



EINWOHNERGEMEINDE
OBERÄGERI



Unterägeri



Räumliches Bild Ägeri

Dörfer am See mit Lebensqualität

23. September 2019

Ihre Meinung ist gefragt

Geschätzte Einwohnerinnen, geschätzte Einwohner

Sie halten die Broschüre zum Räumlichen Bild Ägeri in Ihren Händen. Sie beleuchtet die grundsätzlichen Entwicklungsschwerpunkte für das Ägerital, die im Rahmen der anstehenden Ortsplanungen der beiden Gemeinden weiterentwickelt und verfeinert werden sollen. Das Räumliche Bild Ägeri ist die strategische Vorarbeit, welche die Gemeinderäte von Oberägeri und Unterägeri gemeinsam erarbeitet haben.

Dem Räumlichen Bild Ägeri liegt der kantonale Richtplan zu Grunde, welcher festlegt, wie sich der Kanton und die Gemeinden langfristig räumlich entwickeln sollen. Das Ägerital wird in diesem Richtplan als «Zwischenlandschaft» bezeichnet. Diese Positionierung zwischen Stadt und Land bildet die Grundlage für die Entwicklung einer gemeinsamen Strategie für das Tal. Die Strategie umfasst die Themen Bevölkerung, Wohn- und Arbeitsraum sowie Mobilität, wozu entsprechende Ziele formuliert werden.

Die Entwicklung unseres Tales und unseres Dorfes soll nicht allein durch die Gemeinderäte bestimmt werden. Das Ägerital ist unser gemeinsamer Wohn- und Lebensraum. Die Entwicklung dieses Wohn- und Lebensraumes müssen und können wir gemeinsam gestalten.

Der Gemeinderat lädt Sie daher in einem ersten Schritt ein, Ihre Meinungen und Ihre Anregungen zum Räumlichen Bild Ägeri zu äussern. **Studieren Sie die beiliegende Broschüre und füllen Sie dazu den Fragebogen bis Ende Februar 2020 auf unserer Webseite unteraegeri.ch aus oder geben Sie Ihre Ideen schriftlich in der Gemeindeverwaltung ab.** Die Umfrage ist anonym, Sie müssen lediglich Ihren Wohnort und Ihr Alter angeben.

Wir freuen uns auf Ihre aktive Teilnahme und auf den weiteren gemeinsamen Prozess in der bevorstehenden Ortsplanung.

Unterägeri, im Januar 2020

Den Link zur Online-Umfrage finden Sie auf der Startseite der Gemeinde-Webseite: unteraegeri.ch (TopNews) oder scannen Sie den nebenstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone (neuere Modelle benötigen keine spezielle App hierzu. Die Kamera des Smartphones erkennt den Code und öffnet den Link direkt in ihrem Browser).



Inhaltsverzeichnis

Einführung	5
1 Dorfleben	7
2 Seepromenade	9
3 Seekinder	11
4 Märkte am See	13
5 Küstenfahrt	16
6 Verhältnis zur Ortsplanungsrevision	20

Impressum

Gemeinde Oberägeri
Alosenstrasse 2, 6315 Oberägeri
041 723 80 00, oberoegeri.ch

Gemeinde Unterägeri
Seestrasse 2, 6314 Unterägeri
041 754 55 00, unteraegeri.ch

in Zusammenarbeit mit:

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45, www.ke eas.ch
Marcel Muri, Dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner FSU
Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development &
Landscape Architecture
Seraina Schwizer, MSc Architektin ETH

Unterstützung und Fachgutachten durch:

Mobilität:
Synergo Mobilität – Politik – Raum GmbH
Grubenstrasse 12, 8045 Zürich
Roberto De Tommasi, Dr. phil. II, Geograph

Öffentlicher Verkehr:
TEAMverkehr.winterthur
Wartstrasse 26
8600 Winterthur
Otto Hintermeister, Bauing. ETH

Einführung

Ausgangslage

Unterägeri und Oberägeri bilden zusammen ein Tal. Die beiden Gemeinden sind gemeinsam gewachsen und haben in verschiedenen Themenbereichen wie Siedlung, Freiraum und Verkehr wichtige Berührungspunkte. Für die künftige Entwicklung möchten die beiden Gemeinden einen gemeinsamen Grundstein mit dem vorliegenden räumlichen Bild setzen und so ihre längerfristigen Ziele zu den Themen Bevölkerung, Wohn- und Arbeitsraum sowie Mobilität festhalten. Für die Ortsplanungsrevisionen sind später noch zusätzliche Themen zu behandeln.

Hintergrund

Das Raumordnungskonzept im kantonalen Richtplan definiert Unterägeri und Oberägeri als Zwischenlandschaft. Dort soll bis 2040 10 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums des Kantons stattfinden. Mit dem vorliegenden Dokument kommen die beiden Gemeinden dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan (G 9.3) nach, ein räumliches Bild als Grundlage für die nächste Ortsplanung zu erarbeiten und damit gemeinsam Fragen zur künftigen Entwicklung zu beantworten. Dabei bildet der qualitätvolle Umbau der historischen Ortszentren und die Integration städtischer Qualitäten einen zentralen Bestandteil.

Für die beiden Gemeinden ist klar, dass sie als Zwischenlandschaft urbane Qualitäten im dörflichen Kontext verankern und damit das Beste aus Stadt und Land vereinen wollen. In diesem Sinne haben sie eine Arbeitsgruppe mit jeweils drei Gemeinderäten und einem Vertreter der Abteilung Bau und Sicherheit gegründet und so gemeinsam mit der KEEAS AG die wesentlichen Inhalte des räumlichen Bilds erarbeitet. In den Bereichen Mobilität und öffentlicher Verkehr wurden zudem Analysen und fachliche Studien bei Synergo und TEAMverkehr.winterthur in Auftrag gegeben.

Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

Bevölkerungszahl

Die Wohnbevölkerung im Ägerital ist seit 2006 mit wenigen Ausnahmen stetig gestiegen. Im Schweizer Vergleich (prozentual) zeigt sich ein leicht überdurchschnittliches Wachstum in Oberägeri und in Unterägeri eine Entwicklung gemäss Schweizer Durchschnitt.¹

Demografie

Wie in vielen Industrieländern altert die Bevölkerung in der Schweiz stark, insbesondere weil die Lebenserwartung steigt und die Geburtenziffer sinkt. Während die Hälfte der Schweizerinnen und Schweizer 1970 älter als 32 Jahre war, ist 2016 die Hälfte älter als 42 Jahre. Die Schweiz altert allerdings nicht überall gleich stark. Während in manchen Gemeinden die Bevölkerung jünger geworden ist, altert sie in anderen Gemeinden durch Wegzug von jungen Personen und Familien oder Zuzug von älteren Personen umso stärker. Im Ägerital weist die Wohnbevölkerung gar eine stärkere Alterung als der Schweizer Durchschnitt auf. Während der Altersmedian 1970 zwischen 13 und 29 Jahren unter dem Durchschnitt lag, liegt er 2016 mit 42 bis 46 Jahren über dem Durchschnitt.² Die Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung zeigt, dass dies durch eine prozentuale Zunahme älterer Paare und älterer Singles von jeweils +5 % sowie durch eine deutliche Abnahme der Anteile Familien mit Kindern -10 % in Unterägeri und -15 % in Oberägeri erfolgte.¹

Beschäftigte

Zwischen 2005 und 2015 hat sich die Beschäftigtenzahl in Unterägeri trotz stetiger Zunahme leicht unter dem Schweizer Durchschnitt und deutlich unter dem regionalen Durchschnitt entwickelt. In Oberägeri ist im gleichen Zeitraum ein Rückgang der Beschäftigten zu vermerken. Dabei war die tiefste Zahl 2012 erreicht, seither ist wieder ein Anstieg erkennbar.¹

Entwicklungsschwerpunkte

Das räumliche Bild Ägeri wurde unter Einbezug vorangegangener Studien und Beratungen von Experten aus den Themenbereichen Verkehr, sozialräumliche Entwicklung und Digitalisierung erarbeitet. Die Entwicklungsschwerpunkte sind themenübergreifend und lassen sich auf der hier dargestellten konzeptionellen Ebene nicht eindeutig der vorgeschlagenen Struktur des kantonalen Richtplans (Städtebau, Infrastruktur und Erholung) zuteilen. In der Ortsplanungsrevision kann die Zuteilung der einzelnen Massnahmen dann gemäss dieser Struktur erfolgen. Das räumliche Bild Ägeri setzt sich aus folgenden thematischen Schwerpunkten zusammen:

- Dorfleben – eine gelebte Gemeinschaft
- Seepromenade – eine erlebbare Verbindung
- Seekinder – eine durchmischte Bevölkerung
- Märkte am See – eine moderne Arbeitswelt
- Küstenfahrt – eine attraktive Mobilität

¹ Gemeindecheck von Fahrländer und Partner AG, September 2017

² «Die Schweiz altert – aber nicht überall gleich stark» NZZ, 21.6.18

1 Dorfleben

Situation

Im städtischen Kontext erleben Siedlungen, in denen dörfliche Qualitäten gelebt werden, eine hohe Nachfrage. Sie profitieren davon, dass die Bewohner vor Ort stärker verwurzelt sind und sich mit dem Wohnort identifizieren. Das führt auch dazu, dass Menschen länger am selben Ort wohnen bleiben oder in die direkte Nachbarschaft umziehen, statt wegzuziehen.

Eine gelebte Gemeinschaft und aktive Nachbarschaft, wo einer dem anderen hilft, wo man sich untereinander kennt und sich austauscht, weist viele Vorteile für die Bevölkerung und die Gemeinde auf. So kann auch das soziale Netzwerk in der Wohnumgebung verankert sein. Je stärker der Bezug zur Wohngemeinde, desto positiver tragen die Einwohner das Bild nach aussen und desto grösser ist auch die Bereitschaft für ein Engagement in Vereinen oder bei Veranstaltungen.

Idee

Ziel ist es, dass sich die Einwohner im Ägerital untereinander kennen, Kontakt pflegen, sich austauschen und sich gegenseitig helfen. Damit sollen sich die Einwohner stärker mit dem Ägerital verbunden fühlen, hier ihre Wurzeln haben und ggf. auch nach einer Ausbildung auswärts wieder ins Ägerital zurückziehen. Das Heimatgefühl und die Identifizierung mit dem Ort werden damit gestärkt, um so auch Wohnungswechsel resp. Wegzüge aus den beiden Gemeinden zu reduzieren.

