

# Dorf am See mit Lebensqualität

Ortsplanung



Unterägeri



# Agenda

---

## Ablauf

1. Begrüssung
2. Die Ziele der Ortsplanungsrevision
3. Übersicht Ortsplanungsrevision (Video)
4. Schwerpunkte Ortsplanungsrevision
5. Weitere Planungs-Elemente
6. Unterlagen und öffentliche Auflage
7. Diskussion

# 1. Begrüssung und Info

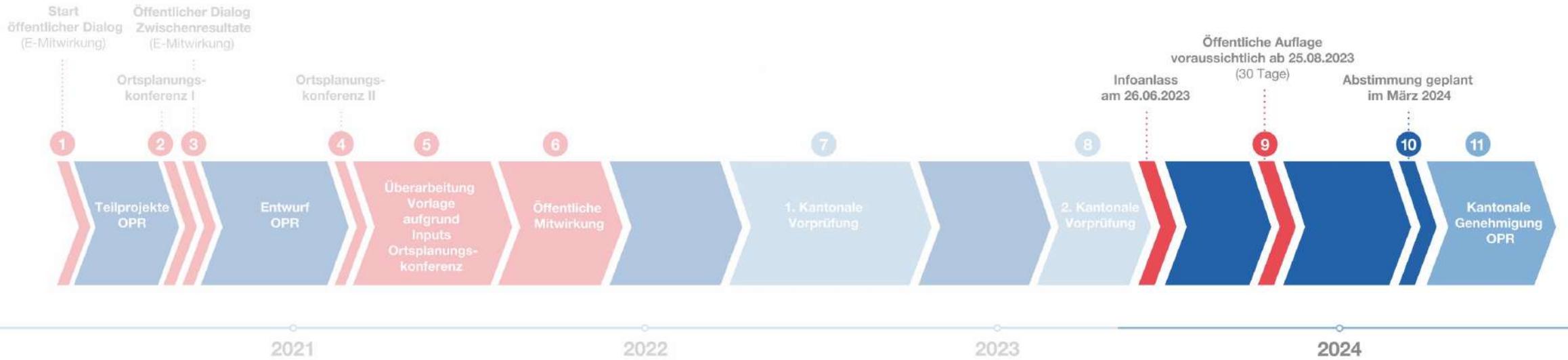
---

Die Ortsplanung schafft eine neue Bau- und Zonenordnung. Mit ihr werden Bauen, Verkehr, Landschaft, Umwelt sowie Ver- und Entsorgung aufeinander abgestimmt.

Letzte Gesamtrevision Unterägeri	2008
Revision Raumplanungsgesetz	2014
Revision kantonaler Richtplan	2018
Revision kantonales Planungs- und Baugesetz	2019
Laufende Ortsplanungen	bis <b>2024</b>



# Stand Verfahren



# 2. Ziele

---

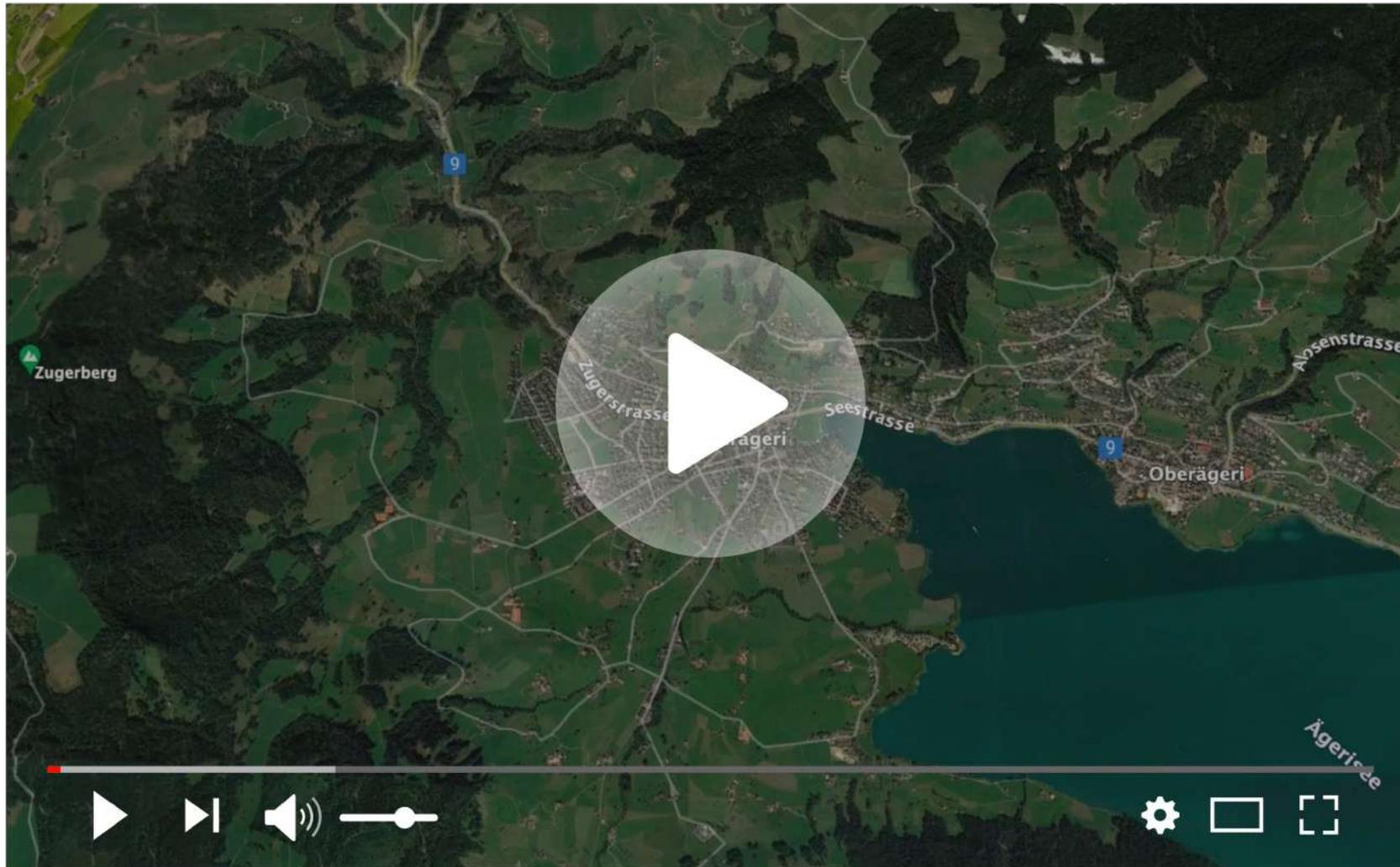
## der Ortsplanungsrevision

1. Attraktive Zentrumsentwicklung
2. Wertvolle Grün- und Erholungsräume
3. Innenentwicklung – Schaffung neuer Wohnraum
4. Preisgünstiger Wohnungsbau
5. Siedlungsverträglicher Verkehr



