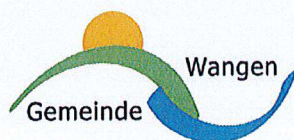


Realisierung Zukunft Nuolen See Kommunaler Teilrichtplan Gemeinde Wangen (SZ)

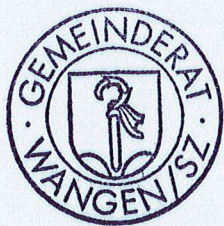


Kanton Schwyz
Gemeinde Wangen

**Realisierung Zukunft Nuolen See
Kommunaler Teilrichtplan**

Öffentliche Mitwirkung vom 12. Juni 2018 bis 12. Juli 2018

Vom Gemeinderat erlassen am: *15. November 2018 (GRB 18-440)*



Der Gemeindepräsident

A blue ink signature of the Gemeindepräsident, consisting of a large, stylized initial 'M' followed by a few horizontal strokes.

Der Gemeindeschreiber

A blue ink signature of the Gemeindeschreiber, appearing as a cursive 'M' followed by several loops and a long horizontal tail.

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. *60*
genehmigt am: *22. Januar 2019*



Der Landammann

A blue ink signature of the Landammann, written in a cursive style with a long horizontal tail.

Der Staatsschreiber

A blue ink signature of the Staatsschreiber, consisting of a cursive 'L' followed by several loops and a long horizontal tail.

INHALT

VORWORT DES GEMEINDEPRÄSIDENTEN

A ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. Das Wichtigste in Kürze
2. Ausgangslage und Zielsetzung
3. Resultate
4. Zusammenfassung und Lösungsvorschlag

B INHALTE DES KOMMUNALEN TEILRICHTPLANS

5. Vision
6. Zielbild
7. Die Bausteine im Überblick
8. Massnahmen

IMPRESSUM

Gemeinde Wangen

Daniel Hüppin, Gemeindepräsident (Projektleiter)
Christian Holenstein, Gemeinderat Wangen, Umweltpräsidium
Patricia Meier, Bausekretärin Gemeinde Wangen

Kanton Schwyz

Peter Inhelder, Amtsvorsteher Amt für Umweltschutz
Philip Baruffa, Abteilungsleiter Gewässerschutz Amt für Umweltschutz
Thomas Huwyler, Amtsvorsteher Amt für Raumentwicklung
Manuel Schumacher, Kreisplaner Ortsplanung Amt für Raumentwicklung
René Lütolf, Leiter Baumanagement, Hochbauamt

Genossame Wangen

Paul Vogt, Genossenrat

KIBAG, Zürich

Andreas Feldmann, KIBAG Management AG
Michael Husistein, KIBAG Immobilien AG

CKU AG, Jona

Urs Eberhard, Geschäftsführer CKU AG

Mächler Grund und Bau AG, Lachen

Rudolf Hatt, Hatt Architekten & Partner, Richterswil

Marinette Bürgi, Liegenschaftsbesitzerin Nuolen

4

Auftragnehmer

Andreas Wirth, Vorausgedacht GmbH, Bern (Gesamtverantwortung und Moderation)
Dr. Werner Dönni, Fischwerk, Luzern (Fachbereich Revitalisierung)
Lorenz Eugster, Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich (Fachbereich Planung)
Dr. Hans Naef, GSP AG, Zürich (Fachbereich Wirtschaft)
Julien Junghäni, Junghäni's GmbH, Bern (Fachbereich Kommunikation)

VORWORT DES GEMEINDEPRÄSIDENTEN

Wenn über das Grundsätzliche keine Einigkeit besteht, ist es sinnlos, miteinander Pläne zu machen
Konfuzius

Nuolen See lebt - belebt

Die Nutzungsplanung Nuolen See hat eine lange Geschichte und schon vor 25 Jahren haben die Planungsverantwortlichen der Gemeinde erkannt, dass dieses Gebiet eine besondere Herausforderung darstellt. Das war denn auch der Grund weshalb dieses Gebiet in einem separaten Teilzonenplan bearbeitet worden ist. Die Geschichte und deren Ausgang kennen wir.

Die vorliegende Arbeit ist ein beispielhaftes Projekt wie die Interessen der verschiedensten Gruppierungen in einem gezielten und offenen Prozess neu auf den Weg gebracht werden können. Anfängliche Skepsis ist schnell neuem Mut, neuer Innovation gewichen. Die verschiedenen Akteure konnten ihre Bedürfnisse einbringen und mit dem Beizug der Fachexperten ab Beginn des Projektes konnte das Fachwissen, gepaart mit den vielen Ideen, rechtzeitig auf ihre Tauglichkeit und Realisierbarkeit geprüft werden. Ich habe in diesem Projekt erlebt wie man sich gegenseitig zugehört und sich respektiert hat um dann gemeinsam an machbaren Lösungen zu arbeiten. Das Modell der partizipativen Entscheidungsfindung ist im vorliegenden Fall gelungen. Alle Mitglieder der Projektgruppe haben Entscheidendes dazu beigetragen. Aber auch viele Inputs aus den intensiven Sitzungen der Begleitkommission haben das Projekt konkreter und reifer werden lassen.

Ich möchte an dieser Stelle in erster Linie Andreas Wirth meinen grossen Dank für die Moderation des Prozesses aussprechen. Er hat es verstanden die Projektgruppe mit seinem grenzenlosen Optimismus immer wieder neu zu begeistern. Danken möchte ich aber auch den Grundeigentümern die sich nicht nur finanziell engagiert haben, sondern die auch bereit waren aktiv und ergebnisoffen mitzuarbeiten. Schliesslich gilt mein Dank den Vertretern des Amtes für Raumentwicklung und des Amtes für Umweltschutz welche die Initialzündung für die Projektorganisation und die Aufgabenlösung gegeben haben.

5

Ich freue mich auf die weiteren Schritte in diesem Verfahren und wünsche mir, dass der innovative Geist anhält und dem Projekt schlussendlich zu einem guten Gelingen hilft.

Daniel Hüppin, Gemeindepräsident

A ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Im Frühjahr 2015 hat das Bundesgericht das Baugesuch für ein Testufer abgelehnt und damit entschieden, dass die geplante Wohnüberbauung Nuolen See nicht realisiert werden kann. Die Bevölkerung wurde darüber orientiert. Der rechtskräftige Zonenplan und der Gestaltungsplan sind deshalb in der vorliegenden Form nicht umsetzbar und müssen überarbeitet werden. Die kantonalen Fachstellen - das Amt für Raumentwicklung und das Amt für Umweltschutz - haben im Januar 2016 im Auftrag des Regierungsrates die Thematik wieder aufgenommen mit der Fragestellung, ob parallel zur erforderlichen strategischen Planung der Seeuferrenaturierung für die verbleibenden Flächen eine Siedlungsentwicklung vorbereitet werden soll. Dabei würde abgeklärt, wie weit die rechtskräftige Bauzone noch nutzbar ist und welche weiteren Ansprüche und Vorstellungen für die Entwicklung bestehen.

In der Zwischenzeit haben Besprechungen und Veranstaltungen mit verschiedenen Teilnehmenden stattgefunden. Für die Entwicklung Nuolen See konnte eine Projektgruppe gebildet werden, welche unter der Leitung der Gemeinde Wangen die mögliche Entwicklung im Gebiet Nuolen See anpackt. Die Projektgruppe setzt sich aus Vertretern der Gemeinde, der kantonalen Fachstellen, der KIBAG Management AG, der CKU AG, der Genossame Wangen sowie beigeordneten privaten Grundeigentümern zusammen. Es wurde ein externes Fachteam beauftragt, die Arbeiten in einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise, einem überschaubaren Zeitfenster und einem definierten Kostenrahmen zu begleiten. Zwischenergebnisse wurden einer Begleitgruppe, bestehend aus Interessenvertretern und Anwohnern vorgestellt, um ihre Anliegen in die Arbeit einzubringen.