Weg

Um die aktive Nachbarschaft zu fördern, müssen die Gemeinden in den einzelnen Quartieren oder ähnlichen Einheiten «Leben» entwickeln. Unterägeri und Oberägeri gliedern hierfür ihr Siedlungsgebiet in Nachbarschaften. Dabei gibt es auch das Gebiet Mittenägeri, das über beide Gemeinden verläuft. Um den Austausch unter den Bewohnern zu initiieren, werden nachbarschaftsweise kleine Events wie eine Pop-up-Bar oder Ähnliches organisiert. Dies bringt die Nachbarn physisch zusammen und fördert den sozialen Austausch. Parallel dazu wird eine Plattform für die virtuelle Begegnung in Form einer Nachbarschaftsapp durch die beiden Gemeinden aufgebaut. Damit findet innerhalb der Nachbarschaft zusätzlich zum persönlichen Kontakt ein elektronischer Austausch zu alltäglichen Anliegen statt. Neben Verkaufs- und Leihangeboten können dort auch Dienstleistungsangebote wie Nachhilfe, Baby- und Hundesitten oder Einkaufshilfe angeboten und gesucht werden. Mit einem entsprechenden Austausch an Gütern und Leistungen sowie dem Teilen verschiedener Dinge rückt die Bevölkerung zu einer stärkeren Gemeinschaft zusammen.

Ziel

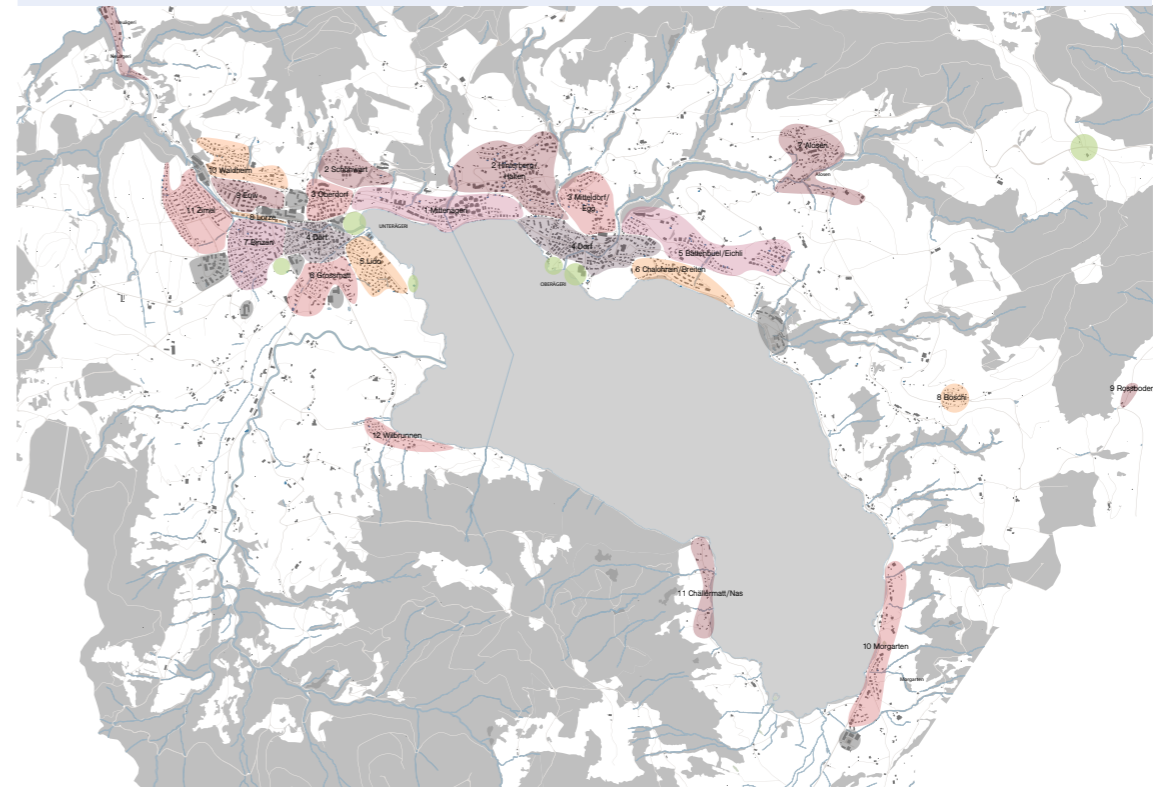
Aktives Dorfleben, gelebte Nachbarschaften und starke Verankerung

Strategie

Nachbarschaften in kleineren Einheiten ansprechen und Aktivitäten fördern, Initialanlässe durchführen

Massnahmen

Nachbarschaftsanlässe, Pop-up-Bar, Nachbarschafts- oder Gemeinde-App, Nachbarschaftsangebote und -hilfen



2 Seepromenade

Situation

Aufgrund der Entwicklung im Siedlungsraum besteht ein wachsender Erholungsdruck auf die Naherholungsgebiete im Ägerital. Wichtige Landschaftselemente für die Erholung und den Tourismus sind der Raten-Gottschalkenberg, St. Jost sowie die Regionen Naas, Wildspitz und der Campingplatz Unterägeri. Darüber hinaus bildet der Ägerisee ein wichtiges Element der Landschafts- und Erholungsgebiete. Sie werden für diverse Freizeitaktivitäten wie biken, Skifahren, wandern, campieren etc. intensiv genutzt und sind so ein essenzieller Bestandteil für den Tourismus im Ägerital. Die Dorfkerne von Ober- und Unterägeri liegen am nördlichen Ufer des Sees. Dieser bildet das grösste Verbindungselement zwischen den beiden Gemeinden. Dem Ufer entlang führt die Kantonsstrasse mit angrenzendem Trottoir. Die Verbindung wird durch den motorisierten Verkehr dominiert und ist für Velofahrer und Fussgänger wenig attraktiv. Zurzeit weisen insbesondere Uferbereiche, an denen die Kantonsstrasse resp. das Trottoir direkt ans Wasser reichen, gestalterisch und ökologisch ein tiefes Niveau auf. Dieser Raum kann für die Verknüpfung der beiden Dörfer eine wichtige Rolle einnehmen, da er diese verbindet und für alle gut erreichbar ist.

