

AUS DER KORPORATION

Mit dem Bebauungsplan KMU-Park Helgenhüsli

plant die Korporation Unterägeri eine zukunftsorientierte Überbauung

Ausgangslage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2008 hat die Korporation ganz klar zum Ausdruck gebracht, dass Unterägeri weiterhin ein attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort sein soll. Im Gebiet Helgenhüsli soll ein KMU-Park geplant und erstellt werden. Der KMU-Park soll in variablen Einheiten (Modulen) im Baurecht an kleingewerbliche Nutzer abgegeben werden, welche vor Ort Wohnen und Arbeiten vereinigen wollen.

Ziele für den Bebauungsplan KMU-Park Helgenhüsli

Im KMU-Park Helgenhüsli sollen vorbildliche Lösungen entwickelt und realisiert werden, welche das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in idealer Weise kombinieren und fördern, wobei insbesondere auch die Flexibilität in der Nutzung sowie die Nachhaltigkeit berücksichtigt werden sollen. Unter diesen Prämissen soll eine geordnete Bebauung mit hohen Qualitäten sowohl in den Wohn-, als auch in den Arbeitsbereichen realisiert werden.

Die Gesamtüberbauung bezweckt, für Gewerbetreibende eine einheitliche flexible Baustruktur für ihre speziellen Anforderungen (Hallen, Einstellraum, Parkierung, Rangiererraum, Lärmschutz, grosse Abmessungen) anzubieten.

Durch gemeinschaftliches Vorgehen (Planung, Erschliessung, Bau, Parkierung, Unterhalt und Betrieb) sollen haushälterische Lösungen möglich werden, so dass der beschränkt verfügbare Boden für das Gewerbe möglichst optimal genutzt werden kann. Basierend auf diesen Zielformulierungen hat die Korporation Unterägeri im Jahr 2011 einen Studienwettbewerb durchgeführt. Im Studienvergleichsverfahren ist aus den fünf eingereichten Vorschlägen das Siegerprojekt «KMU-Park» erkoren worden.

Die Korporationsgemeindeversammlung hat am 23. Mai 2017 dem vorliegenden Bebauungsplan Helgenhüsli mit den ergänzenden Planunterlagen und Berichten ganz klar zugestimmt.