Der Bericht der Projektgruppe zeigt ein zusammenhängendes Bild der Entwicklung in skizzenmässiger Darstellung. Die wesentlichen Aspekte der Entwicklung sind in einem Zielbild dargestellt und der Aufbau des Realisierungsprogramms ist so gewählt, dass es den Beteiligten den Einstieg in einzelne konkrete Projekte erlaubt. Dabei werden hohe Anforderungen an die Qualität gestellt und erkannte Synergien genutzt. Die parallele Bearbeitung der Themen Revitalisierung der Seeufer, bauliche Entwicklung und Aufwertung des Gesamtareals für die Bevölkerung hat sich gelohnt. Es liegt ein Baukasten für die Realisierung vor: Einzelne in sich abgeschlossene und finanzierbare Elemente können unabhängig voneinander durch die jeweilige Trägerschaft im gewünschten Zeitraum realisiert werden.

Das Ergebnis ist als Entwurf eines kommunalen Teilrichtplans konzipiert. Er besteht aus dem Erläuterungsbericht (A) und dem später behördenverbindlichen Teil „Inhalte des kommunalen Teilrichtplans“ (B).

Es ist der Wunsch der Projektgruppe, der Bevölkerung die Ergebnisse im Detail vorzustellen und sie dazu einzuladen, sich im Rahmen eines Mitwirkungsverfahrens zu den Ergebnissen dieser Arbeiten zu äussern. Die Projektgruppe wird die Eingaben prüfen und entsprechende Anträge an die Entscheidungsträger stellen.

2. AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNG

Ein Blick zurück zu den ursprünglich gesetzten Zielen für die Entwicklung in Nuolen lohnt sich: In der Botschaft des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung vom 7. Februar 2000 zum Teilzonen- und Schutzzonenplan Nuolen-See steht:

„Die ganze Planung stand seit der ersten Sitzung für alle Parteien unter dem Motto: “ Es ist ein Geben und Nehmen“. Mit diesem Leitsatz soll zum Ausdruck gebracht werden, dass alle beteiligten Grundeigentümer und Interessenten ihre Bereitschaft zu Kompromisslösungen von Beginn weg darlegten. (...) Das Gebiet Nuolen See soll optimal genutzt werden und dabei sollen aber gleichzeitig die verschiedenen Interessenlagen bestmöglich berücksichtigt sein. Die Planung hat denn auch gezeigt, dass es möglich ist, teilweise recht unterschiedliche Anliegen im Sinne des eingangs erwähnten Leitsatzes miteinander zu kombinieren.

Planungsziele

- Attraktivitätssteigerung (Landschaftsbild, Zugänglichkeit des Seeufers)
- Trennung von Erholungs-, Wohn- und Gewerbenutzung
- Schaffung von Bauland für gehobenen Wohnstandard
- Landschaftspflege und Landschaftsschutz“.

Der Regierungsrat des Kantons Schwyz hat am 23. August 2005 den Teilzonenplan Nuolen See und Baureglement und am 15. Juni 2011 den Gestaltungsplan Nuolen See genehmigt. Gegen das auf diesen Grundlagen erarbeitete Bauvorhaben Testufer Nuolen See wurde Einsprache erhoben.

Das Bundesgericht hat am 30. März 2015 entschieden, dass die vom Regierungsrat des Kantons Schwyz geforderten Testufer im Gebiet Nuolen See durch die KIBAG nicht ausgeführt werden dürfen. Damit sind der rechtskräftige Zonenplan und Gestaltungsplan so nicht umsetzbar und müssen überarbeitet werden.

Planungsrechtlich sind folgende Grundlagen vorliegend:

- Zonenplan und Baureglement der Gemeinde Wangen vom 18. Juli 2014
- Teilzonenplan Nuolen See und Baureglement vom 23. August 2005
- Gestaltungsplan Nuolen See mit Sonderbauvorschriften vom 15. Juni 2011
- Gestaltungsplan Badi Nuolen mit Sonderbauvorschriften vom 16. November 2004
- Gestaltungsplan Golfplatz Nuolen mit Sonderbauvorschriften vom 7. Juni 2011
- Kommunale Richtplanung Buchberg mit Erläuterungsbericht und Objektblättern (Stand 2. Vorprüfung vom 6. Juni 2013).

Bezüglich der Situation im öffentlich-rechtlichen Vertragswerk mit der KIBAG gilt Folgendes:

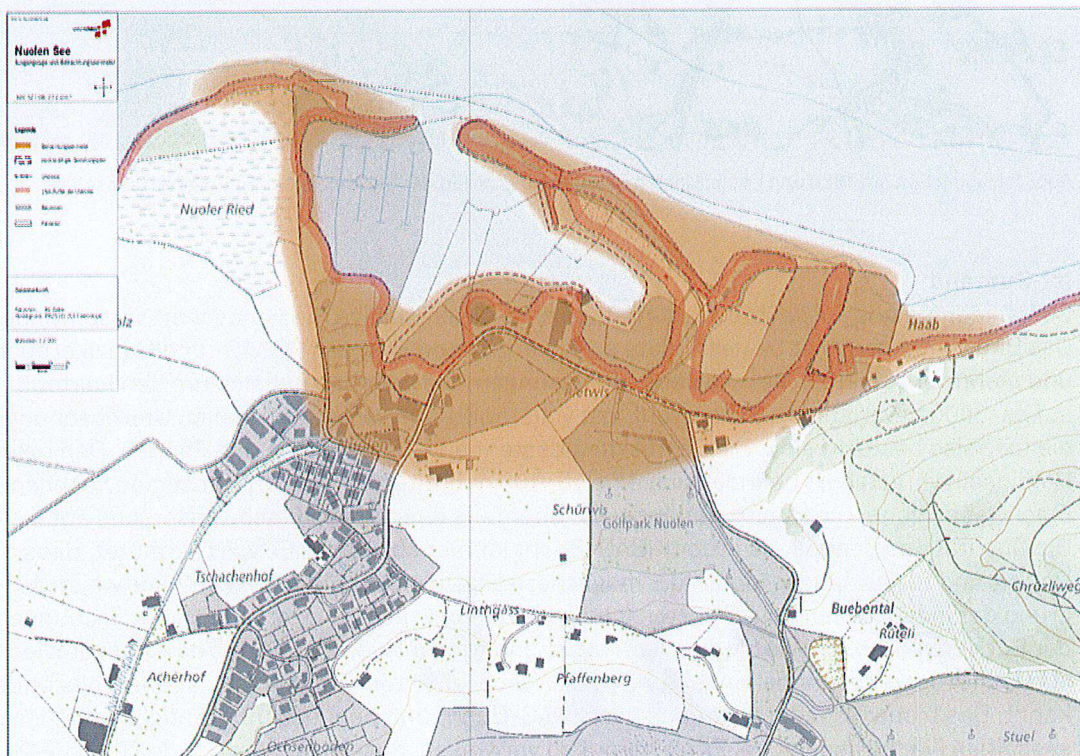
Im Jahre 2008 haben die Gemeinden Wangen und Tuggen mit der KIBAG einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abgeschlossen. In dieser Vereinbarung bekräftigten die Parteien gegenseitig ihr Interesse an einer raschen Verwirklichung der Planungsziele des Teilzonenplans Nuolen See 2000/2005, welcher auf die künftige Folgenutzung bzw. Wohnnutzung ausgerichtet war. Die diversen Berührungspunkte konnten also mit allen Beteiligten verbindlich geregelt werden. Im Vertrag bzw. in den gestützt darauf erlassenen Gemeinderatsbeschlüssen wurde auch die nochmalige Verlängerung der Abbaubewilligung geregelt. Die Umsetzung der Nutzungsplanung Nuolen See konnte also einvernehmlich definiert werden. Hierfür wie auch für weitere Regelungen sind Fristen gesetzt worden. In der Folge führte der Bundesgerichtsentscheid BGER 1C_821/2013 vom 30. März 2015 allerdings dazu, dass die Nutzungsplanung und die Gestaltungsplanung vorerst an die zwischenzeitlich am 1. Juni 2011 in Kraft getretenen neuen eidg. Gewässerschutzbestimmungen angepasst werden müssen. Ebenfalls muss der Kanton gestützt auf die neuen eidg. Gewässerschutzbestimmungen die in seinem Zuständigkeitsbereich liegende Revitalisierungsplanung angehen und umsetzen. Der im öffentlich-rechtlichen Vertrag bzw. in den Gemeinderatsbeschlüssen im Jahre 2008 festgesetzte Zeitplan erlitt aufgrund des lang andauernden Rechtsmittelverfahrens und des aus diesem hervorgegangenen Anpassungsbedarfes somit zwangsläufig eine Verzögerung. Entsprechend konnten, bzw. können aus objektiven Gründen nicht alle im öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbarten Fristen eingehalten werden. Die Vertragsparteien haben in Anbetracht und in Abwägung der realistischen Szenarien im vergangenen Jahr übereinstimmend festgehalten, dass diese Fristen zu verlängern sind. Gleichzeitig bekräftigten die Vertragsparteien aber auch nochmals ihr ungebrochenes Interesse an der raschen Inkraftsetzung der beabsichtigten Folgenutzung im Gebiet Nuolen See und an der Schaffung bzw. Anpassung der hierfür notwendigen planerischen Grundlagen. In den geführten Verhandlungen konnte überdies festgestellt werden, dass das Betonwerk stillgelegt, die Einrichtungen entfernt wurden und das Werk daher nicht mehr betrieben werden kann. Ausserdem wurde festgestellt, dass das bestehende Förderband für die weitere Tätigkeit der KIBAG auf dem Gemeindegebiet von Tuggen wichtig bleibt und aus ökologischen Gründen sinnvoll ist. Dieses soll aber spätestens auf den Zeitpunkt der beginnenden Bautätigkeit im Bereich des Wohnungsbaus im Betrachtungsperimeter des vorliegenden Teilrichtplans soweit erforderlich und technisch mit verhältnismässigen Mitteln umsetzbar angepasst werden. Schliesslich haben die Vertragsparteien festgestellt, dass mit dem Eintrag des bestehenden Industriefafens im kantonalen Richtplan die im Vertrag vorgesehene Verlegung des Industriefafens nicht mehr erforderlich ist und im Sinne der Zielsetzung des Teilrichtplans weiterbetrieben werden soll. Angesichts der laufenden Projektarbeiten zu Nuolen See haben die Vertragsparteien vereinbart, dass alle im öffentlich-rechtlichen Vertrag enthaltenen Fristen bis 31. Dezember 2018 erstreckt werden, da bis dahin Klarheit über die anzupassenden planerischen Grundlagen der Folgenutzung Nuolen See bestehen sollte. Der vorliegende Teilrichtplan soll somit die im öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgeführten und das Gemeindegebiet Wangen betreffenden Ziele aufnehmen und weiterführen. Nach Inkrafttreten des Teilrichtplanes werden die Parteien die notwendigen Grundlagen kennen, um die weiteren Schritte zu definieren und Massnahmen zu bestimmen, damit die Folgenutzung auf Gemeindegebiet von Wangen realisiert werden kann.

Aufgrund einer Informationsveranstaltung der betroffenen Grundeigentümer vom 21. September 2016 stellte sich die Frage, ob parallel zur strategischen Revitalisierungsplanung der Seeufer durch die kantonalen Stellen eine Siedlungsentwicklung im noch zu definierenden Perimeter des Seeufers durch eine gemeinsame Trägerschaft vorbereitet werden soll. Dabei sollten nachstehende Sachverhalte geklärt werden:

- wie weit die rechtskräftige Bauzone noch nutzbar ist,
- welche weiteren Ansprüche und Vorstellungen bestehen,
- wie ein gemeinsamer Weg zur Lösungssuche mit den Beteiligten und Betroffenen gefunden werden kann und
- welche Empfehlungen zum Einstieg in die Projektierung/Realisierung zuhanden der Beteiligten zweckdienlich sind.

Für die Entwicklung Nuolen See konnte am 21. Februar 2017 eine Projektgruppe gebildet werden, welche unter der Leitung der Gemeinde Wangen die mögliche Entwicklung im Gebiet Nuolen See anpackt. Es wurde ein externes Fachteam beauftragt, die Arbeiten in einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise zu begleiten. Die anfallenden Kosten wurden durch die in der Projektgruppe vertretenen Organe und Grundeigentümer anteilmässig getragen. Die Arbeit erfolgte in drei Schritten mit den Themen Visionen (13. April 2017), Lösungen (24. Mai 2017) und Wege zur Realisierung (26. Juni 2017). Zwischenergebnisse wurden einer Begleitgruppe bestehend aus Interessenvertretern und Anwohnern vorgestellt, um ihre Anliegen in die Arbeit einzubringen. Dieses Vorgehen hat sich bewährt.

Massgebend für die Arbeit war der nachstehende Betrachtungsperimeter:



3. RESULTATE

3.1. GESAMTHEITLICHER ANSATZ

Die folgenden Ausführungen dokumentieren die gewonnenen Erkenntnisse aus den Fachbereichen Gewässerökologie, wirtschaftliche Aspekte der Standortqualität und Marktsituation für Wohnflächen sowie Landschaftsarchitektur und bauliche Entwicklung.

3.2. GEWÄSSERÖKOLOGIE

Referenzzustand

Das Gebiet „Nuolen See“ – ehemals vermutlich ein Teil des Wägitaler Aa-Deltas – war um 1880 eine Riedlandschaft mit einer etwa 1300 m langen naturnahen Uferlinie (Abb. 1). Diese folgte in etwa der landseitigen Linie der beiden heutigen Halbinseln. Drei Bäche durchflossen die Riedlandschaft. Der grösste war der Mühlebach (Nuolenbach), der schon früh als Energielieferant diente (Mühle, Spinnerei, später Wasserkraftwerke). Mit grosser Wahrscheinlichkeit bildete ein Flachufer mit Röhricht (vor allem Schilf und Binsen) und Schwimmblattbeständen (z. B. Teichrose) den Übergang zum See. Die vorgelagerte Flachwasserzone war etwa 70 m breit. Die steile Topographie weiter seewwärts erlaubte keine Entstehung grösserer Inseln.

