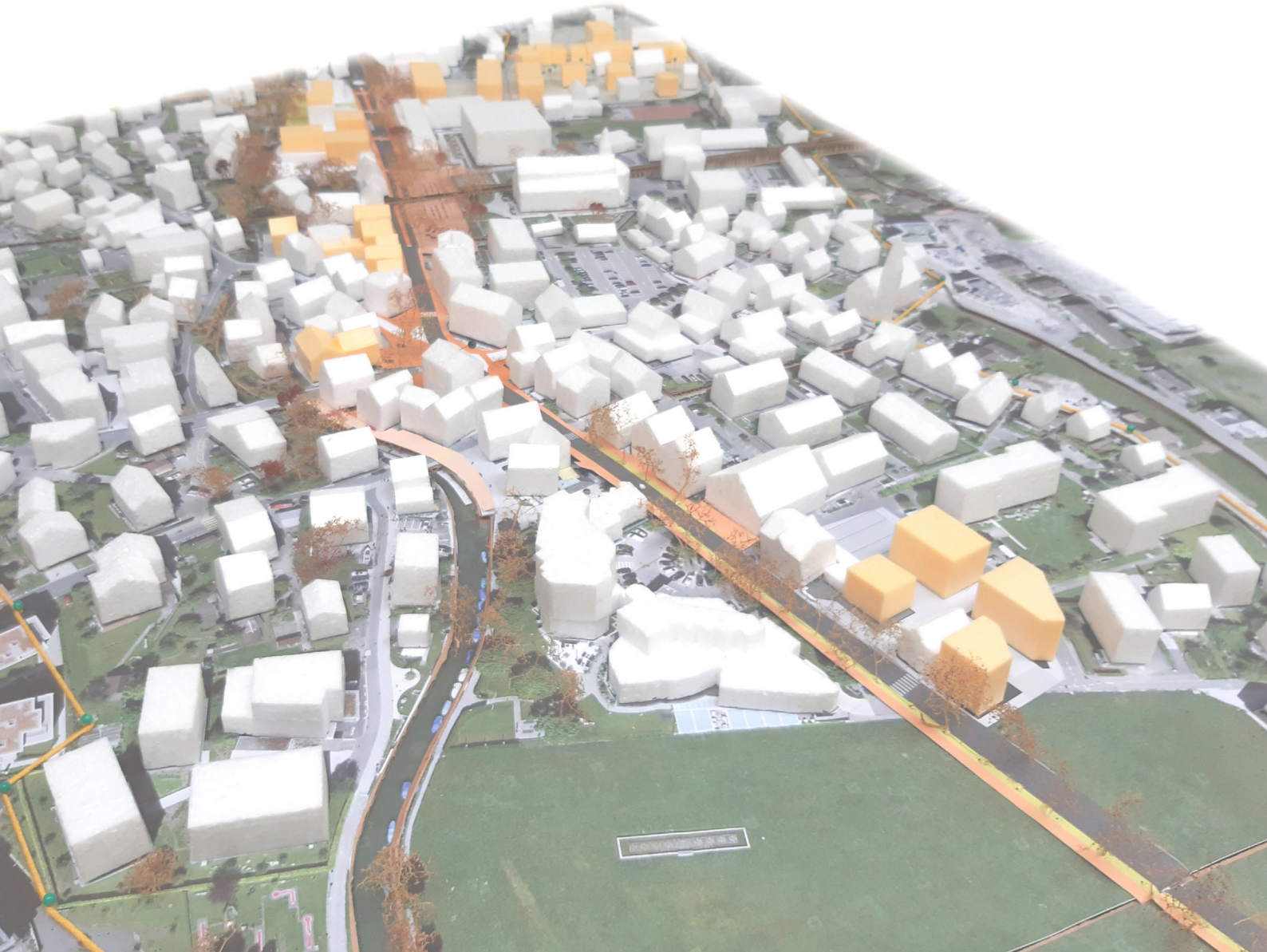
KEEAS raumkonzepte

schneiter verkehrsplanung
Zürich I Glarus

Studio Vulkan
Landschafts architektur

Zentrumsplanung Unterägeri

30. August 2021



Impressum

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45, www.keeas.ch

Marcel Muri, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner FSU
Seraina Schwizer, MSc Architektin ETH

Studio Vulkan Landschaftarchitektur GmbH
Vulkanstrasse 120, 8048 Zürich
043 336 60 70

Dominik Bückers, Architekt & Urban Design SIA
Alizée Bonnel, MSc Architektur ENSAS + KIT

Schneiter Verkehrsplanung AG
Aeugstenstrasse 5, 8755 Ennenda
Stapferstrasse 11, 8006 Zürich
044 302 70 00

Marc Schneiter, Dipl. Ing. FH Raumplanung, FSU/SVI/SIA
Helmut Grundner, BSc Raumplanung und Raumordnung TU Wien

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
Räume und Orte	12
Schlüsselareal	21
Gesamtplan Zentrumsplanung	32

Einleitung

Ausgangslage und Ziele

Das Zentrum Unterägeri wird heute hauptsächlich von der Zugerstrasse als zentrales Element charakterisiert. Sie wird vor allem als riesige Verkehrsachse mit Abbiegespuren, Garagen, Parkplätzen und Bussen wahrgenommen. Gemütlich durch das Zentrum Unterägeri schlendern ist heute kaum attraktiv. Entsprechend sind die Kunden des Gewerbes meistens mit dem Auto unterwegs und die vielen Parkplätzen blockieren die freien Flächen, was den Zufussgehenden und die Velofahrenden einschränkt.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde eine Raumentwicklungsstrategie erarbeitet, welche das Ziel eines attraktiven Zentrums verfolgt. Zukünftig soll das Zentrum von Unterägeri ein aktives Dorfleben fördern. Lebensqualität ausstrahlen und die Gemeinde mit einem schönen Dorfbild repräsentieren. Das Dorfzentrum soll als attraktiver Begegnungsort aufblühen und mittels zusätzlichen Bäumen und Pflanzen dem Wunsch nach mehr Grün nachkommen. 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, Nachbarschaftsangebote und -hilfe konstant gestärkt wird.

Aufgabe der Zentrumsplanung

Im Rahmen der Zentrumsplanung wird aufgezeigt, wie die Zugerstrasse, weitere öffentliche Räume und die wichtigen angrenzenden Schlüsselareale zu einem einladenden Dorfbild mit hoher Aufenthaltsqualität beitragen können. Dabei wurden die Zielvorstellungen aus der Raumentwicklungsstrategie Kapitel Siedlung vertieft und mit den wichtigen funktionalen und städtebaulichen Qualitäten für Unterägeri kombiniert.

Für die privaten Schlüsselareale und den öffentlichen Raum wurden konkrete Ideen erarbeitet, die gemeinsam ein Zielbild für das Zentrum vorgeben. Die privaten Schlüsselareale werden im gemeinsamen Dialog mit den Grundeigentümerschaften entwickelt. Es handelt sich dabei um sogenannte Platzhalter, welche für zukünftige Projekte stehen, die dann von der privaten Grundeigentümerschaft mit ihre eigenen Architekten noch zu entwickeln sind. Für die Umsetzung werden in der Ortsplanung spezifische Baubestimmungen definiert werden.