# 3. Video

---



Direkt zum Video

# Elemente der Ortsplanungsrevision

## Planungs- und baurechtliche Bestandteile

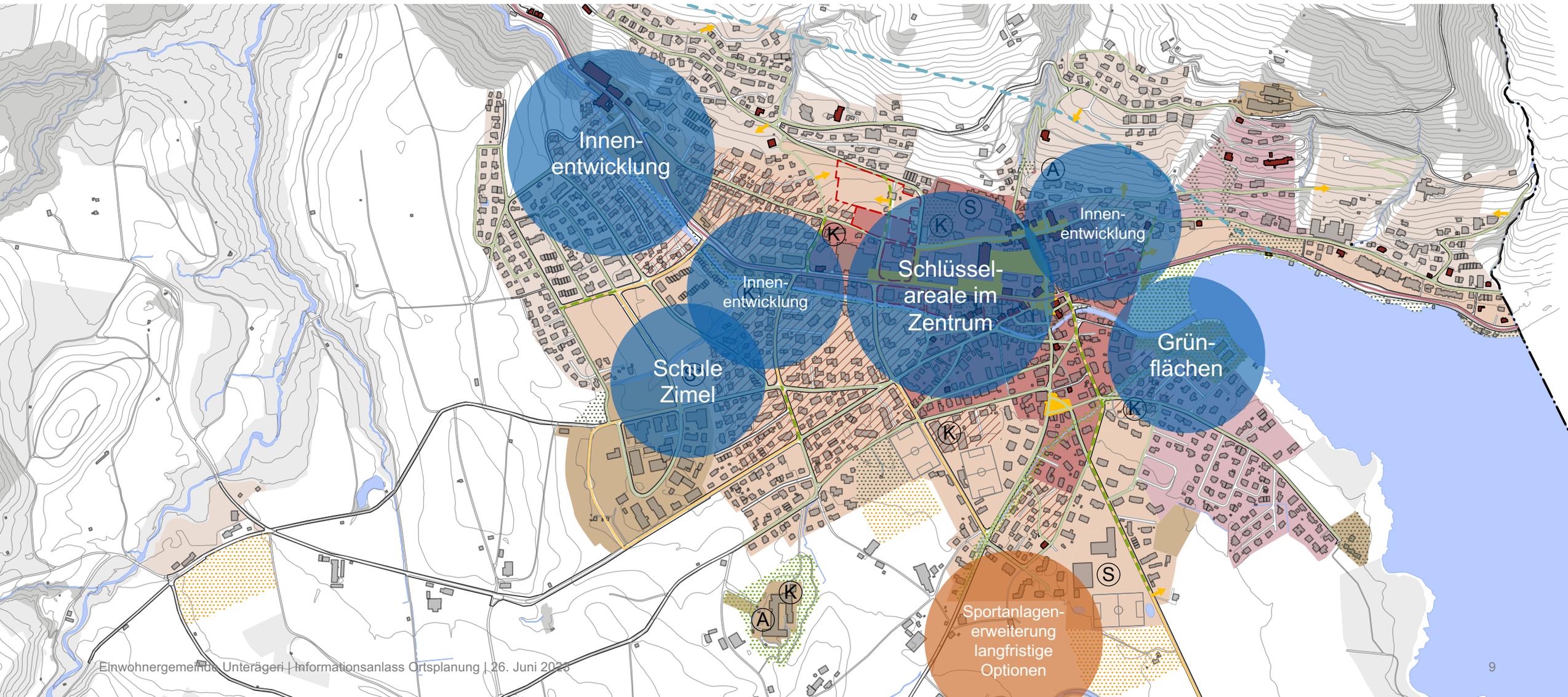


# 4. Schwerpunkte der Ortsplanung

---



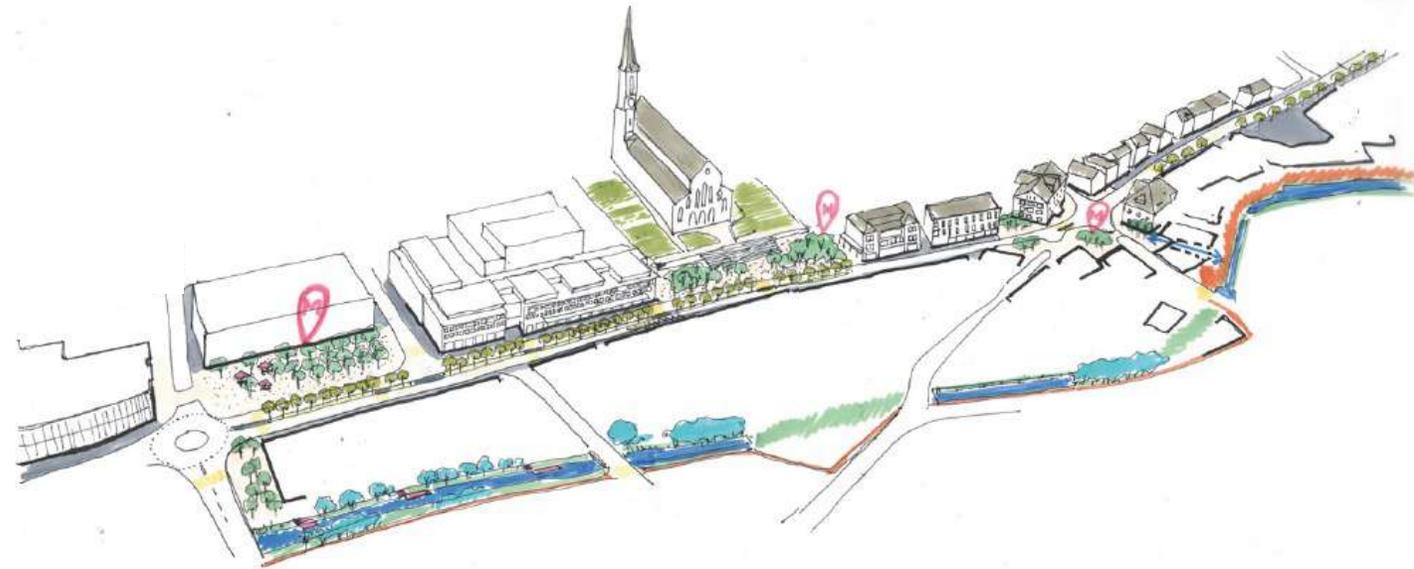
# Schwerpunkte Siedlung (Richtplanung)



# Schwerpunkte Siedlung (Richtplanung)

---

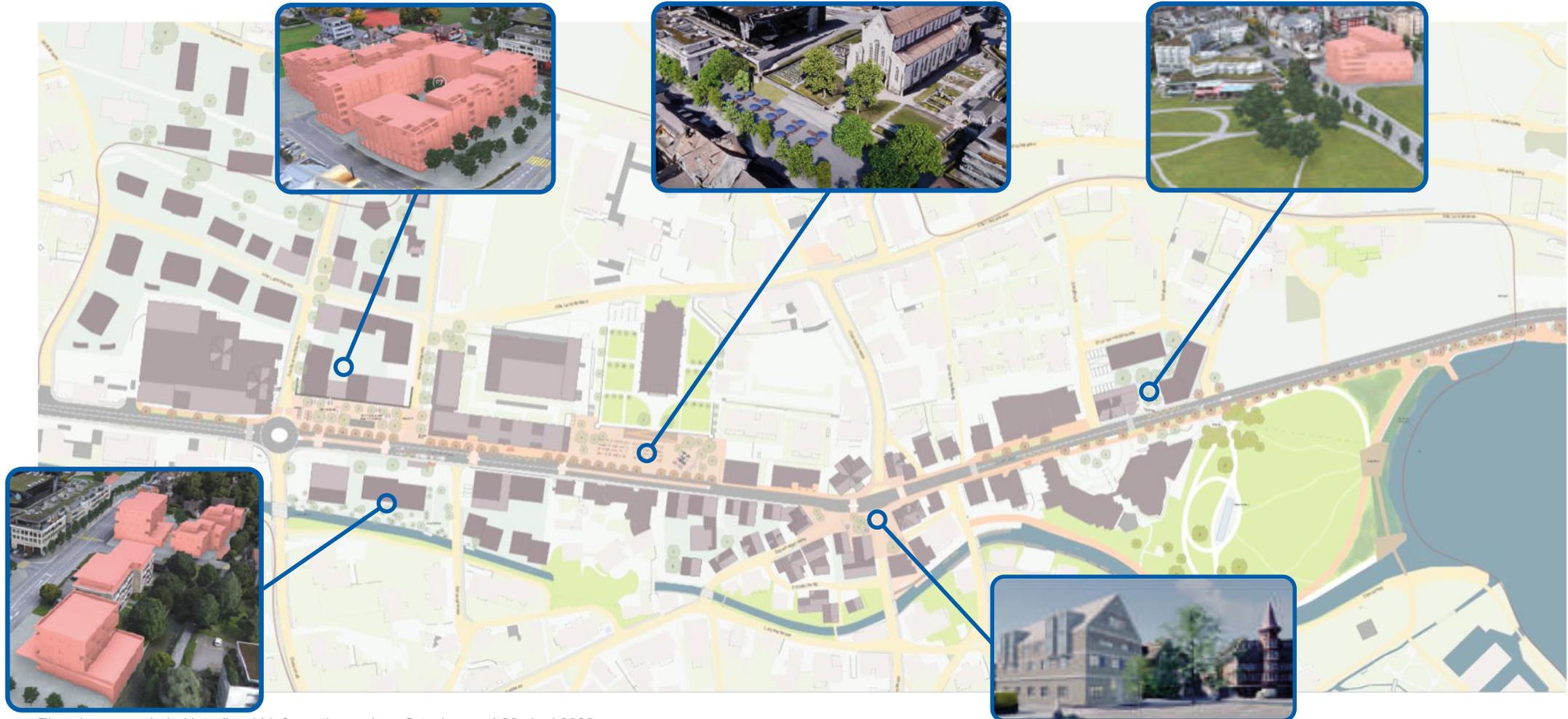
- **Wohnqualität im Zentrum erhöhen** – denn Wachstum soll möglichst im Zentrum erfolgen
- **Belebung Zentrum**
- **Aufwertung der Aufenthaltsräume**
- **Neue attraktive Plätze**
- **Bushaltestellen / Umsteigepunkt** mit Sharing-Angeboten
- **Neugestaltung der Strasse** (langfristig mit Verkehrsberuhigung nach Inbetriebnahme Umfahrung)