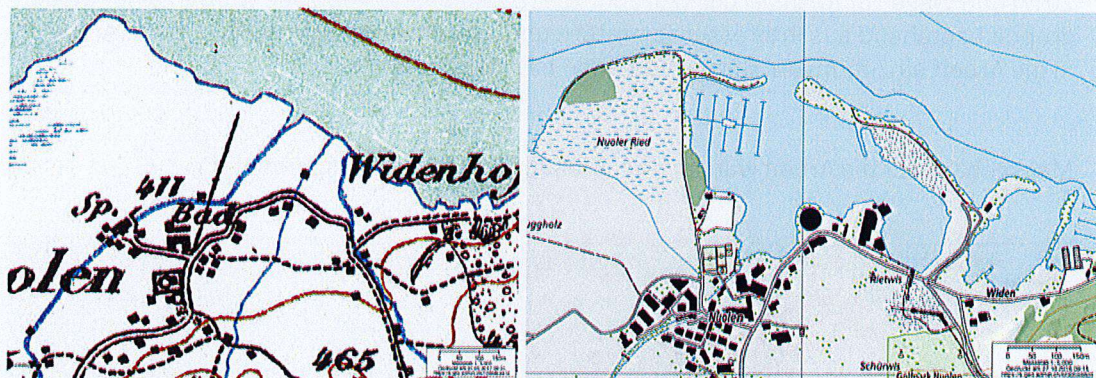


Abb. 1: Nuolen See um 1880 und heute. Karten © Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft.

Ist-Zustand

Der jahrzehntelang ausgeübte Baggerbetrieb liess die ehemalige Riedlandschaft verschwinden. Das Betrachtungsgebiet besteht heute aus zwei grossen Buchten (KIBAG- und Hunzikerbucht) und mehreren künstlich geschaffenen Landzungen. Die Uferlinie hat sich um den Faktor 3 auf ca. 3900 m verlängert. Sie besteht fast vollständig aus verbauten, steilen Uferböschungen, die teilweise bestockt sind. Die Bestockung besteht aus Laubbäumen und Fichten. Den beiden Halbinseln vorgelagert befindet sich eine 30–100 m breite mit Wasserpflanzen bewachsene Flachwasserzone. Die Hunzikerbucht weist ebenfalls eine grosse Flachwasserzone auf. Die Qualität des Seebodens in der KIBAG-Bucht ist nicht bekannt. Es wird vermutet, dass der Untergrund feines siltiges Material – möglicherweise in grosser Mächtigkeit – aufweist. Aufgrund der industriellen Schifffahrten (Ledischiffe, Pontons u. a.) treten teilweise Trübungen in der Bucht auf (Abb. 2). Wie oft dies der Fall ist und wie lange es dauert, bis das Wasser wieder klar ist, ist derzeit nicht bekannt. In wie weit Wasserpflanzen aufkommen, ist ebenfalls unbekannt. Das trübe Wasser strömt aus der KIBAG-Bucht und beeinträchtigt möglicherweise die seeseitige Flachwasserzone. Es ist darauf zu verweisen, dass eigens wegen der Trübungen die Landzungen geschaffen wurden.

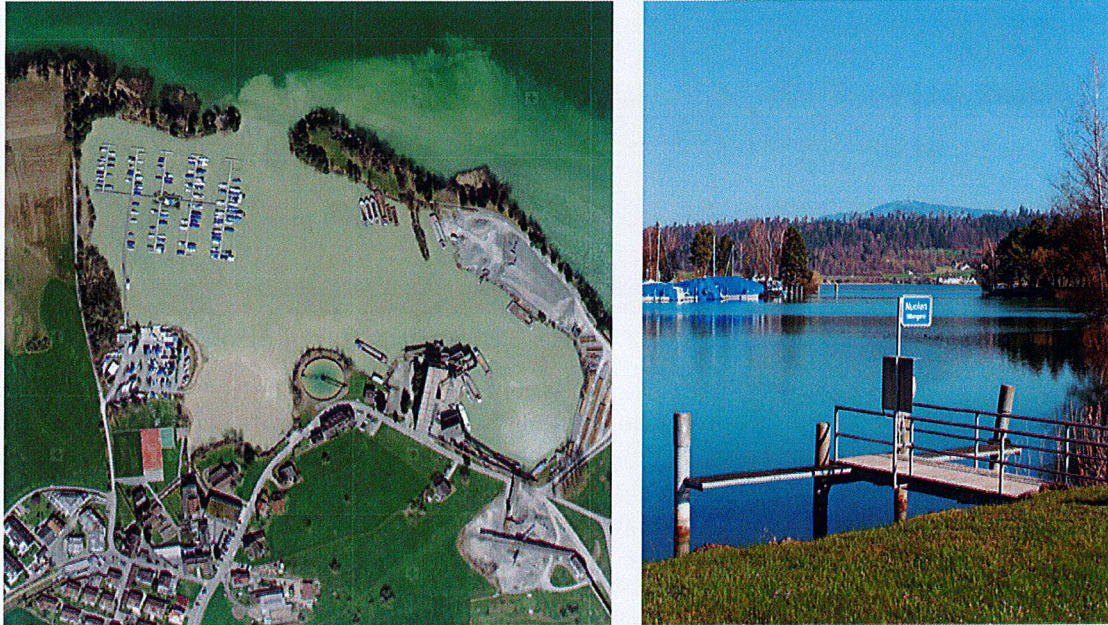


Abb. 2: Nuolen See bei starker Trübung in der KIBAG-Bucht
(Luftbild 2013; Karte © Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft).

Grundsätze

Aus der historischen Situation, der Verpflichtung zur Revitalisierungsplanung der Seeufer und dem Wunsch der Bevölkerung nach einem breiten Seezugang ergeben sich folgende Planungsgrundsätze:

- Womöglich und sinnvoll, soll das Seeufer revitalisiert werden – unabhängig von der Entwicklung landseitig der Seeuferschutzzone. In Anlehnung an die historische Situation soll der Fokus auf den seeseitigen Ufern der beiden Halbinseln liegen.
- Inselschüttungen sind nicht vorzusehen.
- Dort wo möglich und sinnvoll, soll das Seeufer für die Erholungsnutzung zugänglich sein.
- Eine räumliche Entflechtung der verschiedenen Nutzungen ist notwendig. Dazu gehört auch eine angemessene Besucherlenkung.
- Trübungen des Seewassers insbesondere ausserhalb der KIBAG-Bucht sind, soweit betrieblich möglich, zu minimieren.
- Bestehende ökologische Werte sollen erhalten bleiben.
- Von den Aufwertungsmassnahmen soll auch das westlich angrenzende Nuoler Ried profitieren.
- Ausserhalb der beiden Hafenanlagen dürfen keine Bootsplätze entstehen.
- Die seeseitig der beiden Halbinseln betriebene Berufsfischerei soll nicht eingeschränkt werden.
- Die Realisierung erfolgt in Etappen und ist Gegenstand der weiteren Planung.

Visionen und Massnahmen

Seeufer

Der standortgerechte Ufertyp ist das Flachufer (Abb. 3). Natürliche Flachufer weisen eine sehr geringe Uferneigung auf, so dass Wellen sanft auslaufen können und dadurch eine Erosion verhindert wird. Der Untergrund besteht aus feinem Kies, Sand oder Silt. Der Übergang zwischen Wasser und Land ist teilweise mit Röhricht bestockt. Seeseitig schliesst eine mit Wasserpflanzen bewachsene Flachwasserzone an. Landseitig folgt ein Gebüschsaum (Abb. 4). Bäume stehen erst in einem deutlichen Abstand zur Uferlinie, weil Röhricht bei zu starker Beschattung nicht aufkommt.



Abb. 3: Steilufer (links) und Ansatz zu einem Flachufer (rechts) am Nordrand der grossen Halbinsel (Foto 4.5.2017).

