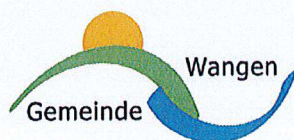


# Realisierung Zukunft Nuolen See Kommunaler Teilrichtplan Gemeinde Wangen (SZ)



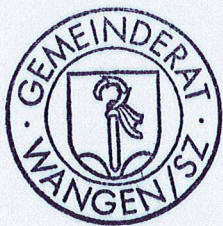


Kanton Schwyz  
Gemeinde Wangen

**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

Der Gemeindeschreiber

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



Der Landammann

Der Staatsschreiber



## **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 Betrachtungssperimeter 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.

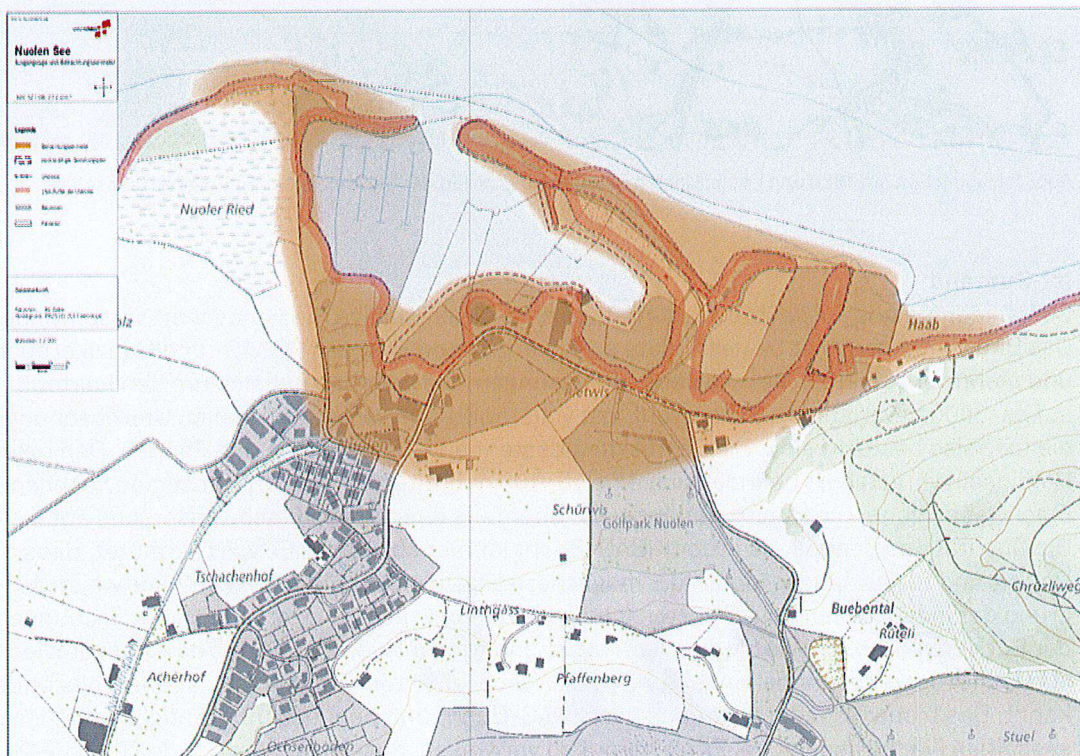


Aufgrund einer Informationsveranstaltung der betroffenen Grundeigentümer vom 21. September 2016 stellte sich die Frage, ob parallel zur strategischen Revitalisierungsplanung der Seeufer durch die kantonalen Stellen eine Siedlungsentwicklung im noch zu definierenden Perimeter des Seeufers durch eine gemeinsame 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 Energie-lieferant 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.

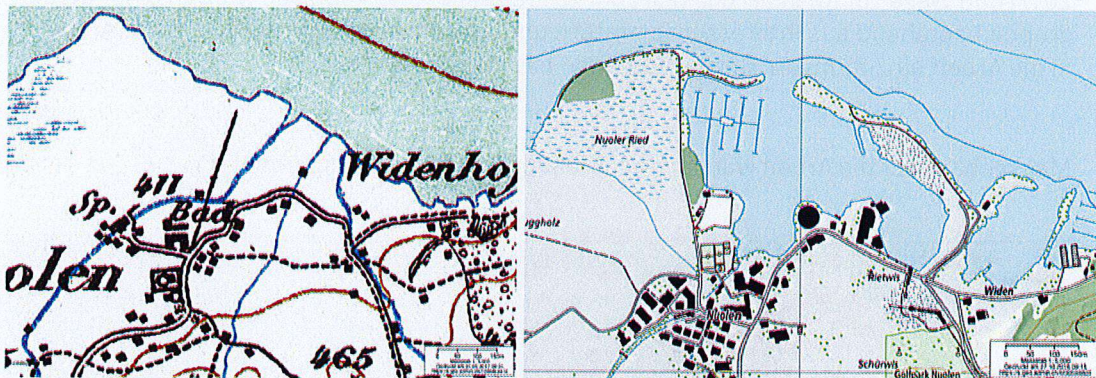


Abb. 1: Nuolen See um 1880 und heute. Karten © Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft.

##### 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.



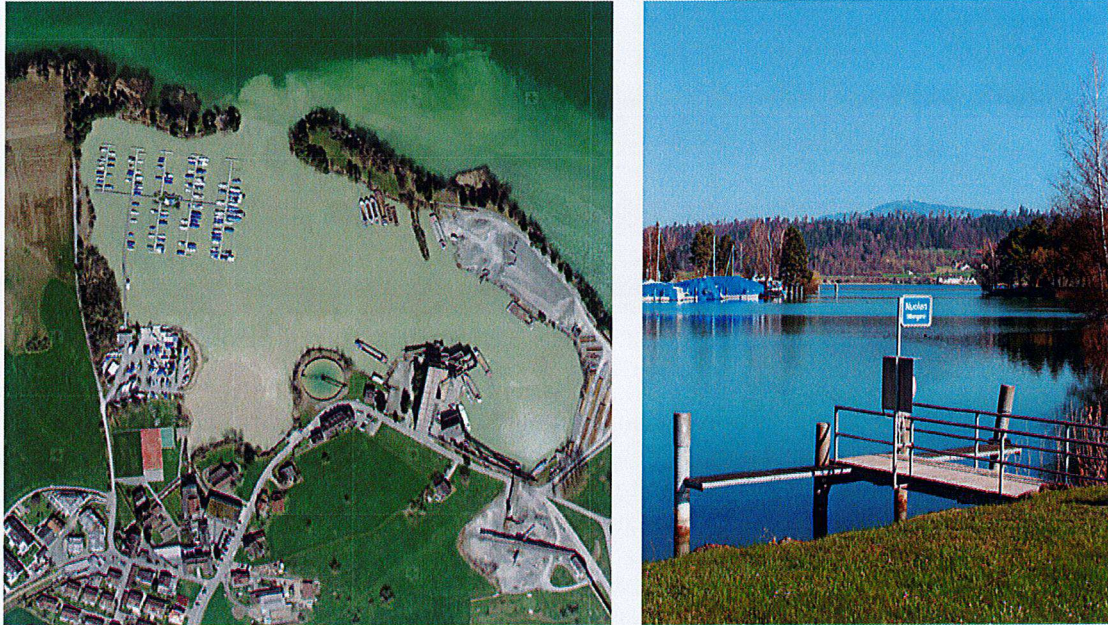


Abb. 2: Nuolen See bei starker Trübung in der KIBAG-Bucht  
(Luftbild 2013; Karte © Bundesbehörden der Schweizerischen Eidgenossenschaft).

### 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).

<sup>1</sup> Röhricht wird wegen der unterschiedlichen Wellenexposition nicht überall aufkommen. Schilfanpflanzungen sind aber nicht vorgesehen.

<sup>2</sup> 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.