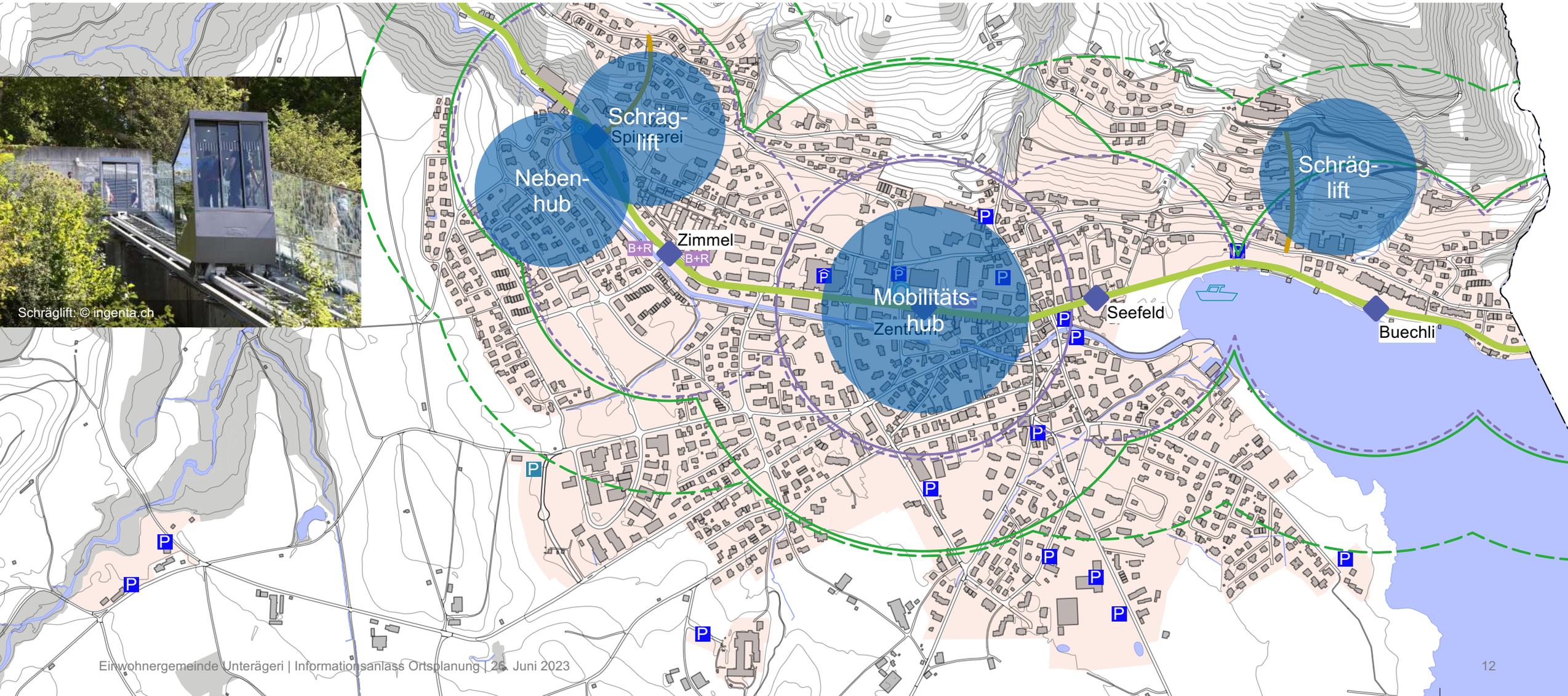
# Zentrumsplanung

---

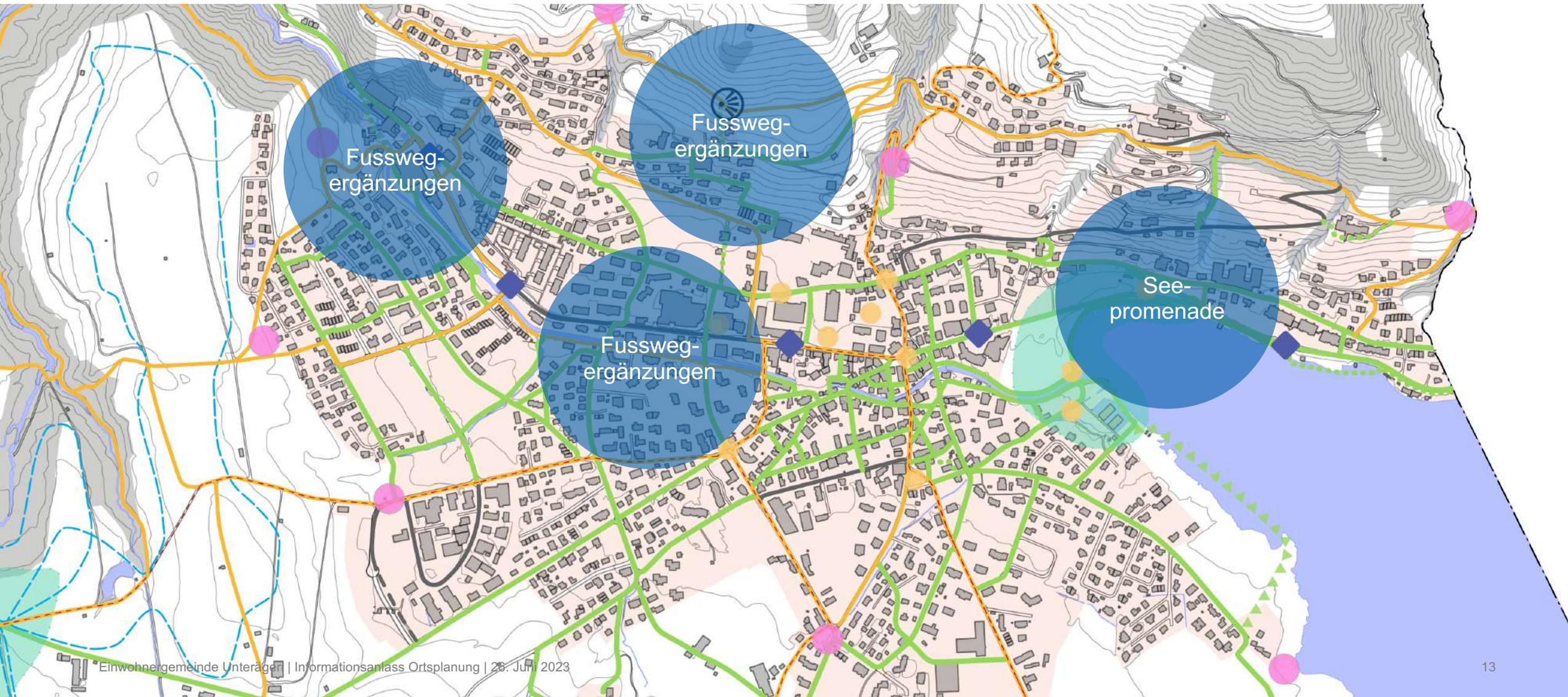
Innenverdichtung erfordert hohe Aufenthaltsqualität