Prozess und Beteiligte

Sept. 2020	Der Gemeinderat definiert das Zentrumsgebiet und die Schlüsselareale.
Okt 2020	Abholung der Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten im Gespräch zwischen Vertretern des Gemeinderates, Planungsteam und den Grundeigentümerschaften der Schlüsselareale
Dez 2020	Analyse des Zentrumsgebiet anhand eines Dorfmodells
Feb 2020	Diskussion der Platzhalter und Aussenraum mit Gemeinde und Grundeigentümerschaften.
Mai 2020	Präsentation der Zentrumsplanung an der Ortsplanungskonferenz

Planungsperimeter

Als Zentrumsgebiet wurde ein grosszügiger Bereich (rot gepunktet) entlang der Zugerstrasse definiert. Innerhalb diesem wurden einzelne Areale und Freiräume definiert, welche detailliert untersucht wurden:

Schlüsselareale

A1 Schützenmatt

A2 ZKB / Post

B1 Dorffrieden / Ägeritalgarage

B2 Kino Rex / Brändle / Bossard

C1 Türmlihaus bis Blumen-Iten

C2 Dorfcafé / Ägerihof

D Schiff

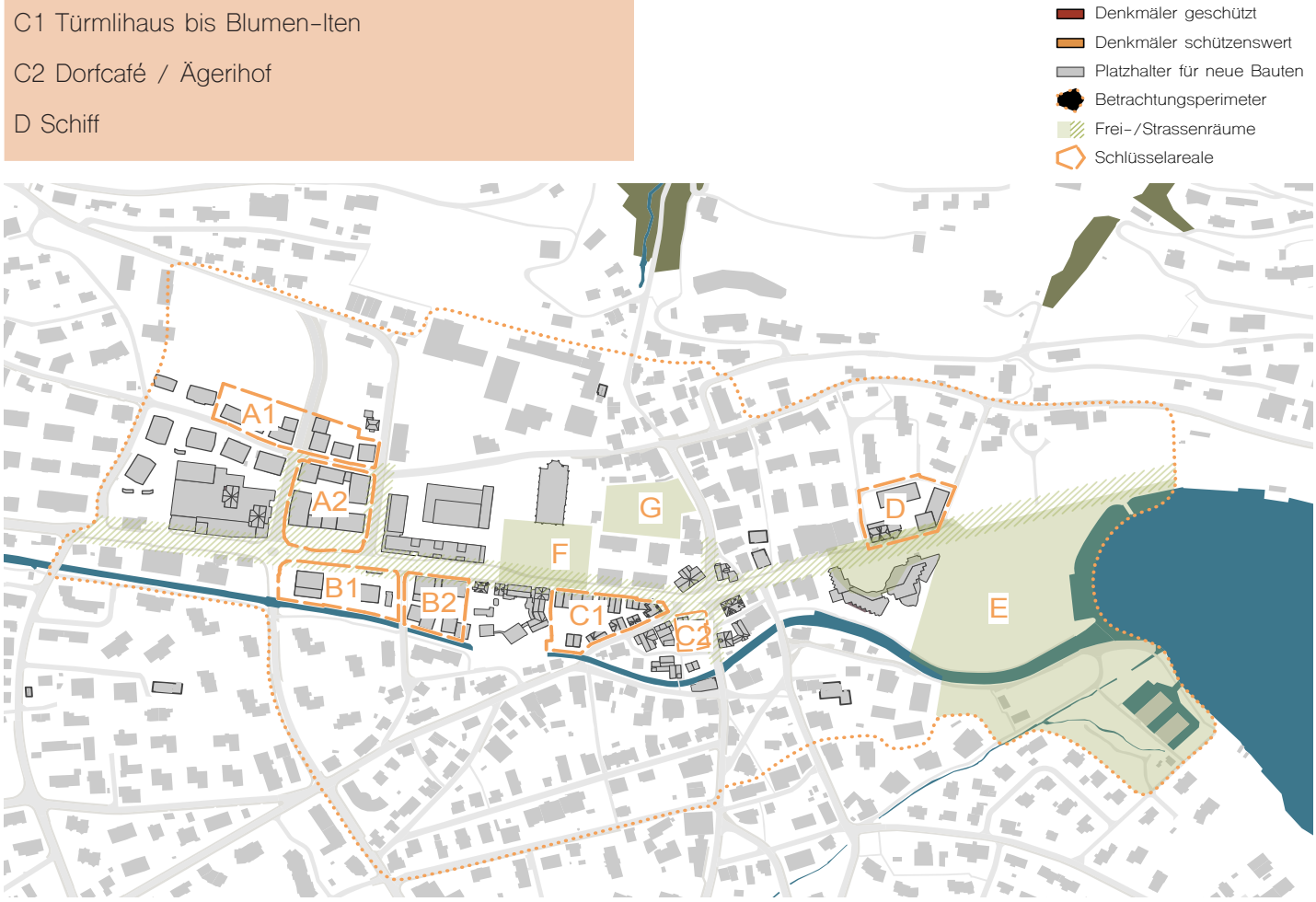
Öffentliche Freiräume

E Seefeldwiese

F Kirchplatz

G Turnplatz

grüne Schraffur: Zugerstrasse mit Dorfplatz und Postplatz



Grundlagen
Übergeordnete Freiraumstruktur

Unterägeri - ein Dorf in der Talebene am See

Die heutige Zentrumsform widerspiegelt nicht die historische Entwicklung – der Siedlungskern von Unterägeri streckte sich historisch in Nord–Süd Richtung, entlang der Oberdorfstrasse zwischen Wilerberg und Lorze

Die „Alte Landstrasse“ diente ursprünglich als übergeordnete Adresse – ab 1870 verschob sich diese auf die Zuger–/Seestrasse

Der historische Dorfkern hielt stehts Distanz zum Wasser – zum See sowie zum Flusslauf der Lorze

Unterägeri vor 1870

Unterägeri – ein Dorf in der Talebene am See

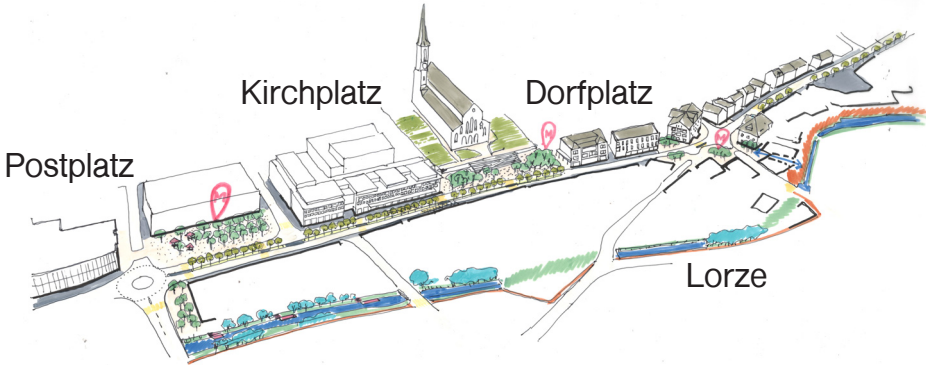
Die Zuger-/Seestrasse, Abbild der geschichtlichen Entwicklung & Potentialraum für die Gemeinde

In der Siedlungsentwicklung von Unterägeri wurde die Zuger–/Seestrasse nicht als gleichmässige Achse entwickelt, in ihrer Abfolge sind unterschiedliche Abschnitte mit eigenem Charakter zu erkennen:

1 Talboden/Seewiesen (Dorfeingang – Übergang vom Landschaftsraum in den Siedlungskern, offener landschaftlicher Raum mit starkem visuellen Bezug zum See, jedoch heute noch räumlich vom Dorfzentrum getrennt)

2 Das Alte Zentrum (vom engen Strassenquerschnitt und historischen Bauten geprägt)

3 Das Neue Dorf (Entwicklung ab 1960 bis heute, breiterer Querschnitt, autoorientiert, grössere Wohn– und Einkaufstypologien, Grossbauten als Einkaufsziele mit tiefer Aufenthaltsqualität, jedoch durch Nutzungen Zentrumsfunktion)



Der historische Dorfplatz

Die Lorze, ein Schatz für Unterägeri

Der Wilenberg prägt das dörfliche Gefüge

Freiraumnetz zwischen Lorze und alter Landstrasse bildet das Zentrum in der Landschaft

Die mittige Zuger-/Seestrasse ist in kurzer Abfolge von 4 Orten geprägt:
Postplatz (beim Kreisel/Ortseingang), Kirchplatz, Dorfplatz, Seewiese

Zwischen diesen Orten befinden sich 3 Strassenabschnitte mit unterschiedlichen gestalterischen Vorgaben:
Neues Dorf, Altes Zentrum und See

Ziel der Zentrumsentwicklung ist es, die heute stark autoorientierte Strassengestaltung aufzuwerten und den bestehenden Charakter der einzelnen Abschnitte zu stärken. So agiert die Zuger-/Seestrasse, im Zusammenspiel mit der parallel verlaufenden Lorze und der alten Landstrasse zukünftig als mittige Aufenthaltszone mit einzelnen unterschiedlichen Orten.
In zweiter Reihe wird einerseits die alte Landstrasse als starke Velo- und Fussgängerroute (sowohl im Alltag als auch in der Freizeit) ausgebildet. Andererseits wird die Lorze als ökologischer Korridor mit verbessertem Zugang zum Wasser, durchgehender Zugänglichkeit für Fussgänger und engerem Bezug zum Dorfplatz aufgewertet.