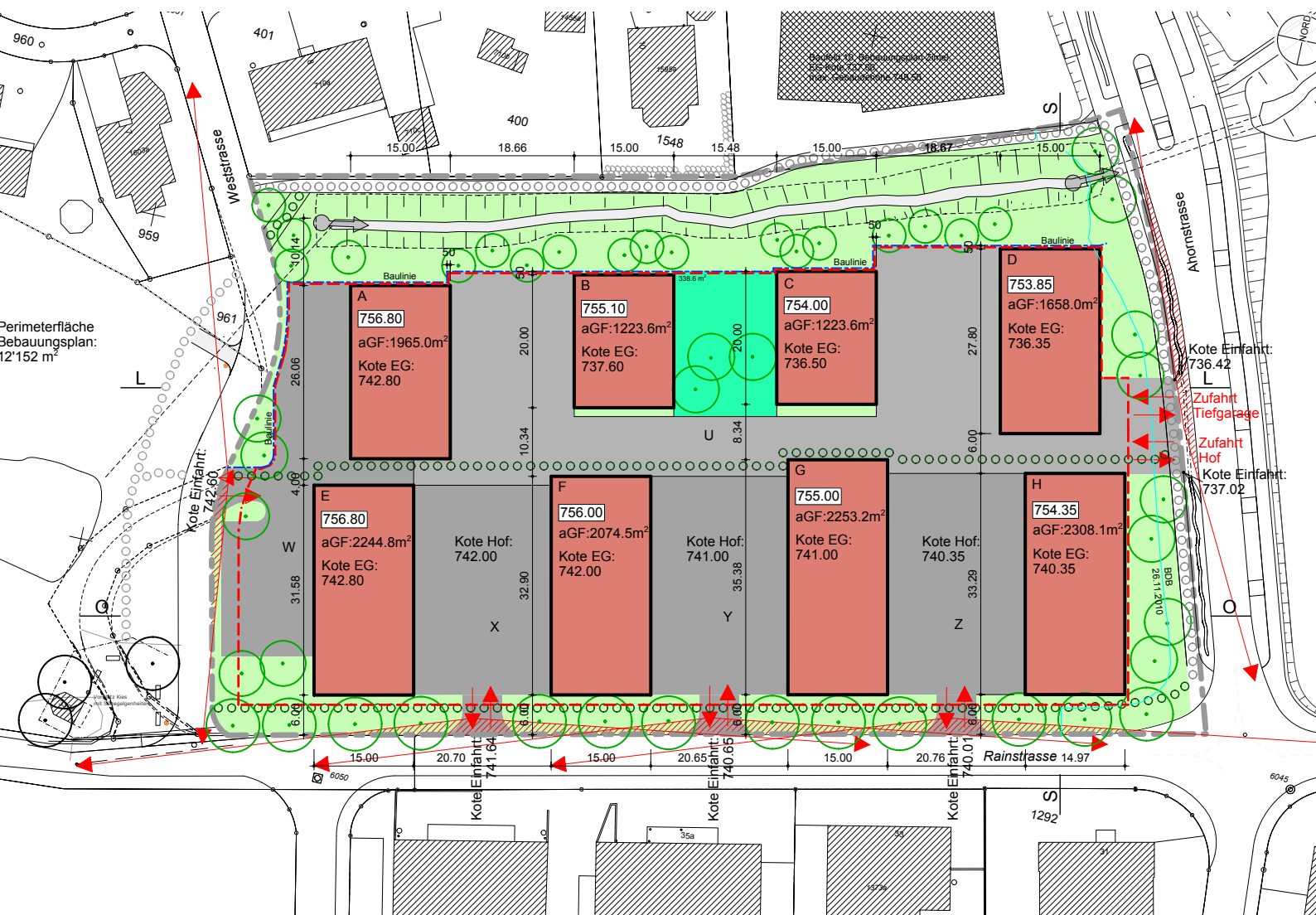
Grundlagen

Im Jahr 2008 wurde ein Grundkonzept für die Überbauung des Quartiers «Zimel» mit Vertretern der Einwohnergemeinde Unterägeri besprochen. Eine Arbeitsgruppe hat zusammen mit Fachplanern die folgenden Themen vertieft bearbeitet, um die Grundlage für die Bebauung zu liefern:

- Verkehrserschliessung des Gebietes Zimel
- Neue Quartiersammelstrasse (Ahornstrasse)
- Neugestaltung und Umlegung Helgenhüslibach

In der Zwischenzeit wurden sowohl die Verkehrsanbindung und die neue Ahornstrasse geplant und realisiert, als auch die Umlegung und Renaturierung des Helgenhüslibaches erfolgreich durchgeführt.

Der Bebauungsplan Helgenhüsli hat das Ziel, die im Zonenplan der Gemeinde Unterägeri für die Parzelle Helgenhüsli festgelegte Nutzungszone «Wohn- und Arbeitszone 3» (WA3) auf den topografisch anspruchsvollen Geländeverlauf abzustimmen und den zukünftigen Nutzern einen baurechtlichen Rahmen zu bieten, in dem die sich verändernden Nutzerbedürfnisse flexibel und rücksichtsvoll umgesetzt werden können.



Eine etappierte Realisierung des KMU-Parkes ist mit der Staffelung der einzelnen Module gewährleistet.

