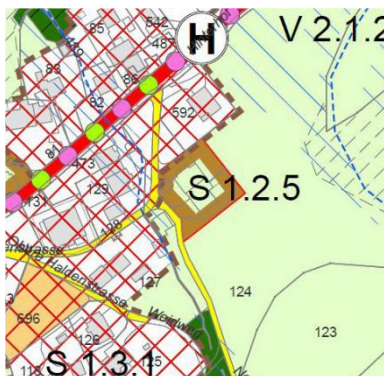


## **Abschluss der Revision der Ortsplanung**

Der Gemeinderat konnte Ende September 2021 nach gut 3 Jahren Arbeit die Revision der Ortsplanung abschliessen. Dabei wurde der Richtplan definitiv erlassen und der neue Zonenplan und das revidierte Baureglement zur öffentlichen Auflage vom 2. November bis 1. Dezember 2021 verabschiedet. Im Vordergrund der Revision der Ortsplanung stand die konsequente Innenentwicklung. Die neuen übergeordneten Vorschriften des Bundes und des Kantons und jetzt auch das neue Baureglement der Gemeinde ermöglichen, die bestehenden Bauzonen besser zu nutzen. Dabei wurden in zwei Fällen Gebiete mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert, damit die für Untereggen charakteristische Seesicht für die hinterliegenden Grundeigentümer sichergestellt werden kann. Im Baureglement wird neu eine Baumassenziffer und eine Spezialbestimmung zur Förderung von Terrassenhäusern eingeführt. Der Zonenplan umfasst wenige Änderungen gegenüber dem Bestand und eine Neueinzonung von ca. 3'913 m<sup>2</sup> mit nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden im Westen des Mittlerhofs. Für diese Fläche wurde ein Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages und ein limitiertes Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Untereggen abgeschlossen. Damit kann die Gemeinde die künftige Überbauung steuern. Es wird die Abgabe des Baulandes für Mehrfamilienhäuser im Baurecht angestrebt. Die Bürgerschaft hat beim Kauf des Baulandes durch die Gemeinde das letzte Wort.

Im Januar 2021 hat der Gemeinderat ein weiteres Mitwirkungsverfahren für die Revision der Ortsplanung durchgeführt. Dies beinhaltete insbesondere die zusätzliche Einzonung von ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden im Westen des Mittlerhofs sowie die Aufnahme von zwei anderen Grundstücken mit ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden als Siedlungsgebiet im Richtplan. Mit der Aufnahme im Richtplan werden die Voraussetzungen geschaffen, später eine entsprechende Einzonung vornehmen zu können. In diesem Mitwirkungsverfahren sind 2 Eingaben eingegangen. Beide betrafen die Absicht des Gemeinderates, heute nicht mehr verwendete landwirtschaftliche Betriebsgebäude dem Siedlungsgebiet zuzuweisen. Der Gemeinderat hat an diesem Grundsatz im Sinn der Innenentwicklung und der Vermeidung von Kulturlandverlust festgehalten. Die Eingaben wurden entsprechend beantwortet. Aufgrund einer Betriebsaufgabe im Frühling 2021 sind weitere landwirtschaftliche Betriebsgebäude am Rand des Siedlungsgebietes freigeworden. Im Sinn einer konsequenten Politik des Gemeinderates, wurde auch das Gelände dieser Gebäude von ca. 1'100 m<sup>2</sup> im Hinterhof ins Siedlungsgebiet im Richtplan aufgenommen:

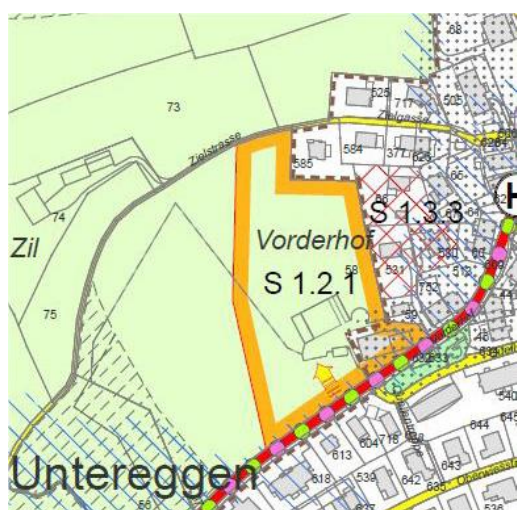


*Zusätzliches Siedlungsgebiet im Hinterhof im Richtplan  
(braun umrandet)*

In allen fünf Fällen von künftigen Siedlungsgebieten im Richtplan müsste eine Einzonung später mit einem Teilzonenplan erfolgen. Dafür soll vorgängig eine Überbauungsstudie mit Angaben über die Erschliessung und Stellung der Bauten vorliegen. Ebenfalls ist in jedem Fall vorgängig die Erhältlichkeit zur baulichen Entwicklung sicherzustellen.

### Voraussetzungen für Innenentwicklung geschaffen

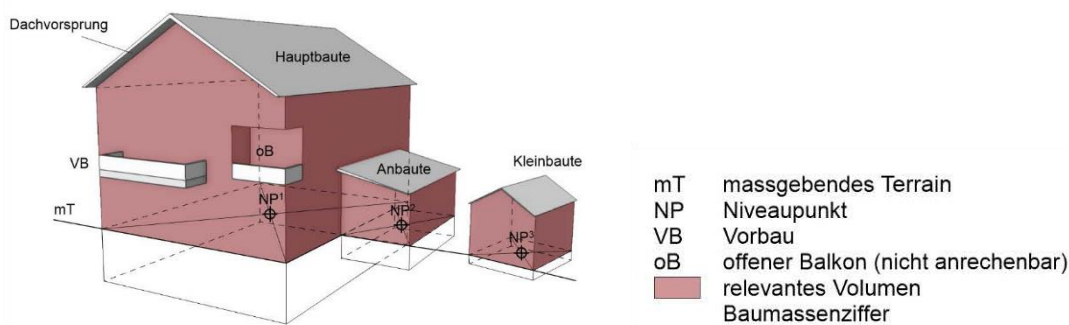
Die am Anfang der Revision der Ortsplanung erarbeitete Innenentwicklungsstrategie blieb für den Gemeinderat Richtschnur für die weiteren Arbeiten. Demnach besteht das grösste Innenentwicklungspotential im Hinterhof, wo ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen anstelle von zwei Hausteilen bereits erstellt wurde. Weitere Baugesuche für zwei Mehrfamilienhäuser mit sechs Wohnungen und einer weiteren Überbauung anstelle eines älteren Einfamilienhauses mit Umschwung sind bereits angekündigt. Insgesamt können damit im Hinterhof in den nächsten Jahren über 30 zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden, praktisch ohne dass dafür Kulturland geopfert werden muss. In zweiter Priorität steht – vor allem aus raumplanerischem Regelungsbedarf – die Häuserreihe an der Kantonsstrasse im Mittlerhof. Diese wurde im Zonenplan mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert, um die Seesicht für die Hinterlieger auch bei einer höheren Überbauungsdichte als heute sicherzustellen. Ein Entwurf des Sondernutzungsplanes wurde bereits im Jahr 2020 den betroffenen Grundeigentümern vorgestellt. Aufgrund der Eingaben in jenem Mitwirkungsverfahren erfolgt nach Erlass des Zonenplanes eine Überarbeitung des Sondernutzungsplanes, damit bei Bedarf eine bauliche Entwicklung erfolgen kann. Im Sinn einer stark vorausschauenden Planung ist in diese Häuserzeile das Gemeindehaus, das Feuerwehrdepot und der Kindergarten ebenfalls einbezogen. Ein weiteres Innenentwicklungspotential ist in den gewachsenen Einfamilienhausquartieren Seeblick, Lehnacker und Pfannacker zu erkennen. Bei generationen- oder wohnsitzbedingten Eigentümerwechseln sind da und dort aufgrund der vereinzelt grossen Grundstücke intensivere Nutzungen möglich. Im Vorderhof südlich der Zielgasse liegen zwei grössere Grundstücke, welche wesentlich dichter überbaut werden könnten. Für diese ist im Richtplan eine mögliche Aufzonung vorgesehen. Eine solche soll gemeinsam mit der Einzonung der grössten zusätzlichen Fläche im Siedlungsgebiet im Richtplan erfolgen, damit eine gemeinsame Erschliessung möglich wird:



*Mögliches zusätzliches Siedlungsgebiet im Vorderhof (orange) mit möglicher Aufzonung von Nachbargrundstücken (rote Karo)*

## Baureglement orientiert sich an Wohnqualität

Im neuen Baureglement ist die vom kantonalen Recht vorgeschriebene Aufhebung der Ausnützungsziffer, des grossen Grenzabstandes und des Mehrlängenzuschlages umzusetzen. Dabei soll die Wohnqualität auch für Anstösser und Hinterlieger sichergestellt werden. Dafür wurde im Baureglement die Baumassenziffer als neues Instrument zur Regelung der Nutzungsdichte eingeführt. Diese richtet sich nicht nach den Nutzungen der Gebäude in m<sup>2</sup> der Wohnfläche, sondern nach dem nach aussen in Erscheinung tretenden Volumen. Weiter wurde in Hanglagen eine «Fassadenhöhe» eingeführt, um das talseitige Erscheinungsbild entsprechender Bauten zu regeln. Im Baureglement wurde auch eine Spezialbestimmung für Terrassenbauten an starken Hanglagen aufgenommen, um diese Form der Überbauung zu fördern. Terrassenhänger ermöglichen Hinterliegern mehr Aussicht und können langfristig eine gute Einfügung in die Landschaft erreichen.



### *Baumassenziffer als neues Instrument der Nutzungsregelung*

## Erhältlichkeit mittels Kauf durch die Gemeinde sicherstellen

Die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäude mit der mächtigen Scheune im Westen des Mittlerhofs wurden im neuen Zonenplan mit total ca. 3'913 m<sup>2</sup> der Kernzone zugewiesen. Die grosse Scheune und das Betriebsleiterwohnhaus sind aktuell über eine schmale steile Strasse als Fortsetzung der Gemeindestrasse 3. Klasse Emsweg erschlossen. Im neuen Raumplanungsrecht des Bundes und vor allem des Kantons sind entscheidende Voraussetzungen für neue Überbauungen nebst der Innenentwicklung die Erhältlichkeit bei der Einzonung. Für die genannte Liegenschaft ist beides erfüllt. Der Gemeinderat hat eine rudimentäre Überbauungsstudie erarbeiten lassen, welche aufzeigt, dass das Gelände mit 4 – 5 Gebäuden mit 19 bis 28 zeitgemässen Wohnungen mit Seesicht überbaut werden kann. Dabei kann gewährleistet werden, dass die Seesicht bestehender Häuser an der Fellenbergstrasse nicht eingeschränkt wird. Im Zonenplan wurde das eingezonte Gebiet mit einer Sondernutzungsplanpflicht überlagert. Damit ist sichergestellt, dass erst gebaut werden kann, wenn die Auswirkungen auf die Umgebung rechtlich und raumplanerisch geklärt sind.



*Ausschnitt mit der neu einzuzonenden Fläche im Westen des Mittlerhofs*

Der Gemeinderat hat mit dem nach Kanada ausgewanderten Grundeigentümer einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages abgeschlossen. Gleichzeitig wurde ein limitiertes Vorkaufsrecht auf dieser Fläche zu Gunsten der Politischen Gemeinde Untereggen im Grundbuch eingetragen.