Die talquerenden Nord-Süd Achsen haben einen hohen Stellenwert in der Feinerschliessung zwischen den Talachsen, sie ermöglichen dazu einen räumlichen Bezug zum Landschaftsraum des Wilenbergs. Auch im dichten Zentrumsbereich bleibt so der direkte Bezug zum Natur- und Landschaftsraum erhalten.

Grundlagen
historische Analyse

Ausgangslage

Im Betrachtungsperimeter der Zentrumsplanung liegen mehrere Schlüsselareale (B2, C2, C2, D) sowie Aussenraumbereiche (E, F) in der Ortsbildschutzzone und tangieren teilweise auch denkmalinventarisierte Bauten.

Um eine grösstmögliche bauliche Qualität im neuen Zentrum erreichen zu können, ist eine vertiefte Auseinandersetzung mit den gewachsenen Strukturen und eine entsprechende Rücksichtnahme auf die lokalen, historischen Gegebenheiten notwendig. Hierfür wurden Vorgespräche mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug geführt und entsprechend wichtige Archivunterlagen gesichtet. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden die Themen Dorfplatz, Zugang Kirche und Dorfeingang vertieft untersucht.

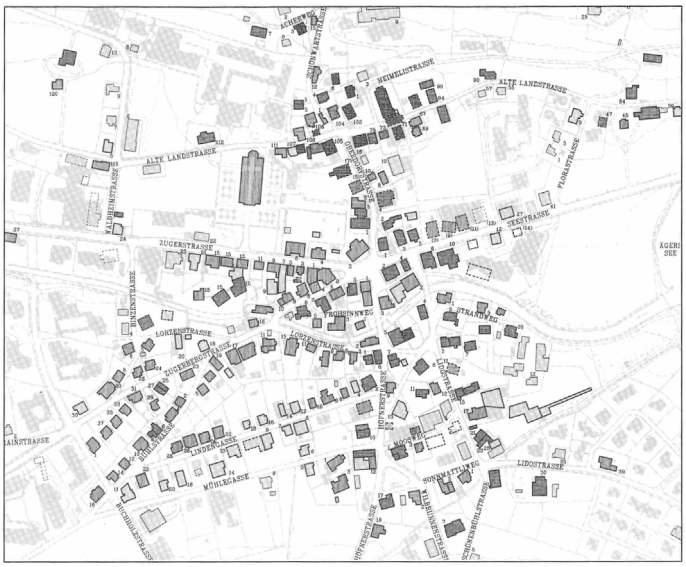


Abb. 297
Unterägeri. Siedlungs-Entwicklungsplan aufgrund der Ersterwähnung und/oder ältester Bauteile, vor dem Hintergrund des Katasterplans 1:5000, 1994. Legende in Ergänzung zu den Planschraffuren.

- *Vor 1720*
- *Vor 1813*
- *Vor 1834*
- *Vor 1870*
- *Vor 1913*
- *Vor 1950*

Abb. Quelle «Die Kunstdenkmäler des Kantons Zug»

Abb. Dorfplatz, Ansicht von Osten um 1950, Quelle Amt für Denkmalpflege und Archäologie Zug (162804) Abb. Dorfplatz, Ansicht von Osten um 1950, Quelle Amt für Denkmalpflege und Archäologie Zug (162804)

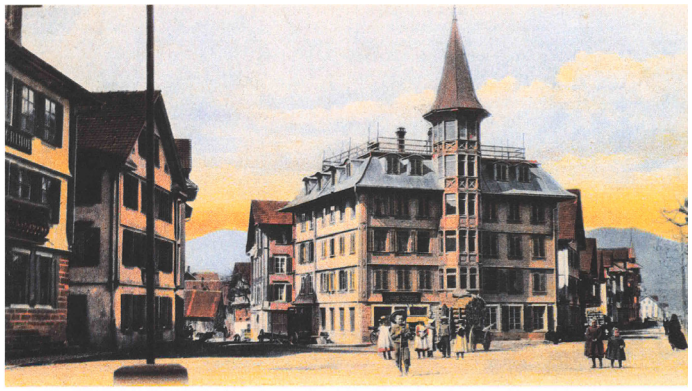


Abb. Dorfplatz mit «Türmlihaus» um die Jahrhundertwende, Quelle «100 Jahre Kur- und Verkehrsverein Unterägeri»

Dorfplatz

Die Erschliessung des Dorfplatzes verlief historisch über die alte Landstrasse, die Oberdorf- und die Zugerbergstrasse; Der Dorfplatz diente damals als Treffpunkt mit gastronomischem Angebot. Während der aufkommenden Industrialisierung, durch den Aufschwung der Textilindustrie, wurden die Strassenbahn, die Pfarrkirche Hl. Familie und das Gemeindehaus an der neuen Hauptstrasse gebaut, was der Gebäudestruktur des Dorfes eine neue Ausrichtung gab.

Das «Türmlihaus», die ehemalige Dorfschmiede wurde 1838 als zur Zugerbergstrasse giebelständiger Bau errichtet; Das neue Schulhaus und der Ägerihof von 1859 sind ebenfalls auf die ursprüngliche Strassenführung ausgerichtet. Die ersten repräsentativen Gebäude an der Zugerstrasse entstanden dann in den 1870-er Jahren.

Die Planungen am Dorfplatz berücksichtigen auch die ursprüngliche Strassenführung und die entsprechende Stellung der Gebäude.

Abb. Luftbild von 1930, Quelle Amt für Denkmalpflege und Archäologie Zug (326494)

Zugang Kirche

Anstelle der zunächst ins Auge gefassten Vergrösserung der Marienkirche beschloss die Kirchgemeinde 1853 einen Kirchenneubau, welcher der, infolge der Industrialisierung in wenigen Jahren auf das Doppelte angewachsenen Bevölkerungszahl, genügen konnte. Nach Vorliegen eines Vorprojektes von Baumeister Uttinger in Zug beauftragte man den reformierten Zürcher Architekten Ferdinand Stadler mit der Planung. Der Nachruf auf Ferdinand Stadler rühmt das neue Unterägerer Gotteshaus als »eine der schönsten Landkirchen der Schweiz». Als Patrone wählte man die Heilige Familie.

Das imposante Kirchengebäude steht frei am Westrand des alten Dorfkerns, quer zur Talachse nach Norden gerichtet, auf einer künstlich angelegten und ummauerten Terrasse, zu welcher von der gleichzeitig angelegten und von Bauten dieser Epoche gesäumten Landstrasse ein axialer, breiter Aufstieg emporführt. Die bestehende Zugangsachse zum Haupteingang als Weg- und Blickachse wurde über die Zeit durch viele Fotografien dokumentiert.

Die neue Zentrumsplanung sieht den Kirchvorbereich mit einer achsialen, jedoch etwas verkürzten Treppenanlage und einer integrierten Rampe vor, die dem Vorplatz mehr Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten einräumt.

Dorfeingang

Der östliche Dorfeingang war schon immer von der Seefeldwiese gesäumt.