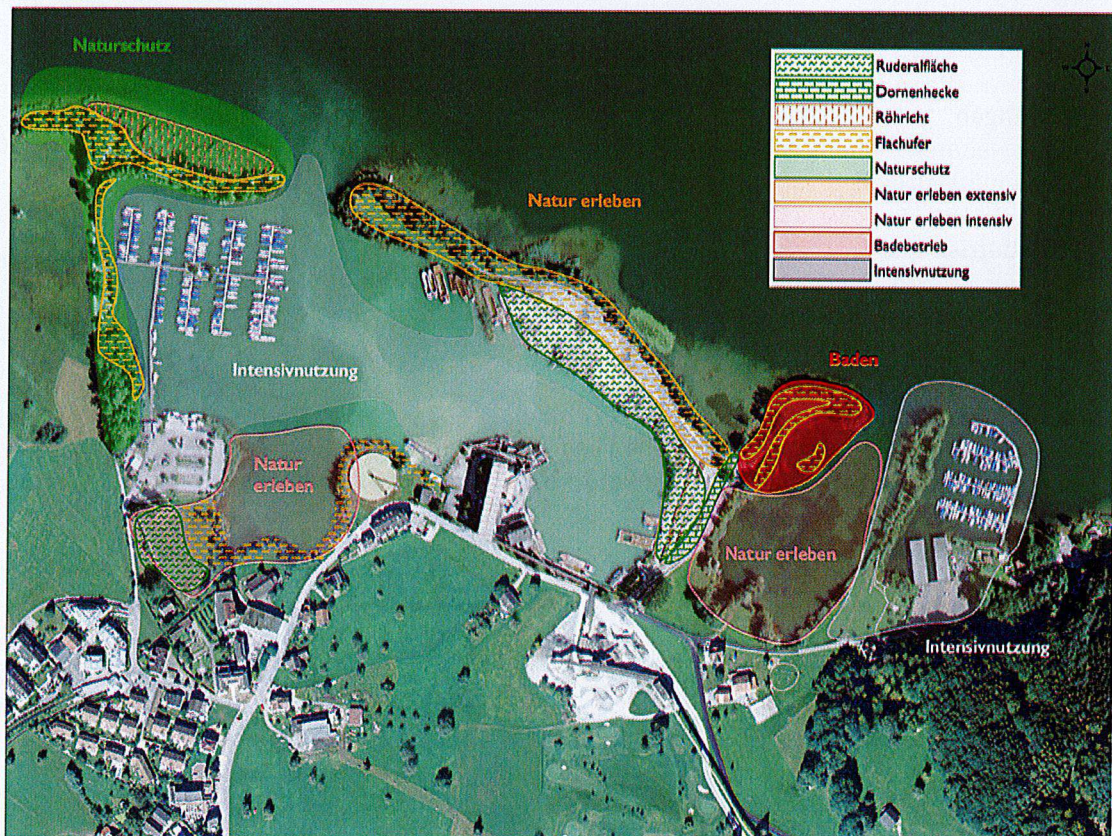


Abb. 5: Nutzung und oekologische Aufwertung der Seeufer



### 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:

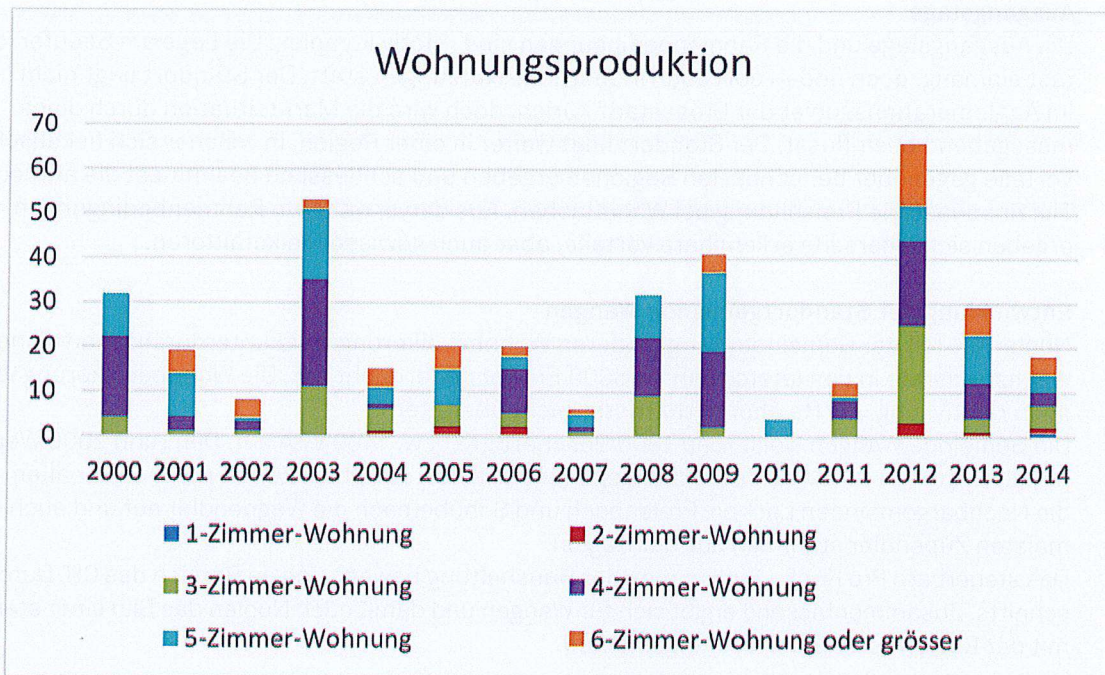
Wohnen	240
Arbeitsmarkt	403
Bevölkerung	372
Steuerbelastung	20
Erreichbarkeit	181
Versorgung	899
Sicherheit	551

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
<b>1 Zimmer</b>	47	2.1
<b>2 Zimmer</b>	174	7.6
<b>3 Zimmer</b>	520	22.7
<b>4 Zimmer</b>	702	30.7
<b>5 Zimmer</b>	542	23.7
<b>6+ Zimmer</b>	304	13.3
<b>Total</b>	<b>2289</b>	<b>100.0</b>

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
<b>Wohnung - Total</b>	28	1	1	7	8	6	5
<b>Leer stehendes Einfamilienhaus</b>	3	0	0	0	0	0	3
<b>Wohnung in Mehrfamilienhaus</b>	25	1	1	7	8	6	2
<b>Neubauwohnung</b>	4	1	0	0	1	2	0
<b>Altbauwohnung</b>	24	0	1	7	7	4	5
<b>Mietwohnung</b>	16	1	1	6	6	1	1
<b>Eigentumswohnung</b>	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 <sup>2</sup>	4½	172
12.02.2017	Sonnenriedstrasse 2, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'000	CHF 1'750	CHF 250	100 m <sup>2</sup>	4½	210
09.02.2017	Steineggerhof 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'040	CHF 1'790	CHF 250	100 m <sup>2</sup>	4½	215
26.01.2017	Industriestrasse 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'200	CHF 2'000	CHF 200	108 m <sup>2</sup>	3½	222
18.01.2017	Bahnhofstrasse 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'960	CHF 1'700	CHF 260	100 m <sup>2</sup>	4½	204
16.01.2017	Steineggerhof 2, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'980	CHF 1'750	CHF 230	95 m <sup>2</sup>	4½	221
21.12.2016	Schafmatt 9, 8855 Wangen SZ	Einzelzimmer	CHF 870	CHF 790	CHF 80	25 m <sup>2</sup>	1	379
21.12.2016	Schafmatt 9, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'580	CHF 1'490	CHF 90	50 m <sup>2</sup>	2	358
21.12.2016	Bahnhofstrasse 64, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'530	CHF 1'380	CHF 150	100 m <sup>2</sup>	3½	166
20.12.2016	Industriestrasse 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'200	CHF 1'990	CHF 210	98 m <sup>2</sup>	3½	244
19.12.2016	Bahnhofstrasse 60, 8855 Wangen SZ	Dachwohnung	CHF 1'780	CHF 1'600	CHF 180	102 m <sup>2</sup>	4½	188
16.12.2016	Zürcherstrasse 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'150	CHF 980	CHF 170	35 m <sup>2</sup>	2	336
06.12.2016	Steineggerhof 2, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'020	CHF 1'760	CHF 260	95 m <sup>2</sup>	4½	222
29.11.2016	Allmeindstrasse 25, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 750	CHF 680	CHF 70	45 m <sup>2</sup>	2½	181
28.11.2016	Seestrasse 52 D, 8855 Wangen SZ	Terrassenwohnung	CHF 3'500	CHF 3'200	CHF 300	140 m <sup>2</sup>	4	274
28.11.2016	Steineggerhof 2, 8855 Wangen SZ	Maisonette	CHF 2'590	CHF 2'310	CHF 280	158 m <sup>2</sup>	5½	175
17.11.2016	Mühlestrasse 1b, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 2'410	CHF 2'140	CHF 270	161 m <sup>2</sup>		160
12.11.2016	Bahnhofstr. 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'440	CHF 1'280	CHF 160	60 m <sup>2</sup>	2½	256
08.11.2016	Steineggerhof 3, 8855 Wangen SZ	Wohnung	CHF 1'930	CHF 1'680	CHF 250	90 m <sup>2</sup>	3½	224

17

Die Angebotsmieten bewegen sich durchschnittlich im Bereich von CHF 225.– / m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>
Zuschlag Nuolen Seeufer	ca. Fr.	4'500.- / m <sup>2</sup>
Total	ca. Fr.	13'000.- / m <sup>2</sup>

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.



