

Gemeinde Risch



# Abschlussbericht Fokusstudie Areal Weber

Auftraggeber	Gemeinde Risch Rotkreuz, Patrick Wahl
Projektleiter	Christian Blum
Autor	Christian Blum, Joris Jehle
Klassifizierung	Nicht klassifiziert
Status	Final
Szenario	Dienstleistung
CMI	699536

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage und Zielsetzung.....	4
1.1.	Planungsperimeter .....	5
1.2.	Gemeinsame Planungsabsicht.....	7
1.3.	Zielsetzung .....	7
2.	Projekttablauf .....	8
2.1.	Auftragsformulierung.....	8
2.2.	Kick-off und Weiterentwicklung Auftragsformulierung.....	8
2.3.	Entwurf Konzept und Strategie.....	8
2.4.	Wohnraumstrategie.....	8
2.5.	Immobilienstrategie .....	8
2.6.	Termine.....	8
3.	Projektbeteiligte.....	9
3.1.	Auftragnehmende .....	9
3.2.	Projektorganisation .....	9
4.	Rahmenbedingungen .....	11
4.1.	Festlegungen des Richtplans des Kantons Zug .....	11
4.2.	Festlegungen der Räumlichen Strategie zum Areal Weber .....	14
4.2.1	Leitsätze.....	14
4.2.2	Städtebauliche Prinzipien: Arealentwicklungen mit Mehrwert .....	17
4.2.3	Weitere Bestimmungen .....	19
5.	Machbarkeitsstudie und Variantenstudium von berchtoldkrass.....	20
6.	Erkenntnisse aus dem Vertiefungsworkshop mit Martin Hofer / DXMA.....	24
6.1.	Standort, Markt und Lage.....	24
6.2.	Bauliche Dichte und Gebäudetypologien.....	24
6.3.	Nutzungskonzeption.....	24
6.3.1	Bezahlbares Wohnen .....	24
7.	Gesamtfazit aller Studien .....	25
8.	Rückmeldungen der Delegation der Ortsplanungskommission.....	26
9.	Umsetzung in der Ortsplanungsrevision .....	27
9.1.	Vorgehen bei der Planung.....	29
9.2.	Etappierung mit Richtprojekt Landschaft / Freiraum (inkl. Dächer) .....	30
9.3.	Zielsetzung des Bebauungsplans.....	30

Seite 3/32

9.4. Mobilitätskonzept .....	30
10. Offene Zielsetzungen und nächste Schritte .....	32

### Änderungsverzeichnis

Datum	Version	Änderung	Autor
13.09.2022	0.2	1. Entwurf Arbeitshypothese	riblch
21.09.2022	1.0	Version als Grundlage für das Kick-off	riblch
03.10.2022	1.1	Korrigiert gemäss Kick-off, Besprechung OPK	riblch
28.09.2023	1.2	1. Entwurf Abschlussbericht	rijejo
22.11.2023	1.3	2. Entwurf Abschlussbericht	rijejo
27.02.2024	1.4	Nachführung der Änderungen	rijejo
07.03.2024	Final	Finalisierung	rijejo
05.04.2024		Anpassung gemäss Sitzung GR	rijejo

## 1. Ausgangslage und Zielsetzung

Die Gemeinde Risch ist im Jahr 2020 mit der Revision der Ortsplanung (Zonenplan und Bauordnung) gestartet. Im Rahmen dieser Zonenplanrevision wurde im Vorfeld eine Räumliche Strategie entwickelt. Darin ist betreffend Areal Weber folgendes festgehalten:

*«Wachstum mittels Einzonung (Arrondierung) findet ausschliesslich im Fokusgebiet ‹Areal Weber› statt. Das Wachstum dient vorrangig der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.» (Leitsätze 2.4 und 2.5 des Leitthemas Wachstum).*

In den Erläuterungen zum Leitthema wird der Hintergrund, weshalb diese Einzonung möglich wird, kurz erklärt:

*Georg Weber hat der Gemeinde Risch in einem Erbvertrag vier Grundstücke vermacht. Bestandteil dieser Schenkung ist auch das Grundstück Nr. 1420, welches sich zwischen der Siedlung Allrüti und der Autobahn A14 befindet. Im Rahmen der räumlichen Strategie wird für dieses Grundstück der Begriff ‹Areal Weber› verwendet. Das Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll das Grundstück einer Bauzone zugewiesen, entwickelt und einer attraktiven Wohnnutzung mit Park zugeführt werden. [...] Im Gegenzug wird eine nicht benötigte Bauzone westlich des Kindergartens Binzmühle (Zone OeIB) transferiert sowie das gemäss Richtplan des Kantons mögliche Kontingent für Einzonungen konsumiert. Dieser Abtausch eröffnet grosse Chancen, das Naturschutzgebiet um die Binzmühle bis zum Reussdamm aufzuwerten und zu kräftigen.*

Der vorliegende Abschlussbericht fasst Ausgangslage, Ablauf und Erkenntnisse der Fokusstudie zusammen und stellt Anträge hinsichtlich der Ortsplanungsrevision an den Gemeinderat.



### 1.1. Planungserimeter

Das «Areal Weber» umfasst das folgende Grundstück:

GS 1420      Georg Weber, Rotkreuz      27'092 m<sup>2</sup>      Landwirtschaftszone

In Gesprächen mit der Eigentümerschaft des benachbarten Grundstücks (Lukas Ignaz Kuhn) mit der Nummer 1419 (Fläche 9'395 Quadratmeter) hat die Gemeinde abgeklärt, ob das Grundstück 1419 in die Entwicklung miteinbezogen oder flächengleich umgelagert werden kann. In der Fokusstudie ist aufzuzeigen, wie eine städtebauliche Situation auf GS 1420 sich logisch auf dem benachbarten Grundstück weiterentwickeln kann (weitere Etappe).

Neben den beiden Grundstücken im eigentlichen Bearbeitungserimeter gilt es für die Thematik «bezahlbarer Wohnraum» den entsprechenden Gebäudebestand in der Gemeinde mitzudenken (Menge an potenziellen Abtausch-Objekten). Dies ist im Rahmen der Wohnraum- und der Immobilienstrategie zu klären.