Abb. Ansicht des projektierten Kirchenbaus von Westen, Stahlstich von C. Huber, Quelle «100 Jahre Kur- und Verkehrsverein Unterägeri»

Abb. Aufgang zur Pfarrkirche Hl. Familie 1994, Quelle Amt für Denkmalpflege und Archäologie Zug (162889, 319782)

Grundlagen
verkehrliche Analyse

Die Analyse der bestehenden Strassennetzstruktur zeigt die Belastungswerten des motorisierten Verkehrs (Durchschnittlicher täglicher Tagesverkehr DTV; Zählungen von 2014) und die Haltestellenfrequenzen der wichtigsten Haltestellen (Durchschnittlicher Werktagsverkehr, DWV, Zählungen Linien 1 und 34 von 2018).

Bei Belastungswerten von über rund 7‘000 Fahrzeugen pro Tag sind separate Veloverkehrsangebote angezeigt, Lärmemissionen belasten die Umgebung, und der Verkehrsfluss wird zum Beispiel für das Linksabbiegen oder beim Queren der Strasse zunehmend gestört.

Die Entwicklung der Hauptstrasse soll mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept geklärt werden; in einem solchen Konzept können die betrieblichen Abläufe optimiert werden, z.B. multifunktionale Mittelstreifen, Betriebsgeschwindigkeiten für optimale Verkehrsflüsse, Parkierung, Anlieferung, Lage von Bushaltestellen. Gestalterisch soll die Strasse so aufgewertet werden, dass seitlich Begegnungsräume möglich werden, die für das Zentrum wichtig sind.

Ein Umfahrungstunnel wird erst längerfristig (später als 15 Jahre) möglich sein. Die Optimierungen sollen etappenweise kurz bis mittelfristig (5 bis 10 Jahre) umgesetzt werden.

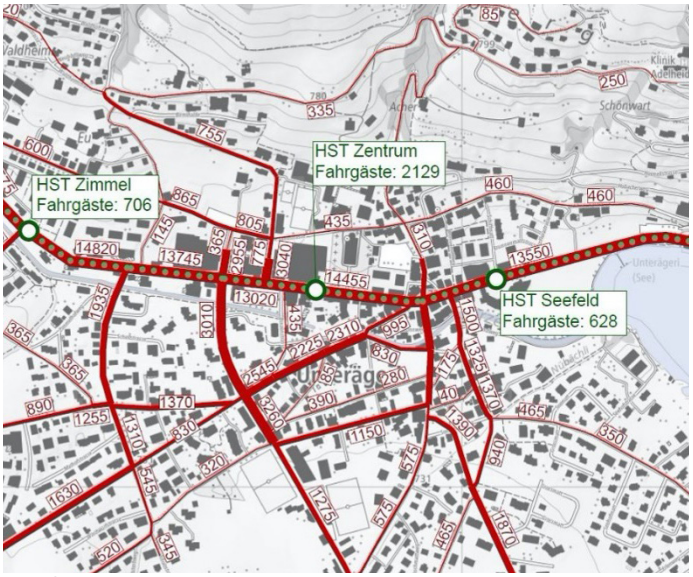


Abb: Strassennetzstruktur und Frequenzen der wichtigsten Bus-Haltestellen.

Das Wegnetz für Zufussgehende und Velofahrende ist bereits relativ dicht. Handlungsbedarf gibt es, in dem die Qualitäten entlang der Strassen verbessert werden, in dem verkehrsberuhigte Zonen erweitert werden und in dem abschnittweise die Wegbreiten und Trottoire verbreitert und qualitativ aufgewertet werden.

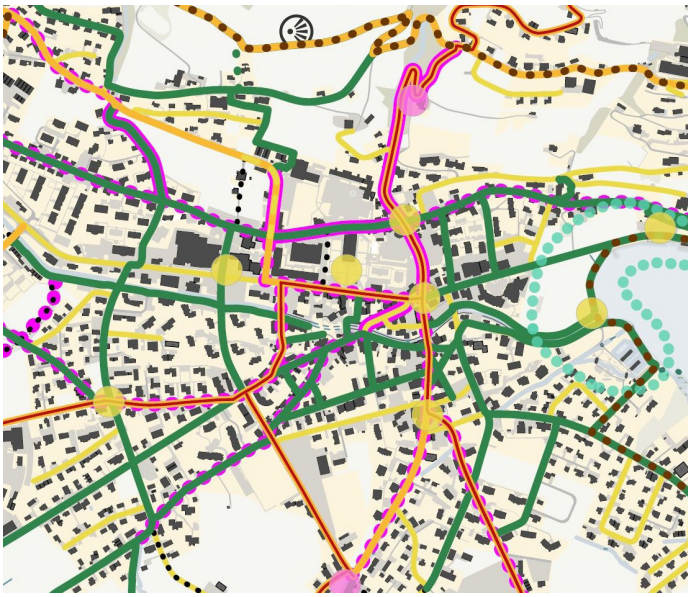


Abb. Fusswegestruktur, Ausschnitt Unterägeri Zentrum

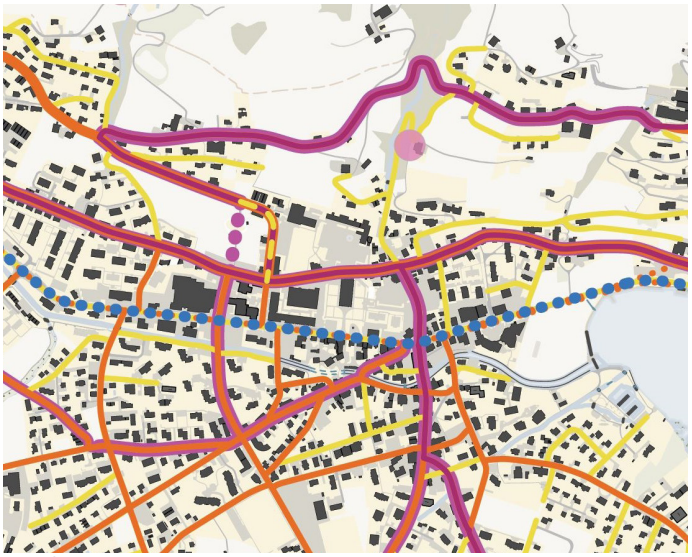


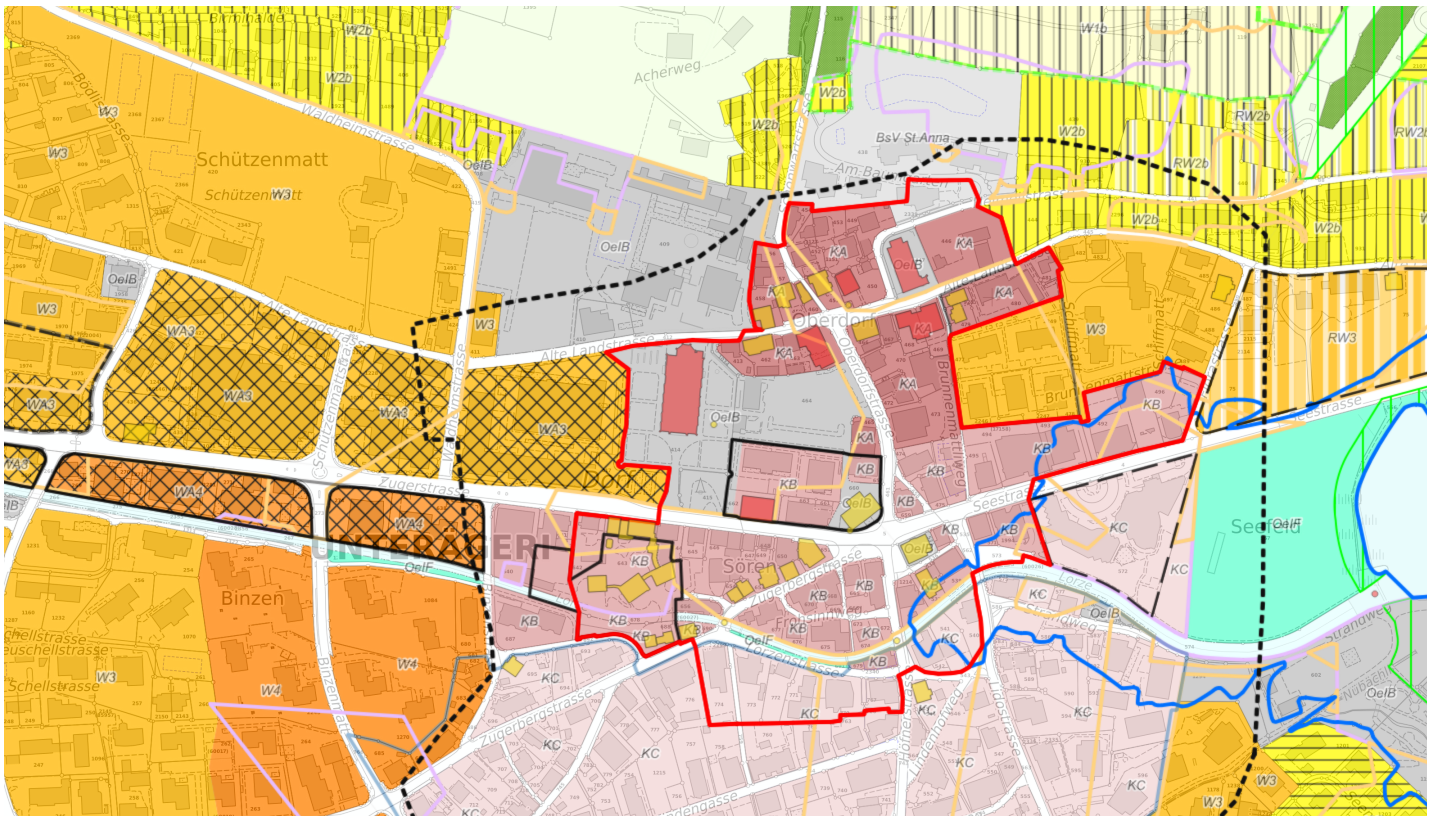
Abb. Struktur der Velorouten; Ausschnitt Zenrum Unterägeri

