

### **Botschaft des Gemeinderates zur Erarbeitung eines neuen Siedungsleitbildes**

---

Das Siedungsleitbild (SLB) kann als «Kochbuch der kommunalen Siedlungsentwicklung» verstanden werden. Es zeigt auf, wie und wohin sich die Gemeinde räumlich entwickeln will. Die darin enthaltenen Zahlen, Analysen und Rückmeldungen aus der Bevölkerung sind – bildlich gesprochen – die Zutaten für spätere Anpassungen der Nutzungsplanung. Nur wenn dieses «Rezept» stimmig und nachvollziehbar ist, können Änderungen der Nutzungsplanung – insbesondere Neueinzonungen – plausibel und fachlich fundiert begründet werden.

Das aktuelle Siedungsleitbild der Gemeinde Unterschächen stammt aus dem Jahr 2017. Seither haben sich sowohl die Bedürfnisse der Bevölkerung als auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen deutlich verändert. Der Gemeinderat setzt sich bereits seit einiger Zeit mit dieser Thematik auseinander und hat unter anderem im Herbst 2023 eine Bevölkerungsumfrage durchgeführt. Diese ergab, dass 57 % der Befragten mehr Wohn- und Bauraum wünschen. Die Nachfrage ist gross, geeignetes Bauland hingegen knapp. Der Gemeinderat sieht sich daher veranlasst, die Siedlungsentwicklung gezielt und vorausschauend zu steuern.

Ein aktualisiertes Siedungsleitbild ist Voraussetzung, um Neueinzonungen überhaupt beantragen zu können. Der Kanton verlangt dafür eine klare Entwicklungsstrategie sowie den Nachweis, dass Verdichtungspotenziale ausgeschöpft, Baulücken mobilisiert und bestehende Reserven genutzt wurden. Das neue Leitbild soll diese Überlegungen bündeln und nachvollziehbar darlegen, warum und wo Neueinzonungen notwendig sind.

#### **Warum ein neues Siedungsleitbild notwendig ist**

Unterschächen steht vor wichtigen Veränderungen – im Alltag der Menschen ebenso wie in der räumlichen Entwicklung des Dorfes. Im Siedlungsraum laufen all diese Entwicklungen zusammen: Die Bedürfnisse der Bevölkerung, der demografische Wandel, wirtschaftliche und gesellschaftliche Veränderungen – sie alle wirken sich unmittelbar auf die Nutzung und Gestaltung des verfügbaren Raumes aus.

Ein aktualisiertes Siedungsleitbild schafft die Grundlage, um diesen Herausforderungen aktiv und vorausschauend zu begegnen. Es soll aufzeigen, wie die Gemeinde moderat wachsen kann – verantwortungsvoll, nachhaltig und mit Rücksicht auf bestehende Strukturen.

Das neue Leitbild soll helfen:

- ✓ Raum für künftige Wohnbedürfnisse zu schaffen
- ✓ bestehende Bauzonen optimal zu nutzen
- ✓ neue Wohnformen einzubeziehen
- ✓ auf den demografischen Wandel zu reagieren
- ✓ die Vorgaben der kantonalen Planung einzuhalten

#### **Absicht und Vorgehen**

Der Gemeinderat hat für das Projekt ein Arbeitspapier mit den Zielvorgaben verabschiedet und beschlossen, eine Kommission zur Erarbeitung des neuen Siedungsleitbildes einzusetzen. An der Gemeindeversammlung vom Herbst 2024 wurde das Vorhaben erstmals öffentlich vorgestellt. Martin Arnold, Rüti 1, hat sich bereit erklärt, den Vorsitz der Kommission zu übernehmen. Die Kommission wird ihre Arbeit in den kommenden Wochen aufnehmen. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) wird von Beginn an eng in den Erarbeitungsprozess eingebunden.

Im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens hat der Gemeinderat das Raumplanungsbüro AM-Plan GmbH als fachliche Begleitung vorbestimmt. Das Büro wird den Prozess moderieren und steuern sowie die notwendigen Grundlagen und Daten fachgerecht aufbereiten. Die Erarbeitung des neuen Siedlungsleitbildes erfolgt in fünf Arbeitsschritten. Die Fertigstellung ist auf Herbst 2026 vorgesehen.

Am 24. März 2025 traf sich ein Ausschuss des Gemeinderates mit dem zuständigen Regierungsrat Daniel Furrer (Justizdirektion) sowie mit kantonalen Fachpersonen. Die Gemeinde erläuterte dabei ihre Absichten und das geplante Vorgehen. Gestützt auf dieses Gespräch sieht sich der Gemeinderat bestärkt, das für die Zukunft der Gemeinde wegweisende Projekt weiterzuverfolgen.

Die Kosten für die fachliche Begleitung durch das Planungsbüro AM-Plan belaufen sich auf maximal Fr. 58'915 (inkl. MwSt.). Für die Arbeit der Kommission und Bevölkerungsinformationsveranstaltungen wird zusätzlich ein Betrag von Fr. 11'000 eingesetzt (Sitzungs- und Spesenentschädigungen gemäss kommunaler Entschädigungsverordnung). Gestützt auf Artikel 77 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; RB 40.1111) beteiligt sich der Kanton mit einem Subventionsbeitrag von 70 % an den anrechenbaren Planungskosten. Die Ausführungsbestimmungen im Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG) regeln ergänzend, welche Leistungen zu den subventionsberechtigten Kosten zählen. Beiträge werden ausschliesslich auf die Nettokosten gewährt, die der Gemeinde verbleiben (Art. 21 RPBG).

### **Antrag**

Der Gemeinderat stellt der Gemeindeversammlung folgende Anträge:

1. Dem Bruttokredit von Fr. 70'000 für die Erarbeitung eines neuen Siedlungsleitbildes – inklusive der fachlichen Begleitung durch das Raumplanungsbüro AM-Plan GmbH sowie der Entschädigung der eingesetzten Kommission – zuzustimmen.
2. Martin Arnold, Rüti 1, als Präsident der Kommission Siedlungsleitbild zu wählen.
3. Dem Gemeinderat die Kompetenz zu erteilen, die weiteren Mitglieder der Kommission Siedlungsleitbild zu ernennen.