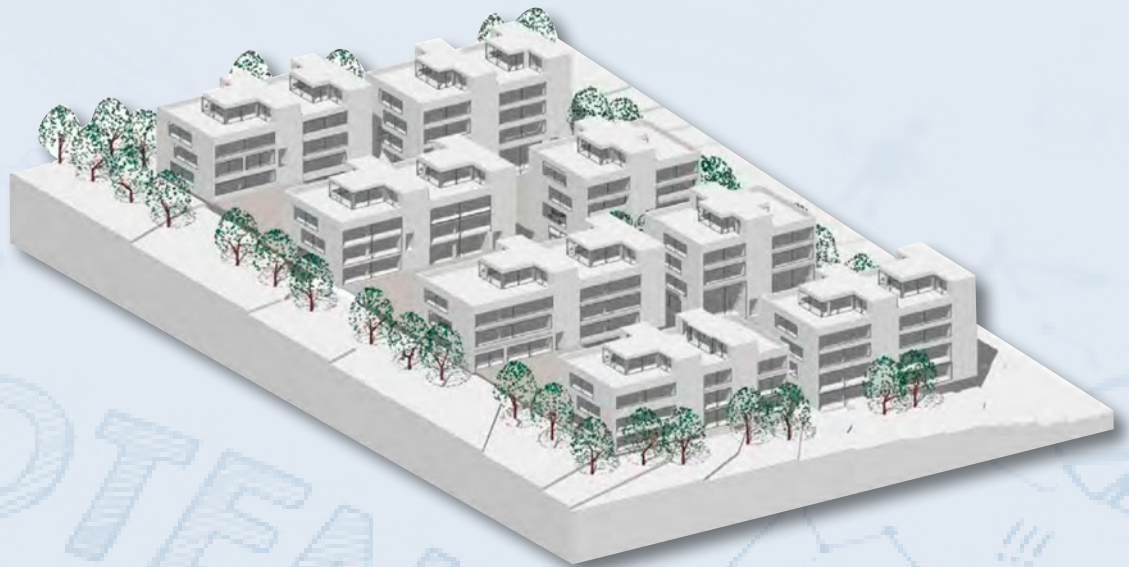
Grundsätze und Ziele des Bebauungsplans

- Haushälterische Nutzung:** Das Gebiet Helgenhüsli ist als optimiertes Arbeitsgebiet mit Wohnanteil zur haushälterischen Nutzung des Areals definiert.
- Baufelder und Mantellinien:** Zu diesem Zweck werden Baufelder mit Mantellinien und Höhekoten definiert, in deren Volumen sich die neue Bebauung zu bewegen hat. Ausserdem werden Vorschriften erlassen, die festlegen, wo welche Nutzungen angeordnet werden dürfen.
- Abweichungen zur Regelbauweise:** Sämtliche Abweichungen von den zonenkonformen Vorschriften der Regelbauweise verfolgen das Ziel, die Vereinbarkeit von Arbeiten und Wohnen im gleichen Gebäude zu fördern.
- Gewerbenutzungen:** Die Gewerbenutzungen bilden die Hauptnutzung der Gebäude und können grundsätzlich in allen Geschossen untergebracht werden.
- Wohnnutzungen:** Die Wohnnutzungen umfassen maximal 1/3 der Gesamtfläche und dürfen jeweils nur im obersten Vollgeschoss und im darüberliegenden Dachgeschoss angeordnet werden.
- Entwurfsidee:** Die Siedlung mit gemischter Nutzung von Arbeiten und Wohnen ist als Vielfalt in der Einheit eigenständige, homogene Überbauung gestaltet. Das ortsbau-lich klare Konzept verbindet die äussere Erscheinung zu einer Einheit und bietet viel Freiraum in der Nutzung und im individuellen Ausbau. Im Helgenhüsli soll ein neues Gewerbequartier mit Wohnnutzung entstehen, welche nach aussen eine homogene Einheit zeigt und nach innen grösstmögliche Flexibilität in der Nutzung der einzelnen Boxen (Modulen) bietet. Die Gebäude sind in der Formensprache und der Materialisierung gleichartig und die Farbe der Gebäudeteile ist einheitlich bzw. aufeinander abgestimmt. Dennoch soll jede Nutzungseinheit individuell ausgebaut werden können, je nach den Wünschen und Bedürfnissen der künftigen Baurechtsnehmer. Diese Individualität soll auch im Äusseren in Erscheinung treten dürfen, aber innerhalb der klaren Vorgaben des übergreifenden Gestaltungs- und Farbkonzeptes.
- Für die Einpassung der Bebauung in die umgebende Topografie werden die Höhenlagen der umgebenden Ahorn-, Rain- und Weststrasse sowie des renaturierten Helgenhüslichbachs beigezogen. Durch die Situierung der Erschliessungshöfe auf verschiedenen Ebenen kann das stark bewegte Gelände ideal für gewerbliche Nutzungen genutzt werden.
- Erscheinung gegen aussen:** Gegen aussen sollen nach aller Möglichkeit die Gebäudehöhen entsprechend der Regelbauweise gemäss Arealüberbauung eingehalten werden, um unnötige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden.
- Anpassungen im Innern:** Im Innern wird das heute stark bewegte Gelände angepasst und terrassiert. Teilweise liegen die Nutzungen über dem heute gewachsenen Terrain. Die Höhen und die Geschosse der Bebauung beziehen sich auf das neu geschaffene, gestaffelte und angeglichene Terrain.
- Umgebungsgestaltung:** Die Aussenräume auf den unterschiedlichen Hofniveaus dienen in erster Linie den Bedürfnissen der ansässigen Gewerbetreibenden. Die Aufenthaltsflächen werden deshalb innerhalb des Planungsperimeters eher gering gehalten. Für Arbeitende und Bewohner bestehen im grünen Umfeld vielfältige und attraktive Ruhe- und Aufenthaltsflächen, z.B. auf dem neu geschaffenen Platz bei der Kapelle. Den Bewohnern stehen zur Erholung zusätzlich die Flächen der Dachterrassen zur Verfügung, welche als individuelle Dachgärten genutzt werden können.