Grundlagen
Baurecht

aktueller Zonenplan

- Kernzone A
- Kernzone B
- WA4
- WA3
- W3
- OelB

- inventarisierte Gebäude
- denkmalschgeschütze Gebäude
- Ortsbildschutzzone



Räume und Orte
Seefeldwiese

Identität und räumliche Qualitäten - Anschluss des Dorfes an den See

Identitätsstiftender offener Parkraum als Anschluss der Gemeinde an den See / Auftakt von Unterägeri

Ruhige/offene Gestaltung – flexibel für grössere temporäre Veranstaltungen der Gemeinde

Integration & Anschluss an die Seepromenade des Ägerisees

Integration & Anschluss an die Mündung der Lorze und den Anschluss in den Dorfkern

Zum See hin räumlich offen – im Westen Übergang zur Siedlung mit Aufenthaltsmöglichkeit im Schatten unter Baumgruppen

Gestaltung: Einfache Gestaltungsmittel, am Rand konzentrierte Kieswege für Velofahrende und zu Fuss Gehende, offene extensive Wiese mit saisonal gemähten Wegen, renaturiertes Ufer mit Holzstegen und parkartige Solitärbäume als Schattenspender im Westen

Verkehr: Chaussierte Freizeit-Veloroute entlang der Lorze und dem See im Mischverkehr mit zu Fuss Gehenden (min. Breite 3.5m) sonst Fusswege/-stege.

Nutzung: Verweilen und spazieren, Pick-Nick, Sport ohne Infrastrukturbedarf, temporäre grössere Events

Nachhaltigkeit: Nur sickerfähige Beläge verwenden / Extensiver Unterhalt des Parkes / Pflanzenarten im Hinblick auf die Biodiversitätsförderung auswählen / Grosskronige Parkbäume pflanzen

Themen Weiterentwicklung: Sicherstellung der visuellen Beziehung zwischen Hotel Schiff und See durch präzise Baumsetzung / Ökologische Aufwertung präzisieren

Mit einfachen Mitteln hohe Qualität schaffen, Parc Sud Mont Evrin [FR]

Räume und Orte
Dorfplatz

Identität und räumliche Qualitäten - von der Kreuzung zum Kreuzungsplatz

Historische Wegkreuzung mit ortsbaulich und nutzungsmässig repräsentativer Funktion

Starke Ensemble-Wirkung des historischen Bestandes, der Kreuzungsraum ist gefasst mit charakterstarken Bauten

Treffpunkt & Aufenthaltsort – Attraktive Erdgeschossnutzungen mit Aussenbestuhlung

Heute starke Dominanz der Strasseninfrastruktur – Ziel ist die Klärung der Hierarchie der Wegebeziehungen

Dorfplatz an der Lorze – Durch eine neue räumliche Kante öffnet sich der Bezug zum südlich anschliessenden Lorzeraum

Gestaltung: Einheitliche Platzräume mit hochwertigem Bodenbelag (bereits vorhanden) teilweise auch über Fahrbahn um Begegnungszonen zu signalisieren, Baumgruppen in grösseren Kiesinseln und Kleinmöblierung wie z.B. Velobügel oder Bänke

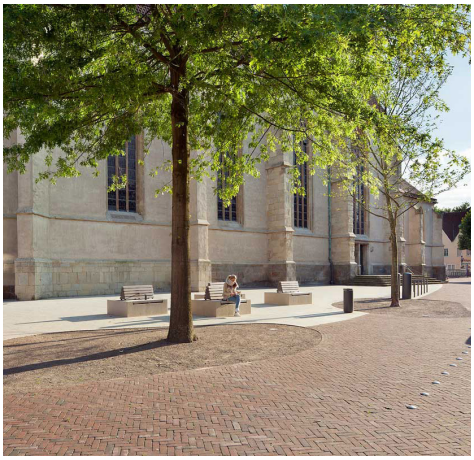
Verkehr: Siehe Abschnitt Zugerstrasse

Nutzung: Aktive und attraktive Vorzonen / Sitzmöglichkeiten unter punktuellen Bauminseln / Nähe zur Lorze mit Stufen ins Wasser / Kurzzeit-Veloparkierung

Nachhaltigkeit: Verwendung von Beläge mit sickerfähigen Fugen prüfen / Grosse zusammenhängende Bauminseln um Wasserverdampfung und Wurzelentwicklung zu erhöhen / Grosskronige, standortgerechte und einheimische Bäume pflanzen

Themen Weiterentwicklung / Etappierung : Die unterschiedlichen einmündenden Strassen der heutigen Kreuzung können unabhängig voneinander entwickelt werden. Eine frühe Aufwertung des Anschlusses Zugerbergstrasse ermöglicht zeitnah einen grossflächigen zusammenhängenden Platzraum

Der Dorfplatz heute


Kirchenplatz St Remigius, Borken [DE]

Donaupark, Deggendorf [DE]

Räume/Orte
Kirchplatz

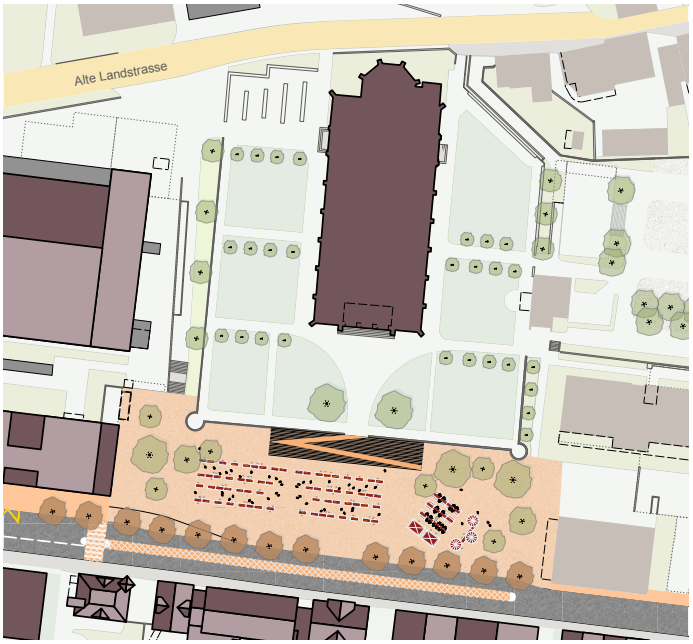
Identität und räumliche Qualitäten - von der Restfläche zum Gemeinschaftsort

Neue Adressierung der Pfarrkirche an der Zugerstasse

Transformation der heutigen Rampenanlage in eine grosszügige Treppen-Rampenanlage, dadurch Bildung eines zusammenhängenden Platzraums zwischen heutigem Coop und der Bibliothek

Räumliche Abgrenzung zum Strassenraum über Baumfilter/Baumallee längs der Zugerstrasse. Der Vorplatz der Pfarrkirche ist gefasst

Der Kirchplatz bietet Raum für Veranstaltungen - Treffpunkt im Alltag, auf dem Weg zur Kirche oder vom Einkaufen



Gestaltung: Offener Kiesplatz mit Bauminseln und neuer Treppen-Rampenanlage

Verkehr: Veloparkierung und nach möglichkeit weitere Mobilitätsdienstleistungen (Bike- und Carsharing; siehe auch Postplatz) / Ausfahrt Busgarage seitlich beachten!