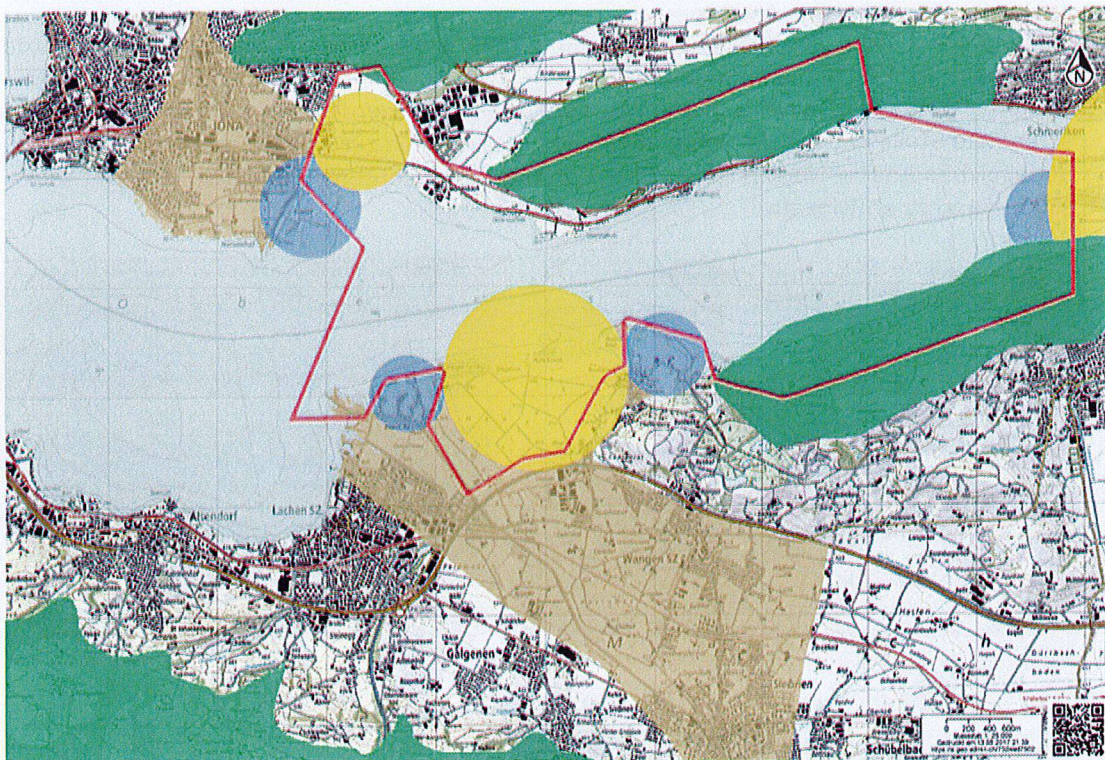
### 3.4. LANDSCHAFTSARCHITEKTUR UND BAULICHE ENTWICKLUNG

#### 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.

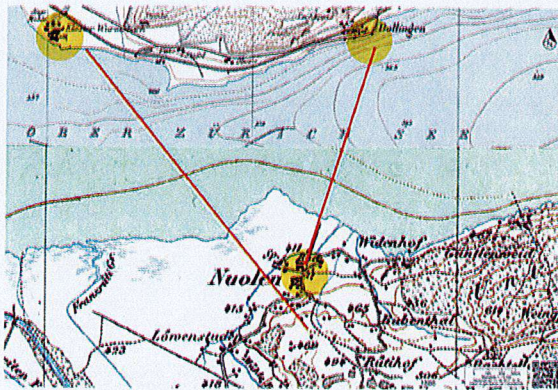




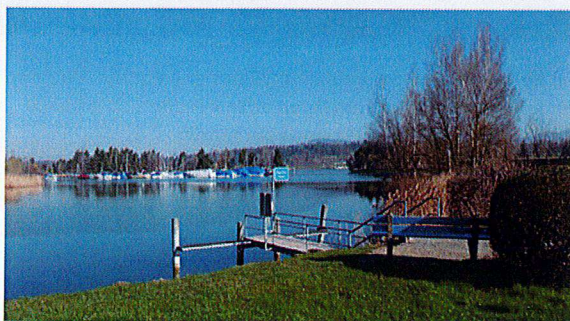
Luftbild Google 2016. Das unmittelbare Nebeneinander von zu schützenden bzw zu entwickelnden Naturwerten und menschlicher Aktivität will gut organisiert sein.

### 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.



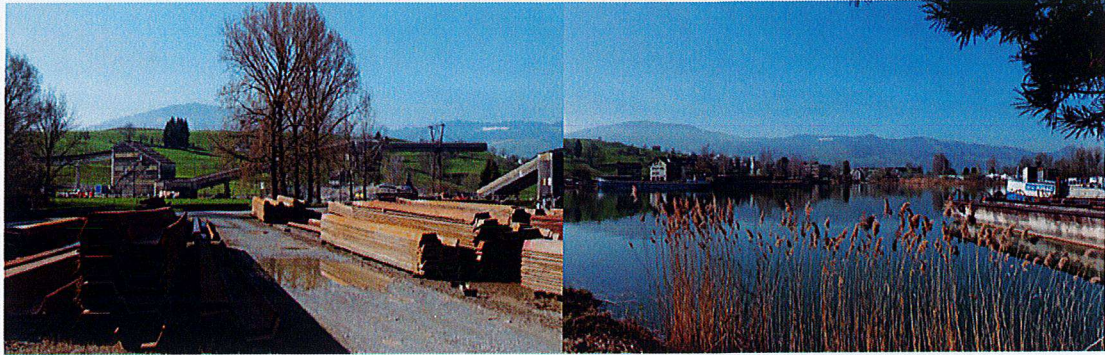
Nuolen um 1890: Preziosen am Obersee



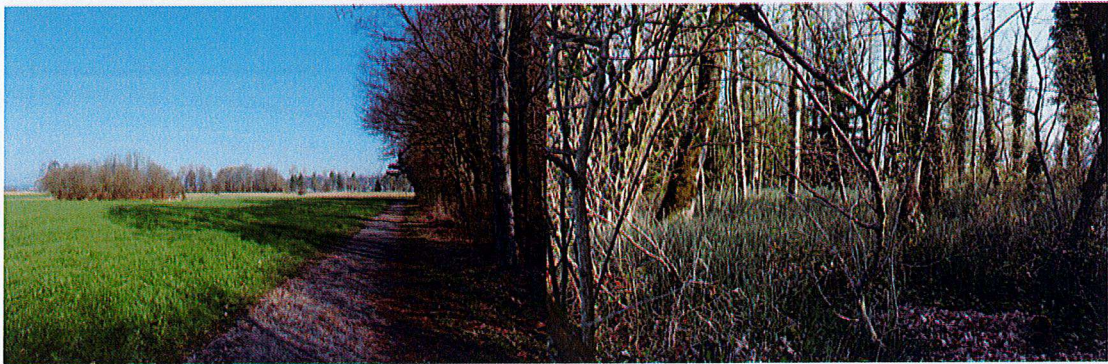
Horizontsicht über den See an der Kursschiff-Anlegestelle



## Nutzungstypen und ihre Herausforderung



Kiesabbau und Wasserbau haben die Bucht geschaffen. Nicht mehr für die industrielle Nutzung benötigte Flächen schaffen das Potenzial für eine neue Entwicklung.



21

Riedlandschaft braucht die extensive Bewirtschaftung durch Landwirte und sollte von Gehölzaufwuchs weitgehend freigehalten werden. Demgegenüber sind kleinere Gehölze wertvoll für die optische Staffelung des Landschaftsbildes. Es kann im positiven Sinn von Störungen abgelenkt werden.

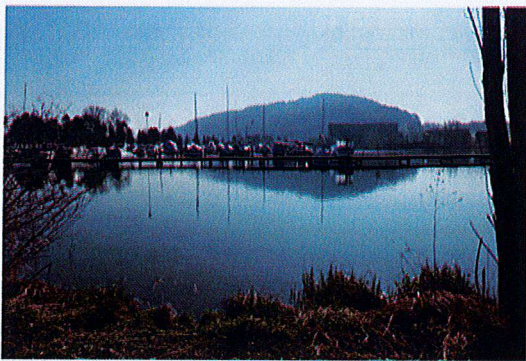


Ursprüngliche Bautypen gehen vorbildlich auf den Ort ein. Sie stehen in Bezug zu einander und zu den Horizonten der umgebenden Landschaft (See und Etszelkette sowie zentrale öffentliche Räume)





Bautypen der Moderne und der Gegenwart zeigen uns die zu regelnden Fragen auf: Lage der Garage in Bezug auf Grundwasser und Hauptbauvolumen, Parkplätze im Freien, Lage und Mittel der Einfriedung, zulässige Topografie und der Vegetation innerhalb der Grundstücke, Aussagen zu Bauform und Material.