Die Umgestaltung der Steilufer in Flachufer ist mit Schüttungen seewärts und/oder Landabtrag möglich. Schüttungen sind gemäss den Vorgaben des Natur- und Heimatschutzgesetzes nur möglich, wenn keine Wasserpflanzen tangiert werden. Wir gehen deshalb davon aus, dass entlang der Halbinseln seeseitig die bestehende Uferböschung zu einem grossen Teil landwärts abgetragen werden muss. Dabei werden auch die Bäume entfernt. Die eigentliche Uferlinie (Grenzlinie zwischen Wasser und Land) wird im Allgemeinen nur kleinräumig verschoben. Flachufer sollen entlang eines Grossteils der Uferlinie entstehen (vergleiche dazu Abbildung 5). Für die seeseitigen Ufer der beiden Halbinseln sowie westlich des Kiebitz-Hafens ist eine Umsetzung ohne Abstriche vorzusehen. In den übrigen Bereichen sind Einschränkungen (z. B. steilere Uferböschung, punktuelle Uferverbauung, Belassung von Uferbestockung) aufgrund der lokalen Nutzung möglich.



Abb. 4: Neugestaltetes Flachufer am Bodensee (Foto 9.6.2017).

¹ Röhricht wird wegen der unterschiedlichen Wellenexposition nicht überall aufkommen. Schilfanpflanzungen sind aber nicht vorgesehen.

² Einzelne ökologisch besonders wertvolle Bäume können stehen bleiben.

Der grösste Röhrichtbestand im Betrachtungsperimeter steht vor der kleineren, an das Nuoler Ried angrenzenden Halbinsel. Lücken im Bestand deuten auf eine Beschattung durch Bäume hin. Der bestehende Bestand soll gefördert werden, so dass ein zusammenhängender möglichst breiter Röhrichtgürtel entsteht. Hierfür werden die Ufer landseitig abgeflacht und die Bäume gefällt. Die südliche Uferlinie zum Bootshafen Kiebitz hin bleibt als Steilufer bestehen. Eine Baum-/Buschreihe grenzt den Schilfgürtel zum Bootshafen hin ab. Das Wäldchen südwestlich des Bootshafen Kiebitz bleibt im Bereich des Betriebsgebäudes des Hafens als Abgrenzung zum Nuoler Ried erhalten.

Die Ufer im Bereich der Badeanlage werden ebenfalls abgeflacht, so dass überall ein gefahrloser Seezugang entsteht (vergleiche dazu Abbildung 5). In der Hunzikerbucht sind aufgrund des heute attraktiven Landschaftsbilds nur im Bereich der Badeanlage Uferabflachungen vorgesehen. Ansonsten können die Uferböschung und die standortgerechten Bäume verbleiben. Vor den Wohnfelder werden die Ufer im Bereich der ausgeschiedenen Seeuferzone revitalisiert. Im Rahmen der Nachfolgenutzung der Kantonsschule soll ein Seezugang mit Flachufer und landseitig angrenzender breiten Ruderalfläche entstehen.

Flachwasserzonen

Die seeseitigen Flachwasserzonen vor den Halbinseln bleiben uneingeschränkt erhalten. Die Zufahrt vom See her wird mit geeigneten Massnahmen unterbunden. Die Flachwasserzone in der Hunzikerbucht bleibt ebenfalls erhalten. Punktuelle Eingriffe, z. B. die Schüttung einer Insel im Bereich der Badeanstalt, sind aber möglich.

Die KIBAG-Bucht bietet sich bei einer allfälligen Einstellung der Kiesumlagerung zur Schaffung neuer Flachwasserzonen an. Hierfür ist der südliche Teil der grossen Halbinsel vorgesehen. Vorerst soll dort eine terrestrische Ruderalfläche mit Pioniervegetation entstehen.

Trübungen

In der weiteren Planung wird beurteilt in wie weit Trübungen zeitlich auftreten und oekologisch problematisch sind.

Badebetrieb

Die „Buobenbadi“ im Nuoler Ried soll aufgehoben werden. Der Sporn im östlichen Bereich der grossen Halbinsel wird für den Badebetrieb mit einer bedarfsgerechten Infrastruktur ausgebaut. Die Ufer werden revitalisiert.

13

Bootsplätze

Ausserhalb der Hafenanlagen entstehen keine Bootsplätze. Beide Anlagen können massvoll ausgebaut werden (d.h. analog zu Artikel 24 ff. RPG mit 30% zu bemessen).

Entflechtung

Eine räumliche Entflechtung der verschiedenen Nutzungen wird durch folgende Massnahmen etabliert:

- Die kleine Halbinsel und der südlich angrenzende Uferbereich bis zum Parkplatz des Bootshafens werden aufgrund der Nähe zum Nuoler Ried funktional dem Naturschutzgebiet zugeschlagen. Grundsätzlich herrscht ein Betretungsverbot.
- Die grosse Halbinsel ist öffentlich zugänglich. Im Sinne einer extensiven Erholungsnutzung wird keine Infrastruktur – mit Ausnahme eines unbefestigten Weges bis an den Inselkopf – angeboten. Bestehende Anlagen (Grillplatz, Treppen zum See usw.) werden entfernt. Trampelpfade und Feuerstellen werden sich durch die Besucher etablieren. Eine Zufahrt vom See her wird mit geeigneten Massnahmen verhindert.
- Eine direkte Landverbindung zwischen dem Seebad und der grossen Halbinsel wird durch ökologische Massnahmen (z. B. eine breite Dornenhecke, allenfalls kombiniert mit einem Zaun) verhindert, damit der Erholungsdruck auf die Halbinsel während der Badesaison nicht zu sehr ansteigt.
- Die Hunzikerbucht steht für eine intensive Erholungsnutzung zur Verfügung. Die Flachwasserzone und die Uferbestockung dürfen dabei aber nicht nachhaltig geschädigt werden.
- Der öffentliche Seezugang ist ausserhalb der Naturschutzgebiete überall möglich.
- Im Bereich der Kantonsschule entsteht ein breiter öffentlicher Seezugang, der auch für Festivitäten genutzt werden kann.