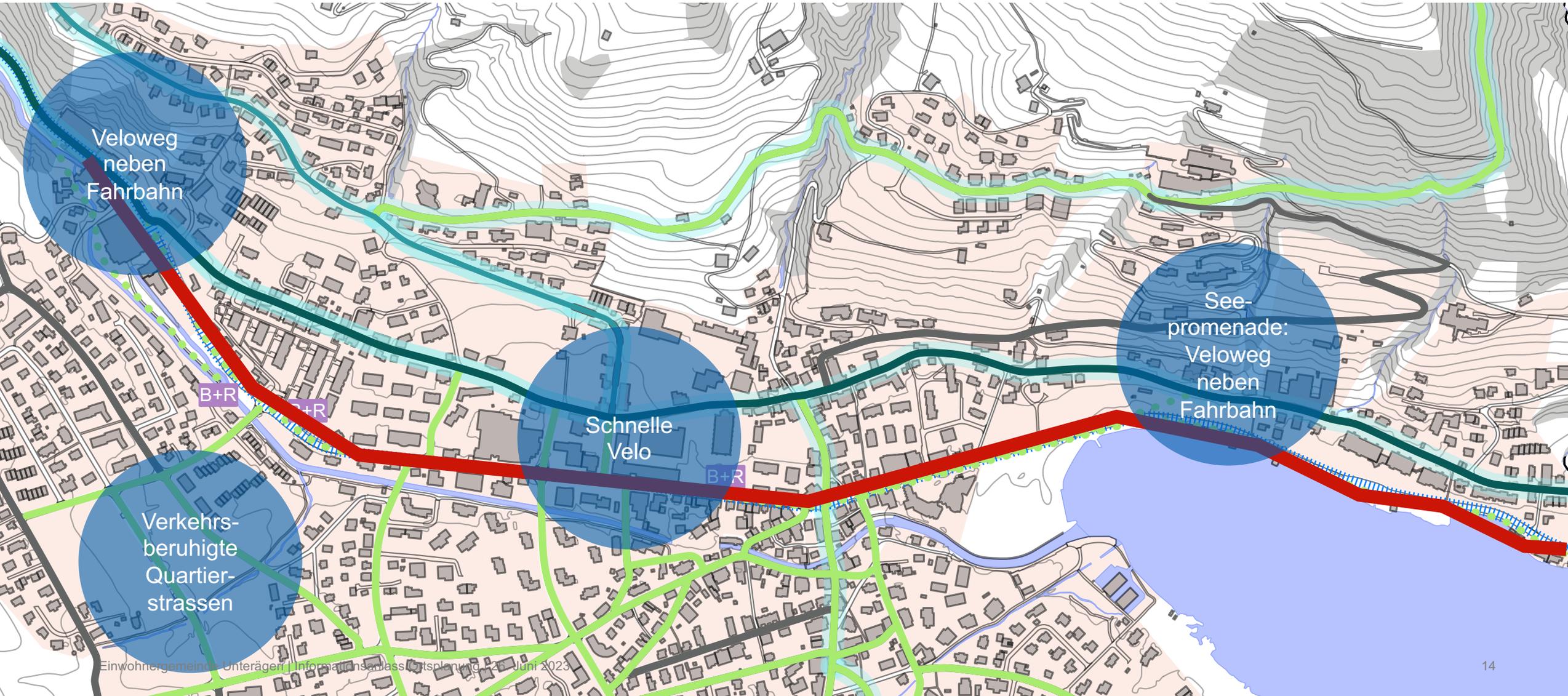
# Schwerpunkte Öffentlicher Verkehr (Richtplanung)



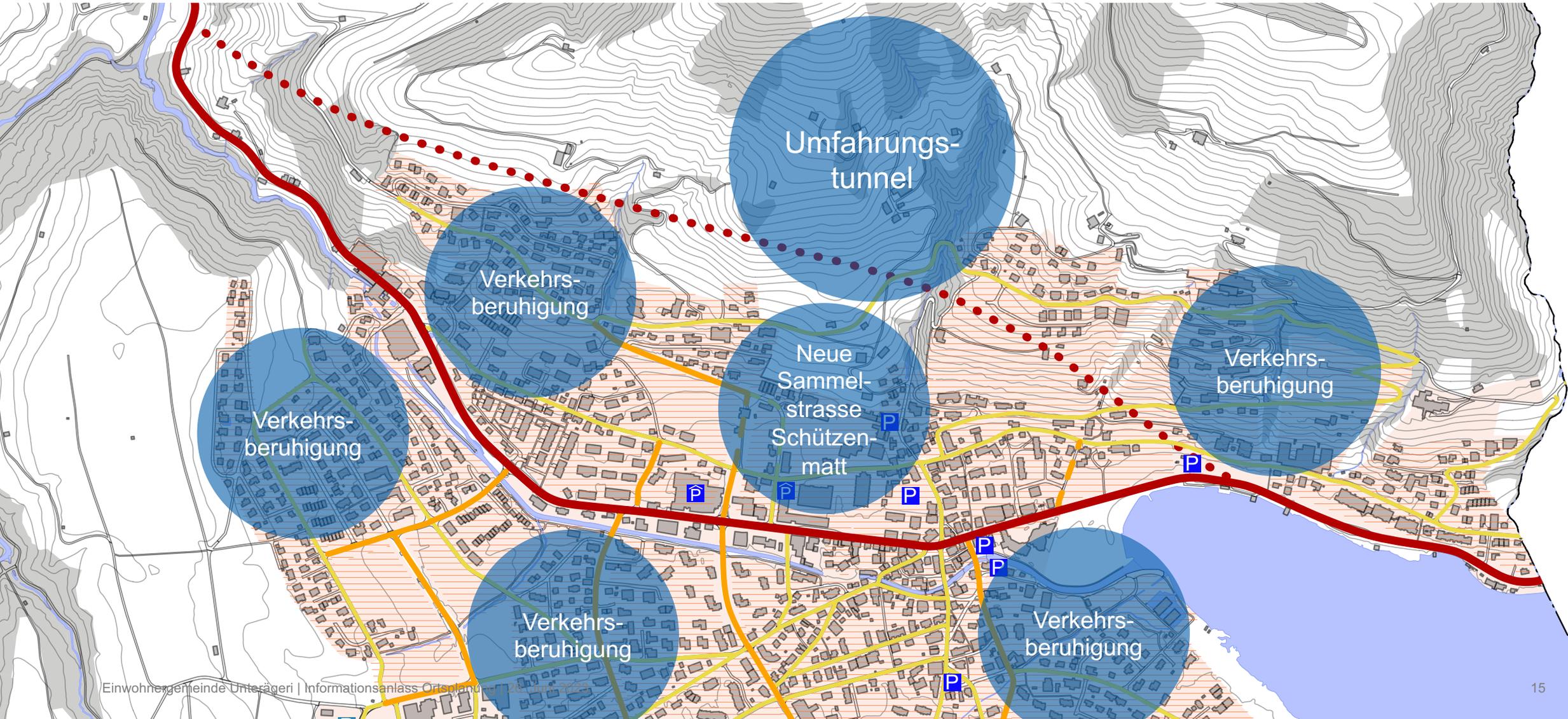
# Schwerpunkte Fusswege (Richtplanung)



# Schwerpunkte Veloverkehr (Richtplanung)



# Schwerpunkte siedlungsverträglicher Verkehr (Richtplanung)



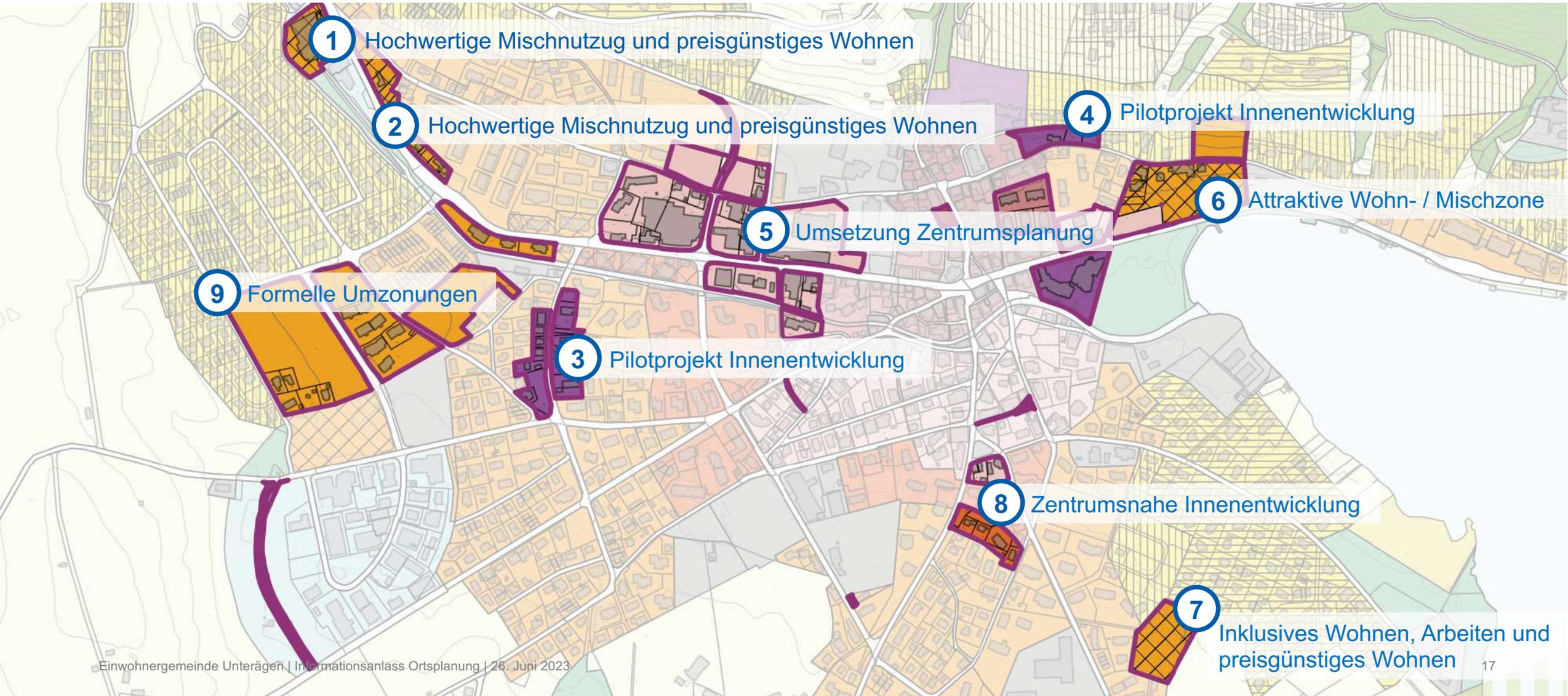
# Umfahrung Unterägeri

---

- Entlastung Zentrum von Unterägeri mit rund 13'000 Fahrzeugen
- Weniger Stautunden und flüssige ÖV-Verbindung
- Lebensqualität im Dorf
- Grosszügige Fuss- und Radwege
- Verkehrsberuhigte Hauptstrasse