Nutzung: Treffpunkt nach dem Gottesdienst / Regelmässige Veranstaltungen (Markt, Flohmarkt, Marktschwärmer) oder saisonale Nutzungen möglich / Sitzmöglichkeiten unter Bauminseln

Nachhaltigkeit: Sickerfähige Beläge (ausser Treppenanlage) / Baumpflanzungen ohne Unterbau / Grosskronige Bäume / Standortgerechte und einheimische Bäume auswählen

Themen Weiterentwicklung: Ggf. sensible Integration der Veloparkierung ohne räumliche Beeinträchtigung und unter Respektierung der historischen Substanz

Treppe als Tribüne, Gemeindehaus Meilen [CH], Studio Vulkan

Marktplatz, Monheim am Rhein [DE]

Räume/Orte
Turnplatz

Identität und räumliche Qualitäten - flexible Nutzung auf freiem Platz

Der bestehende Turnplatz bleibt möglichst frei und fleibel nutzbar für Events

Schattenspendende Bäume und unversiegelte Flächen verringern die Hitze-Effekte und bieten Aufenthaltsqualität

Neugestaltung des Platzes unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung im Dorf

Gestaltung: freier Platz mit Baumreihen als äussere Begrenzung. Verbindung zum Kirchplatz stärken

Verkehr: bestehende Parkierung

Nutzung: Parkierung und Eventplatz für Ägerimärcht, Fasnacht und weitere

Nachhaltigkeit: unversiegelte Flächen, zusätzliche Bäume

Themen Weiterentwicklung: Gestaltung und Nutzung ist nach der Umsetzung des Seeplatzes sowie Zugerstrasse und in Zusammenhang mit den neuen Nutzungen im Dorf abzustimmen.

Parkierung unter Bäumen

Pétanque unter Bäumen

Räume/Orte
Postplatz

Identität und räumliche Qualitäten - ein neuer Ort vervollständigt das Zentrum

Postplatz spannt sich auf zwischen Migros und Coop auf – integriert die bestehende Nutzung der Post

Ortsauftakt von Westen – Alltagsort mit viel Leben im Trubel zwischen Einkaufen und Ankommen

In Synergie mit der Bushaltestelle besteht die Möglichkeit der Integration eines Mobility Hubs

Attraktiver Dorfplatz mit Aufenthaltsqualität, schattenspendenden Baumpflanzungen, attraktiven und belebten EG-Nutzungen mit Möglichkeiten für Aussenbestuhlung auf dem Platz

Gestaltung: Hochwertige Bodenbeläge / Baumdach / Sitzmöglichkeit mit evtl. Wasserspiel oder Brunnen unter den Bäumen

Verkehr: Mobility-Hub (E-Bike Station, Langzeitparkierung in Tiefgarage, Carsharing Angebot) / 4 Gipfeli Parkplätze / Gedeckte Langzeitveloparkierung

Nutzung: Alltagseinkäufe / Kleine Infrastrukturen für Velos / Mittagspausen unter den Bäumen / Kleinere temporäre Events möglich (z.B. saisonaler Essenstand)

Nachhaltigkeit: Verwendung von Beläge mit sickerfähigen Fugen prüfen / Hohe Albedo-Werte der Bodenbeläge anstreben / Bäume in sickerfähigen Baumlöscher pflanzen / Standortgerechte und einheimische Bäume auswählen / Begrünung der Neubauten prüfen / Streifen von spontaner Vegetation integriert in den sickerfähigen Vorzonen mitdenken

Terrassen mit Kies, Marktplatz, Monheim am Rhein [DE]

Rathausumfeld, Lüdenscheid [DE]

Räume/Orte
Die Lorze

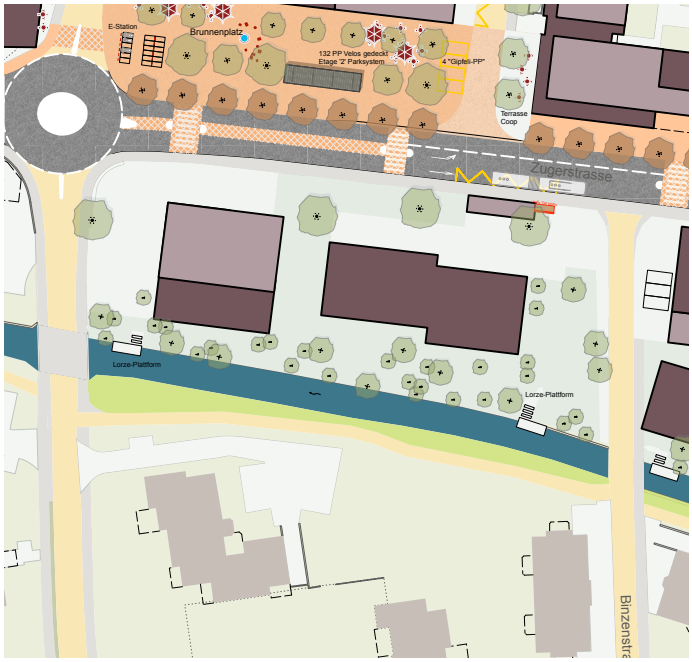
Identität und räumliche Qualitäten - Landschaftsachse mit 2 Seiten

In direkter Nachbarschaft zur geschäftigen Zuger-/Seestrasse bildet der Lorzeraum einen natürlichen und ruhigen Rückzugsort

Das Südufer dient als Fusswegverbindung übergeordnet als Naherholungsstruktur (Lorzenfussweg)

Das Nordufer soll punktuell aktiviert werden – dies über lokale Plattformen oder Sitzstufen am Wasser

Die Lorze bildet eine wichtiges ökologisches Vernetzungselement – die natürlichen Qualitäten sollen gestärkt werden



Gestaltung: Bestehender Weg, ergänzt durch Holz- oder Betonplattformen

Verkehr: der Uferweg entlang der Lorze bleibt den Fussgängern vorbehalten.

Nutzung: Natur & Ökologie – Spazieren & punktuelles Verweilen

Nachhaltigkeit: Teilweise ist die Lorze noch sehr stark kanalisiert und ohne renaturierte Böschungen oder renaturiertes Bachbett, dieser Zustand ist zu verbessern

Themen Weiterentwicklung: Präzise Untersuchung Zugangsmöglichkeiten und Renaturierungsbedarf / Machbarkeit einer durchgehenden Wegführung von der Sprung strasse bis zum See prüfen / Überprüfung der Positionierung der Plattformen

Fil Bleu, Opfikon [CH], Studio Vulkan

Räume und Orte
Zugerstrasse

Abschnitt Neues Dorf (Kreuzung Binzematt/Zugerstrasse bis und inkl. Kirchplatz)

Abschnitt Altes Zentrum (Ab Kirchplatz und bis zur Lidostrasse)

Abschnitt See (Ab Lidostrasse bis zum Parkplatz der Seestrasse 61)

Gestaltung:
Abschnitt Neues Dorf: Strassenquerschnitt mit Mittelstreifen (aus Beton oder Pflasterstein gemäss bestehender Gestaltung in Unterägeri) mit nordgelegener einseitiger Baumallee

Abschnitt Altes Zentrum: Enger Strassenquerschnitt ohne Baumallee

Abschnitt See: Strassenquerschnitt mit springender Baumallee im Grünstreifen

Verkehr:
Abschnitt Neues Dorf: breiter Mittelstreifen zur Optimierung des Abbiegens, Querungen und Bushaltestellen

Abschnitt Altes Zentrum: Klärung des Dorfplatzes und Querung der Dorfstrasse / Erweiterung der Begegnungszone in seitliche Strassen.