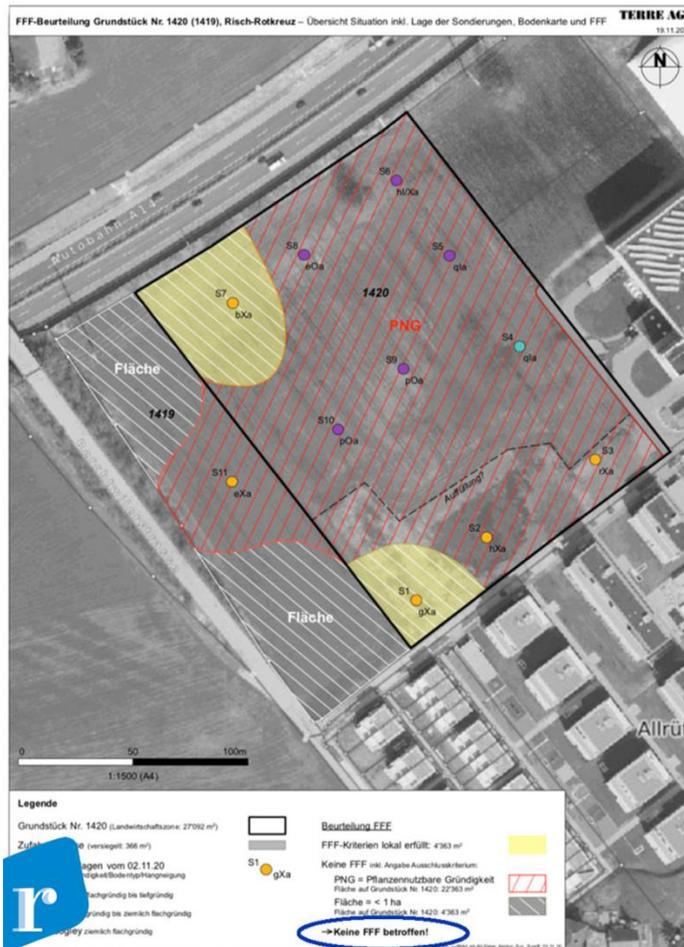
Karte mit Planungserimeter (blau), Betrachtungserimeter (grün)

### Zonierung

Das Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone und ist als Fruchtfolgefläche klassifiziert. Im kantonalen Richtplan wird sie teilweise überlagert vom Kommunalen Naherholungsgebiet.

Seite 6/32

Ein vertieftes Bodengutachten der Terre AG mit Bericht vom 12. Dezember 2020 hat aufgezeigt, dass die Kriterien der Fruchtfolgeflächen (FFF) lediglich lokal erfüllt werden und die Gesamtfläche deshalb nicht als Fruchtfolgefläche gilt.



## 1.2. Gemeinsame Planungsabsicht

Aufgrund des grossen Abklärungsbedarfs im Rahmen der Strategie Weber, der Hinweise aus der Mitwirkung zur Räumlichen Strategie zur Thematik des bezahlbaren Wohnraums und der Bedeutung als Schlüsselement der Ortsplanung, hat die Gemeinde den Entschluss gefällt, dass im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision eine sogenannte Fokusstudie erarbeitet werden muss. Dabei sollen die Interessen der Räumlichen Strategie, der Ortsplanung und der Gemeinde entsprechend einfließen.

Die «Fokusstudie Areal Weber» wird unter der Federführung der Abteilung Planung/Bau/Sicherheit erarbeitet.

## 1.3. Zielsetzung

Mit der Fokusstudie sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Es ist geklärt, ob und wie das GS 1419 kurz- bis langfristig in die Entwicklung integriert werden kann sowie wieviel Land als Bauzone eingezont respektive welcher Anteil der Zone OelB von der Binzmühle umgelagert wird.
- Das Nutzungsmass und die maximale Dimension der Baukörper sind als Basis zur Definition der Bauzone bekannt.
- Aufzeigen, in welchem Umfang und in welchem Nutzungsspektrum gewerbliche oder gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss zur Aktivierung der erwünschten Quartiersmitte sinnvoll und marktfähig sind.
- In Abhängigkeit zum verträglichen Nutzungsmass ist das Mass der erwünschten Wohnraumentwicklung bekannt.
- Es ist klar, welchen Beitrag das Areal Weber zur Schaffung und zum Erhalt von Mietwohnungen als bezahlbaren Wohnraum direkt oder indirekt sowie zur Förderung von Wohneigentum leistet.
- Stufengerechte Konkretisierung des vorgesehenen Freiraums im südlichen Teil des Areals (grüne Mitte).
- Aufzeigen der Erschliessung und Parkierung inklusive Durchwegung des Perimeters (konzeptionell).
- Aufzeigen einer Entwicklung, die neben der Erreichung sozialer Ziele auch für die Gemeinde ökonomisch sinnvoll und ressourcenschonend ist.
- Es ist geklärt, ob und wie eine Mehrwertabschöpfung erfolgt.

Das folgende Ziel wurde in zwei separate Aufträge ausgelagert, nämlich die Erarbeitung einer Wohnraumstrategie, insbesondere hinsichtlich «bezahlbare Mietwohnungen» und Wohneigentumsförderung, sowie eine generelle Immobilienstrategie für die Gemeinde Risch. Sie bildet deshalb keinen Bestandteil dieses Abschlussberichts.

- Insbesondere für die Wohnnutzung liegt eine tragfähige Wohnraumstrategie zur Zielerreichung «bezahlbare Mietwohnungen» und Wohneigentumsförderung vor.
- Eine separate Immobilienstrategie dient als Entscheidungshilfe zu den Planungs- und Investitionsstrategien aller Bauprojekte der Gemeinde, unter anderem für das Areal Weber.

## 2. Projektablauf

### 2.1. Auftragsformulierung

- Auftrag klären und formulieren
- Projektorganisation definieren
- Terminplanung und Sitzungsrhythmus
- Planungskosten ermitteln
- Grundlagenbeschaffung und -bereitstellung

### 2.2. Kick-off und Weiterentwicklung Auftragsformulierung

Im Rahmen des Kick-offs erläutert der Projektausschuss dem Planungsteam den Auftrag. Insbesondere die Immobilienstrategie betreffend das Ziel «Schaffung und Erhalt von Mietwohnungen als bezahlbaren Wohnraum» wird im Rahmen des Workshops kritisch reflektiert. Aufgrund der Erkenntnisse wird die Auftragsformulierung weiterentwickelt.

### 2.3. Entwurf Konzept und Strategie

Die Auftragnehmer erstellen Studien, die aufzeigen, wie die formulierten Ziele erreicht werden können. Die konzeptionellen Studien beinhaltet die baulich-freiräumlichen Aspekte, die strategischen Studien die Themen bezahlbarer Wohnraum / Immobilienstrategie. Die Studien werden anlässlich eines Workshops präsentiert und diskutiert. Das Variantenspektrum wird eingegrenzt und es werden Aspekte zur Vertiefung ausgewählt. Gegebenenfalls können die Ziele und das Produkt angepasst / justiert werden.

### 2.4. Wohnraumstrategie

In der Wohnraumstrategie werden Aussagen zu den Anteilen an bezahlbaren Wohnungen und Eigentumswohnungen auf dem Areal Weber gemacht. Sie wird intern durch die Gemeinde erarbeitet.

### 2.5. Immobilienstrategie

In der Immobilienstrategie werden Aussagen zum Vorgehen hinsichtlich Planung, Investitionen, Entwicklung und Abtretung gemacht. Sie wird durch ein externes Beratungsbüro erarbeitet.