# Schwerpunkte Zonenplan – Umzonungen



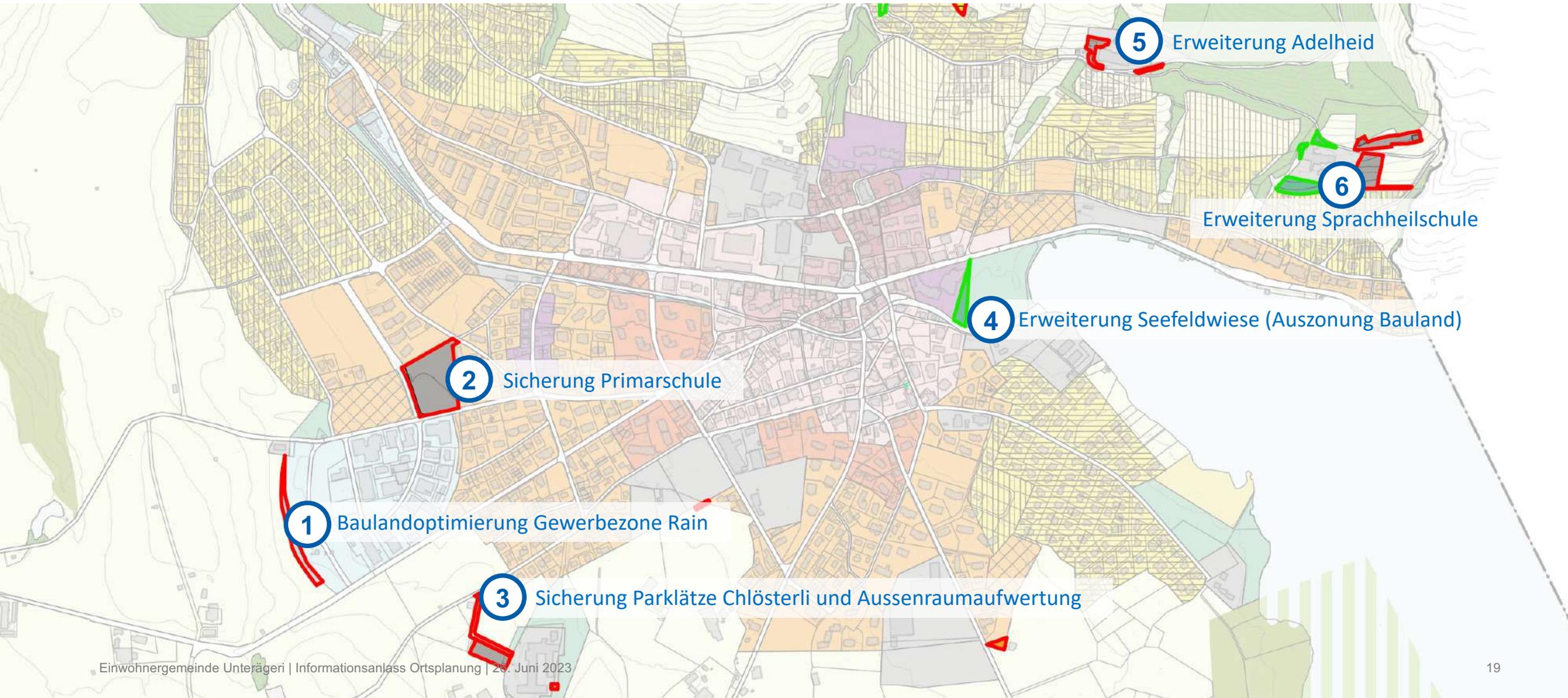
# Spinnerei / Zugerstrasse

---

- Attraktiver Ortseingang im ISOS-Perimeter
- Gebäude mit Ausstrahlungskraft im Umfeld der Spinnerei
- Öffentliche EG-Nutzung (z.B. Fitness-Center) und Terrasse an der Lorze
- Durchgehender Lorzenfussweg für Fussgänger und Velo
- Querverbindung zur Zugerstrasse
- Erlebbare Gewässer für Mensch und Natur
- Ökologische Aufwertung / Renaturierung der Lorze



# Schwerpunkte Zonenplan – Einzonungen



# Seefeldwiese

---

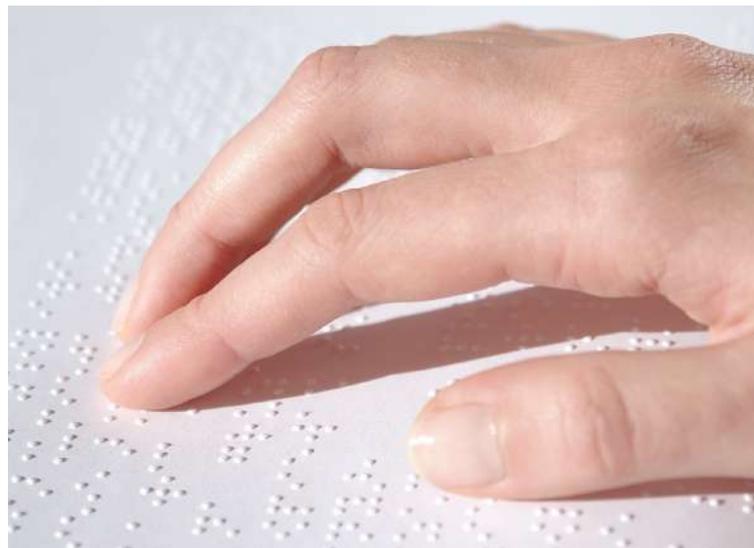
- Parkanlage für Erholung, Freizeit und temporäre Anlässe
- Seezugang ab Dorfzentrum
- Seepromenade zwischen Birkenwäldli bis nach Oberägeri
- Rad- und Gehweg mit Baumallee entlang der Seestrasse



# Inklusive Siedlung «Vordere Riedmatt»

---

- Menschen mit einer Beeinträchtigung finden einen Platz in unserer Gesellschaft
- Schaffung Umgebung, welche eine möglichst grosse Autonomie zulässt
- Wohnen und Arbeiten für alle
- Unterstützung für Erwachsene sowie Kinder und Jugendliche
- Preisgünstiges Wohnen und weiterer Wohnraum



# Kapazität des Zonenplans

---

## Flächenübersicht Zonenplanänderung in m<sup>2</sup>

<b>Erweiterung Bauzone</b>	<b>18'400</b>
• davon öffentliche Zone	15'400
• davon Gewerbefläche	2'200
• davon Wohnzone	500
• davon Verkehrsflächen / Diverses	300

## in Anzahl Personen

<b>Um-, resp. Aufzonungen und innere Reserven</b>	<b>1300</b>
• Kernzonen	+219
• Wohn- und Mischzonen	+134
• Spezialzonen	+42
• Reserve in bestehenden Zonen	+905

# Bestimmung Bauordnung

---

- Neue Zone für Innentwicklung (Pilotprojekt)
- Änderung der Parkierungsvorschriften
- Eingliederung Umgebung W1a und W1b = 1 Vollgeschoss
- Eingliederung, Weiterführung Qualität Kernzone A = 3 Vollgeschosse
- Klima und Ökologie: durchlässige Siedlungsränder, grüne Dächer, hohe Biodiversität, geringe Versiegelung, vogelfreundliche Verglasungen
- 20 % Mehrwertabgabe bei Um-, Aufzonungen und Bebauungsplänen (erste 30,% sind abgabefrei) gemäss kantonaler Gesetzgebung
- Wegfall Sonderfälle («abweichende Bestimmungen») wie Hotel- oder Schulbonus
- Anpassung an die neuen gesetzlichen Bestimmungen (IVHB); Anpassung der Ausnützungsziffern