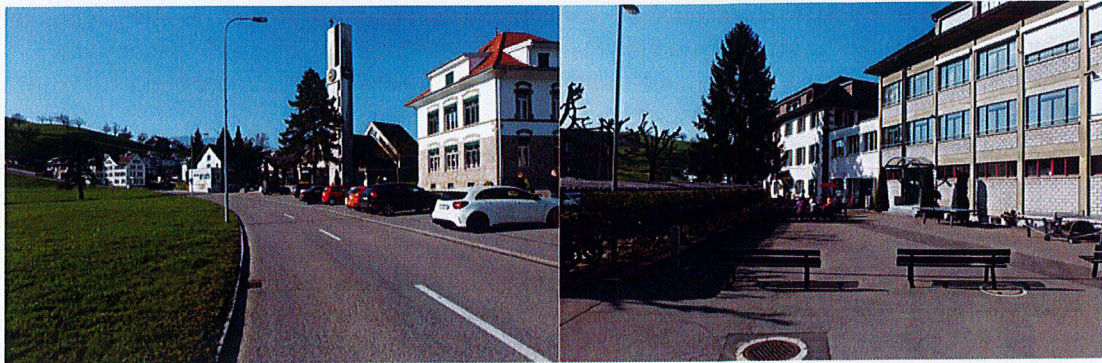
22



(Typenbilder Badi und Parkplatz als Negativszenario für starkes Verkehrsaufkommen)

Badi und Segelhafen ziehen Verkehr an. Die Attraktivität der Einrichtungen und ihrer Parkierung sowie öV-Erschliessung bestimmt darüber, ob die Entwicklung vor allem als Segen oder als Fluch wahrgenommen wird. Nutzungsschwerpunkte und deren Erschliessung müssen geregelt werden.





Seestrasse und Aussenplatz Kollegi heute: Ein öffentlicher Raum mit Aufenthaltsqualität ist gut vorstellbar

Eine Art **Zentrum** oder **öffentlicher Raum** ist heute latent spürbar an der Seestrasse vor der Kirche und dem Kollegi. Es gibt jedoch wenig publikumsorientierte Nutzungen und die Gestaltung der Strasse vermittelt kaum Aufenthaltsqualität. Mit der möglichen weiteren Entwicklung von Nuolen sind über die Gestalt des öffentlichen Raums und dessen Verankerung in der Planung Aussagen zu treffen.

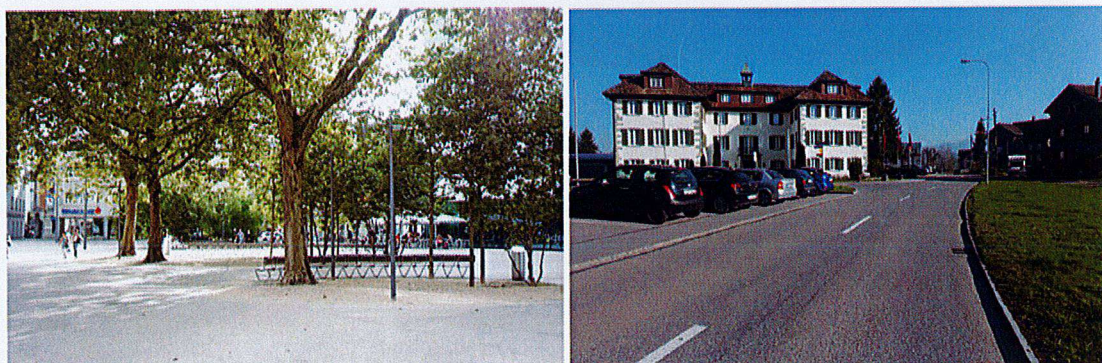
### Leitidee und Zielbild

Die Leitidee geht hervor aus einem Kondensat der Analysen der Verfasser und den Resultaten der Klausuren. Sie reduziert die Abhängigkeiten der Akteure voneinander zugunsten eines starken Bildes, das als Leitlinie der künftigen Entwicklung gültig bleibt, auch wenn einzelne Faktoren sich im Lauf der Zeit ändern sollten.

### Dorf Nuolen: Tradition weiterbauen

Die kulturhistorisch bedeutenden Baudenkmäler bilden auch künftig den Ankunftsort, das erste Gesicht von Nuolen, das künftig um einen platzartig gestalteten Strassenraum herum organisiert sein soll. Von hier aus erstreckt sich künftig mit der umgelegten Strasse und dem durchgehenden Uferweg das Rückgrat des öffentlichen Raums. Die Parzelle des Kantons (Kollegi) und die angrenzenden Parzellen KIBAG / Mächler bilden den Rahmen und die Kulisse dazu. Zusammen mit der Badi, die auf die Halbinsel zum alten Schützenhaus verlegt wird, bildet der Dorfplatz den Schwerpunkt öffentlicher Einrichtungen, wobei letztere bewusst einfach eingerichtet wird und wenige Parkplätze vor Ort angeboten werden sollen. Die Zugänglichkeit für Velos, Fussgänger und den öV ist optimal, der Bus wird bis zur Verladestelle Kibag zum Wenden geführt.

23



Flächig gestalteter Zentrumsbereich mit Bäumen (Referenzbeispiel Kornmarkt Bregenz), Zustand Seestrasse und Vorbereich Kollegi heute



### Neudorf: Kompakter Seebezug

Die Parzellen der KIBAG und Mächler bilden zusammen ein Konglomerat von Flächen, deren gemeinsame Entwicklung einige Synergien erwarten lässt. Darin mit ‚eingeschlossen‘ sind einzelne weitere private Parzellen, die weiter bestehen wie bisher. Bei Bedarf und auf Wunsch können sie sich dem ‚Neudorf‘ anschliessen.

Kompakte Bebauungen mit mineralischen Binnenbereichen bieten eine dichte Gegenwart zum weiten und offenen Umfeld des Kulturlandes, der Riedwiesen und Wasserflächen. Ihre genaue Dichte und Bauhöhen müssen in weiteren Schritten entwickelt werden. Die kompakte Bauform profitiert von der Seenähe auch durch erweiterte Liegeplätze im Yachthafen Nuolen.

Das Neudorf grenzt seeseitig an den Uferstreifen, durch den der neue öffentliche Uferweg verläuft. Landseitig liegt die neue Seestrasse, eingebettet in eine grüne Kulisse. Landschaftskorridore stellen den See- und den Landbezug für die Neubauten sicher, sie werden für Naherholung und Quartierverbindungen genutzt.

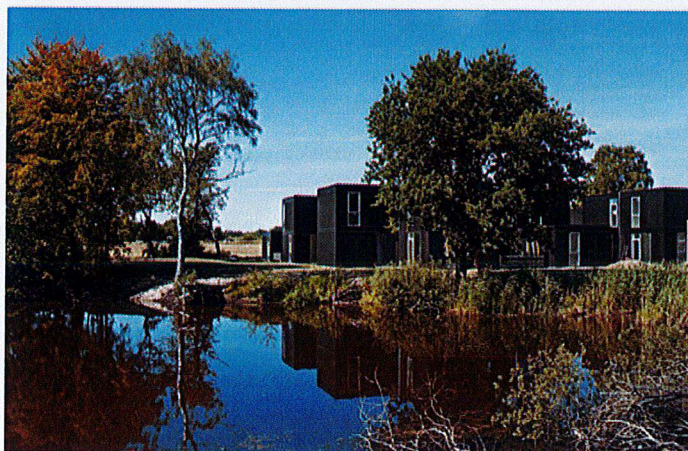
### Pavillons in der Ufernatur

Um die Hunzikerbucht sind die bebaubaren Flächen aufgeteilt. Auch künftig wird dies der ruhigste Ort von Nuolen bleiben und es bietet sich daher die Chance, die Einzelbauten aus dem architektonischen Thema der Pavillons zu entwickeln. Die Grünflächen werden vom Uferstreifen in die Tiefe der Fläche entwickelt und die Pavillons in die Ufernatur eingebettet.

Die geeignete Dichte und Bauhöhe muss in weiteren Schritten entwickelt werden. Die Volumen ordnen sich den Kronen mittlerer bis grosser Bäume unter.



Pavillons im Park, Fribourg, LVPH architectes



Siedlung Kvistgaard, DK, Architekten: Tegnestuen Vandkunsten



#### 4. ZUSAMMENFASSUNG UND LÖSUNGSVORSCHLAG

Beim Zusammenfügen der Erkenntnisse aus den Fachbereichen zeigte sich rasch, dass das Abwägen der Lösungsmöglichkeiten mit Blick auf eine klar formulierte Vision stattfinden muss. Oberstes Ziel der Konzeption ist ein identitätsreicher und lebenswerter Ort, der die verschiedenartigen Anforderungen, welche an ihn gestellt werden, erfüllt – von Landschaftsschutz und Erholungsraum bis hin zu Wohn- und Arbeitsort. Den Anforderungen einer wirkungsvollen Revitalisierung der Seeufer ist dabei ebenso Rechnung zu tragen, wie der angemessenen Weiterführung der industriellen Nutzung des Seehafens, der Realisierung von zusätzlichem Wohnraum und der Verlegung der Badi an einen verträglichen Ort.

Es ist ausserdem von zentraler Bedeutung, dass Lösungen im Vordergrund stehen, die nach der weiteren Konkretisierung zu Vorhaben wachsen, die realisiert werden. Oberstes Ziel bei der Umsetzung ist dafür zu sorgen, dass nicht alle einzelnen Vorhaben voneinander abhängig gemacht werden, sondern dass diese als Teile eines Baukastens konzipiert sind, die durch die jeweilige Trägerschaft im Einklang mit dem Zielbild in einzelnen Etappen zum erwünschten Zeitpunkt umgesetzt werden können. Der Qualitätssicherung kommt dabei eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu. Der einmalige Ort an der Seebucht ist rascher zerstört als sorgfältig weiterentwickelt. Die planungsrechtlichen Instrumente müssen einfach handhabbar und wirkungsvoll sein.