### 2.6. Termine

Nr.	Ergebnis	Termin
1	Auftragsformulierung	KW 37 2022
2	Kick-off mit Weiterentwicklung Auftragsformulierung (WS 1)	26.09.2022
3	Vertiefungsworkshop	25.11.2022
4	Erster Entwurf Wohnraumstrategie	Oktober 2023
5	Abschlussbericht und Empfehlungen z. Hd. OPR	November 2023
6	Definitive Wohnraum- und Immobilienstrategie	Frühjahr 2024

Seite 9/32

### 3. Projektbeteiligte

#### 3.1. Auftragnehmende

##### **Machbarkeitsstudie**

berchtoldkrass  
Philipp Krass  
Schützenstraße 8a  
DE 76137 Karlsruhe

##### **Vertiefungsworkshop**

Martin Hofer (Projektleitung seitens Auftragnehmerin)  
Immobilienexperte  
Meisenrain 39  
8044 Gockhausen

In Zusammenarbeit mit  
- DXMA GmbH, Zürich (Bewertungsspezialisten)

##### **Wohnraumstrategie (intern)**

Einwohnergemeinde Risch  
Jesús Turiño

##### **Immobilienstrategie**

Drees & Sommer  
Miriam Gellert  
Aemtlerstrasse 201  
8003 Zürich  
Schweiz

#### 3.2. Projektorganisation

Rolle in der Projektorganisation	Name	Kürzel	Funktion/Vertretene Organisationseinheit
<b>Auftraggeber (AG)</b>	Patrick Wahl	PW	Bauchef
<b>Projektausschuss (PA)</b>	Peter Hausherr	PH	Gemeindepräsident
	Patrick Wahl	PW	Bauchef
	Peter Glanzmann	GLA	Abteilungsleiter PBS
	Christian Blum	CB	Projektleiter OPR

Rolle in der Projektorganisation	Name	Kürzel	Funktion/Vertretene Organisationseinheit
<b>Ortsplaner</b>			
	Roger Michelin	RM	
<b>Vertreter OPK (OPK)</b>			
	Ruedi Halter		
	Kurt Müller		
	Jirina Copine (ehem.)		
<b>Planungsteam</b>			
Projektleiter	Christian Blum	CB	Projektleiter OPR
Architekt und Raumplaner	Philipp Krass	PK	Externer Planer
Architekt und Raumplaner	Markus Kaltenbach	MK	Externer Planer
Immobilienexperte	Martin Hofer	MH	Externer Planer
Immobilienexperte	Niels Lehmann	NL	Externer Planer
Immobilienexpertin	Miriam Gellert	MG	Externe Planerin
Projektleitung Entwicklung	Jesús Turiño	JT	Intern Wohnraumstrategie
Verkehr	Jaqueline Stutz	JS	intern / situativ

#### **4. Rahmenbedingungen**

##### **4.1. Festlegungen des Richtplans des Kantons Zug**

Im Folgenden sind die Leitsätze aus dem kantonalen Richtplan dokumentiert, die eine direkte Wirkung auf die Anpassung der Nutzungsplanung im Bereich Birkenstrasse entfalten könnten.

#### **G Grundzüge der räumlichen Entwicklung**

##### **G 2.2**

Die prognostizierten Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung sind verbindlich für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für die raumwirksamen Tätigkeiten von Kanton und Gemeinden. Die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden.

##### **G 5.1**

Die räumliche Entwicklung findet im bestehenden Siedlungsgebiet statt. Damit nimmt der Bodenflächenverbrauch pro Einwohnerin und Einwohner tendenziell ab.

##### **G 5.2**

Die Verdichtung innerhalb der Bauzone misst sich an hohen städtebaulichen Anforderungen. Die Qualität der öffentlichen Freiräume und der Siedlungsumgebung ist hoch.

##### **G 5.3**

Die Bevölkerung ist bei den Planungen von Verdichtungen anzuhören.

##### **G 5.4**

Mehr Natur in den Siedlungen steigert die Lebensqualität und minimiert den Erholungsdruck auf die Landwirtschaftszonen.

##### **G 7.2**

Kanton und Gemeinden fördern und realisieren flächen- und energieeffiziente Mobilitätsformen. Damit ist der Modal-Split-Anteil des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs zu erhöhen. Erneuerbare Energien stehen im Vordergrund.

#### **S Siedlung**

##### **S 1.1.2**

Die Gemeinden sorgen mit entsprechenden Massnahmen für die Verfügbarkeit der rechtskräftigen Bauzonen.

##### **S 1.1.3**

Die Gemeinden prüfen bei der Revision der Nutzungsplanung:

- a. Auszonungen von nicht verfügbaren Wohnzonen;
- b. Auszonungen von zu gross dimensionierten Arbeitsplatzgebieten; c. Auszonungen landschaftlich empfindlicher Bauzonen.

Seite 12/32

#### S 1.1.4

Im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung verzichten die Gemeinden auf substanzielle neue Einzonungen. [...] Bevor die Gemeinden Bauzonen arrondieren, zeigen sie auf:

- a. wie sie ihre Siedlungen nach innen entwickeln;
- b. dass an raumplanerisch zweckmässigen Orten arrondiert wird;
- c. dass die Gebiete verfü- und erschliessbar sind und dies vertraglich gesichert ist.

#### S 2.1.1

Die Begrenzungen der Siedlungen werden festgesetzt.

#### S 2.1.2

Sie dienen der langfristigen Erhaltung des Charakters der Zuger Landschaft, der Gliederung der Siedlungsgebiete, der Gestaltung der Siedlungsränder, der Naherholung und der ökologischen Vernetzung.

#### S 2.1.3

Der Richtplan lässt den Gemeinden folgenden Spielraum bei der Arrondierung von Bauzonen entlang der Siedlungsbegrenzungslinien:

- a. sind die Linien ausgezogen, besteht kein Handlungsspielraum;
- b. sind die Linien gestrichelt, besteht ein Spielraum von 1 bis 2 Bautiefen.

#### S 5.1.1

Die Gemeinden sorgen für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung).

#### S 5.1.2

Die Gemeinden stärken in den Zentrumgebieten die ortsbaulichen Qualitäten. Dazu ergreifen sie Massnahmen beispielsweise für die Verbesserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume.

#### S 5.2.2

Die Gemeinden prüfen bei der Revision der Nutzungsplanung die heutigen Ausnützungsziffern ihrer Bauzonen. Sie achten auf eine sinnvolle Abstufung der Dichten zwischen benachbarten Zonen. Bei Bedarf legen sie in den kantonalen Verdichtungsgebieten Minstdichten fest.

#### S 5.3.1

Kanton und Gemeinden sorgen für ökologische Ausgleichsflächen auch in der Siedlung. Sie achten auf die naturnahe Umgebungsgestaltung. Dazu können sie:

- a. im Rahmen von Sondernutzungsplänen Regelungen für die naturnahe Umgebungsgestaltung aufnehmen;
- b. in der Bauordnung die notwendigen Bestimmungen aufnehmen.