# Bauordnung (BO) Ausnützungsziffer

---

## Neue Ausnützungsziffer aufgrund der neuen Berechnungsweise

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

# Pilotprojekt Innenentwicklung

---

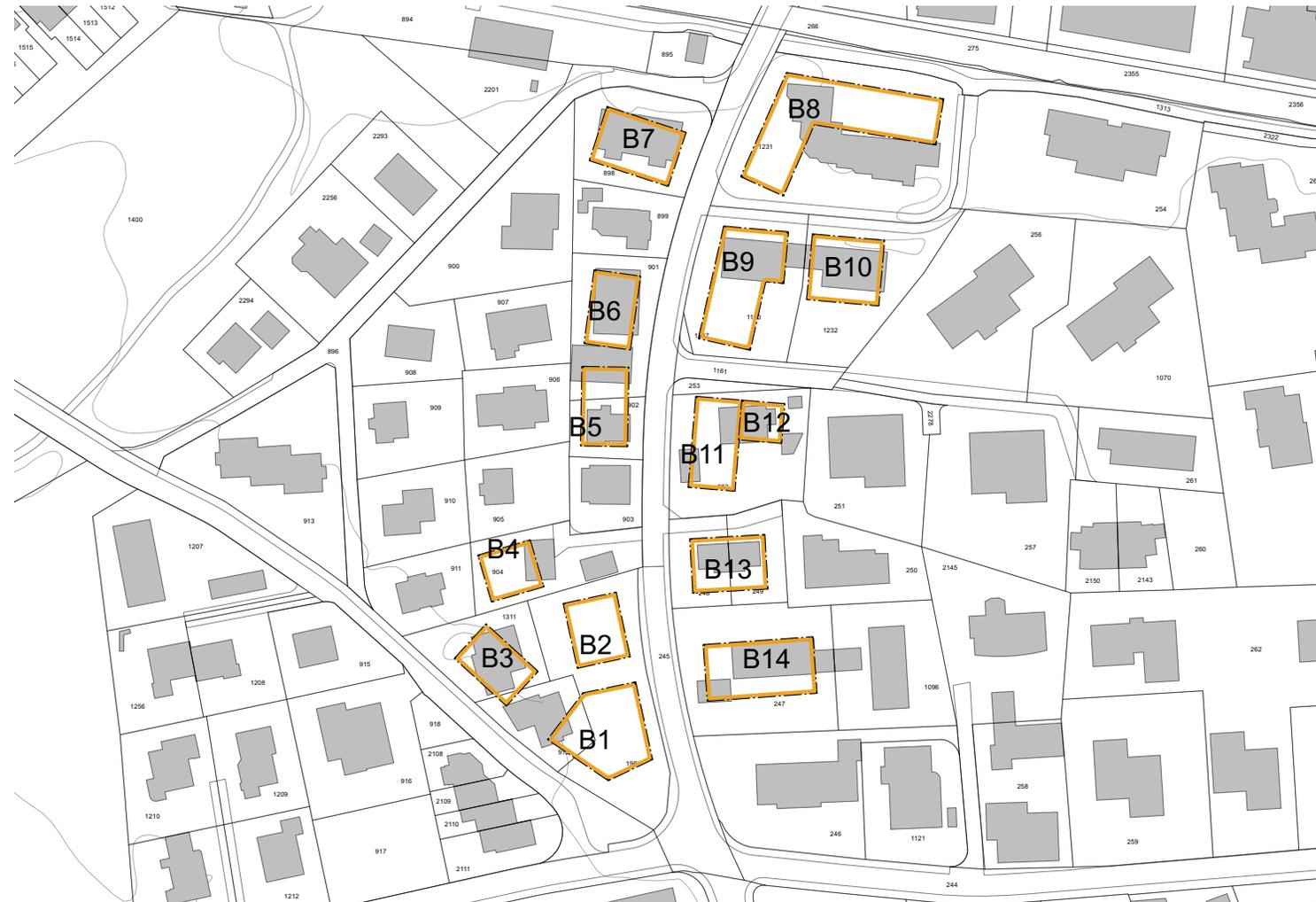
- Massgeschneiderte Innenentwicklung
- Klare Baubereiche geben Planungssicherheit
- Mehrausnutzung wo sinnvoll
- Einfache Umsetzbarkeit
- Wahlmöglichkeit (Option) zur bisherigen Einzelbauweise
- Quartieraufwertung für ein gutes Siedlungsbild
- Haushälterischer Umgang mit dem Boden



# Bestimmung Bauordnung

Die Baubereiche legen folgendes fest:

- Grenz- und Gebäudeabstände
- Anzahl der Geschosse
- Ausnützung



# Preisgünstiger Wohnungsbau

---

- Bestimmungen:
  - a) Angemessene Belegung der Mietwohnungen;
  - b) Maximale Einkommens- und Vermögensgrenzen der Mieterschaft;
  - c) Maximale Erstellungskosten der Wohnungen;
  - d) Mietzinsberechnung in Abhängigkeit von den Liegenschaftskosten;
  - e) Kalkulatorische Landwert und
  - f) Kontrollen und Sicherung der Zweckbestimmung.
- In Misch- und Kernzonen sind anstelle Gewerbe im EG Ausnahmen für preisgünstiges Wohnen möglich
- Vertragliche Lösungen bei Auf- und Umzonungen mit Privaten



# Preisgünstiger Wohnungsbau – Umsetzung

- A – C Private
- D – E Korporation
- F – G Gemeinde

- Ziel 30 bis 50 Wohnungen innerhalb der nächsten 15 Jahren

## Umsetzung:

- 20 – 25 Wohnungen auf gemeindeeigenen Grundstücken
- 20 – 25 Wohnungen im Zusammenhang mit Auf- und Einzonungen
- Sonderregelung in Mischzonen für kleinflächige Lösungen (Potential noch schwer abschätzbar)



# 5. Weitere Planungselemente

## Bebauungspläne

Aufhebung:

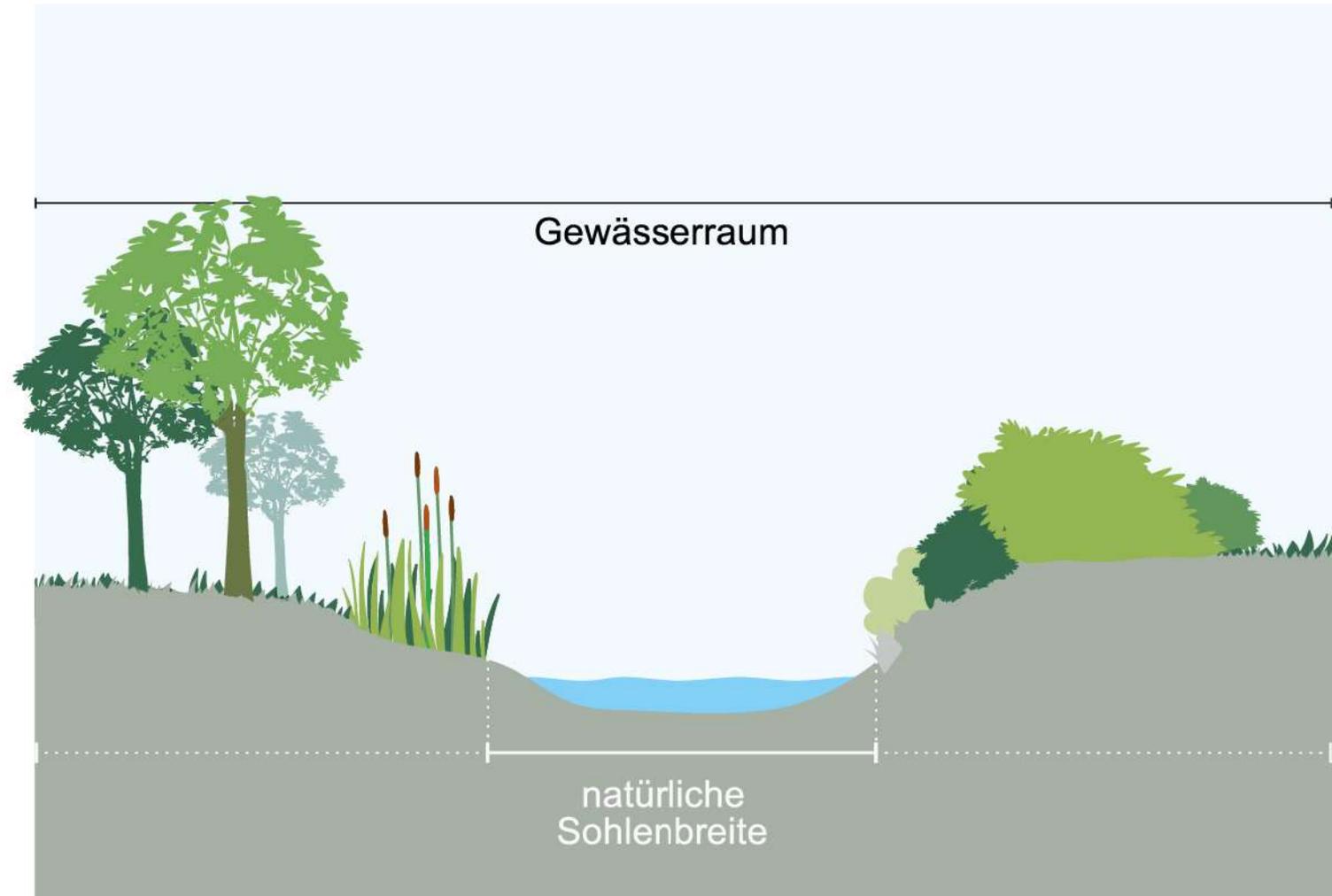
- (A)** Eu
- (B)** Gyrenrank
- (C)** Zugerstrasse – Neuschellstrasse
- (D)** Brunnenmatt