Bestimmungen Bebauungsplan «Helgenhüsli»

Zweck

1. Der Bebauungsplan «Helgenhüsli» bezweckt:
 - Die Schaffung eines Zentrums für Arbeiten, Gewerbe und Wohnen mit gemeinsamer Infrastruktur zur häuslicher Nutzung des Bodens
 - Die Sicherstellung der Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten (für nicht oder mässig störende Betriebe) innerhalb der Überbauung bzw. innerhalb der gleichen Gebäude
 - Die Erhaltung der Nutzungsflexibilität im Hinblick auf die sich verändernden Bedürfnisse der Nutzer in der Planungs- und Nutzungsphase
 - Sowie eine einwandfreie ortsbauliche Einordnung der Neubauten.



Bebauung

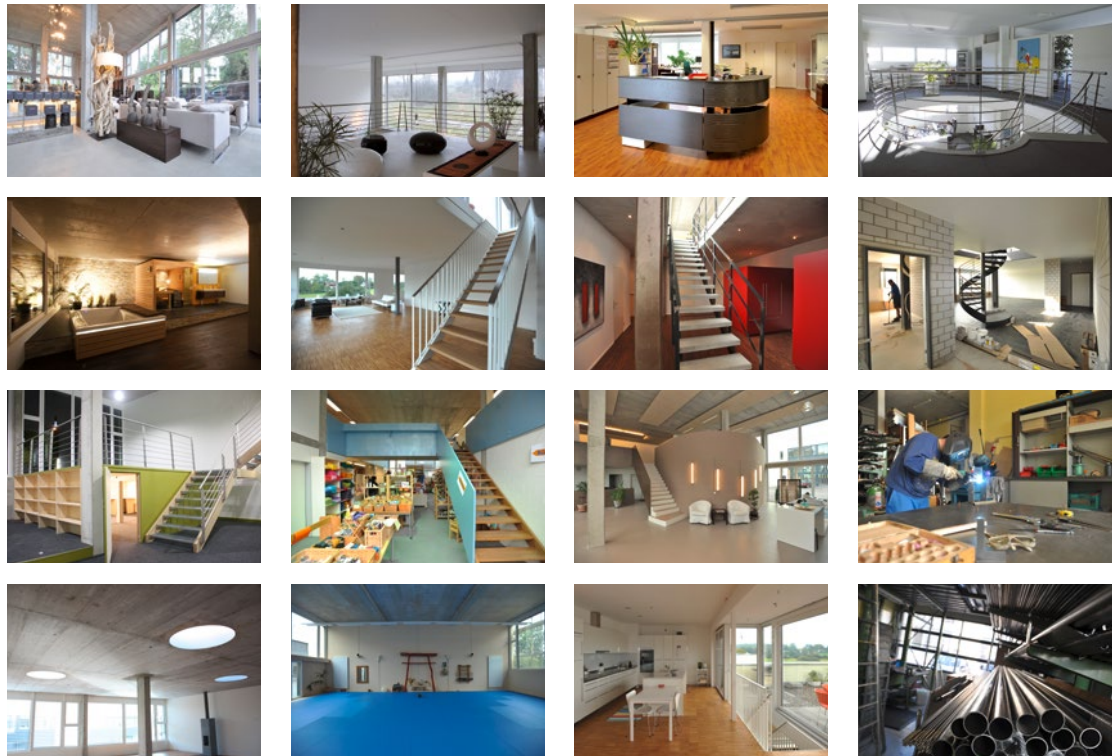
2. Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang gut zu gestalten.
3. In allen Baubereichen sind nur Flachdächer mit allfälligen Attika-Aufbauten zulässig.
4. Gebäude dürfen nur zusammenhängend und innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Betriebsnotwendige technische Einrichtungen sowie Einrichtungen zur Energiegewinnung etc. dürfen den Baubereich geringfügig überragen.
5. Die in den Baubereichen A bis H festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie überschritten werden.
6. Die Geschosse und Nutzflächen dürfen im Rahmen der vorhandenen Ausnutzung innerhalb der Baufelder bis zu jeweils festgelegten Höhenkoten frei angeordnet werden.
7. Die in den Baubereichen festgelegten EG-Koten dürfen um max. 0.20 m überschritten werden.
8. Überschreitungen der Gesamthöhen sind talseitig bis maximal zur Nutzung der angrenzenden Höfe zulässig.
9. Die Hofbereiche X, Y und Z können 2-geschossig für Parkierung und Gewerbe unterbaut werden und können ab der Rainstrasse unterschiedlich gross ausgebildet werden. Die Höhenlagen des Bodens im Hofbereich X, Y und Z sind an das jeweilige Niveau der angrenzenden Rainstrasse anzupassen.