Seite 13/32

## S 5.3.2

Der Kanton und die Gemeinden gestalten und pflegen ihre Grundstücke naturnah. Bei Sport-, Spiel- und Parkanlagen sind unter anderem die Interessen der Nutzerinnen und Nutzer zu berücksichtigen.

## S 5.4.1

Die Gemeinden und der Kanton sorgen für attraktive Naherholungsmöglichkeiten im Siedlungsgebiet. Sie fördern den Zugang und Erholungswert der öffentlichen Plätze und sichern den direkten und fussgängerfreundlichen Zugang in die Naherholungsgebiete. Aus jeder Siedlung sollten die Naherholungsgebiete schnell und gefahrlos erreichbar sein.

## S 10.1.1

Kanton und Gemeinden unterstützen die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum. Dazu unterstützen sie unter Berücksichtigung der Interessen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer u.a.:

- a. die Förderung des preisgünstigen Wohnraums bei Arrondierungen der Bauzonen;
- b. die Verwendung von eigenen Grundstücken (Selbstverpflichtung);
- c. das Fördern einer aktiven Landpolitik des Gemeinwesens;
- d. das vorgängige Festlegen von Anteilen für preisgünstigen Wohnraum bei Umzonungen, welche eine Mehrnutzung zulassen;
- e. den Verzicht auf Teile des vorgegebenen Gewerbeanteils zugunsten preisgünstigen Wohnraums in Mischzonen.

Seite 14/32

## **L Landschaft**

### L 11.2.1

Die grobe Abgrenzung der kommunalen Naherholungsgebiete wird festgesetzt. Diese Gebiete werden grundsätzlich landwirtschaftlich genutzt. Gleichzeitig dienen sie vermehrt der Naherholung. Die Gemeinden sorgen in ihren Nutzungsplänen und bei Bauten und Anlagen für den Erhalt der Qualität der Naherholungsgebiete. Die daraus entstehenden Beeinträchtigungen sind abzugelten.

## **E Energie**

### E 15.1.1

[...] Kanton und Gemeinden verwenden Energie haushälterisch und streben energieeffiziente Siedlungen und Verkehrsinfrastrukturen an. Dazu können sie:

a. im Rahmen von Sondernutzungsplänen Regelungen für die energie- und klimaschonende Bauweise aufnehmen; [...]

### E 15.7.1

Der Kanton und die Gemeinden unterstützen die Nutzung von Sonnenenergie insbesondere im Siedlungsgebiet und an öffentlichen Gebäuden.

## **4.2. Festlegungen der Räumlichen Strategie zum Areal Weber**

### **4.2.1 Leitsätze**

1.3 Durch eine Ausdifferenzierung der Siedlungsstruktur werden die individuellen Qualitäten der Orts- und Siedlungsteile gestärkt.

1.4 Die vorhandene Planungs- und Baukultur wird durch qualitätssichernde Verfahren und durch die Baukommission gestärkt.

2.3 Das Wachstum über die bestehenden Kapazitäten gemäss rechtskräftigem Zonenplan findet im Zentrumsbereich sowie im Siedlungsbereich mit Zentrumscharakter von Rotkreuz statt.

2.4 Wachstum mittels Einzonung (Arrondierung) findet ausschliesslich im Fokusgebiet «Areal Weber» statt.

2.5 Das Wachstum dient vorrangig der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

3.1 Die gezielte Innenentwicklung mittels Bebauungspläne trägt zu einer qualitativen Verbesserung der Siedlungsstruktur und Erhalt der Kulturlandschaft bei. [...]

6.1 Die Siedlung verzahnt sich durch die vier «grünen Keile» (Sportpark / Sijentalwald / Blegi aktiv, Binzmühle / Bannwald naturnah) eng mit der umgebenden Landschaft.

Seite 15/32

6.3 Öffentlich genutzte Räume bilden Trittsteine in die Landschaft (z. B. der Sportpark, der Park in der Industriestrasse, ein zukünftiger Grünraum im «Areal Weber»). Insbesondere in den grünen Keilen werden die Siedlungsräume mit einem engmaschigen Netz an Fuss- und Velowegen mit der umgebenden Landschaft verknüpft.

7.2 Die «grünen Keile» Sportpark / Sijentalwald, Blegi, Binzmühle und Bannwald kombinieren ökologische Funktionen mit siedlungsnahen Freizeit- und Sportnutzungen.

10.1 Die Gemeinde begegnet dem Klimawandel mit Massnahmen zur Hitzeminderung und verfolgt konsequent das Prinzip der Schwammstadt.

10.2 Die Gestaltung der (Strassen-)Räume trägt der Anpassung an den Klimawandel Rechnung: Ein hohes Mass an Verschattung sowie entsiegelte Flächen zur Versickerung und Verdunstungskühlung erhöhen die Aufenthaltsqualität.

10.3 Geeignete Dachflächen werden zur Energieproduktion genutzt und / oder als Teil der grün-blauen Infrastruktur ausgebildet (Dachbegrünung). ...

10.4 Die Grünflächenziffer im Arbeitsgebiet soll mit hochwertigen ökologischen Massnahmen kompensiert werden können.

11.1 Das engmaschige Fusswegenetz der Arealüberbauungen und Quartiere soll erhalten bleiben und bei Neuüberbauungen komplementiert werden.

11.2 Öffentliche (Strassen-)Räume sind Teil der ökologischen Infrastruktur und dienen der ökologischen Vernetzung im Siedlungsgebiet. Die ökologische Vernetzung auch von privaten Grünflächen soll über die Parzellengrenzen hinweg stetig verbessert werden.

11.3 Es sollen Anreize zur naturverträglichen Gestaltung privater Flächen weiter genutzt werden (konsequente Umsetzung des LEKs).

11.4. Das öffentliche Siedlungsgrün stellt neben der ökologischen und klimatischen Funktion auch einen wichtigen Aufenthaltsraum dar, der allen Bewohnern und Bewohnerinnen generationsübergreifend zugänglich sein soll.

12.1 Alle Mobilitätsarten müssen ihren Beitrag zu einer qualitativen Siedlungsentwicklung leisten.

12.2 Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung erfolgt abgestimmt, sodass die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems gewährleistet ist und die Mobilität siedlungsverträglich ermöglicht werden kann.

12.3 Besonders platz- und energiesparende Mobilitätsformen werden gefördert.

Seite 16/32

13.2 Der motorisierte Individualverkehr wird siedlungsverträglich auf möglichst kurzen Wegen und auf das übergeordnete Strassennetz gelenkt. Neu gestaltete Strasseninfrastrukturen unterstützen dieses Prinzip und fördern vorwiegend die flächeneffiziente Mobilität (Fuss-, Velo- und öffentlicher Verkehr).