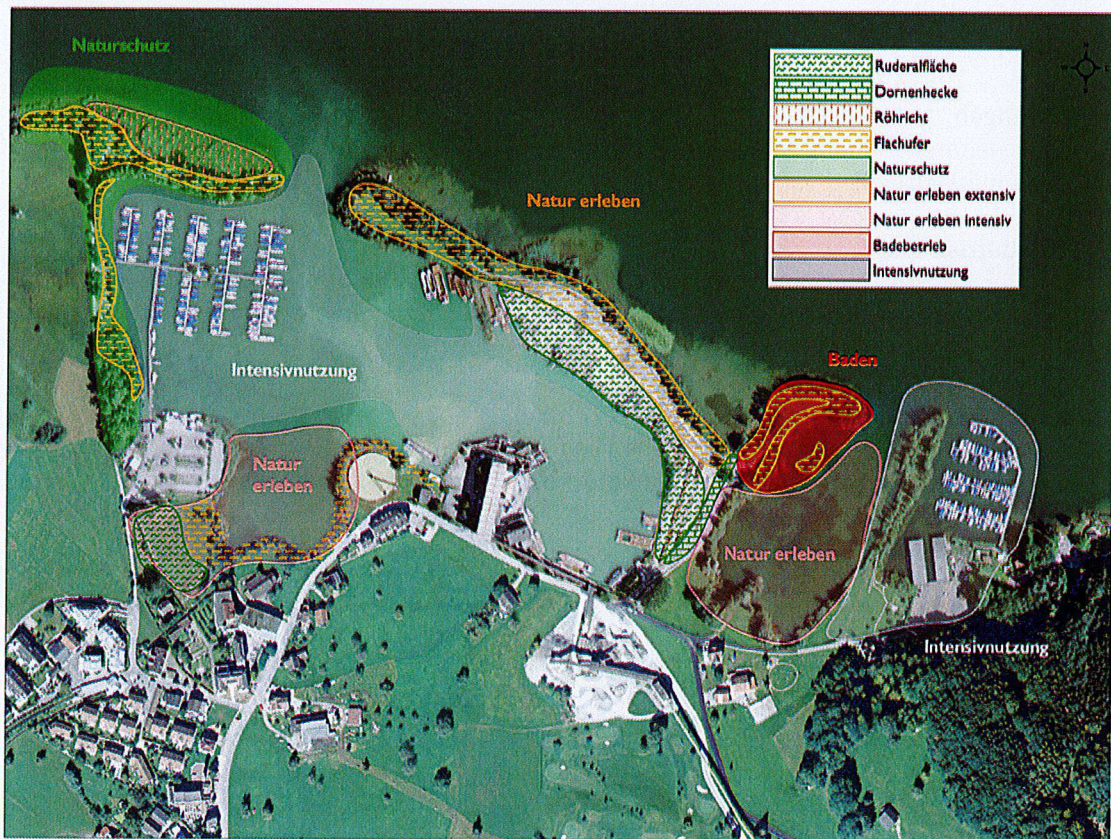


Abb. 5: Nutzung und oekologische Aufwertung der Seeufer

3.3. STANDORTQUALITÄT UND MARKTSITUATION FÜR WOHNFLÄCHEN

Die nachfolgenden Untersuchungen und Überlegungen berücksichtigen rein wirtschaftliche Aspekte. Unter anderen Gesichtspunkten können sich allenfalls abweichende Schlussfolgerungen ergeben.

Ausgangslage

Die Ausgangslage und die Rahmenbedingungen sind relativ komplex. Die Lage am Seeufer ist fast einmalig, doch finden dort auch industrielle Nutzungen statt. Der Standort liegt nicht im Agglomerationsgebiet der Grossstadt Zürich, doch wird die Marktsituation durch diese massgebend beeinflusst. Der Standort liegt weiter in einer Region, in welcher sich fiskalische Vorteile gegenüber benachbarten Regionen ergeben und schliesslich beeinflusst die aktuelle Tiefzinsphase die Preisbildung bei Wohnflächen. Aus den erwähnten Rahmenbedingungen ergeben sich einerseits erkennbare Vorteile, aber auch gewisse Risikofaktoren.

Entwicklung der Standortgemeinde Wangen

Nuolen ist Teil der Gemeinde Wangen, deren Wohnbevölkerung trotz unterdurchschnittlicher Wachstumsrate in den letzten Jahren 5000 Einwohner erreicht hat. Die Wohnbevölkerung ist noch relativ jung, dürfte aber mittelfristig leicht überaltern.

Die Gemeinde Wangen weist rund 1800 Beschäftigte bzw. 1400 VZÄ auf. Den rund 2000 Wegpendlern stehen rund 900 Zupendler gegenüber. Neben der Stadt Zürich nehmen vor allem die Nachbargemeinden Lachen, Freienbach und Schübelbach die Wegpendler auf und auch die meisten Zupendler stammen aus der Region.

Das steuerbare Pro Kopf – Einkommen der Haushaltung bewegt sich im Bereich des CH-Durchschnitts. Zusammenfassend ergibt sich für Wangen und damit auch Nuolen das Bild einer stark mit der Region verknüpften Wohngemeinde.

Standortqualität für Wohnflächen

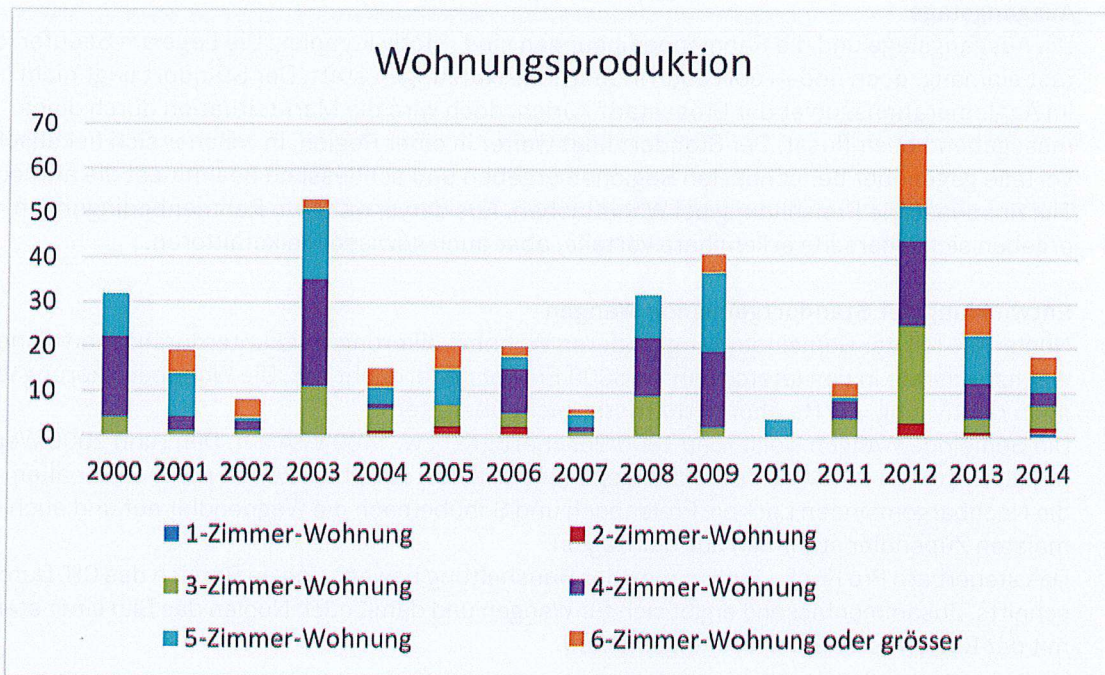
Im Gemeinderating der Schweiz betr. Attraktivität der Wohnflächen – welches mehr als 900 Gemeinden erfasst – erreicht Wangen / Nuolen den hervorragenden Rang 195. Das Resultat ergibt sich aufgrund folgender Detailklassierungen:

Wohnen	240
Arbeitsmarkt	403
Bevölkerung	372
Steuerbelastung	20
Erreichbarkeit	181
Versorgung	899
Sicherheit	551

Stärken und Schwächen dürften damit klar sein: Wangen ist eine Wohngemeinde mit guter Verkehrserschliessung in einer traumhaften fiskalischen Situation. Eine vergleichbare Klassierung erreichen andere Gemeinden mit Seeanstoss wie z.B. Rapperswil – Jona (204), Muralto (202) und Vevey (197). Beim Standortqualitätsindex für Wohnqualität (CH = 0.0) erreicht Wangen/ Nuolen den Wert von + 1.3 und liegt damit deutlich über dem kantonalen Durchschnitt (+ 0.8).

Marktsituation für Wohnflächen

Im Zeitraum 2000 – 2014 sind in der Gemeinde Wangen insgesamt 375 Wohneinheiten neu dem Markt zugeführt worden, was einem Durchschnitt von rund 25 Einheiten / Jahr entspricht. Die effektive Bandbreite liegt zwischen 4 – 66 Wohneinheiten.