Abschnitt See: Verbesserung der punktuellen Querungen / Anschluss an Seesteg für Fuss- und Veloverkehr

Bushaltestellen: betriebliche Optimierungen / neue Platzierung der Haltestellen talwärts / Integration in Umgebung

Nachhaltigkeit:
Eine Erhöhung des Albedo-Wertes der einzelnen Bodenbeläge u.a. der Trottoirbereiche ist anzustreben, Asphalt sollte, ausser für die Fahrbahn vermieden werden

Definieren von Leitbaumarten: Standortgerechte (Hohe Verkehrsfrequenz, Hitze durch Nähe zum Asphalt, usw.) und einheimische Bäume sind auszuwählen. Die Baumscheiben/-löcher/-streifen sollten das Regenwasser aufnehmen und versickern können, sie dienen zur Entässerung der Trottoirbereiche / die Bäume müssen mind. 5m von den Fassaden gepflanzt werden / eine Monokultur in der Baumallee sollte vermieden werden um die Verbreitung von Krankeiten in der Allee zu verhindern (3 Baumarten sind ideal) / die drei Leitbäume sind abwechselnd über die gesamte Länge der Zuger- und Seestrasse zu pflanzen (nicht abschnittsspezifisch)

Themen Weiterentwicklung:
Betriebs- und Gestaltungskonzept mit Kanton

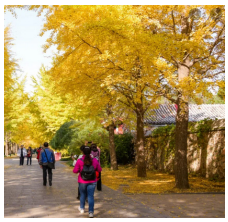
Narbonne

Bereits in Unterägeri, Trottoirbereiche mit hochwertigen Materialien

Mögliche Baumarten für die Baumallee, ein Abwechseln der Baumarten ist für die Gesundheit der Baumallee anzustreben.

Tilia Cordata

Populus Tremula


Gingko

Schlüsselareal
Übersicht / Einführung

Für jedes Schlüsselareal wurde auf Grundlage der städtebauliche, historischen und freiräumlichen Analyse ein Bebauungsvorschlag entworfen. Im Modell, Film und Plan werden bewusst verschiedene Möglichkeiten und Detailgrade dargestellt. Die präzise Bebauung ist in einem weiteren Projektschritt durch die Grundeigentümerschaften zu entwickeln.

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen ermöglichen teilweise die Umsetzung der Bebauungsvorschläge. In der Ortsplanungsrevision werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen angepasst und so die Umsetzung zu ermöglichen oder zu vereinfachen.

Die Projektentwicklung und Umsetzung der Bebauung liegt in der Hand der Grundeigentümerschaften. Diese können sich auf die Bebauungsvorschläge abstützen oder eine qualitativ hohe Alternative vorschlagen.

Schlüsselareale
städtebauliche Grundsätze

Einkaufen am Postplatz

bestehender Coop und Migros-Überbauung. Grosse, moderne Gebäudestrukture mit lange Fassaden entlang Zugerstrasse. Eingänge zum Postplatz

öffentlicher Charakter im Erdgeschoss. vielfältige Nutzung im Bereich Kommerz, Dienstleistungen

Alte Landstrasse

Charakter einer Gasse. vielfältige Einzelliegenschaften. Fassadenflucht entlang einer Baulinie

Dorfkern

historische Einzelbauten, teilweise zusammengebaut jedoch als Einzelfassaden erkennbar. Gebäude sind an der Strasse ausgerichtet. Giebeldächer, senkrecht zur Strasse. Offenes EG mit Bezug zum öffentlichen Strassenraum.

offener Dorfeingang am See

Dorfeingangsituation mit markante Einzelbauten. Orientierungspunkt. Viel Freiraum für die Öffentlichkeit. Orientation und Blick zum See.

Schlüsselareal
A1 Schützenmatt

Ausgangslage

Fläche:	ca. 19‘500 m²
Grundgeigentum:	1 private Grundeigentümerschaft
Nutzung:	„grüne Wiese“ mit altem, abbruchreifen Bauernhaus
Baurecht:	Zone W3

Das Areal ist das grösste Neubaupotential in Unterägeri mit ausgezeichneter Lage und gute Erschliessung.

Zukunft

Städtebau hohe städtebauliche, strassenbegleitende Bebauung entlang der alten Landstrasse als Teil des Zentrums. Dichte, grüne Wohnbebauung im hinteren Teil als Übergang vom Zentrum zur lockeren Einfamilienhaussiedlung am Hang.

Erschliessung Strassenführung senkrecht zum Kreisel mit ausreichend Platz für Zufussgehende und Velofahrende. Waldheimstrasse wird zur Sackgasse.

Nutzung verschiedene Wohnformen: Kleinwohnungen entlang alter Landstrasse, Familienwohnungen im hinteren Bereich.

Parkierung mehrheitlich unterirdische Parkierung.

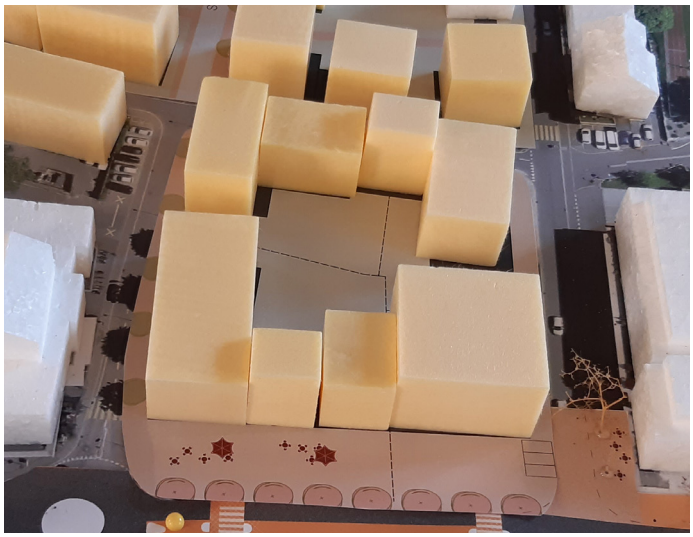
Aussenraum sehr grünes Quartier mit attraktiven Spiel- und Aufenthaltsflächen für verschiedene Nutzergruppen.

Weiterentwicklung Entwicklung von Bebauung mittels Studienverfahren

Schlüsselareal
A2 Post / ZKB

Ausgangslage

Fläche	ca. 5‘400 m²
Grundgeigentum	5 Grundeigentümerschaften - Post - Bank - 2 Privatpersonen
Nutzung	Bank mit Mietwohnungen
	Poststelle mit Anlieferung
	Werkstatt mit Wohneinheit
	Mietwohnungen
Baurecht:	Zone WA3 mit Baulinien



Zukunft

Städtebau gesamtheitliche Zentrumsüberbauung mit Vielzahl von individuellen Einzelliegenschaften.

Nutzung Entlang Postplatz mit Läden und Restaurants/ Cafés im Erdgeschoss sowie Gewerbe, Büros, Praxen in den Obergeschossen. Verschiedene Wohnformen: Kleinwohnungen für Jung und Alt, betreutes Wohnen, etc. Ideal für Wohnen ohne Auto.

Parkierung Tiefgarage für Anwohnende, Kunden und Beschäftigte. Grosszügiges Sharing-Angebot.

Aussenraum öffentlicher Postplatz. gemeinschaftlicher Innenhof.