Die Bevölkerung als Auftraggeberin der Behörden muss bei diesem anspruchsvollen Prozess gut zu Wort kommen. Oberstes Ziel bei der Arbeit ist es, das Mitwirkungsverfahren zu einem möglichst frühen Zeitpunkt einzuplanen, damit berechnigte Anliegen und Wünsche in die Weiterarbeit einfließen können. Das Vertrauen der Bevölkerung für diese Entwicklung zu erreichen, ist wichtig. Die Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe hat bereits gezeigt, wie wertvoll solche Beiträge sind.

Der Lösungsvorschlag baut auf diesen Erkenntnissen auf. Im zweiten Teil der vorliegenden Arbeit ist er dargestellt: Formell als kommunaler Teilrichtplan gefasst, dient er den beteiligten Körperschaften in erster Linie als verbindliches Aufgabenheft für die Gestaltung der Zukunft von Nuolen. Der Teilrichtplan besteht aus der Vision, dem skizzenmässig dargestellten Zielbild und den dazu gehörenden Massnahmen.



## **5. VISION**

Die Entwicklung von Nuolen See folgt den Prinzipien der nachhaltigen Entwicklung mit den drei Pfeilern Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Sie besteht im Wesentlichen aus einer Pflichtaufgabe und sechs weiteren Kernelementen:

### **Revitalisierung der Seeufer**

Ausarbeiten einer bedürfnisgerechten, innovativen Lösung der Revitalisierung der Seeuferzone im Sinne der Gesetzgebung zum Gewässerschutz.

### **Zukunft industrielle Nutzung**

Prüfen einer schrittweisen Freigabe von Teilen des Industrieareals für eine sinnvolle Nachnutzung im Einklang mit den geltenden Verträgen und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

### **Aufwertung Dorfteil Nuolen**

Realisieren einer zukunftsgerichteten Siedlung, die dem Dorfteil eine gute Identität verleiht. Bereitstellen von qualitativ hochwertigem und nachfragegerechtem Wohnraum als zentraler Faktor der baulichen Entwicklung. Prüfen des Nutzungsmasses auf der Grundlage der geltenden Grundordnung auch mit sinnvollen Umlagerungsmöglichkeiten. Prüfen einer alternativen Strassenführung im rückwärtigen Bereich. Aufzeigen der Konsequenzen aus der geplanten Auslagerung der Kantonsschule und Ausarbeiten eines verträglichen Nutzungs- und Überbauungskonzepts auch mit Nutzungen im öffentlichen Interesse.

### **Schaffen von Erholungs- und Freizeiteinrichtungen**

Realisieren von bedürfnisgerechten Bademöglichkeiten, eines attraktiven Oberseeweges mit punktuellm Zugang zum See, zusätzlichen Bootsplätzen sowie allenfalls Wassersporteinrichtungen unter Berücksichtigung deren Auswirkungen insbesondere in Bezug auf den Verkehr und die Parkierung.

### **Zukunftsgerichtete Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit privaten Grundeigentümern**

Einschlagen eines gemeinsamen Weges zur Zielerreichung von Kanton und Gemeinde mit den betroffenen Grundeigentümern und Suche nach verträglichen Lösungen, welche auch einen vernünftigen Ausgleich von Mehr- und Minderwerten erlauben.

### **Praxisorientiertes Arbeitsinstrument**

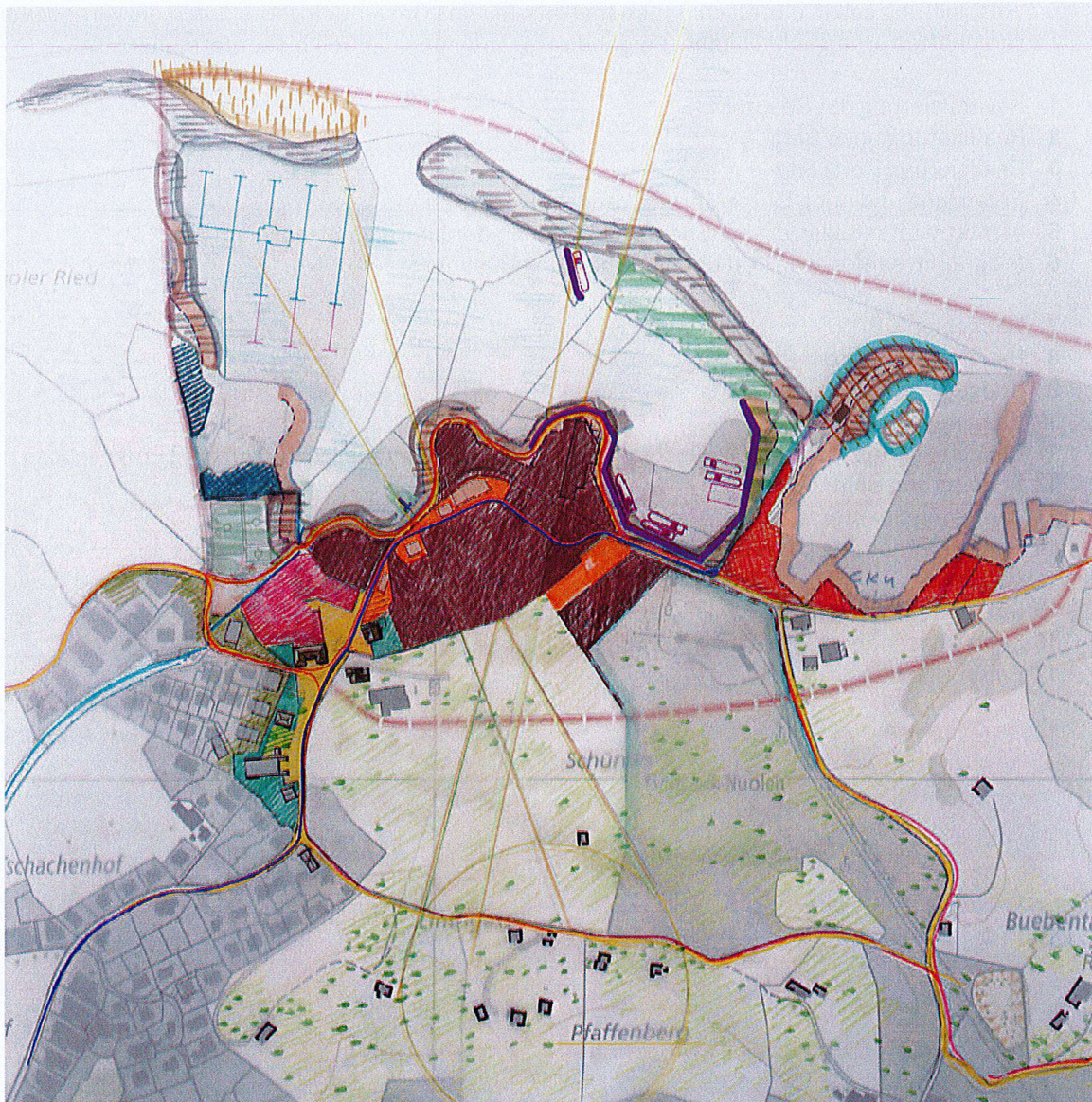
Ausarbeiten eines Gesamtkonzeptes für die Entwicklung, gegliedert als Baukasten aus in sich abgeschlossenen Elementen, welche sich unabhängig voneinander in der gewünschten Geschwindigkeit und in schlanken Verfahren durch individuelle Trägerschaften realisieren lassen. Sicherstellen der periodischen Erfolgskontrolle durch eine geeignete Projektstruktur unter Leitung der Gemeinde.

### **Einbezug der Bevölkerung**

Gewährleisten des kritischen Blicks von Aussen durch den Einbezug der Bevölkerung im Rahmen von Orientierungs- und Mitwirkungsverfahren.