Der See trägt zur hohen Standort- und Lebensqualität im Ägerital bei. Um das grosse Potential am See bestmöglich zu nutzen, sind neben dem Blick auf den See die Nutzungen und Erholung im, auf dem und am See wichtig. Dafür müssen die Uferbereiche für Fussgänger und Velofahrer einen angenehmen Aufenthalt ermöglichen und Schutz vor dem motorisierten Verkehr der Kantonsstrasse bieten. Bisher fehlen den beiden Gemeinden kreative und vielfältige Nutzungen direkt am Wasser.

Idee

Die Distanz zwischen den Dorfkerne wird gefühlt verkürzt, sicher und attraktiv gestaltet. Die Verbindung beider Gemeinden wird damit gestärkt und der Zugang zum See und dessen Erlebbarkeit verbessert. Dies entspricht auch der Sicht des kantonalen Richtplans, der die beiden Gemeinden als «Städtchen am See» bezeichnet und damit als eine Einheit betrachtet. Dieses Städtchen soll nun eine Seepromenade erhalten. Dabei könnten in Zukunft einzelne kleine Angebote für Spaziergänger diese Promenade noch interessanter machen. Das soll sowohl für die Einheimischen wie auch für Touristen attraktiv sein und dazu führen, dass die Strecke zwischen den Gemeinden vermehrt mit dem Velo und zu Fuss zurückgelegt wird.

Weg

Entlang des Sees muss die Fuss- und Veloverbindung aufgewertet und erneuert werden. Mit einem attraktiven und sicheren Weg wird der See besser erlebbar. Hierfür muss entlang des Ufers insbesondere im Bereich Mittenägeri zwischen den beiden Dorfkerne eine gestalterische und ökologische Aufwertung des Uferbereichs und eine Verbreiterung des Weges erfolgen. Dabei könnten Teile der Verbindung als Steg/Seeweg angelegt werden. An diesem neuen Weg tauchen dann einzelne Highlights auf. Diese können nach Jahres- oder auch Tageszeiten verändert, weiterentwickelt und immer wieder neu erfunden werden.

Die Gemeinden helfen die hierfür nötigen Rahmenbedingungen zu setzen, während die sogenannten Seeperlen auch von der Bevölkerung kreierte, organisiert und belebt werden. Denkbar für die besonderen Angebote sind schwimmende Plattformen an Stegen. Dabei wäre beispielsweise ein Glacé- resp. Maronistand oder ein Café auf dem Wasser möglich. Bei grossem Interesse kann sich das längerfristig auch mit einem Künstleratelier, einem Clubhaus, oder einem Sauna-Häuschen erweitern. Neben neuen Angeboten verbindet die Seepromenade aber auch bestehende Eckpunkte wie das Birkenwäldli und das Seefeld in Unterägeri, das Haus am See, den bestehenden Schiffsteg beim Restaurant Ägerisee, die Studenhütte und das Ägeribad mit dem Sprungturm.

Die verschiedenen Seeperlen helfen, die neugestaltete Seepromenade zu beleben. Die Distanz zwischen den Dorfkerne wird mit den einzelnen Highlights am Weg kürzer empfunden. Neben dem Nutzen für die Bevölkerung des Ägeritals wird damit auch ein attraktiver Weg zum Spazieren für Besucher von ausserhalb geschaffen.

Ziel

Dorfkerne stärker verbinden, See erlebbar machen, moderne und kreative Ausstrahlung über das Tal hinaus

Strategie

Distanz zwischen den Dorfkerne verkürzen, Wegverbindung attraktiv und interessant gestalten, Highlights am Uferweg schaffen

Massnahmen

Machbarkeit für Stegabschnitte prüfen, Uferweg ausbauen und aufwerten, erste Highlights an der Promenade entwickeln, bestehende ungenutzte Bootsstege nach Mittenägeri versetzen



3 Seekinder

Situation

Das Ägerital vermerkt in den letzten 40 Jahren eine starke Überalterung. Dabei ist das Tal und insbesondere Oberägeri stärker als der Schweizer Durchschnitt vom Strukturwandel betroffen. In der Schweiz wird die Überalterung in der Regel durch die Zu- oder Rückwanderung älterer Personen, die Abwanderung junger Personen sowie eine tiefere Geburten- als Sterberate verursacht. Gemeinden mit einer Verjüngung der Bevölkerung erreichen dies meist durch Universitätsangebote, günstiges Bauland, eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, ein attraktives Umfeld für die Familiengründung sowie eine gute Erreichbarkeit von Arbeitsstellen. So ziehen junge Menschen zu Studiumszwecken oder für die Realisierung von Eigenheim und Familiengründung zu.

Die Gemeinden Oberägeri und Unterägeri sind zwar bei Familien noch immer beliebt und attraktiv, die demografische Entwicklung zeigt allerdings, dass der Anteil Familien in beiden Gemeinden seit 1990 stark zurückgegangen ist.