10. Die äussere Gestaltung der Bauten hat einheitlich im Rahmen eines Material- und Farbkonzeptes zu erfolgen.
11. Fassadenöffnungen für Fenster, Tore etc. sind im Rahmen eines Fassadenkonzeptes zu erstellen.
12. Beschriftungen und Reklamen der Gewerbe haben im Rahmen eines einheitlichen Beschriftungs- und Reklamekonzeptes zu erfolgen. Die übergeordnete Erscheinung der Gesamtüberbauung ist dabei höher zu bewerten als die farbliche Erscheinung der individuellen Original-Logos und -Schriftzüge der Gewerbe.
13. Das Material- und Farbkonzept, das Fassadenkonzept sowie das Beschriftungs- und Reklamekonzept sind zusammen mit der ersten Baueingabe im Planungsgebiet einzureichen.

Nutzung

14. Wohnnutzungen dürfen nur im jeweils obersten Vollgeschoss und im darüberliegenden Dachgeschoss (Attikageschoss) angeordnet werden. Über das Gesamtgebiet sind maximal 1/3 Wohnnutzungen zulässig, wobei das Attikageschoss hierauf angerechnet wird.



Fotos und Eindrücke



Einblicke in die Räumlichkeiten des «KMU-Parks Uster».



Ansicht des Innenhofes des «KMU-Parks Helgehüsl».

Nachhaltige Erfolgsgeschichte – Baurecht bei der Korporation Unterägeri

Als weitaus grösste Landeigentümerin in Unterägeri beeinflusste die Korporation die Siedlungsentwicklung auf dem Gemeindegebiet in den letzten Jahrzehnten stark. Die Korporation legte vor allem in den Gebieten Neudorf, Moos, Binzen, Neuschell, Guggenhürli und Zimel Strassenzüge fest und erliess erste Bauvorschriften. Dies erfolgte in der Zeit, bevor die Gemeinde einen eigenen Zonenplan und eine Bauordnung erliess.