# Gewässerraum / separate Teilzonenplanrevision

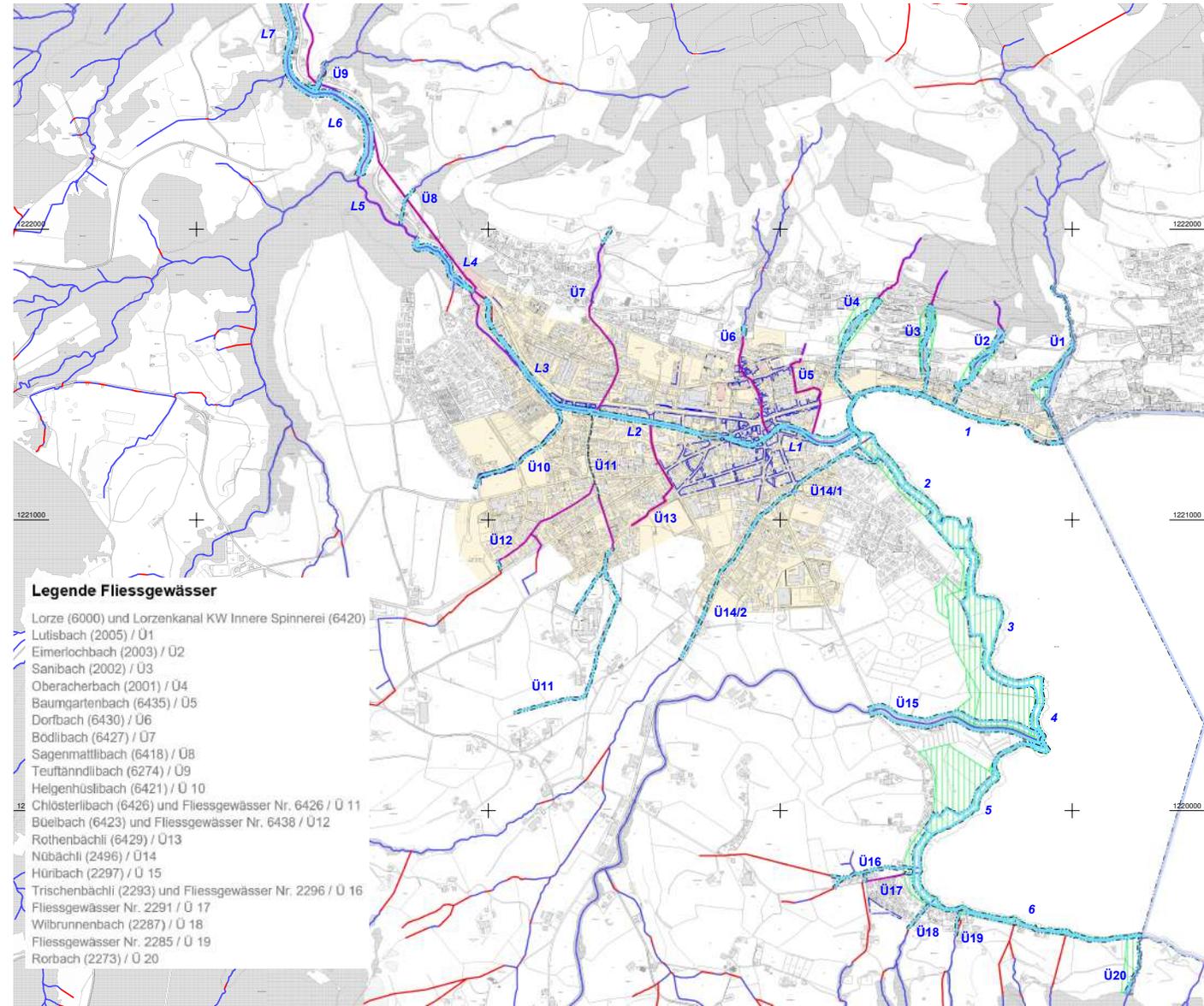
---

- Ausscheidung Landstreifen zum Schutz der Gewässer
- Bauverbot und nur begrenzte Eingriffe
- Breite abhängig von natürlicher Sohlenbreite
- Reduktion der Breite im dicht bebauten Gebiet



# Gewässerraum / separate Teilzonenplanrevision

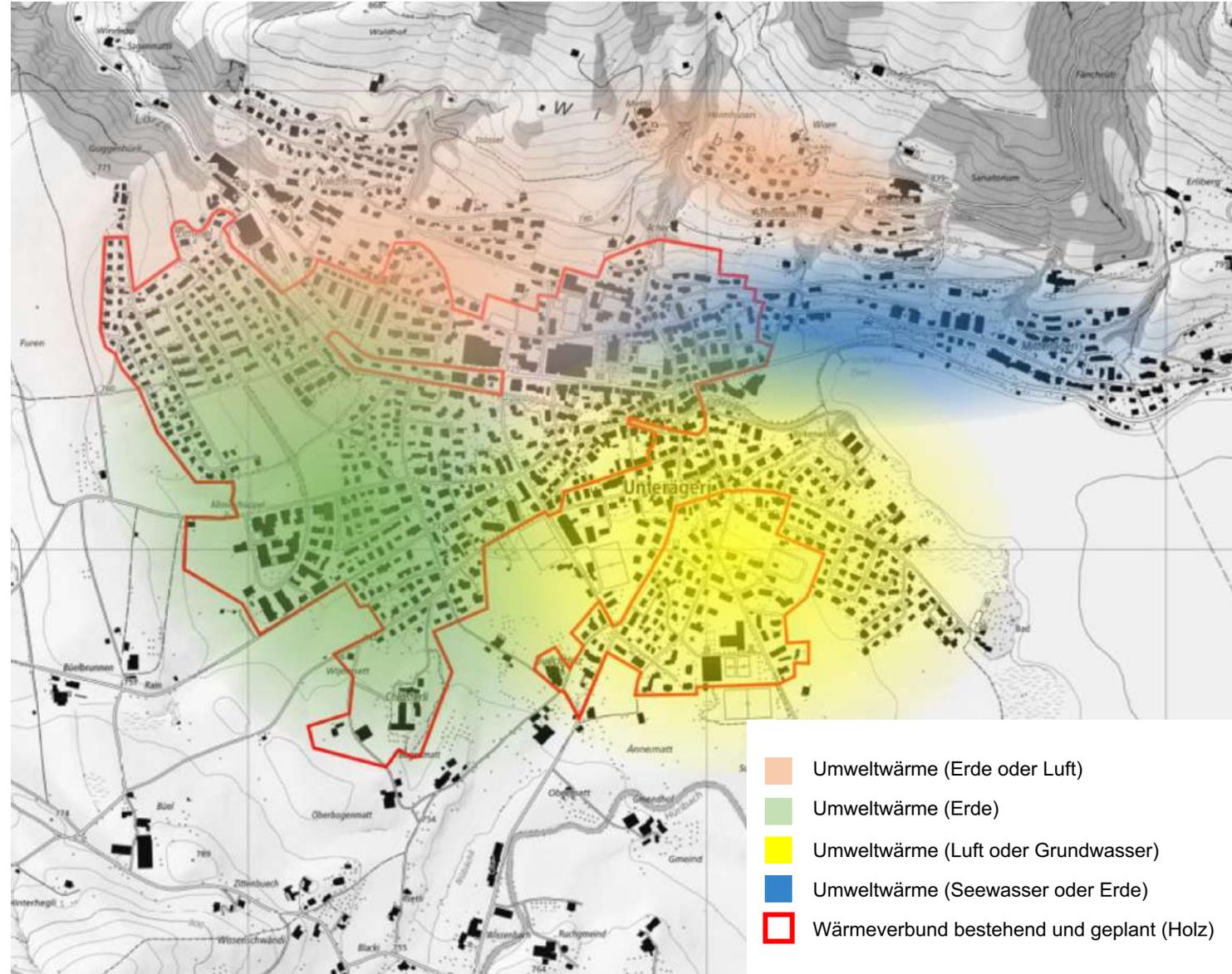
## 1. Etappe im Siedlungsgebiet



# Energieplanung

Analyse zeigt: ein Umstieg auf erneuerbare Energien für das gesamte Siedlungsgebiet von Unterägeri ist realisierbar.