Mit den anstehenden Ortsplanungsrevisionen können Unterägeri und Oberägeri aufgrund der bereits vorhandenen Reserven keine neuen Wohnzonen ausscheiden. Entsprechend muss eine künftige Entwicklung der Wohnflächen in den heute bestehenden Wohnzonen und innerhalb der bereits gebauten Siedlung erfolgen. Dies unterstützt auch das Ziel der Raumplanung, das Gut Boden ressourcenschonend zu nutzen. Dabei sind die historischen Bauten und Ortsbilder zu beachten und im Gesamtgefüge so zur Geltung zu bringen, dass sie zur starken historischen Verankerung, zur Wiedererkennung und zum Heimatgefühl beitragen.

Idee

Ziel ist es, das Bauen an schwierigen Lagen mit Entwicklungspotential zu vereinfachen und so bezahlbaren Wohnraum für jüngere Menschen und Familien – die Seekinder Ägeri – zu schaffen. Langfristig soll so eine gute demografische Durchmischung erzielt, das Siedlungsgebiet attraktiver und die Lebensqualität insgesamt weiter gesteigert werden. Menschen, die hier aufwachsen, sollen auch im Ägerital bleiben oder zur Familiengründung wieder hierher zurückkehren können und wollen. Dabei sollen sinnvolle Siedlungsergänzungen entstehen, schwierige Parzellenstrukturen überwunden werden und Bebauungs- und Verdichtungsabsichten einfacher abgewickelt werden.

Weg

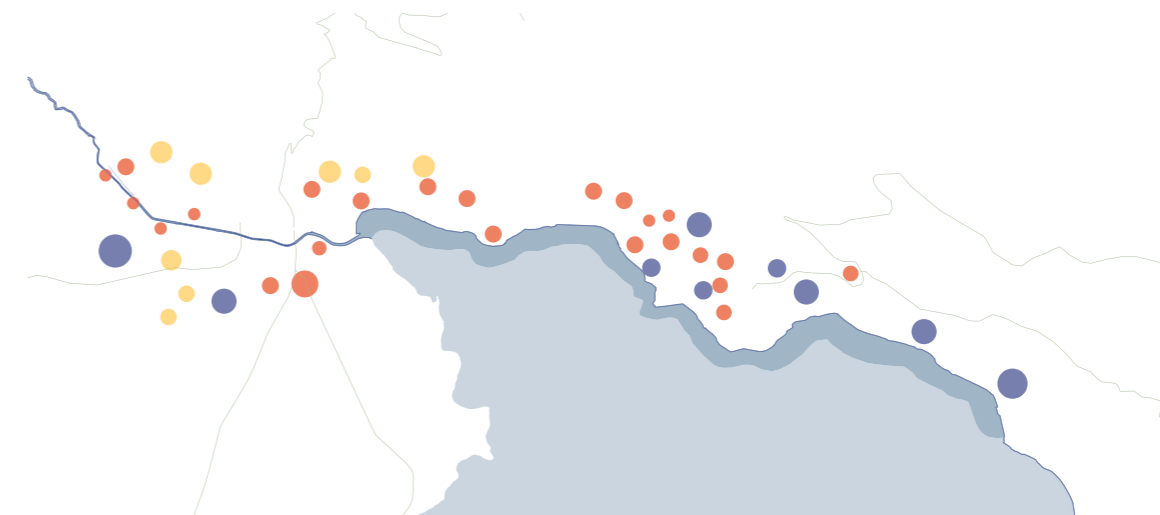
Über die beiden Gemeinden werden unter Berücksichtigung der Baudenkmäler die Stellen ausgeschieden, die sich für eine verdichtete Bauweise eignen, an denen dies aber nicht durch die Regelbauweise erfolgen kann. An diesen Stellen kann für Bauprojekte ein vereinfachtes Verfahren angewandt werden, bei dem die Ausnutzungsbestimmungen und weitere Einschränkungen wegfallen, sofern die Projektierung durch einen qualifizierten Architekten erfolgt und sich das Projekt gut in die Umgebung eingliedert. So können vereinfacht sinnvolle Siedlungsergänzungen insbesondere bei schwierig bebaubaren Grundstücken geschaffen werden. Bevor die Gemeinden ein entsprechendes Verfahren einführen, wird dessen Umsetzbarkeit in einem Pilotprojekt getestet. Dabei sollen präzise Einzelmassnahmen für die qualitative Weiterentwicklung der Kernzonen eruiert werden und angrenzende Gebiete mit ebenfalls guter ÖV-Erschliessung für eine geeignete Entwicklung gezielt untersucht werden.



Ziel
Gute demografische Durchmischung, Weiterentwicklung der Siedlung

Strategie
Bezahlbarer Wohnraum für Junge und Familien, Siedlungsgebiet dichter nutzen, vereinfachtes Verfahren zur Innenentwicklung

Massnahmen
Innenentwicklungsplan, Sonderbauvorschriften für die Innenentwicklung, Pilotprojekt zur Innenentwicklung



- Innenentwicklung mit Sonderbauvorschriften
- Entwicklung nach Bauordnung
- Schlüsselareale

Innenentwicklungspotentiale Ägerital

4 Märkte am See

Situation

Der Dienstleistungssektor wächst stetig und bildet mit rund zwei Dritteln heute bereits den grössten Anteil der Arbeitsplätze in den Gemeinden Unterägeri und Oberägeri. Die Arbeitsplatzkonzepte im Dienstleistungssektor entwickeln sich mithilfe von neuen IT-Lösungen beispielsweise im Sinne von flexiblen Arbeitsplätzen oder Shared Offices stetig weiter. Um mit dieser Entwicklung mithalten und als Dienstleistungsstandort wahrgenommen zu werden, muss sich das Ägerital diesbezüglich weiterentwickeln und neue Angebote schaffen. Das Ägerital kann dabei andere Qualitäten aufweisen als das Zuger Flachland. Der Natur- und Landschaftsbezug ist intensiver, Nischenfunktionen sind möglich und das Preissegment ist tiefer. Unterägeri und Oberägeri weisen hierfür gemeinsam drei besonders geeignete Standorte auf, die Zukunftspotential haben.