Nach der ersten Wachstumsphase bis in die Mitte des 19. Jahrhunderts nahm die Unterägerer Bevölkerung lange kaum noch zu, bis zum Zweiten Weltkrieg bloss um wenige Hundert Personen. Danach beschleunigte sich das Wachstum allerdings rasch. Heute wohnen mittlerweile ca. 8800 Personen in der Gemeinde, fast eine Verdreifachung gegenüber den Kriegsjahren.

Seit 50 Jahren verkauft die Korporation Unterägeri kein Land mehr und hat sich seither dem Baurecht verschrieben. Diesen Grundsatz hat die Korporation in ihren Statuten verbindlich festgeschrieben.

Die damaligen Landverkäufe waren wegen der gegensätzlichen Interessen der unterschiedlich privilegierten Landbesitzer, der Korporation und des Baugewerbes heftig umstritten. Erst 1971 konnte mit der Bestimmung, dass Korporationsland in der Regel nur noch im Baurecht abgetreten werden sollte, ein schon lange als richtig erkannter Weg endlich begangen werden.

1969 trat die Korporation erstmals selbst als Bauherrin von Wohnungen auf, als sie neben ihrer Korporationskanzlei einen Wohnblock erstellte. Ab 1985 realisierte sie in mehreren Etappen ihr bis dahin grösstes Bauprojekt, die Überbauung Schwelli mit preisgünstigen Reihenhäusern und Mietwohnungen in Wohnblöcken.

Ein wichtiges Ziel war und bleibt die Verhinderung von Spekulation mit Korporationsland, weshalb das Land nur im Baurecht abgetreten wird.

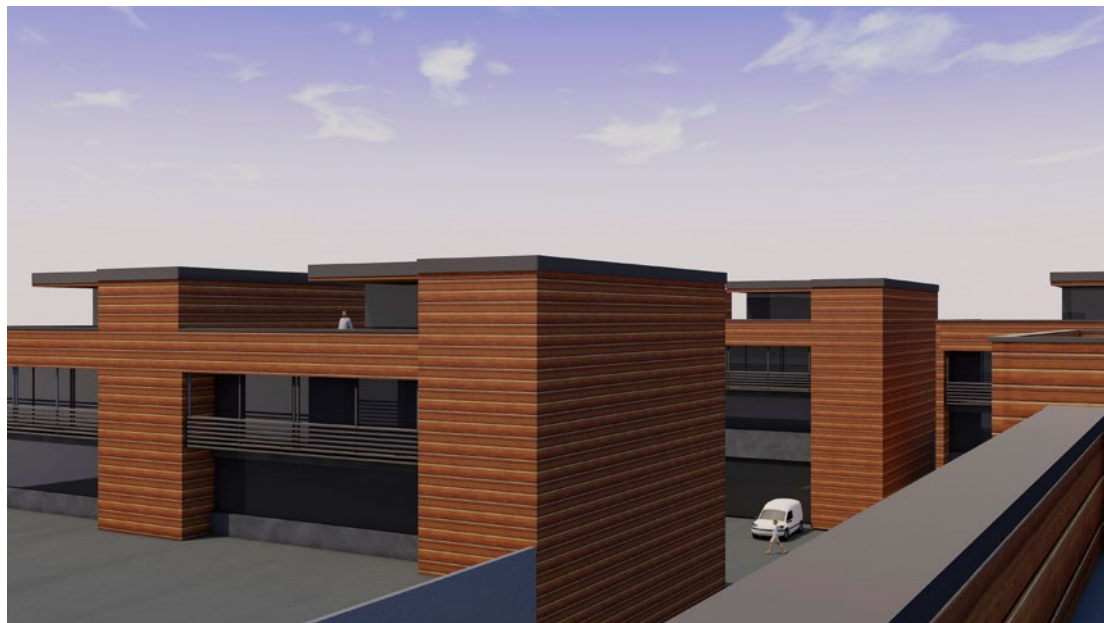
Die Eckpunkte des Baurechts bei der Korporation Unterägeri

