrenkarten und die Massnahmenpläne bei ihren raumwirksamen Planungen, sowie bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen.



Gefahrenkarte Unterägeri (Quelle: GeoZug, 13.12.2022)

Heute bestehen kantonale Seeuferschutzzonen nicht nur am See, sondern auch an Hanglagen in Unterägeri. Dieser Umstand soll korrigiert werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden in den entsprechenden Gebieten grosszügig gestaltete Gewässerräume ausgeschieden, um die Voraussetzungen für den Kanton zu schaffen, dort die kantonale Seeuferschutzzone aufzuheben.

Mit der Ortsplanungsrevision werden die gemeindlichen Naturschutzgebiete revidiert und auf den neusten Stand gebracht. Für alle gemeindlichen Naturschutzgebiete liegen grundeigentümergebundene Schutzpläne vor. Ein Grossteil der Schutzplananpassungen umfasst die Bereinigung von Abgrenzungen, die aufgrund der Überführung von analogen in digitale Daten unklar oder gar fehlerhaft waren.

Technische Anpassungen / Arrondierungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden technische Arrondierungen am Zonenplan vorgenommen. Diese betreffen insbesondere auch Bereinigungen von Fehlern bei der Zonenabgrenzung oder unzulässige Zustände am Siedlungsrand wie Nutzungen, die über die Bauzone hinausragen.

Bauzonenstatistik

In der Summe betragen die Bauzonen von Unterägeri knapp 164 ha, wovon 23.5 ha als nicht überbaut gelten (14.4%), Stand Dezember 2020. Im Jahr 2021 weist die Gemeinde eine Wohnbevölkerung von rund 9'000 Personen auf. Die kantonale Prognose geht in Unterägeri bis 2040 von einer Bevölkerungszahl von rund 10'000 aus. Durch die Änderung im Zonenplan ist unter Anwendung der neuen Bauordnung inkl. Innenentwicklung eine Kapazität von über 10'300 Bewohnenden vorhanden. Damit bewegen sich die Zonenplanänderungen innerhalb der Zielgrössen des kantonalen Richtplans, wobei die Wohnzonen lediglich um rund 500 m² vergrössert wurden.

7 Änderungen in der Bauordnung

Wesentliche formelle Änderungen der Bauordnung

Aufgrund der veränderten Rechtsgrundlage seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung drängen sich neben den inhaltlichen auch formale Änderungen an der Bauordnung auf. Mit der vorliegenden Gesamtrevision wurde die Bauordnung an das übergeordnete Recht, die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die innerkantonale Vereinheitlichung des Baurechts angepasst. Damit einher gehen eine neue Definition und Berechnungsart für die Ausnützungsziffer, die Anwendung von Geschossezahlen statt Höhenangaben sowie der Wegfall der Arealbebauung.

Mit der neuen Definition zur Anrechenbarkeit von Nutzflächen für das zulässige Nutzungsmass sind Attikageschosse nun vollumfänglich und Satteldachgeschosse ab einer Raumhöhe von 1.50 m an die Ausnützung anzurechnen. Um weiterhin die bisher zulässigen Volumen zuzulassen, wurde die Ausnützungsziffer (AZ) in allen Bauzonen erhöht.

| Bauzone | Ausnützung alte BO | Alte Ausnützung nach neuer Berechnung | Ausnützung neue BO |
|---------|--------------------|---------------------------------------|--------------------|
| W1a | 0.15 | 0.273 | 0.275 |
| W1b | 0.15 | 0.273 | 0.275 |
| W2a | 0.22 | 0.310 | 0.31 |
| W2b | 0.32 | 0.451 | 0.45 |
| W3 | 0.47 | 0.599 | 0.65 |
| W4 | 0.57 | 0.687 | 0.70 |
| WA3 | 0.82 | 1.044 | 1.05 |
| WA4 | 0.82 | 0.988 | 1.05 |
| KA | - | - | - |
| KB | - | - | - |
| KC | 0.82 + 0.20 | 0.988 + 0.2 | 1.2 |

Änderungen Wohnzonen sowie Wohn- und Arbeitszonen

Mit der innerkantonalen Vereinheitlichung der Bauordnung fallen bisher zulässige abweichende Bestimmungen in Zonenplan und Bauordnung weg. So wird bspw. auf dem Areal Birmislos der bisherige Bonus für Kinderheim- und Schulbauten neu im Bebauungsplan statt der Bauordnung gesichert.