## 6. ZIELBILD



27

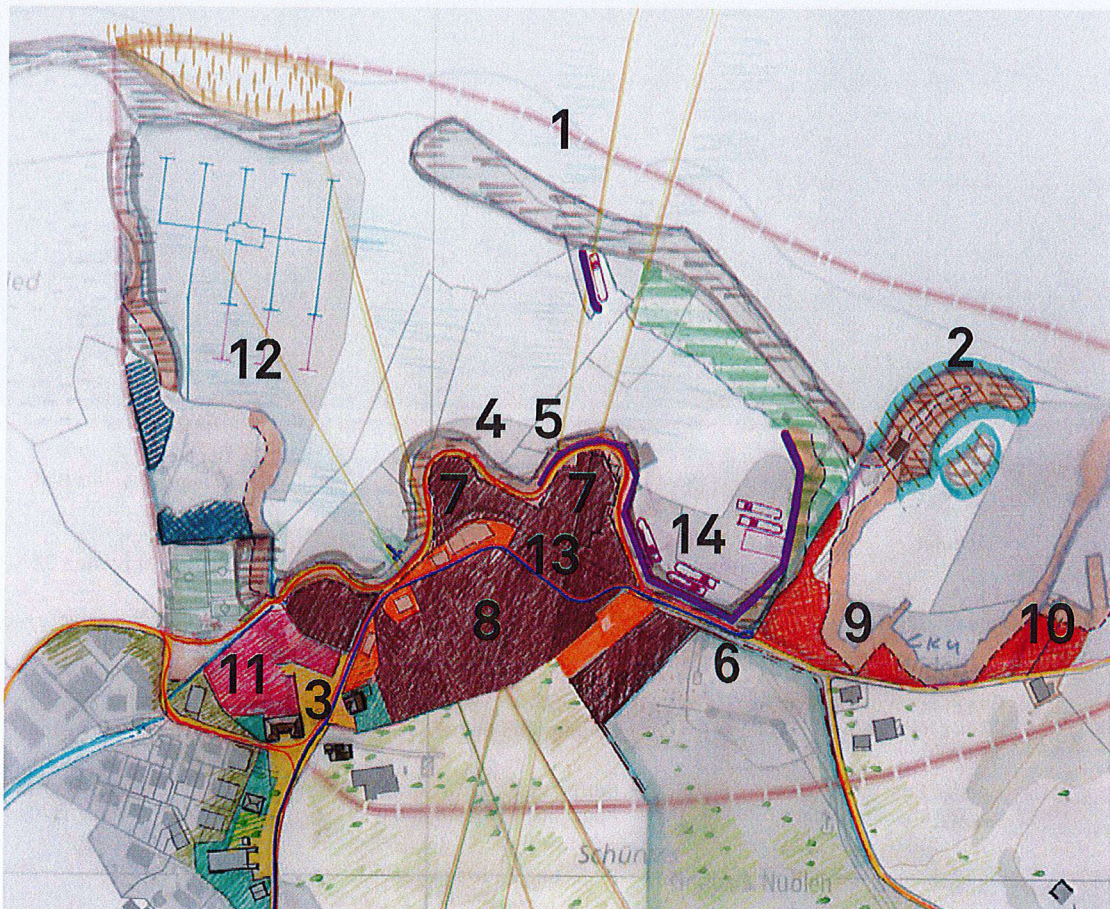
	Rühricht		Erweiterung Bootsplätze		Buslinie Wangen-Nuolen-Badi
	Flachufer		Feldgehölze (keine Waldfeststellung)		Dorf Nuolen Baugebiet Kanton SZ
	Ruderalfläche		Waldfeststellung		Neudorf: Baugebiete KIBAG, Mächler mit neuer Erschliessungsstrasse
	Gewässerraum von mind. 15 m, gemäss Art.41b Abs.1 G Sch V		Kulturland mit Streusiedlung und Obstwiese		Neudorf: Drittparzellen, optionale Beteiligung
	Bereich Badi mit Wasserzugang über Flachufer		Dorfplatz Rückgrat öffentl. Raum mit Schutzobjekten		Pavillons in der Ufernatur: Baugebiete CKU, Bürgi
	Anlegestelle Ledischiffe		Fuss- und Radwegnetz		



## 7. DIE BAUSTEINE IM ÜBERBLICK

Die Realisierung soll in einzelnen Bausteinen als Teil des Gesamtkonzepts durch die vorgesehenen Trägerschaften ermöglicht werden. Folgende Massnahmen wurden bisher formuliert:


- 1 Revitalisierung der Seeufer
- 2 Realisierung neue Badi
- 3 Realisierung Dorfplatz
- 4 Ergänzung und neue Linienführung Langsamverkehrsnetz
- 5 Attraktivitätssteigerung der Seeufer im Bereich der heutigen Strasse am See
- 6 Programm sanfte Mobilität und Verlängerung Buslinie
- 7 Baugebiet KIBAG
- 8 Baugebiet Mächler
- 9 Baugebiet CKU
- 10 Baugebiet Bürgi
- 11 Baugebiet Kanton/eventuelle Nachfolgenutzung Areal Kantonsschule/Nutzung Erdgeschoss
- 12 Erweiterung Bootsplätze
- 13 Verlegung Seeuferstrasse
- 14 Aufrechterhaltung industrielle Nutzung Kiesverladestelle und Wasserbau
- 15 Sofortmassnahmen im Bereich Verkehrssicherheit
- 16 Sofortmassnahme Schaffung planungsrechtliche Voraussetzungen
- 17 Beirat Controlling





## Massnahmenblatt

Gegenstand  
Zielsetzung  
Priorität  
Beteiligte  
Federführung  
Vorgehen  
Realisierungszeitraum  
Finanzierung  
Abhängigkeiten  
Grundlagen

<b>Nuolen See</b>	<b>Massnahme Nr.:</b>	<b>Priorität:</b>	<b>Stand:</b>
<b>Gegenstand:</b>			
<b>Zielsetzung:</b>			
<b>Beteiligte:</b>		<b>Federführung:</b>	
<b>Vorgehen:</b>			
<b>Realisierungszeitraum:</b>		<b>Finanzierung:</b>	
<b>Abhängigkeiten</b>			
<b>Grundlagen:</b>			
			



**Gegenstand:**  
**Revitalisierung der Seeufer**

**Zielsetzung:**  
Realisieren einer vorgabengerechten Revitalisierung der Seeufer gemäss Zielbild und fachlichem Erläuterungsbericht

**Beteiligte:**  
Amt für Umweltschutz Kanton Schwyz  
Gemeinde Wangen  
betroffene Grundeigentümer

**Federführung:**  
Amt für Umweltschutz  
Kanton Schwyz

- Vorgehen:**
- Einholen einer Stellungnahme beim BAFU hinsichtlich Subventionierung (was ist alles und in welchem Masse subventionsberechtigt)
  - Grundlagen und Anforderungen klären
  - Zeitraum mit Amt für Wasserbau betreffend der weiteren Projektierung klären (Vertragspartner mit BAFU, was die wasserbaurechtliche NFA-Programmvereinbarung angeht)
  
  - Festlegen der Planung der zu revitalisierenden Gewässerabschnitte in Bezug auf die zu treffenden Massnahmen und deren Fristen für die Realisierung unter Beizug des Projekts Kantonale Nutzungsplanung „Nuoler Ried“ (Synergien hinsichtlich der zu revitalisierenden Abschnitte und der Finanzierung)
  
  - Konkretisieren der Grundlagen für die Projektierung einer Revitalisierung allenfalls unter Berücksichtigung der strategischen Planung Stehende Gewässer (Art 41d der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung SR 814.201, GSchV)

30

**Realisierungszeitraum:**  
Start Vorprojekt mit Kostenrechnung 1. Quartal 2019

**Finanzierung:**  
Zu definieren

**Abhängigkeiten:** Koordination mit der Kantonalen Nutzungsplanung Nuoler Ried

**Grundlagen:** GSchV; Vollzugshilfe Renaturierung der Gewässer des Bundesamtes für Umwelt BAFU



**Gegenstand:**  
Realisierung neue Badi

**Zielsetzung:**  
Bereitstellen eines raschmöglichen Ersatzes der Badi im Nuoler Ried

**Beteiligte:**  
Gemeinde Wangen  
CKU AG

**Federführung:**  
Gemeinde Wangen

**Vorgehen:**

- Durchführen von Verhandlungen mit der CKU AG zur Gewährung eines langfristigen Pachtvertrages
- Sicherstellen der Finanzierung und Erarbeiten einer Lösung für bauliche Anpassungen
- Ausarbeiten von betrieblichen Vorgaben
- Kontaktaufnahme mit der Interessengruppe für einen Ruderclub
- Realisieren der Erschliessung im Sinne der sanften Mobilität
- Einleiten des Bewilligungsverfahrens nach Grundordnung und Realisierung
- Bekanntmachung der neuen Badi mit geeigneter Kommunikation
- Aufheben des Gestaltungsplans Badi Nuolen vom 16. November 2004

31

**Realisierungszeitraum:**  
Start der Arbeiten Frühling 2019

**Finanzierung:**  
Zu definieren

**Abhängigkeiten:** Massnahme 1, Lösen der Parkierungsfrage

**Grundlagen:**



**Gegenstand:**  
**Realisierung Dorfplatz**

**Zielsetzung:**  
Schrittweise Realisieren eines identitätsstiftenden Dorfplatzes

**Beteiligte:**  
Gemeinde Wangen  
Hochbauamt Kanton Schwyz  
Amt für Kultur, kantonale Denkmalpflege  
Interessierte Grundeigentümer

**Federführung:**  
Gemeinde Wangen  
Hochbauamt Kanton Schwyz

**Vorgehen:**

- Überprüfen des Verkehrsregimes mit einer Tempo 20-Zone
- Realisieren eines vorerst provisorischen Dorfplatzes im Sinne des Zielbildes
- Vorsehen einer Öffnung eines Bereichs des Erdgeschosses der Kantonsschule
- Zusammenstellen von Beispielen von funktionierenden kleinen Dorfzentren
- Erarbeiten eines Konzepts für ein Café/Ladenlokal mit entsprechender Trägerschaft