- Die Bestimmungen des Baurechts werden im Zivilgesetzbuch (ZGB) geregelt.
- Der Baurechtsvertrag wird öffentlich beurkundet und das Baurechtsgrundstück wird als selbständiges Grundstück im Grundbuch eingetragen.
- Der Baurechtsvertrag wird über eine Dauer von 80 Jahren abgeschlossen. Das Baurecht läuft nicht automatisch aus, sondern kann erneuert und weitergeführt werden.
- Die Korporation Unterägeri hat ein Vorkaufsrecht für das Baurechtsgrundstück.
- Der Baurechtszins ist für die ersten 20 Jahre fix. Alsdann wird der Baurechtszins alle 10 Jahre jeweils der Teuerung angepasst.
- Die Korporation hat ein eigenes Reglement für die Abgabe von Bauland im Baurecht. Dieses kann auf der Website der Korporation (www.korporation-unteraegeri.ch) heruntergeladen werden.
- Können sich die Parteien bezüglich des neuen Baurechtszinses nicht einigen, so entscheidet ein Schiedsgericht bestehend aus je einem Vertreter der Parteien und einem sachverständigen Obmann.
- Wird das Baurecht nicht erneuert, so geht das Bauwerk zum Verkehrswert gemäss Schätzung der kantonalen Liegenschaftsschätzungskommission in das Eigentum der Baurechtsgeberin über.

Die Statuten der Korporation, das Reglement über die Abgabe von Bauland im Baurecht, sowie einen Musterbaurechtsvertrag können auf der Website der Korporation Unterägeri eingesehen und heruntergeladen werden.

> www.korporation-unteraegeri.ch





**Liebe Einwohnerinnen und Einwohner
Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger**

Der vorliegende Bebauungsplan «KMU-Park Helgenhüsli» beabsichtigt, Arbeits- und Wohnfläche auf kompakten Raum zu vereinen. Gleichzeitig zeigt der Bebauungsplan für den KMU-Park Helgenhüsli eine zukunftsweisende Quartierentwicklung auf, die den Bedürfnissen einer wachsenden Gemeinde Unterägeri nachkommt.

Das Gebiet Helgenhüsli ist zwischen dem bereits bestehenden Gewerbegebiet und dem künftigen Wohngebiet Zimel gelegen. Der Bebauungsplan nimmt die topografischen Gegebenheiten mit der grossen Mulde optimal auf und lässt relativ grosse Gewerbeflächen im Boden versinken. Die einzelnen Baukörper wirken durch die Abstufung nicht übermässig wuchtig.

Der Bebauungsplan zeigt optimal auf, wie Wohn- und Arbeitsraum unter dem gleichen Dach vereint werden können. Der Vorteil dieses Bebauungsplanes zeigt auf, dass die einzelnen Boxen/Module individuell auf die Bedürfnisse der jeweiligen Unternehmer angepasst werden können (z. B. Hallen, Büro, Werkstatt, Lagerräume etc.), analog verhält es sich mit den zur Verfügung gestellten Wohnflächen.

In Unterägeri besteht ganz klar ein Interesse für solche Arbeits- und Wohnstrukturen, wie sie der Bebauungsplan für den KMU-Park Helgenhüsli anbietet. Mit dieser Form von Wohn- und Gewerbefläche ist garantiert, dass Arbeitsplätze im Dorf behalten werden können.

Die Korporationsgemeindeversammlung hat am 23. Mai 2017 dem vorliegenden Bebauungsplan Helgenhüsli ganz klar zugestimmt. Die Korporation freut sich, wenn auch Sie mit einem «JA» Ihre Zustimmung zum Bebauungsplan Helgenhüsli erteilen.

Herzlichen Dank für Ihre wirkungsvolle Unterstützung

Korporationsrat Unterägeri

AGENDA

25. November 2018: **Gemeindliche Urnenabstimmung über den Bebauungsplan KMU-Park Helgenhüsli.**

IMPRESSUM

Herausgeberin: Korporation Unterägeri | Zugerbergstrasse 32 | 6314 Unterägeri | Kanzlei: 041 754 52 70, Fax 041 754 52 79

Mail: info@korporation-unteraegeri.ch, www.korporation-unteraegeri.ch

Korrektorat: Erika Clauderotti, 6314 Unterägeri | Redaktion: Thomas Hess | Grafik/Produktion: Fromyprint AG | Auflage: 6000