Die bestehende Wohnzonen W1a und W1b befinden sich an landschaftlich sensiblen Lagen. Eine niedrige Bebauung (ein Vollgeschoss) wird explizit angestrebt und in der Bauordnung als zentrales städtebauliches Element festgesetzt. Entsprechend kann auch mit Bebauungsplan nicht davon abgewichen werden.

Statt einem Mindestanteil für Gewerbe in den Wohn- und Arbeitszonen wird neu die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Dadurch wird der Kerngedanke erhalten, die Belebung an zentralörtlichen Lagen zu unterstützen und störende Einflüsse auf Wohnnutzung zu vermindern. Für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum oder falls Gewerbeflächen in den Obergeschossen vorhanden sind, kann davon abgewichen werden.

Änderungen Kernzonen

Der Ausschluss von Erdgeschosswohnen in den Kernzonen A und B wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision auf die Kernzone C ausgedehnt und gleichzeitig präzisiert. Ausnahme sind mit Zustimmung des Gemeinderats von der Strasse abgewandt oder in Form von Hochparterre- und Maisonettewohnungen oder für preisgünstige

Wohnnutzung möglich. In der Kernzone A ist die Ausnützung frei, die Einbettung in den historischen Kern ist über die Geschossigkeit sicherzustellen. Daher wird die Einhaltung von maximal 3 Geschossen als zentrales städtebauliches Anliegen in die Bauordnung aufgenommen. Entsprechend kann auch mit Bebauungsplan nicht davon abgewichen werden.

Da der Platz in den Kernzonen an vielen Stellen sehr beschränkt ist, kann künftig in begründeten Fällen auf die Erstellung von Spiel- und Freiflächen verzichtet und stattdessen eine Ersatzabgabe geleistet werden.

Innenentwicklung

Im Rahmen des Pilotprojekts zur Förderung der Innenentwicklung wurden für die Gebiete Neuschellstrasse und Alte Landstrasse Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) geschaffen. Darin kann entweder nach Einzelbauweise oder gemäss zugehörigem Baubereichsplan Innenentwicklung gebaut werden. Beim Bauen nach Baubereichsplan kann eine höhere Ausnützung erreicht und näher an die Grundstücksgrenze gebaut werden, um im Gegenzug eine sinnvolle Lage und Einpassung der Neubauten zu sichern. In der Kernzone gibt es ausgewählte Bereiche, die aus der Zentrumsplanung hervorgingen und im Sinne der Umsetzung nun ebenfalls Baubereiche aufweisen. Eine Innenentwicklung mit zusätzlicher Ausnützung für Tiny Houses, wie dies zu Beginn der Ortsplanungsrevision vorgesehen war, wird aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung nicht weiterverfolgt.

Spezielle Vorschriften Zone Neuägeri

Die heutige Landwirtschaftszone wird der historischen Situation von Neuägeri nicht gerecht. Die neue Übrige Nichtbauzone mit speziellen Vorschriften Zone Neuägeri sichert den Bestand der traditionellen Arbeiterhäuser und ermöglicht gleichzeitig die Weiterentwicklung und Aufwertung. Im Sinne einer gesamtheitlichen und langfristigen Planung ist als Grundlage für Ersatz- und Neubauten über das ganze Gebiet ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten. Dabei wird auf den Erkenntnissen aus bisherigen Anstrengungen betreffend Baulinien für Neuägeri aufgebaut.