Die Überprüfung des Bestandes an Wohnflächen zeigt bei den Mittelwohnungen (3-ZW und 4-ZW) einen Anteil von über 50 % und viermal mehr Grosswohnungen als Kleinwohnungen:

16

2015	Anzahl	Anteil
1 Zimmer	47	2.1
2 Zimmer	174	7.6
3 Zimmer	520	22.7
4 Zimmer	702	30.7
5 Zimmer	542	23.7
6+ Zimmer	304	13.3
Total	2289	100.0

Wie üblich schwankt die Leerwohnungsziffer in einer kleineren Gemeinde stärker als im CH-Durchschnitt. Ein erhöhtes Vermarktungsrisiko ergibt sich beim Altwohnungsbestand, währenddem es bei Mietobjekten und Stockwerkeigentum etwa gleich hoch einzuschätzen ist. Eher ungewöhnlich ist, dass mit steigender Grösse des Objektes die kategorientypische Leerstandsnummer eher stark zunimmt.

2016	Total	1 Wohnraum	2 Wohnräume	3 Wohnräume	4 Wohnräume	5 Wohnräume	6 Wohnräume und mehr
Wohnung - Total	28	1	1	7	8	6	5
Leer stehendes Einfamilienhaus	3	0	0	0	0	0	3
Wohnung in Mehrfamilienhaus	25	1	1	7	8	6	2
Neubauwohnung	4	1	0	0	1	2	0
Altbauwohnung	24	0	1	7	7	4	5
Mietwohnung	16	1	1	6	6	1	1
Eigentumswohnung	12	0	0	1	2	5	4

Die Mietpreise für eine (neue) 4-Zimer-Wohnung in Wangen (SZ) bewegen sich in einer Bandbreite von CHF 2000.– bis 2400.–. Gegenüber den Seeufer-Nachbargemeinden ist das Mietenniveau tiefer (Lachen + 10 %) resp. höher (Tuggen – 10 %).

Stichprobe per 23.3.2017

Datum	Adresse	Art	Brutto	Netto	Nebenk.	Fläche	Zimmer	CHF/M2 p.a. (netto)
14.02.2017	Mühlestrasse 3a, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'110	CHF 1'860	CHF 250	130 m ²	4½	172
12.02.2017	Sonnenriedstrasse 2, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'000	CHF 1'750	CHF 250	100 m ²	4½	210
09.02.2017	Steineggerhof 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'040	CHF 1'790	CHF 250	100 m ²	4½	215
26.01.2017	Industriestrasse 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'200	CHF 2'000	CHF 200	108 m ²	3½	222
18.01.2017	Bahnhofstrasse 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'960	CHF 1'700	CHF 260	100 m ²	4½	204
16.01.2017	Steineggerhof 2, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'980	CHF 1'750	CHF 230	95 m ²	4½	221
21.12.2016	Schafmatt 9, 8855 Wangen SZ	Einzelzimmer	CHF 870	CHF 790	CHF 80	25 m ²	1	379
21.12.2016	Schafmatt 9, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'580	CHF 1'490	CHF 90	50 m ²	2	358
21.12.2016	Bahnhofstrasse 64, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'530	CHF 1'380	CHF 150	100 m ²	3½	166
20.12.2016	Industriestrasse 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'200	CHF 1'990	CHF 210	98 m ²	3½	244
19.12.2016	Bahnhofstrasse 60, 8855 Wangen SZ	Dachwohnung	CHF 1'780	CHF 1'600	CHF 180	102 m ²	4½	188
16.12.2016	Zürcherstrasse 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'150	CHF 980	CHF 170	35 m ²	2	336
06.12.2016	Steineggerhof 2, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'020	CHF 1'760	CHF 260	95 m ²	4½	222
29.11.2016	Allmeindstrasse 25, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 750	CHF 680	CHF 70	45 m ²	2½	181
28.11.2016	Seestrasse 52 D, 8855 Wangen SZ	Terrassenwohnung	CHF 3'500	CHF 3'200	CHF 300	140 m ²	4	274
28.11.2016	Steineggerhof 2, 8855 Wangen SZ	Maisonette	CHF 2'590	CHF 2'310	CHF 280	158 m ²	5½	175
17.11.2016	Mühlestrasse 1b, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'410	CHF 2'140	CHF 270	161 m ²		160
12.11.2016	Bahnhofstr. 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'440	CHF 1'280	CHF 160	60 m ²	2½	256
08.11.2016	Steineggerhof 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'930	CHF 1'680	CHF 250	90 m ²	3½	224

17

Die Angebotsmieten bewegen sich durchschnittlich im Bereich von CHF 225.– / m² p.a. (netto).

Die Preisbildung bei Stockwerkeigentum wird durch drei Faktoren beeinflusst:

- Abnehmendes Preisniveau mit zunehmender Entfernung von der Stadt Zürich.
- Rücksprung auf ein höheres Preisniveau auf dem Gebiet des Kts. Schwyz im Sinne einer Kompensation fiskalischer Vorteile.
- Deutlicheres Preisgefälle am Obersee in den schwyzerischen Gemeinden.

Für die 4-Zimmer-Wohnungen (häufigster Typ) ergeben sich folgende Indexwerte:

Gemeinde	Index Fahrzeit nach Zürich	Index Preis	Index F x Index P
Thalwil	100.0	100.0	10'000
Horgen	124.5	90.2	11'228
Wädenswil	135.6	80.3	10'892
Freienbach	166.7	91.8	15'303
Lachen	181.1	68.0	12'311
Wangen	195.4	66.4	12'975
Tuggen	217.5	59.8	13'009

Das Produkt aus den beiden Indexwerten zeigt deutlich, dass die Preisbildung nicht nur abhängig ist von der Distanz, sondern u.a. auch fiskalische Einflüsse einen entscheidenden Beitrag leisten.

Für Wohnflächen mit einem mehr oder weniger direkten Seeuferbezug – wie er in Nuolen allenfalls möglich wäre – können wir uns folgende Kalkulation vorstellen:

Basispreis Wangen	ca. Fr.	8'500.- / m ²
Zuschlag Nuolen Seeufer	ca. Fr.	4'500.- / m ²
Total	ca. Fr.	13'000.- / m ²

Eine entscheidende Rolle wird spielen, welcher Grad von „Privacy“ zwischen dem Wohndomizil und dem Seeufer möglich ist.

Ergebnisse / Schlussfolgerungen

Aufgrund der angestellten Untersuchungen lassen sich folgende Ergebnisse festhalten.

Marktsituation für Wohnflächen

Der Markt präsentiert sich in einer durchschnittlich guten Verfassung. Das Ertragsniveau der Wohnflächen liegt etwa dort, wo es in ähnlicher Distanz zum Zentrum des Metropolraums bzw. der Agglomeration Zürich auch bei anderen Standorten liegt, welche ein ungewöhnliches Qualitätsmerkmal – in diesem Fall die Nähe zum Seeufer – aufzuweisen haben.

18

Konzeptioneller Ansatz

Die Überprüfung von Standorten bzw. Überbauungen mit ähnlichen Voraussetzungen zeigt, dass es einen erheblichen Unterschied macht, ob eine Überbauung am Wasser bzw. Ufer liegt oder beim Wasser.