14.1 Die Strassenraumgestaltung und angepasste Geschwindigkeiten sorgen für eine hohe Lebensqualität und ein rücksichtsvolles Miteinander.

14.2 Der Betrieb und die Gestaltung der Strassenräume lenkt den Verkehr und leitet quartierfremder Verkehr auf die übergeordneten Achsen.

15.1 Fussverkehr ist ein wesentlicher Teil der Wegketten der alltäglichen Mobilität. Bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes wird der Fussverkehr in allen Ortsteilen prioritär behandelt und besonders Wert auf eine hohe Netzdichte gelegt.

15.2 Ein Fussverkehrsteppich spannt sich vom Bahnhof-/Zentrumsgebiet in die Quartiere sowie nördlich bis in das Gewerbe-/Industriegebiet hinein (inklusive Strassenquerungen) und macht das Zu-Fuss-Gehen im Alltagsverkehr in Rotkreuz selbstverständlich.

16.1 Mit einem attraktiven, dichten, direkten und sicheren Velonetz, das auf Nutzerinnen und Nutzer von 8 bis 88 Jahren ausgerichtet ist, zeigt sich Rotkreuz velofreundlich. Das Wegnetz ist angebunden an regionale und nationale Routen. Auch die Hauptachsen (Chamerstrasse, Buonaserstrasse, Holzhäusernstrasse und Rischerstrasse) sind sichere und effiziente Velorouten.

16.3 Veloabstellplätze werden in ausreichender Zahl und Qualität für Kurz- und Langzeitparkierung nahe den Zielen und Hauszugängen bereitgestellt.

18.1 Das Parkierungsangebot auf privatem und öffentlichem Grund sowie die Bewirtschaftung öffentlich zugänglicher Stellplätze ist differenziert nach der Siedlungsstruktur mit den Strassenkapazitäten, der ÖV-Erschliessungsqualität und der Siedlungsentwicklung abgestimmt.

18.2 Bei Arealentwicklungen und bestehenden Betrieben sichern Mobilitätskonzepte eine siedlungsverträgliche Mobilität.

21.1 Die Gemeinde stellt die Teilhabe aller am Gemeindeleben durch Barrierefreiheit sowie eine kinderfreundliche als auch seniorengerechte Gestaltung sicher.

21.2 Die öffentlichen Räume erlauben ein Neben- und Miteinander durch einen niederschweligen und nichtkommerziellen Aufenthalt.

Seite 17/32

21.3 Bei grösseren Arealentwicklungen (z. B. «Areal Weber» und Bahnhof Nord) werden «grüne Mitten» als Begegnungsorte aber auch als Teil der grünen Infrastruktur geschaffen.

21.4 Die Gemeinde engagiert sich für preisgünstigen Wohnraum, zum Beispiel mittels Sicherung und Erhalt von Bestandsliegenschaften.

23.1 Die Gemeinde unterstützt innovative Ansätze zur digitalen Vernetzung im Bereich Mobilität, Energie und Dienstleistungen.

23.2 Technologiegestützte Ansätze zur Erreichung von Zielen wie «Netto-Null» oder Klimaneutralität steht die Gemeinde offen gegenüber und berücksichtigt diese, wenn möglich, in den Planungen.

### 4.2.2 Städtebauliche Prinzipien: Arealentwicklungen mit Mehrwert

Arealentwicklungen sind das erwartbare Mass zukünftiger baulicher Massnahmen in der Gemeinde. Ihre Qualität ist anhand verschiedener Kriterien zu messen: einfügen in den lokalen Kontext, Beitrag für die Wohnraumentwicklung, Ergänzung des feinmaschigen Fusswegenetzes (Möglichkeit der Durchwegung für den Langsamverkehr, siehe auch Kapitel «Mobilität», «15. Fussverkehr» auf Seite 40), sowie Schaffung von Quartierplätzen, Grünräumen sowie dem Bereithalten aktiver Gemeinschaftszonen.

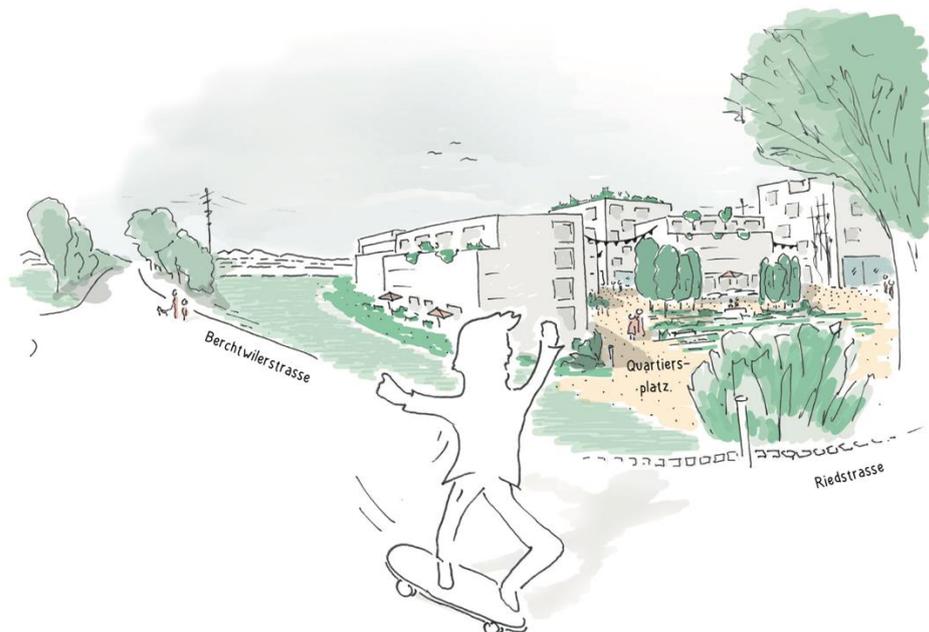
#### Beispiel «Areal Weber»

- Das «Areal Weber» bildet den Abschluss des Siedlungsbereichs von Rotkreuz im Nord-Westen und stellt zugleich eine wichtige Schnittstelle von Siedlung und umgebender Landschaft dar.
- Die Massstäblichkeit und bauliche Dichte der Neubebauung orientiert sich an seiner Umgebung und dem entsprechenden Siedlungskontext (siehe auch Kapitel «Bebauter Raum», «1. Siedlungsstruktur und Ortsbild» auf Seite 28).
- Verschiedene Testentwürfe für das Areal haben gezeigt, dass ein öffentlich zugänglicher grüner Freiraum ein wichtiges Bindeglied zwischen bestehender Wohnbebauung südlich der Riedstrasse und der Neubebauung darstellt.
- Der Freiraum kann die Aufgabe als neue Quartiersmitte übernehmen, an den sich einzelne, soziale oder nicht störende gewerbliche Nutzungen oder Angebote für das Quartier anlagern könnten. Diese gewerblichen oder gemeinschaftlichen Nutzungen in den Erdgeschossen bereichern und beleben sowohl das neue Areal als auch das angrenzende Wohnumfeld.
- Der im südlichen Teil des Areals zu verortende Freiraum ist zudem als Baustein im gesamtörtlichen Freiraumnetz zu lesen. Er stellt einen wichtigen «grünen Trittstein» in der Raumsequenz von Berchtwilerstrasse/umgebender Landschaft, Riedstrasse/Riedpark und Industriestrasse/Roche Plaza dar (siehe auch «Abbildung: Themenkarte grüne Infrastruktur» auf Seite 39 sowie Kapitel «Grüne Infrastruktur», «6. Grüne Verbindung und Vernetzung» auf Seite 35).