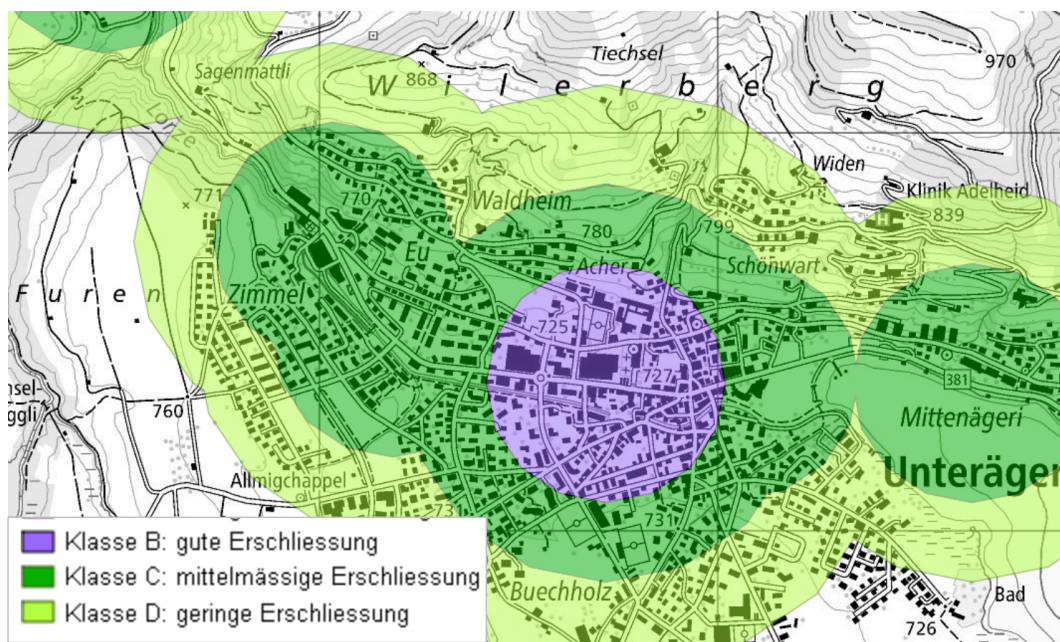
Klimaangepasste und ökologische Umgebungsgestaltung

Mit der Revision der Bauordnung finden neben gestalterischen Anforderungen an die Aussenräume auch die Themen Klima und Umwelt durch Anforderungen an den ökologischen Wert, die Durchlässigkeit und Begrünung des Siedlungsrandes sowie die Flächenversiegelung vermehrt Eingang. Zudem legt die Bauordnung fest, dass Flachdächer zu begrünen, Glas- und Fassadenflächen für Vögel wahrnehmbar zu gestalten und bei der Umgebungsgestaltung standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden sind. Diese Ergänzungen in der Bauordnung unterstützen das Mikroklima und fördern die Biodiversität massgeblich. Auf diese Weise tragen sie zudem auch zu einer höheren Aufenthaltsqualität und einer hochwertigen Gesamtwirkung bei.

Änderungen Parkierung

Die Parkierungsvorschriften werden weiterhin in der Bauordnung geregelt. Mit der vorliegenden Revision wurden die Vorschriften an die VSS-Norm angeglichen. Dabei wird ein Reduktionsfaktor für Abstellplätze in Gebieten mit guter öV-Erschliessung angewandt. Zudem sollen Abstellplätze künftig auf mögliche Anforderungen aus der Elektromobilität vorbereitet werden.

| Lage | ÖV-Güte | Minimum | Maximum |
|---------------|---------|---------|---------|
| Zentrum | B | 40% | 80% |
| Zentrumsnah | C | 50% | 100% |
| Siedlungsrand | D | 70% | 100% |
| Ausserhalb | | 100% | |



Güte der ÖV-Erschliessung in Unterägeri (Quelle: map.geo.admin.ch)

