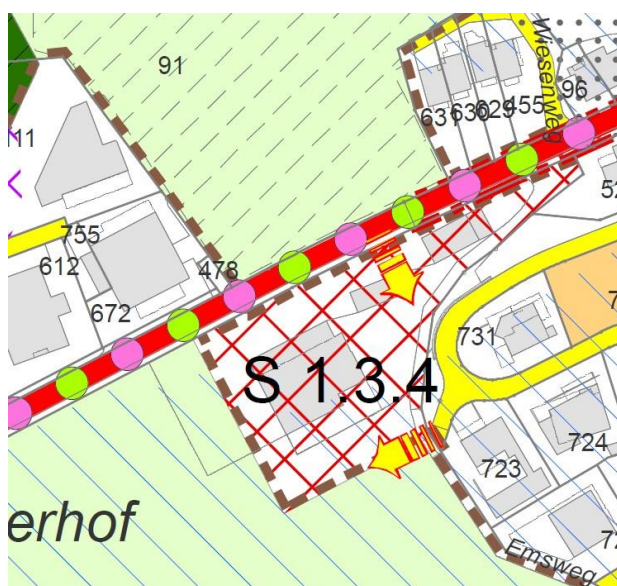


## Entwicklung Grundstück Mittlerhof / wer macht mit?

Der revidierte Zonenplan und das neue Baureglement wurden vom 2. November bis 1. Dezember 2021 öffentlich aufgelegt. Gegen das Baureglement wurde erfreulicherweise keine Einsprache erhoben. Gegen den Zonenplan sind vier Einsprachen eingegangen, mit denen sich der Gemeinderat in den nächsten Wochen beschäftigt und mit den Einsprechern Verhandlungen führt. Gegen die Einzonung von ca. 3'913 m<sup>2</sup> ab dem Grundstück Nr. 120, Mittlerhof, wurde keine Einsprache eingereicht. Damit kann die bauliche Entwicklung angegangen werden, um die Voraussetzungen zu schaffen für die Genehmigung des Kaufs für die Gemeinde durch die Bürgerschaft. Bisher 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. Der Gemeinderat möchte Interessierten aus der Bevölkerung die Gelegenheit geben, bei der Formulierung der Voraussetzungen für die Überbauung und für die Auswahl von möglichen Bauträgern mitzureden.

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 erst gebaut werden kann, wenn die Auswirkungen auf die Umgebung rechtlich und raumplanerisch geklärt sind.



Ausschnitt aus dem Richtplan mit der neu eingezonten Fläche

## Bürgerversammlung hat das letzte Wort

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. Der Kaufpreis liegt je nach Zeitpunkt der Abwicklung des Kaufs leicht unter oder über 1 Million Franken. 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.

## Varianzverfahren für Architektur

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 und nach Tilgung 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. Aufgrund der aktuellen Liquidität der Gemeinde kann der Kauf des einzuzonenden Baulandes ohne Aufnahme von Fremdkapital erfolgen.



Auszug aus der Überbauungsstudie Mittlerhof mit möglichem Bauvolumen vom Hinterhof betrachtet

## Planungskommission erweitern für Steuerung der Entwicklung

Der Gemeinderat möchte Interessierten aus der Bevölkerung die Gelegenheit geben, bei der Formulierung der Voraussetzungen der Überbauung und der Auswahl von möglichen Investoren mitzureden. Sowohl die Art der baulichen Ausgestaltung als auch die Bauherrschaft ist für die Entwicklung der Gemeinde von grosser Bedeutung. Die Überbauung an dieser Stelle kann auch beispielhaft werden für Erweiterungen des Siedlungsgebietes an anderen Orten in der Gemeinde gemäss Richtplan. Zur Diskussion stehen insbesondere

- die Art der Häuser
- Wohnungstypen
- Eigentum oder Miete
- Erschliessung
- Bau eines oder mehrerer Häuser als Kapitalanlage und Sicherstellung von Mietwohnungen durch die Gemeinde
- evt. Vorgaben für Architektur, Baustoffe, Verbrauchs- und Heizenergie
- Vorgehen und Voraussetzungen für Suche der Investoren bzw. Bauträgerschaft
- Vorgehen und Voraussetzungen für Varianzverfahren für Architektur

Die Abgabe im Baurecht soll grundsätzlich vorgegeben sein. Wenn für allfällige Einfamilienhäuser im südlichen Teil ein anderes Bedürfnis entsteht, wäre der Gemeinderat offen dafür.

Angedacht ist, die Planungskommission bestehend aus den Mitgliedern des Gemeinderates sowie Hansjörg Huber und Ralph Friedlein mit Interessierten aus der Bevölkerung zu ergänzen. Wenn die Zahl der Interessierten die Möglichkeit der Arbeit in einer Projektgruppe ausschliesst, würde die Arbeit in Workshops oder einem ähnlichen Verfahren erfolgen. Wer interessiert ist an der Mitwirkung ist gebeten, sich bis 8. Februar 2022 beim Gemeinderat Untereggen, Mittlerhof 30, 9033 Untereggen oder per E-Mail an [norbert.naef@untereggen.ch](mailto:norbert.naef@untereggen.ch) zu melden. Gemeindepräsident Norbert Rüttimann und Gemeinderatsschreiber Norbert Näf stehen bei Fragen oder Unklarheiten zur Verfügung. Ausgeschlossen von der Mitwirkung ist einzig, wer sich vorstellen kann, sich als Bauträger auf der besagten Liegenschaft zu bewerben.

Gemeinderat Untereggen