Am nordwestlichen Spickel des Ägerisees liegt in Unterägeri das Seminarhotel. Neben Hotelzimmern bietet es eine professionelle Seminarinfrastruktur und hochwertige Gastronomie. Im Umfeld des Hotels liegen noch unbebaute Bauzonen, mit denen Synergien geschaffen werden könnten. Die Lage im Dorf und am See ist besonders attraktiv und mit der Bushaltestelle Seefeld gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar.

Im Zentrum von Oberägeri ist mit dem Bau des Ägeribads eine grosse Entwicklung erfolgt. Damit wurde das bestehende Seebad im Herbst 2018 durch das neue Erlebnisbad ergänzt. Angrenzend ans Ägeribad liegt das Grundstück der Zugerland Verkehrsbetriebe (ZVB) mit dem Stations- und Postgebäude sowie einer Einstellhalle. Die über 6 500 m² grosse, zentral gelegene Parzelle ist stark unternutzt und kommt als Busdepot keiner attraktiven Zentrumsfunktion nahe. Das Entwicklungspotential in direkter Nähe zum neuen Bad und an zentraler Lage im Dorfkern ist gross.

Das Zentrum Ländli ist ein Hotel und Seminarhaus am östlichen Siedlungsrand von Oberägeri. Die Schwestern der evangelischen Kirche und zivile Mitarbeitende gehen dort vielfältigen sozialen, pädagogischen und pastoralen Aufgaben nach. Anfang des 20. Jahrhunderts war es ein Kurhaus des Schweizer Diakonieverbandes. 2016 hat die Schwestergemeinschaft beschlossen, das Gesundheitszentrum und den Kurbetrieb einzustellen. Die bisherigen medizinischen und therapeutischen Leistungen des Ländlis fielen damit weg. Stattdessen wurde der Grundstein für eine Neuausrichtung mit Fokus «Wohnen mit Service» sowie Ferien- und Seminarangebote gelegt. Die Grösse der Schwestergemeinschaft nimmt stetig ab und das Aufrechterhalten des Betriebs gestaltet sich damit schwieriger. Längerfristig sucht der Diakonieverband daher nach Möglichkeiten, das Ländli neu zu positionieren. Der Standort am Siedlungsrand mit Blick auf den Ägerisee und die Zentralschweizer Berge weist ein grosses Potential auf. Bisher ist das Ländli mit dem öffentlichen Verkehr jedoch nicht besonders gut erschlossen.

Idee

Im Ägerital sollen attraktive Arbeitsplätze für Einwohner und Zupendler entstehen. An guten Lagen werden durch lebhaftes Innovationsflair neue Qualitäten in der Arbeitswelt – insbesondere im Bereich Dienstleistung und Büro – geschaffen. Die Gemeinden siedeln damit hochwertige Arbeitsplätze an und ermöglichen bereits ansässigen Firmen ihren Standort zu sichern und gegebenenfalls zu wachsen.

Weg

An den drei Standorten Seminarhotel am Ägerisee, Zentrum Oberägeri und Ländli werden Dienstleistungsarbeitsplätze konzentriert und modernisiert. Es entstehen die drei Märkte am See. Hierbei steht der Begriff für eine Vielzahl unterschiedlicher Geschäftsformen im Austausch und Handel. Die bestehenden Betriebe an den drei Standorten werden durch die Neuansiedlung moderner Arbeitsplätze ergänzt und es entstehen neue Synergien, was die Standorte zusätzlich stärkt. Gleichzeitig werden die bestehenden Flächen in den Gewerbe-zonen von Dienstleistungsbetrieben entlastet und bieten mehr Platz für die Arbeiten der ersten beiden Sektoren wie z. B. dem produzierendes Gewerbe.

Für die Entwicklung moderner Arbeitsdrehscheiben entstehen Kooperationen und Synergien mit bestehenden Unternehmen. Dabei richtet sich jeder der drei Standorte etwas anders aus:

- Das Seminarhotel am Ägerisee könnte sich gemeinsam mit der Seefeld-Wiese und der Wiese von Parzelle Nr. 75 zu einem grossen zentralen Gelände entwickeln. Dabei könnten dort ergänzende Angebote zum bestehenden Hotel und der Seminarinfrastruktur mit direktem See- und Parkzugang entstehen.
- Im Zentrum Oberägeri soll auf dem Areal der ZVB das Verdichtungs- und Entwicklungspotential für neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor genutzt werden. Die Zentrumsfunktion soll ausgebaut werden und damit auch eine Synergie mit dem Schwimmbad bilden. Im Sinne neuer, moderner, zentral gelegener Arbeitsplätze sind beispielsweise Shared Offices für Personen, die dieses Angebot anstelle ihres Homeoffice-Tages nutzen, interessant.
- Das Ländli könnte sich in seiner Nutzung ganz neu orientieren. Um die Standortqualitäten noch besser zu nutzen, sollte das Areal bis an den See reichen. Kantonsstrasse, ein allfälliges Busdepot und die Bushaltestelle müssten in den Hang verlegt werden. Das Ländli könnte zu einem Campus für ein grosses Unternehmen ggf. auch in Kombination mit einem Kunstangebot ausgebaut werden. Damit könnte ein Leuchtturmprojekt für die Region oder die Schweiz entstehen und eine positive Imageveränderung erfolgen.