32

**Realisierungszeitraum:**  
Zu definieren

**Finanzierung:**  
Zu definieren

**Abhängigkeiten:** Massnahme 11, 13 (in Bezug auf den Lastwagenverkehr)

**Grundlagen:**



**Gegenstand:****Ergänzung und neue Linienführung Langsamverkehrsnetz****Zielsetzung:**

Sicherstellen der übergeordneten Verbindungen im Fuss- und Velonetz

**Beteiligte:**Gemeinde Wangen  
Verein Agglo Obersee  
Grundeigentümer**Federführung:**

Gemeinde Wangen

- Vorgehen:**
- Sicherstellen der Hauptwanderwege, Verbindungswege und kommunale Fusswege gemäss Daten der Forstkreiszentrale Kanton Schwyz vom 8. Februar 2013
  - Überprüfen der Linienführung des Zürichsee-Rundweges Route 84 der Schweizer Wanderwege
  - Schliessen der kantonalen Radwanderroute aus Masterplan March vom 12. Oktober 2006 im Bearbeitungsperimeter und Prüfen einer Aufnahme der Strecke im Betrachtungsperimeter in das Routennetz von Veloland Schweiz

**Realisierungszeitraum:**

Gespräche mit Schweiz Tourismus im Frühling 2019 zur Festlegung des Vorgehens

**Finanzierung:**

Zu definieren

**Abhängigkeiten:****Grundlagen:**



**Gegenstand:****Attraktivitätssteigerung der Seeufer im Bereich der heutigen Strasse am See****Zielsetzung:**

Gewährleisten eines öffentlichen Zugangs zum See als Visitenkarte für Nuolen im Einklang mit den Vorgaben zur Revitalisierung und den Ansprüchen aus der baulichen Entwicklung

**Beteiligte:**

Gemeinde Wangen  
Nachbargemeinden  
Amt für Umweltschutz Kanton Schwyz  
Grundeigentümer

**Federführung:**

Gemeinde Wangen

**Vorgehen:**

- Erfassen der Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen und Finden einer Balance in einem geeigneten Verfahren unter Einbezug des Beirates Controlling
- Realisieren eines attraktiven Weges für den Langsamverkehr entlang des Ufers im Richtplanperimeter

**Realisierungszeitraum:**

Gemäss Baufortschritt der Überbauungen und in Abhängigkeit von der Realisierung der Strassenverlegung

**Finanzierung:**

Zu definieren

**Abhängigkeiten:** Massnahmen 1, 7, 8, 9, 10, 13**Grundlagen:**



**Gegenstand:**  
Programm sanfte Mobilität und Verlängerung Buslinie

**Zielsetzung:**  
Realisieren von innovativen und umweltgerechten Lösungen in der Mobilität

**Beteiligte:**  
Gemeinde Wangen  
Amt für öffentlichen Verkehr des Kantons Schwyz  
Zu bildende Arbeitsgruppe

**Federführung:**  
Gemeinde Wangen

**Vorgehen:**

- Bilden einer interdisziplinären Arbeitsgruppe mit Beteiligung von Anbietern des öffentlichen Verkehrs und des Schwyzer Umweltrates
- Ausarbeiten eines Massnahmenkatalogs mit Prioritätensetzung und Suche nach Möglichkeiten der Finanzierung
- Prüfen der Verlängerung des Busnetzes gemäss Richtplankarte Buchberg
- Prüfen der Vorschläge zur Fahrplangestaltung der Linien 522 und 525

**Realisierungszeitraum:**  
Arbeitsaufnahme der Arbeitsgruppe im Frühling 2019

**Finanzierung:**  
Zu definieren

**Abhängigkeiten:** Massnahme 4

**Grundlagen:**



**Gegenstand:**  
Baugebiet KIBAG

**Zielsetzung:**

Realisieren einer Überbauung, die den Ort aufwertet, Synergien aus dem Zielbild nutzt und im erwünschten Zeitraum gebaut werden kann

**Beteiligte:**

Projektorganisation seitens des Grundeigentümers

**Federführung:**

Grundeigentümer

- Vorgehen:**
- Prüfen der Realisierungsmöglichkeiten in Übereinstimmung mit dem Zielbild, namentlich der schrittweisen Freigabe des Industriegebiets zu Gunsten der Nachfolgenutzung, Umnutzung bestehender Bauten und Anlagen und allenfalls Nutzen der Synergien mit dem Baugebiet Mächler
  - Festlegen des Vorgehens unter Berücksichtigung der Qualitätssicherung und Entscheid über die Ausrichtung der Planung (nach Grundordnung oder mit Gestaltungsplan)
  - Prüfen der Möglichkeit einer Einzonung der Parzelle 370 und zu einem späteren Zeitpunkt die Umzonung der Parzelle 393, die im Perimeter des Gestaltungsplans Golfplatz Nuolen liegt
  - Einholen einer Stellungnahme des Beirats Controlling bei grundsätzlichen Fragen

36

**Realisierungszeitraum:**

Nach Vorgabe Grundeigentümer

**Finanzierung:**

Grundeigentümer

**Abhängigkeiten:** Massnahmen 1, 5, 14

**Grundlagen:** Kantonaler Richtplan, B-2 Siedlungsgebiet



**Gegenstand:**  
Baugebiet Mächler

**Zielsetzung:**

Realisieren einer Überbauung, die den Ort aufwertet, Synergien aus dem Zielbild nutzt und im erwünschten Zeitraum gebaut werden kann

**Beteiligte:**

Projektorganisation seitens des Grundeigentümers

**Federführung:**

Grundeigentümer

- Vorgehen:**
- Überprüfen der vorliegenden Projektidee in Bezug auf die Übereinstimmung mit dem Zielbild: Identität des Ortes, Sichtbezüge, räumliches Potenzial der Strassenverlegung und Synergien mit dem Baugebiet der KIBAG
  - Optimieren der Baukörper in der Höhenentwicklung bei Verzicht auf das Bauen im Grundwasser
  - Durchführen von Verhandlungen mit der Gemeinde zur Abtretung des Landanteils, welcher für die Realisierung der Strassenverlegung benötigt wird
  - Anpassen des Gestaltungsplans unter Bezug des Beirats Controlling und Einleiten des Baubewilligungsverfahrens

37

**Realisierungszeitraum:**

Nach Vorgabe Grundeigentümer

**Finanzierung:**

Grundeigentümer

**Abhängigkeiten:** Massnahmen 5, 7, 13

**Grundlagen:** Kantonaler Richtplan, B-2 Siedlungsgebiet



**Gegenstand:**  
Baugebiet CKU

**Zielsetzung:**

Realisieren einer Überbauung, die den Ort aufwertet, Synergien aus dem Zielbild nutzt und im erwünschten Zeitraum gebaut werden kann

**Beteiligte:**

Projektorganisation seitens des Grundeigentümers

**Federführung:**

Grundeigentümer

**Vorgehen:**

- Prüfen der Realisierungsmöglichkeiten in Übereinstimmung mit dem Zielbild, allenfalls Nutzen der Synergien mit dem Baufeld Bürgi
- Festlegen des Vorgehens unter Berücksichtigung der Qualitätssicherung und Entscheid über die Ausrichtung der Planung (nach Grundordnung oder mit Gestaltungsplan)
- Einholen einer Stellungnahme des Beirates Controlling bei grundsätzlichen Fragen

**Realisierungszeitraum:**

Nach Vorgabe Grundeigentümer

**Finanzierung:**

Grundeigentümer

**Abhängigkeiten:** Massnahmen 1, 5

**Grundlagen:** Kantonaler Richtplan, B-2 Siedlungsgebiet



**Gegenstand:**  
**Baugebiet Bürgi****Zielsetzung:**

Realisieren einer Überbauung, die den Ort aufwertet, Synergien aus dem Zielbild nutzt und im erwünschten Zeitraum gebaut werden kann

**Beteiligte:**

Projektorganisation seitens des Grundeigentümers

**Federführung:**

Grundeigentümer

- Vorgehen:**
- Prüfen der Realisierungsmöglichkeiten in Übereinstimmung mit dem Zielbild, allenfalls Nutzen der Synergien mit dem Baufeld CKU
  - Festlegen des Vorgehens unter Berücksichtigung der Qualitätssicherung und Entscheid über die Ausrichtung der Planung (nach Grundordnung oder mit Gestaltungsplan)
  - Einholen einer Stellungnahme des Beirates Controlling bei grundsätzlichen Fragen

**Realisierungszeitraum:**

Nach Vorgabe Grundeigentümer

**Finanzierung:**

Grundeigentümer

**Abhängigkeiten:** Massnahmen 1, 5

**Grundlagen:** Kantonaler Richtplan, B-2 Siedlungsgebiet



**Gegenstand:****Baugebiet Kanton / eventuelle Nachfolgenutzung Areal Kantonsschule / Nutzung Erdgeschoss****Zielsetzung:**