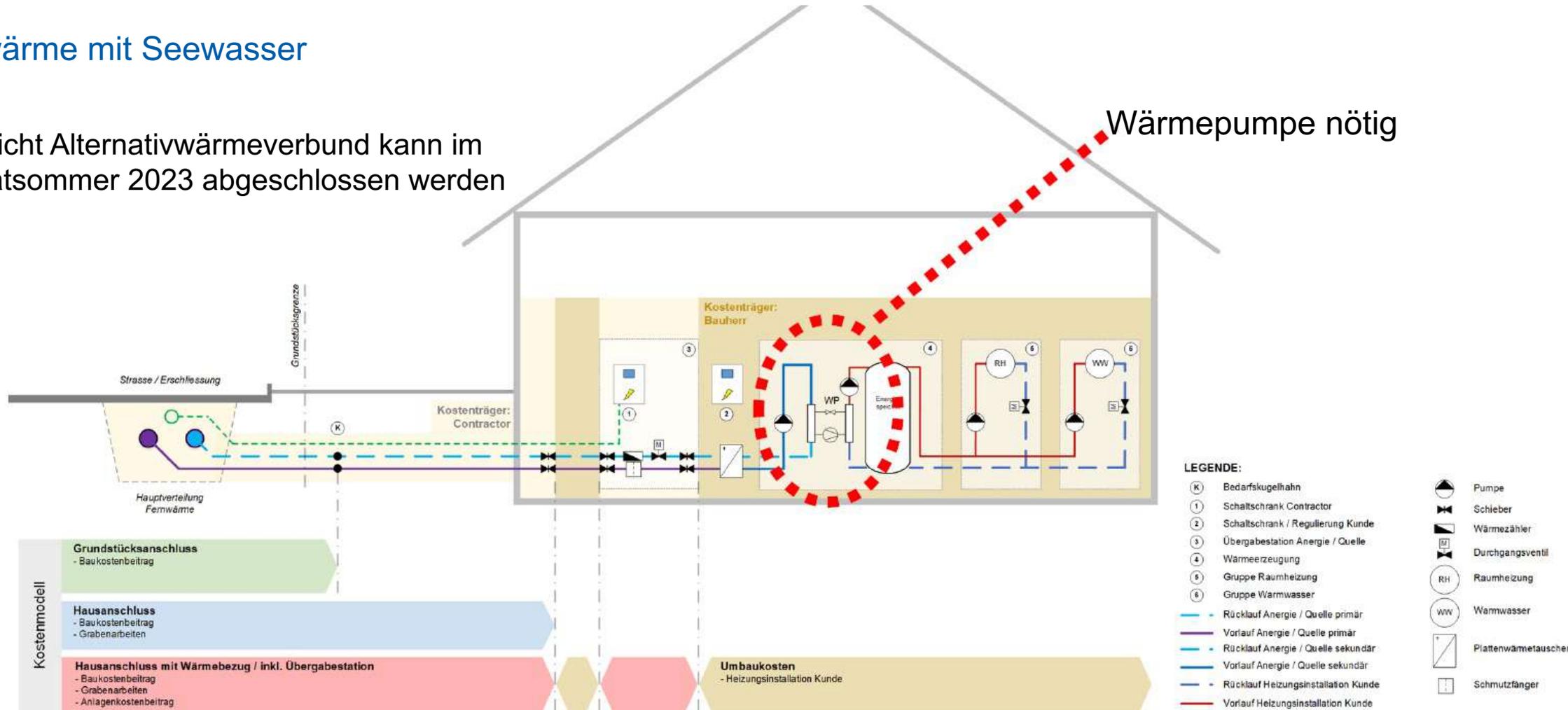
- Korporation erstellt bereits einen Holzwärmeverbund
- Die Gemeinde prüft weitere Wärmeverbände mit Oberflächengewässern
- In EFH-Gebieten stehen individuelle Wärmepumpenlösungen im Vordergrund



# Energieplanung

## Fernwärme mit Seewasser

- Bericht Alternativwärmeverbund kann im Spätsommer 2023 abgeschlossen werden

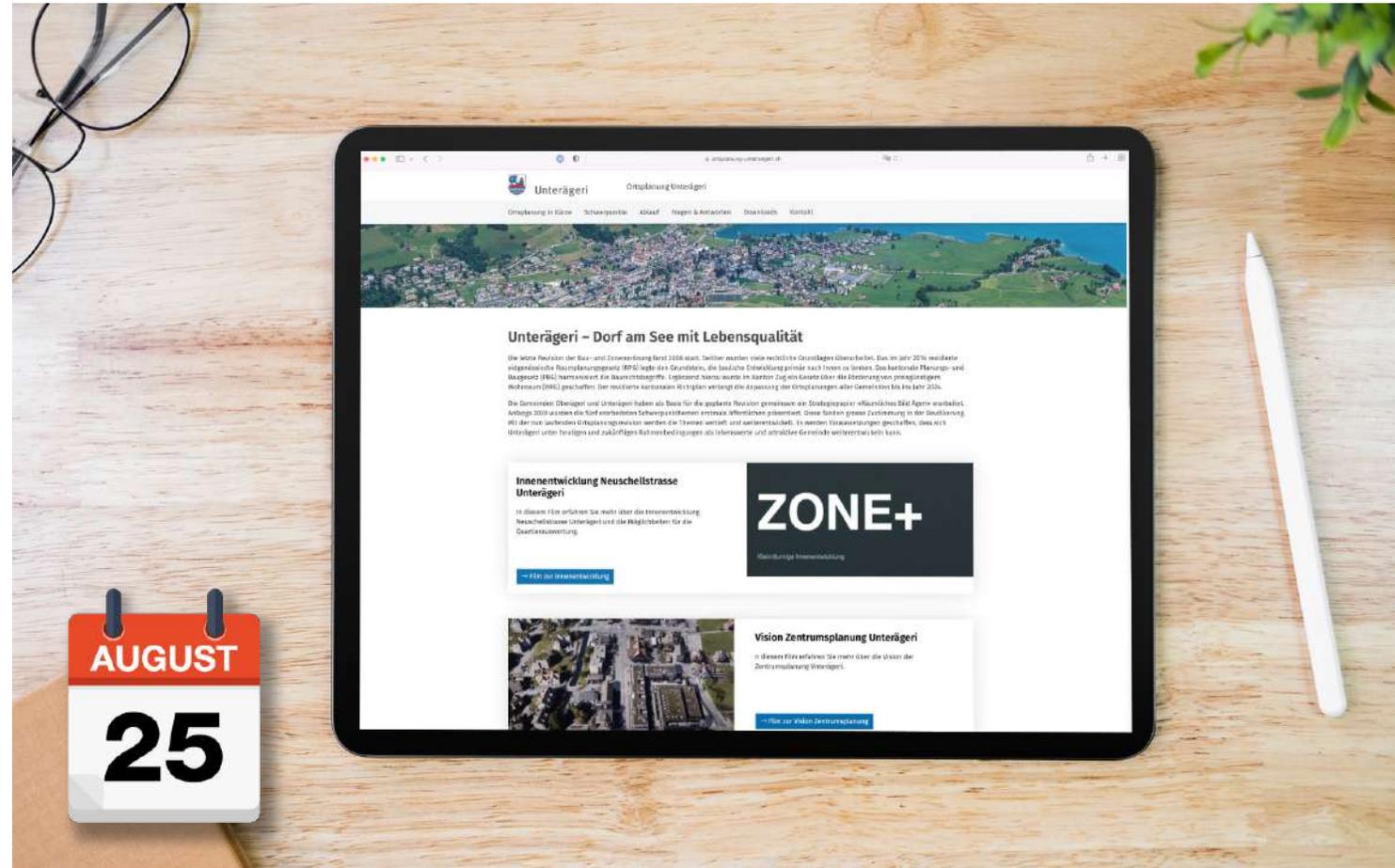


# 6. Unterlagen und nächste Termine

Unterlagen sind online verfügbar  
ortsplanung-unterageri.ch:

- Präsentation
- Video zur Ortsplanungsrevision
- Zonen-Änderungspläne
- Vorinformationen zur Ortsplanungsrevision (Kurzbericht)

**25. August 2023 –  
Start öffentliche Auflage (30 Tage)**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**



Unterägeri