Seite 18/32



Auszug aus der Räumlichen Strategie (S. 65)



Auszug aus der Räumlichen Strategie (S. 64)

#### 4.2.3 Weitere Bestimmungen

Ergänzend zur Schaffung von Wohnraum spielt das Areal Weber auch eine Schlüsselrolle im Leitthema Teilhabe (Leitsätze 21.3 und 21.4):

- *Bei grösseren Arealentwicklungen (z. B. «Areal Weber» und Bahnhof Nord) werden «grüne Mitten» als Begegnungsorte aber auch als Teil der grünen Infrastruktur geschaffen.*
- *Die Gemeinde engagiert sich für preisgünstigen Wohnraum, zum Beispiel mittels Sicherung und Erhalt von Bestandsliegenschaften.*

In der zugehörigen Erläuterung wird festgehalten:

*«Der Kantonale Richtplan beinhaltet unter dem Beschluss «S 10» folgende Aussage: «Kanton und Gemeinden unterstützen die Schaffung und den Erhalt von Miet- und Eigentumswohnungen als preisgünstigen Wohnraum. ...»*

*Der Gemeinderat hat 2019 beschlossen, im Rahmen der Ortsplanungsrevision Strategien zur Umsetzung der Richtplanmassnahme S 10 zu prüfen. Diese Prüfung erfolgt aufgrund eines thematischen Arbeitspapiers, dessen Erarbeitung die Gemeinde in Auftrag gegeben hat.»*

Basierend auf dem Arbeitspapier «Preisgünstiger Wohnraum – Entwurf mit Stand vom 24. März 2022» hat der Projektausschuss OPR an der Sitzung vom 12. April 2022 folgende Strategie festgelegt:

*Das Areal Weber wird eine Wohnbauzone. Eigentümern von Bestandsliegenschaften (preisgünstige Wohnbauten) in Rotkreuz können als Tauschobjekte fertig erstellte Einheiten im Areal Weber angeboten werden, wenn sie im Gegenzug Bestandsliegenschaften der Stiftung Rischer Liegenschaften oder der Griag überschreiben. Die Stiftung respektive die Griag übernimmt und erhält die bestehenden preisgünstigen Wohnungen. Die alten Eigentümer können im Areal Weber die Tauschobjekte frei am Markt positionieren.*

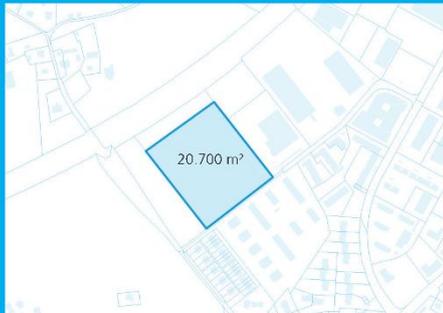
*Zeigt sich, dass nicht in ausreichendem Masse geeignete Bestandsliegenschaften vorhanden sind, könnte die Stiftung Rischer Liegenschaften oder die Griag realisierte Teile (preisgünstiger Wohnraum) der Entwicklung des Areal Weber übernehmen.*

Die oben genannten Strategien (inklusive Rückfallstrategie) sind nicht abschliessend zu verstehen. Das Ziel ist, eine Strategie zu entwickeln, die betreffend Realisierung bezahlbaren Mietwohnraums maximal wirkungsorientiert ist und einen minimalen Controllingaufwand seitens der Gemeinde verursacht.

## 5. Machbarkeitsstudie und Variantenstudium von berchtoldkrass

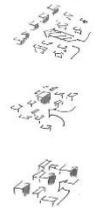
Teil der Fokusstudie war eine Machbarkeitsstudie mit Variantenstudium, um mögliche Dichten auszuloten. Die Testentwürfe basieren auf vorgängigen Studien zu den Themen Nutzung, Erschliessung, Immissionen und Freiraum.

### 11 Landstrategie Weber



Bauzone heute: L (Landwirtschaftszone)  
Bebaubare Fläche: 20.700 m²

Übersichtskarte



#### Ausgangssituation

Durch die Umzonung der landschaftlichen Zone an der Berchtoldkrass entsteht neuer Raum für bauliche Strukturen. Voraussetzung ist die Realisierung eines städtebaulichen Freiraumes und die Einhaltung des Abstands zur Hochspannungsleitung entlang der Autobahn. Mithilfe von unterschiedlichen Nutzungsoverlegungen und Strukturstudien lassen sich konkrete Aussagen zur wünschenswerten baulichen Dichte, Körnung und Nutzung auf dem Grundstück treffen.

Nutzungsstrategien Landstrategie Weber



Variantenstudien Landstrategie Weber



Variantenstudien Landstrategie Weber

**WEBER**  
FLÄCHE ~ 9,5 ha (bestimmte Restfläche)

**V KLEIN**

$$8 \times (12 \times 25 \times 1) = 2.700 \text{ m}^2$$

$$6 \times (15 \times 20 \times 4) = 7.200 \text{ m}^2$$

$141.400 \text{ m}^2 \text{ GF}$ 
 $A2 = 1$ 
 $\sim 280 \text{ P}$ 
 $687 \text{ 0,24}$

**V MITTEL**

$$1 \times (25 \times 25 \times 6) = 3.750$$

$$2 \times (20 \times 20 \times 6) = 4.800$$

$$3 \times (25 \times 15 \times 5) = 11.250$$

$25.800 \text{ m}^2 \text{ GF}$ 
 $A2 = 1,7$ 
 $\sim 470 \text{ P}$

**V GROSS**

$$3 \times (30 \times 30 \times 6) = 16.200$$

$$5 \times (20 \times 40 \times 5) = 20.000$$

$36.200 \text{ m}^2 \text{ GF}$ 
 $A2 = 2,4$ 
 $\sim 650 \text{ P}$ 
 $687 \text{ 0,59}$