Umgebungsqualität

Wenn Wohnflächen im Top-Segment realisiert werden sollen, ist eine einigermaßen immissionsfreie Umgebungssituation mehr oder weniger unabdingbar. Dies bedeutet nicht, dass beim Weiterbetrieb des Kiesabbaus keine Wohnnutzungen im Uferbereich möglich sind, aber je nach Immissionsgrad – auch abhängig von der Strassenführung – ergeben sich Auswirkungen auf die Ertragsfähigkeit.

Eigentum oder Mietobjekte

Wenn die Qualität „Standort am Wasser“ ausgespielt werden soll, erfolgt eine gewisse Ausrichtung auf Bewohner mit einer überdurchschnittlichen Kaufkraft. Diese bevorzugen in der Regel einen Kauf des Objektes. Eine Eigentumsquote in der Grössenordnung von 35 % - 40 % halten wir für realisierbar.

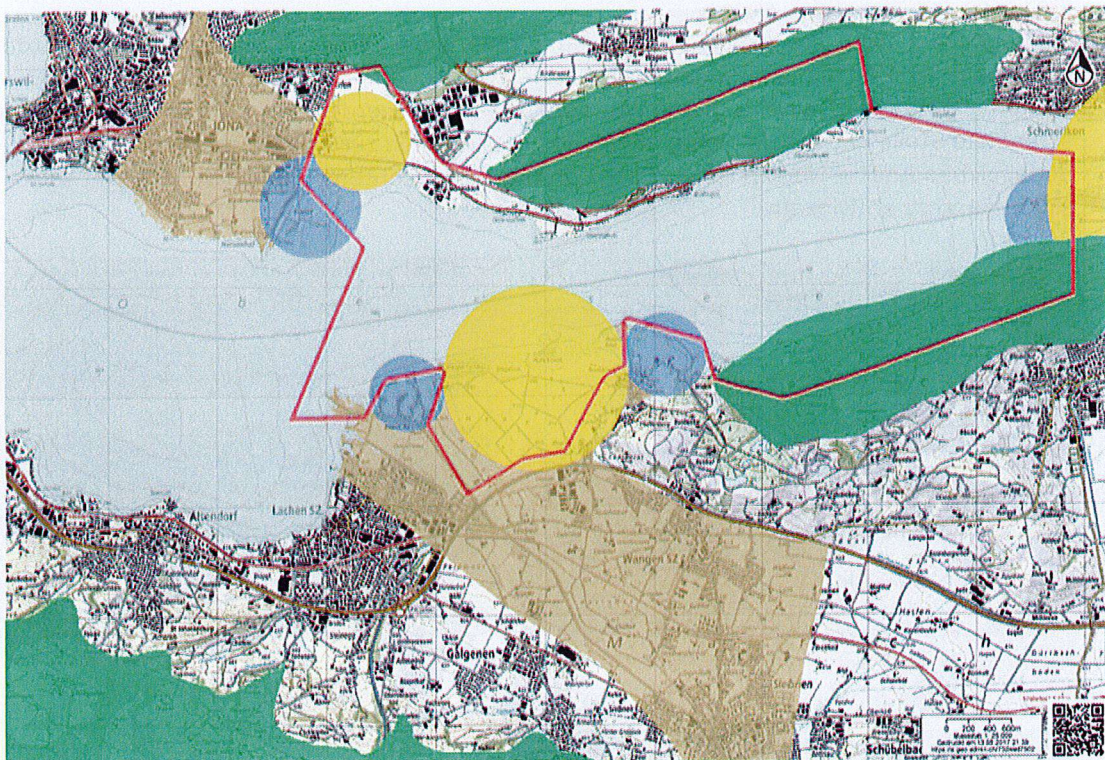
3.4. LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND BAULICHE ENTWICKLUNG

Natur- und Landschaftswerte

An der Stelle, wo der Buchberg als voralpine Faltung in den heutigen Obersee abtaucht, ist ein besonderer Ort entstanden. Sein landschaftsgeschichtlicher und –ökologischer Wert lässt sich besser verstehen mit etwas Abstand, mit Blick auf den Obersee, der mit den ihn flankierenden Delta- und Hügellandschaften im BLN-Inventar aufgeführt ist, begründet durch folgende Punkte:

- Weitgehend naturnahe und unverbaute See- und Uferlandschaft mit charakteristischen weiten Riedwiesen
- Ausgedehnte Nass- und Feuchtlebensräume mit ihren charakteristischen und gefährdeten Pflanzen- und Tierarten
- Bedeutender Brut-, Rast- und Nahrungsstandort für Zugvögel
- Geomorphologisch bedeutende alte Mündungssandbänke
- Wertvolle Ortsbilder und kulturhistorisch bedeutende Baudenkmäler

Die künstlich geschaffene Bucht von Nuolen ist als durch den Kiesabbau stark veränderte Landschaft vom BLN-Perimeter ausgenommen, genauso wie die Buchten von Lachen und Jona. Was aber läge näher, als für die weitere Entwicklung von Nuolen auf die umliegenden Qualitäten abzustützen und daraus Inspiration zu schöpfen?



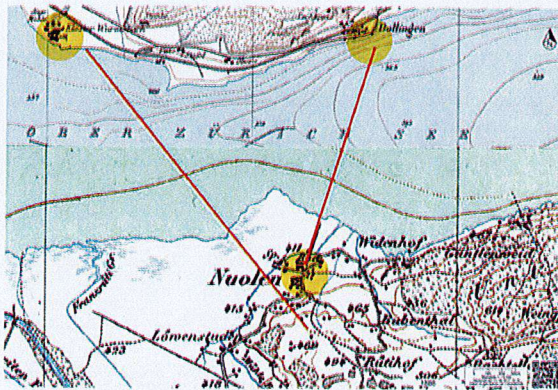
Der BLN-Perimeter Obersee in rot. Bewaldete Anhöhen (grün), Deltas von Jona und Wägitaler Aa (grau), Buchten durch Kiesabbau (blau). Die Allmeinden von Jona, Schmerikon und Nuolen mit ihren ausserordentlich grossen Naturwerten (gelb) bieten beispielsweise dem stark bedrohten Kiebitz Brut- und Lebensraum.



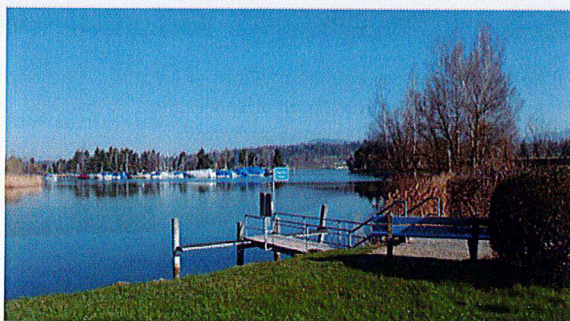
Luftbild Google 2016. Das unmittelbare Nebeneinander von zu schützenden bzw zu entwickelnden Naturwerten und menschlicher Aktivität will gut organisiert sein.

Preziosen, Linien und Horizonte

Die Baudenkmäler in ihrer Gruppierung bei der Kirche, wie auch als Streusiedlung oberhalb der Linthgasse/am Pfaffenberg können als Preziosen in Beziehung zu den überufrigen Klosterbauten und Kapellen in Bolligen und Wurmsbach gelesen werden. Der Obersee hat hier seine schmalste Stelle und die Horizonte der beiden Ufer können zusammen gelesen werden. Seeblick bedeutet in Nuolen immer auch Land- und Horizontblick. Diese Qualität gilt es zu sichern und zu entwickeln.



Nuolen um 1890: Preziosen am Obersee



Horizontsicht über den See an der Kursschiff-Anlegestelle