Mehrwertausgleich

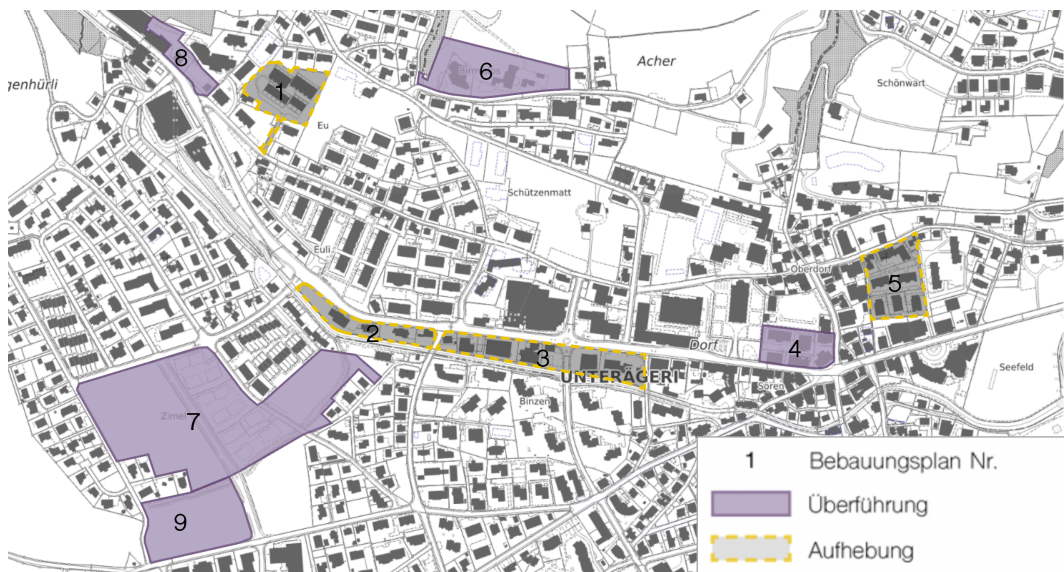
Die Mehrwertabgabe zum Ausgleich von Planungsvorteilen trat per 1. Januar 2019 gemäss § 52a PBG in Kraft. Bei Um-, Aufzonungen sowie Bebauungsplänen setzt die Gemeinde die Höhe der Mehrwertabgabe in der Bauordnung fest. Die Abgabe wird auf die ersten 30% des Mehrwerts jeweils nicht erhoben. Die Gemeinde Unterägeri setzt sie mit der revidierten Bauordnung gemäss der gesetzlich erlaubten Höhe bei 20% des Mehrwerts fest.

8 Bebauungspläne

Aufgrund der Revisionen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz sind die bestehenden altrechtlichen Bebauungspläne nicht mehr dem übergeordneten Gesetz vereinbar. Aus diesem Grund sind sie im Rahmen der Ortsplanungsrevision ins neue Recht zu überführen.

Die Bebauungspläne wurde daher formal (rein begrifflich) oder zusätzlich inhaltlich angepasst (z.B. leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im neuen PBG / PBG V). Zeigt sich ein Bebauungsplan aufgrund der aktuellen Situation als überholt, umgesetzt oder durch die Grundzone umsetzbar, besteht gar die Möglichkeit, diesen vollständig aufzuheben.

In Unterägeri bestehen neun rechtskräftige Bebauungspläne. Aufgrund des neuen übergeordneten Rechts werden diese im Zuge der Ortsplanungsrevision entweder aufgehoben oder in einen Ordentlichen Bebauungsplan gemäss neuem Gesetz überführt.



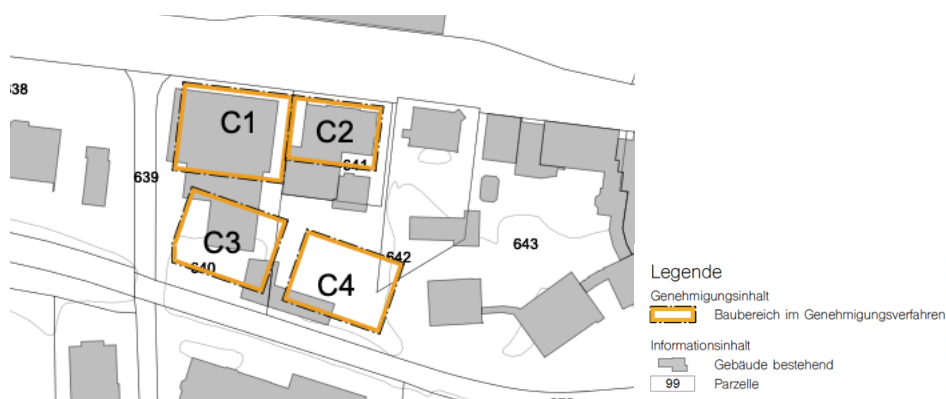
Übersicht zum Umgang mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen (Quelle: KEEAS AG)

| Nr. | Bebauungsplan | Genehmigung | Umgang |
|-----|-------------------------|-------------|--|
| 1 | Eu | 19.09.1988 | ▪ Aufhebung |
| 2 | Gyrerank | 13.08.1996 | ▪ Aufhebung ▪ teilw. Anpassung Zonierung |
| 3 | Zugerstr.-Neuschellstr. | 25.04.2014 | ▪ Aufhebung ▪ teilw. Anpassung Zonierung |
| 4 | Schulhaus Dorfplatz | 30.08.2005 | ▪ Überführung ohne inhaltliche Änderungen |
| 5 | Brunnenmatt | 25.01.2007 | ▪ Aufhebung und Anpassung Zone |
| 6 | Birmislos | 15.03.2016 | ▪ Überführung mit inhaltlichen Änderungen ▪ Anpassungen Zonierung |
| 7 | Zimel | 28.02.2017 | ▪ Überführung mit inhaltlichen Änderungen |
| 8 | Mülirein | 30.03.2018 | ▪ Überführung mit inhaltlichen Änderungen |
| 9 | Helgenhüsli | 08.07.2020 | ▪ Überführung mit inhaltlichen Änderungen |