Schlüsselareal
B1 Dorffrieden

Ausgangslage

Fläche	ca. 4'100 m²
Grundgeigentum	2 Parzellen: – private Grundeigentümerschaft – Stockwerkeigentümerschaft
Nutzung	Tankstelle, Werkstattt und Wohnhaus (Dorffrieden)
Baurecht	Zone WA4 mit Baulinien und Bebauungsplan Zugerstr 29 bis Neuschellstr 1

Kaum Veränderungsbedarf beim Dorffrieden. Tankstelle bleibt, mangels Alternativen, an dieser Lage.

Zukunft

Städtebau Aufstockung bei beiden Gebäuden möglich.

Nutzung Erdgeschoss mit grossem Potential für Ateliers, Werkstättten oder kleinen Läden/Gewerberäume als Ergänzung zum Zentrum.

Parkierung Unterirdische Parkierung ermöglicht attraktive Erdgeschoss-Nutzung. Erweiterung der Rex-Tiefgarage mit Zufahrt über dessen Grundstück.

Aussenraum Platzgestaltung bis an die Fassade. Bushaltestelle vor dem Dorffrieden. Guter Zugang zur Lorze.

Schlüsselareal
B2 Kino Rex

Ausgangslage

Fläche	ca 2‘800 m²
Eigentümerstruktur	3 private Grundeigentümer
Nutzung	Bäckerei und Ladenflächen im Erdgeschoss Mietwohnungen in den Obergeschossen Büroflächen im alten Kino
Baurecht	Kernzone B mit Baulinien

Zukunft

Städtebau Hohes Eckgebäude als Orientierungspunkt und Auftakt zur strassenbegleitenden Kernbebauung. Fassadenflucht führt die historische Kernbebauung weiter. Abgestufte Gebäudehöhen vom Eckgebäude zum Dorfkern.

Nutzung Bäckerei, Kiosk und Läden beleben die Zugerstrasse und profitieren von der zentralen Lage und guten Sichtbarkeit. Wohnen und Gewerbe in den Obergeschossen. „Wohnen am Fluss“ in der zweiten Gebäudereihe.

Parkierung einzelne oberirdische Gipfeli-Parkplätze (Kurzzeit) . unterirdische Parkierung mit zentraler Zufahrt. spätere, mögliche Erweiterung der Tiefgarage zum Grundstück Dorffrieden.

Aussenraum öffentlicher Charakter entlang Strasse. Hof für Gemeinschaft oder Restaurant-Terrasse.

Schlüsselareal
C1 Sören

Ausgangslage

Fläche	ca 3‘800 m²
Eigentümerstruktur	10 private Grundeigentümer
Nutzung	Gewerbe und Gestronomie entlang Zugerstrasse mit Wohnungen in den Obergeschossen
	Wohnnutzung entlang Zugerbergstrasse
Baurecht	Kernzone B mit Baulinien überlagert mit Ortsbildschutzzone
	mehrere Gebäude sind im Inventar denkmalgeschützter Objekte

Zukunft

Städtebau Einzelgebäude in bestehender, fragmentierter Parzellenstruktur. Bündige Fassadenflucht entlang Zugerstrasse. senkrechte Giebel und gleiche Gebäudehöhe entlang der Zugerstrasse.

Denkmalpfege historisch wertvolles Türmlihaus am Dorfplatz bleibt in seiner Erscheinung bestehen und bleibt ein wichtiges Erkennunsmerkmal vom Dorfplatz.

Nutzung Förderung von Läden, Büros, Co-Working im Erdgeschoss entlang Zugerstrasse. Wohnen in den Obergeschossen und entlang Zugerbergstrasse.

Parkierung Auslagerung der Parkierung in umliegende unterirdische Parkierungsanlagen.

Aussenraum Fassaden stehen direkt -ohne Vorbereich- an Trottoirs. Grüner Innenhof mit Baumbepflanzung.

Schlüsselareal
C2 Ägerihof / Dorfcafé

Ausgangslage

Fläche	ca 850 m²
Eigentümerstruktur	2 private Grundeigentümer
Nutzung	Restaurant Ägerihof mit Praxen und Mitwohnunen Dorfcafé mit Mietwohnungen
Baurecht	Kernzone B mit Baulinien überlagert mit Ortsbildschutzzone

Der Dorfplatz ist der schönste Platz, reger Treffpunkt und Teil der Identität von Unterägeri. Die historischen Fassaden prägen den Platz massgebend. Die Gebäude sind dank gleicher Höhen und senkrechter Ausrichtung zum Platz ein Ensemble aus individuellen Fassaden.

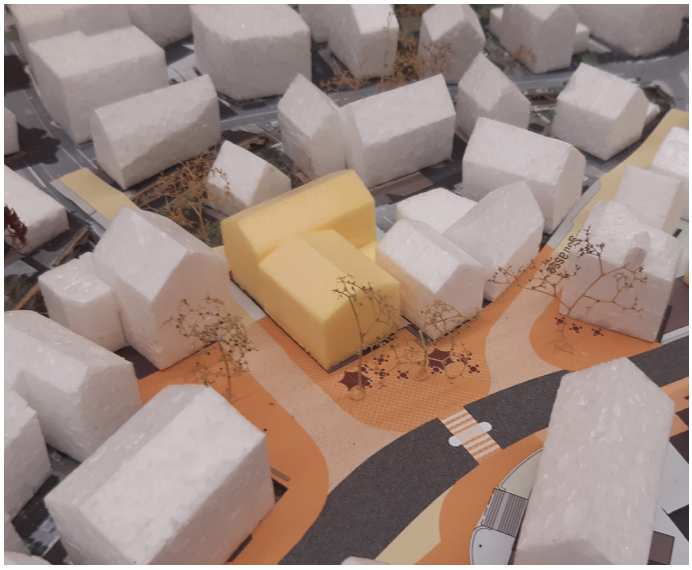
Zukunft

Städtebau senkrechte Giebel zum Platz. Platzfassaden mit gleicher Höhe und ebenerdigem Zugang. Zurückversetzten Ägerihof (2. Variante) ist zu prüfen.

Nutzung Restaurant und Café am Platz bleiben bestehen. Wohnen, Praxen und Büros in den Obergeschossen.

Parkierung Auslagerung der Parkierung in umliegende unterirdische Parkierungsanlagen. Unterirdische Parkierungsanlage ist zu prüfen.

Aussenraum Platzgestaltung führt bis an die Fassade. Südliche, private Terassenflächen.



Schlüsselareal
D Schiff

Ausgangslage

Fläche:	ca 3‘500 m²
Eigentümerstruktur:	3 private Grundeigentümer
heutige Nutzung	Restaurant / Hotel Schiff
	Wohnhaus mit 2 Einheiten
	leerstehende Wekrstatt mit Mietwohnungen im Obergeschoss
Baurecht	Kernzone B mit Baulinien überlagert mit Ortsbildschutzzone

Die unbebaute Wiese östlich vom Areal bleibt aufgrund des möglichen Tunnelbaus mindestens bis 2040 unbebaut.

Zukunft

Städtebau östlicher Auftakt zum dichten Zentrumsgebiet mit hohem Orientierungspunkt.

Nutzung Eckhaus an der Zugerstrasse mit Gewerbe oder Laden im Erdgeschoss. Wohnen im Flügelbau und rückwärtigen Gebäude. Restaurant Schiff mit Blick und Bezug zum See und Seefeldwiese.

Freiraum gemeinsamer Innenhof mit Grün und Restaurantterasse. Strassenbereich in Bezug zur Seefeldwiese.

Gesamtplan Zentrumsplanung

Schönwerkstrasse
Am Baumgarten
Heimelistrasse
Alte Landstrasse
Alte Landstrass
Schiffmatt
Schiffmatt
Fickelstrasse
Brunnenmattstrasse
Oberdorfstrasse
Brunnenmattweg
Zugerbergstrasse
Frohsinnweg
Strandweg
Strandweg
Hofmeistrasse
Lindenholzweg
Lüdiastrasse
Moosweg
Sonnmattliweg
Seematt