Weiternutzen Kantonsschule oder Realisieren einer Nachfolgenutzung, die den Ort aufwertet, Synergien mit dem Zielbild nutzt und im erwünschten Zeitraum gebaut werden kann

**Beteiligte:**

Projektorganisation seitens des Grundeigentümers

**Federführung:**Hochbauamt Kanton  
Schwyz**Vorgehen: Alternative 1 (Priorität des Gemeinderates von Wangen)**

- Weiternutzen der Kantonsschule im heutigen Umfang und Prüfen einer Öffnung von Teilen des Erdgeschosses für Einrichtungen im öffentlichen Interesse wie Café/Ladenlokal, welche sich zum Platz hin öffnen und damit zur Identität des Ortes beitragen

**Alternative 2 (Priorität des Kantons Schwyz)**

- Prüfen einer Nachfolgenutzung für die Kantonsschule und seiner Umgebung
- Prüfen einer Öffnung von Teilen des Erdgeschosses für Einrichtungen im öffentlichen Interesse wie Café/Ladenlokal, welche sich zum Platz hin öffnen und damit zur Identität des Ortes beitragen
- Durchführen eines qualitätssichernden Verfahrens allenfalls unter Beizug von Investoren und Entscheid über die Ausrichtung der Planung (nach Grundordnung oder mit Gestaltungsplan)
- Durchführung eines Umzonungsverfahrens
- Einholen einer Stellungnahme des Beirates Controlling bei grundsätzlichen Fragen

40

**Realisierungszeitraum:**2020 Planungsbeginn  
ab 2025 Realisierung**Finanzierung:**

Kanton Schwyz

**Abhängigkeiten:** Neubau der zusammengelegten KSA Ausserschwyz in Pfäffikon.  
Der Gemeinderat Wangen will den Standort Nuolen für die KSA Ausserschwyz beibehalten.

**Grundlagen:**



**Gegenstand:**  
Erweiterung Bootsplätze

**Zielsetzung:**  
Prüfen der Erweiterung der Bootsplätze

**Beteiligte:**  
Gemeinde Wangen  
Amt für Umweltschutz Kanton Schwyz  
Verkehrsamt des Kantons Schwyz, Abteilung Schiffskontrolle  
Grundeigentümer im Betrachtungsperimeter

**Federführung:**  
Gemeinde Wangen

**Vorgehen:** - Erfassen der Bedürfnislage und Festlegen einer verträglichen Anzahl von Bootsplätzen (d.h. analog zu Artikel 24 ff. RPG mit 30% zu bemessen)  
- Realisieren im Einklang mit den Vorgaben zur Revitalisierung

**Realisierungszeitraum:**  
Zu definieren

**Finanzierung:**  
Zu definieren

**Abhängigkeiten:** Massnahme 1

**Grundlagen:** Kantonaler Richtplan, V-7.1 Schiffsverkehr



**Gegenstand:**  
Verlegung Seeuferstrasse

**Zielsetzung:**  
Steigern der Attraktivität der Lage am See

**Beteiligte:**  
Gemeinde Wangen  
Grundeigentümer Areal Mächler

**Federführung:**  
Gemeinde Wangen

**Vorgehen:**

- Durchführen von Verhandlungen mit dem Grundeigentümer zur Landsicherung
- Festlegen des Realisierungszeitraums in Abhängigkeit des Etappenplans für die bauliche Entwicklung

**Realisierungszeitraum:**  
Zu definieren

**Finanzierung:**  
Zu definieren

**Abhängigkeiten:** Eine Strassenverlegung bedingt die Anpassung des Erschliessungsplans der Gemeinde. Massnahmen 7, 8, 14

**Grundlagen:**



**Gegenstand:****Aufrechterhaltung industrielle Nutzung Kiesverladestelle und Wasserbau****Zielsetzung:**

Gewährleisten der notwendigen Rahmenbedingungen zur Betriebsführung der KIBAG

**Beteiligte:**

KIBAG  
Gemeinden Wangen und Tuggen  
Amt für Umweltschutz Kanton Schwyz  
Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz

**Federführung:**

KIBAG

- Vorgehen:**
- Erarbeiten einer längerfristigen Perspektive in Varianten für die beiden Unternehmensbereiche Kiesabbau und Wasserbau, die soweit möglich Rücksicht nimmt auf die Zielsetzungen der Revitalisierung der Seeufer und der baulichen Entwicklung im Betrachtungsperimeter, bestehende Verträge weiterführt oder einvernehmlich mit den Behörden zu neuen Regelungen führen kann
  - Abbauen nicht mehr benötigter Anlage- und Arealteile und Freigeben für eine Entwicklung oder Umnutzung im Sinne des Zielbildes
  - Kommunizieren der Absichten, damit die Bevölkerung die Anliegen auch in Zukunft verstehen und mittragen kann

43

**Realisierungszeitraum:**

Frühling 2019

**Finanzierung:**

Interne Kosten KIBAG

**Abhängigkeiten:** Massnahme 7**Grundlagen:** Kantonaler Richtplan, W-4 Materialabbau



**Gegenstand:**

Sofortmassnahmen im Bereich Verkehrssicherheit

**Zielsetzung:**

Reduzieren der Unfallgefahr im öffentlichen Raum

**Beteiligte:**

Gemeinde Wangen

Kantonspolizei Schwyz, Verkehrstechnischer Dienst

**Federführung:**

Gemeinde Wangen

**Vorgehen:**

- Auswerten eingetretener Sachverhalte, Erfassen möglicher Risiken
- Erarbeiten und Umsetzen eines Massnahmenplans
- Prüfen von Geschwindigkeitsbeschränkungen (Tempo 30)

**Realisierungszeitraum:**

Sofort

**Finanzierung:**

Zu definieren

**Abhängigkeiten:**

**Grundlagen:**



**Gegenstand:****Sofortmassnahme Schaffung planungsrechtliche Voraussetzungen****Zielsetzung:**

Bereitstellen von benutzerfreundlichen, aufeinander abgestimmten planungsrechtlichen Instrumenten

**Beteiligte:**

Gemeinde Wangen, Hochbaukommission  
Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz  
Beirat Controlling

**Federführung:**

Gemeinde Wangen

- Vorgehen:**
- Überprüfen der vorhandenen planungsrechtlichen Instrumente nach Inkraftsetzung des kommunalen Teilrichtplans in einer geeigneten Vorgehensweise, damit rasch Rechtssicherheit entsteht:
  - Anpassen des Teilzonenplans Nuolen See und Baureglement von 23. August 2005
  - Anpassen des Gestaltungsplans Nuolen See mit Sonderbauvorschriften vom 15. Juni 2011
  - Aufheben des Gestaltungsplans Badi Nuolen mit Sonderbauvorschriften vom 16. Juni 2011
  - Fällern eines Grundsatzentscheides zur Anpassung des Gestaltungsplans Golfplatz Nuolen mit Sonderbauvorschriften vom 7. Juni 2011
  - Treffen eines Entscheides zum weiteren Vorgehen nach der 2. Vorprüfung der kommunalen Richtplanung Buchberg
  - Fällern eines Grundsatzentscheides zur allfälligen Einzonung der Parzelle 370

45

**Realisierungszeitraum:**

Sofort

**Finanzierung:**

Budget Gemeinde Wangen

**Abhängigkeiten:**

**Grundlagen:** Kantonaler Richtplan



**Gegenstand:**  
**Beirat Controlling****Zielsetzung:**

Sicherstellen der vorgabengerechten Realisierung in Bezug auf Qualität, Kosten und Termine im Auftrag der Gemeinde Wangen

**Beteiligte:**

Vertretung Gemeinderat (Vorsitz)  
Andreas Wirth, Vorausgedacht GmbH, Bern  
Rosmarie Müller-Hotz, Professorin, NRS-Team GmbH, Baar  
Lorenz Eugster, Landschaftsarchitektur und Städtebau, Zürich  
Dr. Werner Dönni, Fischwerk, Luzern  
Dr. Hans Naef, GSP AG, Zürich  
(fallweiser Beizug der Experten)

**Federführung:**

Gemeinde Wangen

- Vorgehen:**
- Anwenden eines Instruments zur Steuerung der Ziele der nachhaltigen Entwicklung und periodisches Berichterstaten über die erreichten Resultate beim Vollzug des Richtplanes
  - Sicherstellen der vereinbarten Ziele
  - Beraten der Gemeindebehörden bei der Umsetzung der erforderlichen Planungsinstrumente mit dem Ziel des Erreichens der erwünschten Identität des Ortes
  - Vereinfachen der Vorgaben, Beschleunigung der Verfahrensabläufe und Fördern des Dialogs mit Bauwilligen zur Erreichung der vereinbarten Ziele
  - Sicherstellen des Einbezugs der Anliegen der Bevölkerung bei der weiteren Arbeit

46

**Realisierungszeitraum:**

Daueraufgabe

**Finanzierung:**

Budget Gemeinde Wangen

**Abhängigkeiten:****Grundlagen:**