9 Baubereiche

Im Rahmen des Pilotprojekts zur Innenentwicklung wurden in bestimmten Gebieten Baubereiche ausgeschieden. Sie werden im Rahmen von Baubereichsplänen festgesetzt und sichern so zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten für schwer bebaubare Grundstücke. Sie sind dort vorgesehen, wo die Bebauung sinnvoll, jedoch schwierig zu regeln ist. Sie kommen speziell für die kleinteilige Innenentwicklung an guten Lagen zur Anwendung, wo ein Bebauungsplan auf Grund von fehlenden zusammenhängenden Flächen oder der Eigentümergeviertel nicht realistisch ist.

In den Baubereichsplänen Innenentwicklung werden Bereiche festgelegt, in welchen das Bauen aufgrund des angestrebten Siedlungsbildes erwünscht ist. Die Baubereiche wurden im 3D Modell räumlich überprüft und werden parallel mit der Bau- und Zonenordnung öffentlich aufgelegt. Wo die Baubereiche den bestehenden Baulinien widersprechen, werden die entsprechenden Baulinien in einem separaten Verfahren aufgehoben.

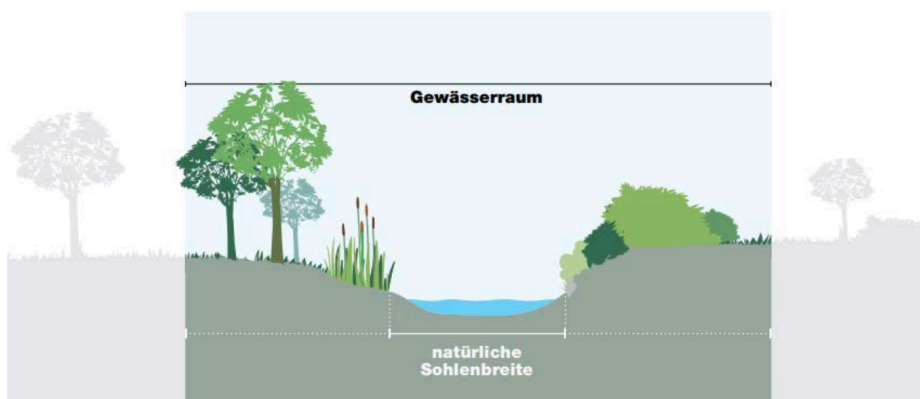


Beispiel Baubereichsplan Innenentwicklung Kernzone C

10 Gewässerräume

Gewässer benötigen Raum, um ihre natürlichen Funktionen erfüllen zu können. Dieser Raum kann darüber hinaus dem Hochwasserschutz, der Wasserkraft- sowie der Erholungsnutzung dienen.

Der Gewässerraum umfasst das Gewässer selbst sowie die direkt an die Gewässer angrenzende Landfläche und wird in Abhängigkeit von der Sohlenbreite, der Lage des Gewässers und des Gewässerzustands Schweizweit einheitlich geregelt. Der Gewässerraum schützt die Uferbereiche und verhindert, dass die Gewässer (noch) stärker durch Bebauungen eingengt werden.



Natürliche Gerinnesohlenbreite (Bildquelle: Gewässerraum: das Wichtigste in Kürze, Kanton Zürich, 2017)

Die Festlegung des Gewässerräume stellt sicher, dass den Gewässern heute und in Zukunft genügend Raum zur Verfügung steht. Hierzu wird entlang aller oberirdischen Gewässer ein Streifen Land definiert. Innerhalb des Gewässerräume gilt ein Bauverbot für neue Bauten und Anlagen. Diese Landfläche darf zudem nur extensiv genutzt werden, das heisst mit begrenzten menschlichen Eingriffen gestaltet und bewirtschaftet werden. Das Verfahren zur Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt parallel und in enger Abstimmung zur Bau- und Zonenordnung.