### **Bürgerversammlung entscheidet über Kauf**

Der Kaufpreis beträgt Fr. 260.00 pro m<sup>2</sup>. Die Überbauungsstudie hat gezeigt, dass die Erschliessung bzw. Überbauung des Grundstückes durch die Steilheit des Geländes aufwendig werden dürfte. Dies ist in der Preisbildung berücksichtigt. Der Kaufvertrag kann erst nach der rechtskräftigen Einzonung abgeschlossen werden. Das Rechtsverfahren für den Zonenplan kann für den Fall eines Weiterzugs an das Verwaltungsgericht oder das Bundesgericht mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Für einen solchen Fall wurde aufgrund der aktuellen und zu erwartenden Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt eine Kaufpreiserhöhung von Fr. 25.00 pro m<sup>2</sup> und Jahr vereinbart, wobei der Vorvertrag bis 31. Dezember 2026 gilt. Bei einem Kauf erst im Jahr 2026 würde sich der Kaufpreis auf Fr. 335.00 pro m<sup>2</sup> erhöhen. Die Berechnung der massgeblichen Mehrwertabgabe aufgrund der Werterhöhung durch Einzonung und der Grundstückgewinnsteuer kann erst nach rechtskräftiger Einzonung erfolgen. Aufgrund der noch nicht bestimmaren Höhe dieser Abgabe wurde ein «Mindest-Netto-Kaufpreis» von Fr. 790'000.00 vereinbart, welcher sich bis Ende 2026 auf Fr. 1'015'000.00 erhöhen könnte. Bei einem Abschluss des Kaufvertrages erst im Jahr 2026 würde der der Brutto-Kaufpreis Fr. 1'310'855.00 zuzüglich der Hälfte der Handänderungssteuern, Grundbuchgebühren sowie Vermessungs- und Vermarktungskosten betragen. Je nach Höhe der Mehrwertabgabe und Grundstückgewinnsteuer könnte sich dieser Betrag noch erhöhen, um den vereinbarten Mindestkaufpreis zu erreichen. Die vorliegende Regelung vermag auf den ersten Blick komplex erscheinen, sie ist jedoch das Ergebnis der intensiven Verhandlungen mit dem Grundeigentümer und berücksichtigt sowohl die Bedürfnisse der Gemeinde als auch des Verkäufers. Gemäss Anhang zur Gemeindeordnung bezüglich Finanzbefugnisse liegt die Befugnis zur Genehmigung von Erwerb von Grundstücken ins Finanzvermögen bei einem Kaufpreis von 1 Million bis 2.5 Millionen Franken bei der Bürgerversammlung. Der Gemeinderat wird damit diesen Grundstückskauf der Bürgerversammlung zum Entscheid vorlegen. Das im Grundbuch eingetragene limitierte Vorkaufsrecht stellt sicher, dass der Grundeigentümer auch nach Rechtskraft der Einzonung daran interessiert ist, den definitiven Kaufvertrag gemäss Vorvertrag mit der Gemeinde abzuschliessen.

## **Bauliche Entwicklung steuern und langfristig den Haushalt entlasten**

Der Gemeinderat beabsichtigt, die bauliche Entwicklung dieses Grundstückes in einem Varianzverfahren bezüglich Architektur, aber auch bezüglich Investorenauswahl zu steuern. Geplant ist die Abgabe des Baulandes im Baurecht. Damit würde jedes Jahr ein Teil des investierten Kaufpreises wieder in die Gemeindekasse zurückfliessen. Nach Tilgung des früheren Kaufpreises würden die Baurechtszinsen dazu beitragen, den Gemeindehaushalt langfristig zu entlasten. Denkbar ist auch, dass die Gemeinde selber eines der möglichen Mehrfamilienhäuser mit attraktiven Mietwohnungen erstellen könnte. Damit wurde beim Mehrfamilienhaus Quellenstrasse 6 gute Erfahrung gemacht. Dies würde nochmals Mietwohnungen in verschiedenen Grössen ermöglichen. Der Gemeinderat kann sich vorstellen, das Vorgehen für die Entwicklung der Überbauung der Bürgerschaft der Bürgerversammlung zu unterbreiten. Denkbar ist auch, dass Interessierte aus der Bevölkerung bei der Zielformulierung für die Architekten und für die Wahl der Investoren einbezogen werden. Aufgrund der aktuellen Liquidität der Gemeinde kann der Kauf des einzuzonenden Baulands ohne Aufnahme von Fremdkapital erfolgen.

Gemeinderat Untereggen