berchtdlkrass

Studio Vulkan

KEEAS raumkonzepte

mrs

Masterplan Zentrum

44

Variantenstudien Landstrategie Weber - Körnung

<p><b>Variante 1: Klein</b></p> <p>AZ 0,7</p> <p>aGF 14.400 m<sup>2</sup></p> <p>EinwohnerInnen ca. 760</p> <p>Geschosse 3,4</p> <p>GRZ 0,20</p> <p>Programm Wohnen</p>	<p><b>Variante 2: Moderat</b></p> <p>AZ 1,2</p> <p>aGF 25.400 m<sup>2</sup></p> <p>EinwohnerInnen ca. 450</p> <p>Geschosse 5,6</p> <p>GRZ 0,23</p> <p>Programm Wohnen</p>	<p><b>Variante 3: Gross</b></p> <p>AZ 1,7</p> <p>aGF 36.200 m<sup>2</sup></p> <p>EinwohnerInnen ca. 650</p> <p>Geschosse 5,6</p> <p>GRZ 0,32</p> <p>Programm Wohnen</p>
---	---	---

berchtdlkrass

Studio Vulkan

KEEAS raumkonzepte

mrs

Masterplan Zentrum

45

### Physisches Arbeitsmodell mit zahlreichen Einsätzen



M 1:2.000

### Fazit Machbarkeitsstudie und Variantenstudium

- Eine reine Wohnnutzung wird als zielführend erachtet
- Eine moderate Dichte von maximal AZ 1,2 wird als verträglich erachtet (Variante 2, moderat)
- Der nördliche Bereich der Parzelle ist aufgrund der Hochspannungsleitung nicht bebaubar. Bei einem Abstand von rund 30 Metern zur Hochspannungsleitung verbleiben rund 23 000 Quadratmeter Grundstücksfläche, welche in die Bauzone eingezont werden könnten

## 6. Erkenntnisse aus dem Vertiefungsworkshop mit Martin Hofer / DXMA

Im Folgenden werden die Erkenntnisse aus dem Vertiefungsworkshop vom 5.11.2022 zusammengefasst.

### 6.1. Standort, Markt und Lage

- Wohnungen jeglicher Art sind dringend gesucht: grosse Nachfrage, quasi kein Angebot
- Wohneigentum noch dringender gesucht
- ÖV-Haltestelle in der Nähe wichtig
- Sichere Langsamverkehrsverbindung (Fussgänger, Velo) ins Zentrum

### 6.2. Bauliche Dichte und Gebäudetypologien

- Eine extrem hohe Dichte sollte nicht angestrebt werden, da dies die Bebauungsvarianten zu sehr einschränkt und die notwendigen Qualitäten auf dem Areal schmälert.
- Eine bauliche Dichte mit AZ zwischen 0,9 und 1,2 ist angemessen.
- Auf das Bauen von hohen Häusern oder Hochhäusern kann verzichtet werden. Stattdessen werden bodennahe Wohnformen gesucht: «low rise – high density».
- Als «Klammer» könnte die gemeinsame Gestaltung des Aussenraums dienen, durch welche ein Gemeinschaftsgefühl entstehen kann.

### 6.3. Nutzungskonzeption

- Ziel: Die Menschen wollen hier wohnen wegen des attraktiven Wohnangebots.
- Neben dem Wohnraum sind weitere Angebote denkbar, beispielsweise Gemeinschaftsräume zur Miete, Gästezimmer für Besucher, eine Verbesserung des ÖV, attraktive Aussenräume, ein überzeugendes Mobilitätskonzept usw.

#### 6.3.1 Bezahlbares Wohnen

Folgende Stellschrauben erlauben relativ günstige und effiziente Wohnungen.

#### Baukosten (Bauweise)

- Einfache und dauerhafte Materialien
- Konventionelles Tragwerk
- Kompakte Gebäudekörper
- Geringer Öffnungsgrad der Fassaden

#### Baukosten (Struktur)

- Mehrspannerlösungen
- Verminderung der Treppenhäuser, «kalte» Erschliessung über Laubengänge
- Verminderung der Untergeschosse
- Hoher Wiederholungsgrad
- Reduktion von Steigzonen

## 7. Gesamtfazit aller Studien

- Das Nachbargrundstück 1419 verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- Eine Einzonung von rund 23 000 Quadratmeter auf Grundstück 1420 ist zielführend.
- Auf dem Grundstück ist eine moderate Dichte mit einer Ausnutzungsziffer von 1,0 bis 1,1 anzustreben. Dies resultiert in einer anrechenbaren Geschossfläche von maximal 25 000 Quadratmetern.
- Gewerbliche Nutzungen lassen sich an diesem Standort nicht wirtschaftlich betreiben. Nebennutzungen für die Bewohnenden wie geteilte Räume sind hingegen wünschenswert.
- Am Standort ist ein Anteil von mindestens 30 Prozent bezahlbarem Wohnraum vorzusehen. Dieser kann mit Bestandswohnungen abgetauscht werden. Die Wohnraumstrategie bestimmt den Anteil definitiv.
- Unabhängig vom Anteil bezahlbaren Wohnens sollen die Erstellungskosten aller Wohnungen möglichst tief gehalten werden.
- Die Wohnraumstrategie bestimmt ebenfalls einen Anteil an Eigentumswohnungen.

Folgende Ziele müssen in den weiteren Planungsschritten respektive der Wohnraumstrategie und der Immobilienstrategie geklärt werden:

- Stufengerechte Konkretisierung des vorgesehenen Freiraums im südlichen Teil des Areals (grüne Mitte).
- Aufzeigen der Erschliessung und Parkierung inklusive Durchwegung des Perimeters (konzeptionell).
- Definitiver Anteil an bezahlbarem Wohnen.
- Definitiver Anteil an Eigentumswohnungen.
- Aufzeigen einer Entwicklung, die neben der Erreichung sozialer Ziele auch für die Gemeinde ökonomisch sinnvoll und ressourcenschonend ist.
- Es ist geklärt, ob und wie eine Mehrwertabschöpfung erfolgt.

Seite 26/32

**8. Rückmeldungen der Delegation der Ortsplanungskommission**

Es wurden keine Einwände zur Fokusstudie geäußert.

## 9. Umsetzung in der Ortsplanungsrevision



Der Grossteil des Grundstücks 1420 (23 000 Quadratmeter, rot) wird in die Wohnzone F mit AZ 0,81 (22 483 Quadratmeter) eingezont respektive von der Arbeitszone umgezont (517 Quadratmeter) sowie mit einer Bebauungsplanpflicht (ordentlicher Bebauungsplan) überlagert. Letztere garantiert, dass die Bevölkerung über die Details des Bauvorhabens entscheiden kann. Die Restfläche mit 4088 Quadratmeter entlang der Autobahn und der Hochspannungseitung ist nicht bebaubar und wird zur Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (Nichtbauzone) umgezont (grün), um eine Parkanlage zu ermöglichen.



Im Gegenzug wird eine Fläche von total 9267 Quadratmetern bei der Binzmühle (Grundstücke 589 und 1417) aus der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) in die Landwirtschaftszone (4149 Quadratmeter) respektive die Naturschutzzone (4852 Quadratmeter) ausgezont. Ein Streifen vom 4 Metern entlang der Zufahrtsstrasse wird von der Zone OeIB zur Verkehrsfläche umgezont (266 Quadratmeter).

