

4. Orientierung über die Überarbeitung des Siedlungsleitbildes

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat die Absicht, die zukünftige Siedlungsentwicklung in Unterschächen gezielt zu steuern. Das bestehende Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2017 genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr, da es die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Bevölkerung nur unzureichend abdeckt. Eine Bevölkerungsumfrage im Herbst 2023 hat gezeigt, dass 57 % der Befragten mehr Wohn- und Bauraum wünschen. Die hohe Nachfrage und der begrenzte Zugang zu Bauland machen eine strategische Neuausrichtung erforderlich, um den langfristigen Entwicklungsbedarf der Gemeinde decken zu können.

Diese geplante Entwicklung muss in einem neuen Siedlungsleitbild abgebildet werden. Für die Gemeinde Unterschächen bedeutet dies, ihre mittel- bis langfristigen Entwicklungsziele und -strategien in einem kommunalen Siedlungsleitbild zu definieren. Dieses Leitbild dient als Grundlage für eine regional abgestimmte und kommunal bedarfsgerechte Raumentwicklung und ist Voraussetzung für die Revision der Nutzungsplanung.

Neueinzonungen sind künftig nur möglich, wenn eine bodensparende und effiziente Nutzung der neuen Flächen sichergestellt werden kann. Die Gesamtrevision der Ortsplanung 2017, die auf dem damaligen kantonalen Richtplan basierte, zeigte jedoch Schwächen auf: Trotz der umfangreichen Vorgaben bietet das bestehende Siedlungsleitbild keine ausreichende Grundlage, um eine klare Entwicklungsstrategie zu formulieren und daraus konkrete Massnahmen abzuleiten. Dies erschwert es der Gemeinde, eine Erweiterung der Bauzonen überzeugend zu begründen. Vor möglichen Neueinzonungen fordert der Kanton zudem, dass zunächst Baulücken geschlossen, das Siedlungsgebiet verdichtet und bestehende Bauflächen mobilisiert werden.

Warum braucht es eine Überarbeitung des Siedlungsleitbildes?

Die Entwicklungen der letzten Jahre zeigen, dass eine aktualisierte Siedlungsplanung notwendig ist, um:

- **Baulandreserven zu schaffen:** Ein neues Siedlungsleitbild soll neue Möglichkeiten zur Einzonung aufzeigen und sicherstellen, dass langfristig ausreichend Bauland verfügbar ist.
- **Verdichtungspotenziale zu nutzen:** Die effiziente Nutzung bestehender Bauflächen kann zusätzlichen Wohnraum schaffen, ohne dass grosse Neuf Flächen notwendig sind.
- **Demografischen Veränderungen gerecht zu werden:** Es muss sowohl Wohnraum für junge Familien geschaffen als auch die Bedürfnisse einer älter werdenden Bevölkerung berücksichtigt werden.
- **Rechtlichen Vorgaben zu entsprechen:** Der kantonale Richtplan verlangt eine langfristige Siedlungsentwicklung, die durch ein aktualisiertes Leitbild unterstützt wird.

Absicht und Vorgehen:

Der Gemeinderat hat beschlossen, für die Überarbeitung des Siedlungsleitbildes eine Arbeitsgruppe einzusetzen. Als Leiter dieser Gruppe konnte Martin Arnold, Rütli gewonnen werden. Die Arbeitsgruppe wird zeitnah gebildet und soll klären, welche Massnahmen notwendig sind, um den

langfristigen Entwicklungsbedarf der Gemeinde abzudecken. Dabei dienen die Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage als wichtige Grundlage. Falls die Voraussetzungen stimmen, wird 2026 ein Kreditgeschäft der Stimmbevölkerung vorgelegt, um die Finanzierung zur Erarbeitung eines neuen Siedlungsleitbildes zu sichern.

Aufgaben der Arbeitsgruppe:

- **Analyse des Verdichtungspotenzials:** Nutzung bestehender Bauflächen
- **Klärung von Neueinzonungen:** Gespräche mit Landeigentümern
- **Prüfung alternativer Wohnformen:** Berücksichtigung neuer Wohnformen und Möglichkeiten
- **Finanzierungsabklärungen:** Analyse der Kosten und Prüfung externer Fördermöglichkeiten

Der Gemeinderat will die Stimmbevölkerung frühzeitig über seine Pläne informieren und die Notwendigkeit einer vorausschauenden Siedlungsplanung aufzeigen. Die Bevölkerungsumfrage hat diesen Handlungsbedarf bestätigt.