Mit dem Fokus auf die Weiterentwicklung drei konzentrierter Dienstleistungsstandorte ist es dem Ägerital möglich, im Arbeitsplatzangebot ohne neue Einzonungen zu wachsen und stärker zu werden. Das Ägerital strahlt so als Ganzes ein Image eines modernen Arbeitens

an attraktiven Standorten aus. Dabei werden beide Dorfkerne belebt und die drei Standorte gewinnen jeweils auch durch den Erfolg der beiden anderen an Bekanntheit und Nachfrage. Der Grundstein für vielfältige Kooperationen und Symbiosen ist damit gelegt. Es entsteht ein innovatives Ambiente und ein interessantes Netzwerk in der Dienstleistungsbranche. Mit mehr Arbeitsplätzen vor Ort entstehen zudem kurze Arbeitswege, was zur Reduktion der Verkehrsbelastung beiträgt.

Darüber hinaus sollen sich die bestehenden Arbeitsgebiete Alosen, Giregg, Morgarten, Spinnerei und Zimel in ihrem Nutzungspotential verbessern und nach ihren besten Möglichkeiten weiterentwickeln.

Ziel

Arbeitsmarkt stärken, Image eines modernen Arbeitens aufbauen

Strategie

Dienstleistungssektor an drei Standorten konzentrieren, moderne Arbeitsplatzkonzepte und attraktive Arbeitsstandorte schaffen, Synergien nutzen

Massnahmen

Ergänzende Angebote zum Seminarhotel schaffen, Seminarhotel mit angrenzenden Grundstücken weiterentwickeln, ZVB-Areal entwickeln, Ländli neu positionieren



5 Küstenfahrt

Situation

Zur Attraktivität des Ägeritals sowohl als Wohn- wie auch als Arbeitsstandort trägt die Erreichbarkeit stark bei. Der Verkehr nach Oberägeri von der Stadt Zug her führt zwangsläufig auch durch Unterägeri. Ein besserer Modal Split – also wachsende Anteile im öffentlichen Verkehr, bei Fussgängern sowie Velofahrern – trägt dazu bei, die Verkehrsbelastung durch private Fahrzeuge möglichst gering zu halten. Hierfür ist ein attraktives Angebot im öffentlichen Verkehr notwendig. Heute nutzen Pendler, die ausserhalb der Gemeinde arbeiten, in Unterägeri zu 29 % den öffentlichen Verkehr, in Oberägeri lediglich zu 17 %. Der Durchschnitt der Region Zug liegt hierbei über 30 %, der Schweizer Durchschnitt bei knapp 25 %. Für Pendler sind insbesondere die Verbindungen Richtung Zug und Baar von Interesse. Diese Verbindungen werden durch die Buslinie 1 abgedeckt. Sie verkehrt viertelstündlich, endet jedoch im Zentrum von Oberägeri ohne Wohngebiete weiter nördlich oder östlich zu bedienen.

Im Rahmen des Ausbaus der SBB soll mit dem Zimmerbergtunnel eine Bahnverbindung im 15-Minuten-Takt Richtung Zürich und Luzern entstehen, was auch das Ägerital besser an einen grossen Arbeitsmarkt anbindet.

Idee

Das Ägerital ist für neue, noch unbekannte Mobilitätsformen offen. Bis sich zeigt, in welche Richtungen diese gehen könnten, will es eine Umlagerung vom motorisierten Individualverkehr auf den öffentlichen Verkehr fördern, um damit die Verkehrs- und Umweltbelastung in den beiden Gemeinden zu reduzieren. Dabei soll insbesondere die ÖV-Nutzung der Pendler in Oberägeri gesteigert werden. Zudem sollen ein grosser Anteil der Siedlung und insbesondere Orte von Interesse gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sein.

Weg

Um die Nutzung des öffentlichen Verkehrs durch Pendler zu steigern, ist eine attraktive Verbindung nach Zug und Baar erforderlich. Dabei ist auf die Umsteigebeziehungen in den Grossraum Zürich zu achten. Wo möglich, müssen Fahrtzeiten sowie Umsteigepunkte reduziert werden. Zudem sollten auch Wohngebiete wie Chalchrain und Breiten mit dem Bus erschlossen werden.

Das Ländli als Ort von Interesse muss gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar sein. Daher soll die Buslinie 1 zusammen mit der Umsiedlung des Busdepots möglichst bald bis ins Ländli verlängert werden. Dabei werden gleichzeitig das Ländli und weitere Wohngebiete östlich des Dorfkerns durch den Bus besser erschlossen und das Zentrum Oberägeri von den Businfrastrukturen entlastet. Die Entwicklungsmöglichkeiten des Ländlis und des Zentrums von Oberägeri hängen massgeblich davon ab.

Auf den verkürzten Takt der Verbindungen Richtung Zürich und Luzern (2035) sollen auch die Anschlüsse aus dem Ägerital abgestimmt sein, um den verbesserten Anschluss zu nutzen. Für die Zukunft soll zudem eine attraktive direkte Verbindung nach Arth mit dem öffentlichen Verkehr erstellt werden, um so ein neues Potential nach Süden zu erschliessen. Damit werden weitere Schulen, Arbeitskräfte, Arbeitsstellen sowie Freizeit- und Tourismusangebote erschlossen und insbesondere die Anbindung ins Tessin genutzt.