Standort	Parzelle	Zone alt	Zone neu	Fläche (m <sup>2</sup> )	Δ Bauzone (m <sup>2</sup> )	Δ OeIB (m <sup>2</sup> )
Areal Weber	1420	Landwirtschaft	Wohnzone F	22'483	22'483	
Areal Weber	1420	Landwirtschaft	OeIF	4'088		
Areal Weber	1420	AD	Wohnzone F	517		
Binzmühle	589	OeIB	Landwirtschaft	3'823	-3'823	-3'823
Binzmühle	589	OeIB	Naturschutz	4'852	-4'852	-4'852
Binzmühle	589	OeIB	Verkehrsfläche	266		-266
Binzmühle	1417	OeIB	Landwirtschaft	326	-326	-326
<b>Bilanz</b>					<b>+13'482</b>	<b>-9267</b>

Seite 29/32

## 9.1. Vorgehen bei der Planung

Das genaue Vorgehen wird in der Immobilienstrategie festgelegt, welche derzeit ausgearbeitet wird. Vorgesehen ist der folgende Ablauf. Der Zeitpunkt der Partizipation der Bevölkerung ist zu bestimmen.

### 1. Studienauftrag

Als Grundlage für die Projektierung führt die Gemeinde einen städtebaulichen Studienauftrag mit mehreren Teams durch. Aufgrund der komplexen Aufgabe kann das Beurteilungsgremium Beiträge beispielsweise für Baufelder und/oder des Freiraums separat prämiieren.

### 2. Richtprojekt

Die prämierten Beiträge werden in einem Richtprojekt konsolidiert.

### 3. Ordentlicher Bebauungsplan

Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den ordentlichen Bebauungsplan. Die Stimmbevölkerung entscheidet per Abstimmung über den Bebauungsplan.

Seite 30/32

#### 4. Wettbewerb(e)

Der ordentliche Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Architekturwettbewerb oder die Architekturwettbewerbe zur Überbauung des Areals.

#### 9.2. Etappierung mit Richtprojekt Landschaft / Freiraum (inkl. Dächer)

Die Gestaltung beinhaltet abgestimmt auf die Funktion der Ränder der Bauzone, auf die Erdgeschossnutzungen und den erwünschten Öffentlichkeitsgrad unterschiedliche Freiraumtypen.

Die Gestaltung trägt zur lokalen Hitzeminderung bei und setzt das Prinzip der «Schwammstadt» um.

Dachflächen werden zur Energieproduktion genutzt und / oder als Teil der grün-blauen Infrastruktur ausgebildet (Dachbegrünung).

#### 9.3. Zielsetzung des Bebauungsplans

Die Ausnutzungsziffer wird im Verfahren ausgelotet und soll zwischen 1,0 und 1,1 betragen. Dies ergibt eine anrechenbare Geschossfläche von maximal 25 300 Quadratmetern.

Es ist ein öffentlich zugänglicher, grüner Freiraum angemessener Grösse und ohne Unterkellerung auszubilden. Dieser Freiraum weist neben der Funktion als generationsübergreifender Aufenthaltsraum auch eine ökologische und klimatische Bedeutung auf.

In der Wohnraumstrategie wird ein Anteil von mindestens 30 Prozent der anrechenbaren Geschossfläche als bezahlbarer Wohnraum vorgesehen. Der Anteil kann mittels Neubauwohnungen mit WFG-Standard erstellt werden. Er kann auch mittels Sicherung und Erhalt von Bestandliegenschaften auf Drittparzellen erfolgen. Dieser Abtausch erfolgt aufgrund des unabhängigen Marktwerts des Wohnraums. Die Gemeinde erlässt eine Bestimmung zur Definition dieses Handels.

In der Wohnraumstrategie wird ausserdem ein Anteil an Eigentumswohnungen festgelegt.

Ein kleiner Teil der anrechenbaren Geschossfläche ist für Gemeinschaftsnutzungen wie Gemeinschaftsräume zur Miete, Gästezimmer für Besuch, Kinderbetreuung / Altersbetreuung oder dergleichen vorzusehen.

Die Bauweise ist energie- und klimaschonend und leistet damit einen Beitrag zu den Zielen «Netto Null» und Klimaneutralität.

Die weiteren Bauvorschriften sind frei.

#### 9.4. Mobilitätskonzept

Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Das Mobilitätskonzept:

Seite 31/32

- zeigt die Förderung besonders platz- und energiesparender Mobilitätsformen auf,
- regelt die Art der Erschliessung für alle Mobilitätsformen;
- definiert die Anzahl, Lage und Bewirtschaftung der Abstellplätze (Auto, Mofa, Velo, Anhänger, Besuch etc.), wobei begründet von den Bestimmungen des Parkplatzreglements abgewichen werden kann;
- zeigt innovative Ansätze zur digitalen Vernetzung im Bereich Mobilität und Energie (E-Mobilität) auf.

## 10. Offene Zielsetzungen und nächste Schritte

Folgenden Zielsetzungen wurden durch die Fokusstudie nicht respektive nicht vollständig erreicht und müssen vertieft werden.

- Es ist klar, welchen Beitrag das Areal Weber zur Schaffung und zum Erhalt von Mietwohnungen als bezahlbaren Wohnraum direkt oder indirekt sowie zur Förderung von Wohneigentum leistet.
- Stufengerechte Konkretisierung des vorgesehenen Freiraums im südlichen Teil des Areals (grüne Mitte).
- Aufzeigen der Erschliessung und Parkierung inklusive Durchwegung des Perimeters (konzeptionell).
- Aufzeigen einer Entwicklung, die neben der Erreichung sozialer Ziele auch für die Gemeinde ökonomisch sinnvoll und ressourcenschonend ist.
- Es ist geklärt, ob und wie eine Mehrwertabschöpfung erfolgt.

Die folgenden Schritte müssen im Anschluss an die oder während der Ortsplanungsrevision aufgenommen respektive in der Wohnraumstrategie und der Immobilienstrategie geklärt werden:

- Politische Abstützung in der Bevölkerung.
- Aufzeigen einer Entwicklung, die neben der Erreichung sozialer Ziele auch für die Gemeinde ökonomisch sinnvoll und ressourcenschonend ist.
- Erarbeitung des Projekts mittels geeigneter Planungsverfahren.
- Stufengerechte Konkretisierung des vorgesehenen Freiraums im südlichen Teil des Areals (grüne Mitte).
- Aufzeigen der Erschliessung und Parkierung inklusive Durchwegung des Perimeters (konzeptionell).
- Definitiver Anteil an bezahlbarem Wohnen.
- Definitiver Anteil an Eigentumswohnungen.
- Es ist geklärt, ob und wie eine Mehrwertabschöpfung erfolgt.