_Ziel
Zentrum Oberägeri aufwerten, Verkehrsentlastung beider Gemeinden

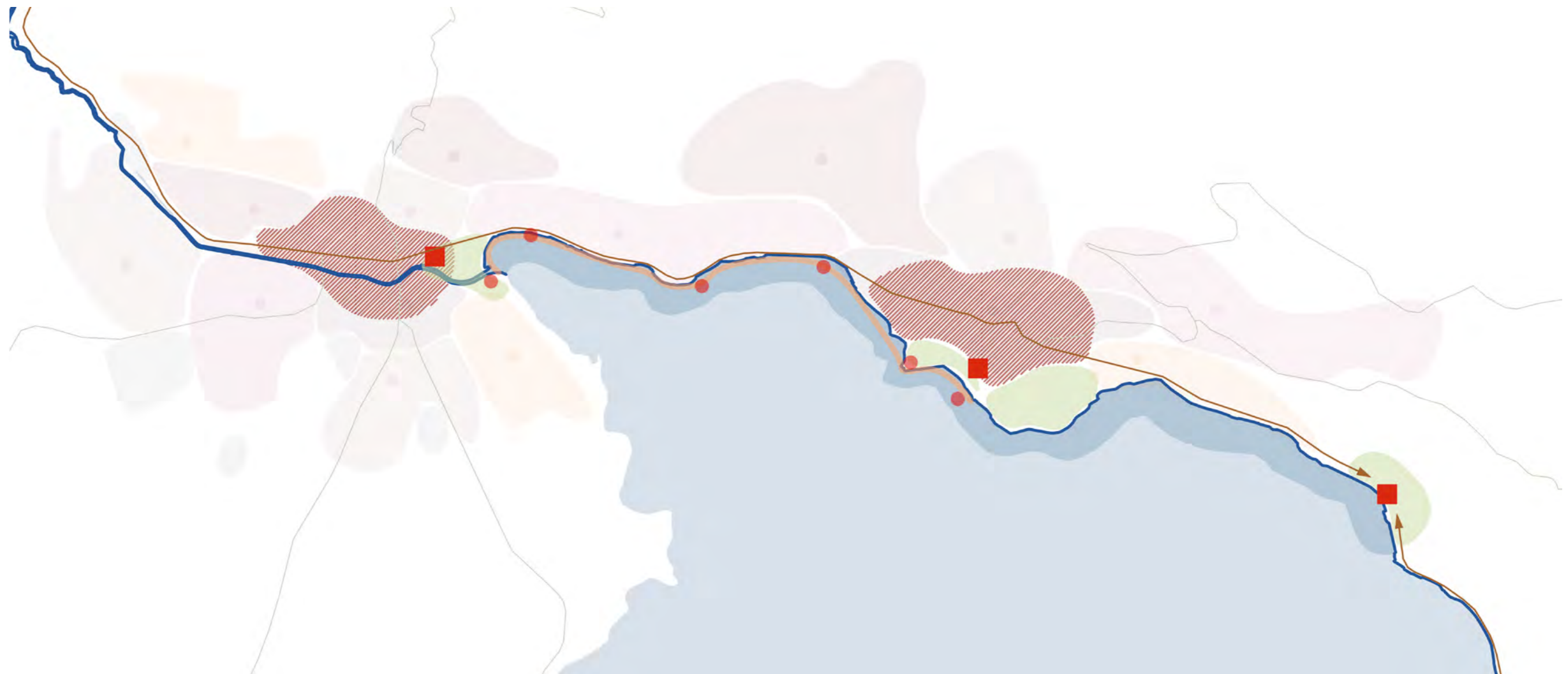
_Strategie
Zentrum Oberägeri von Businfrastruktur entlasten, Anteil öffentlicher Verkehr im Modal Split steigern, ÖV-Angebot verbessern

_Massnahmen
kurz-/mittelfristig: Buslinie verlängern bis Ländli, Busdepot ins Ländli umsiedeln
langfristig: Streckenführung des Direktbusses nach Baar verbessern, Buslinie Ländli-Arth erstellen



6 Verhältnis zur Ortsplanungsrevision

Das vorliegende räumliche Bild ist als Vorarbeit für die Ortsplanungsrevisionen der beiden Gemeinden Oberägeri und Unterägeri zu verstehen. Dabei setzt es bestimmte Fokusse für die künftige gemeinsame Entwicklung der beiden Gemeinden. Darüber hinaus gibt es aber auch weitere Themen wie (Nah-) Erholung, Tourismus, Naturgefahren, Energie, Klima etc., die hier nicht ausdrücklich erwähnt wurden und von beiden Gemeinden jeweils separat geplant werden, mit entsprechender fallbezogener Koordination zwischen den Gemeinden. Diese weiteren Themen sowie die wichtigen Landschaftselemente für die Erholung und den Tourismus wie der Raten-Gottschalkenberg und der Wildspitz oder die Arbeitsgebiete der beiden Gemeinden sind für die anstehende Ortsplanungsrevision ebenfalls vorzubereiten und in der Revision zu behandeln. Sie werden daher im Dialog zwischen den beiden Gemeinden weiterverfolgt, sodass die Ziele für diese Themen als Grundlage für die Ortsplanungsrevision vorliegen und die Art der Umsetzung in der Revision festgehalten werden kann.



-  Dorfkern
-  Nachbarschaften
-  Küstenfahrt attraktive Mobilität
-  Seepromenade: erlebbare Verbindung
-  Märkte am See: moderne Arbeitswelt

