

16-seitige Sonderausgabe!

→ Seeufergestaltung

→ Bäderprojekt Ägerital

→ Zentrumsplanung

Für die Bevölkerung • Für Oberägeri • Für das Ägerital

Inhalt

- **Seite 3**
Editorial von Pius Meier,
Gemeindepräsident Oberägeri

- **Seiten 4 bis 7 und 10**
Projekt I:
Die Seeufergestaltung Oberägeri

- **Seite 8 und 9**
Der Plan und eine Übersicht
über alle Projekte

- **Seiten 11 bis 13**
Projekt II:
Das Bäderprojekt Ägerital

- **Seite 14 und 15**
Projekt III:
Die neue Zentrumsplanung Oberägeri

Infoveranstaltungen in Unter- und Oberägeri

■ Neben dieser Sonderausgabe von **oberägeri.ch** informieren die zuständigen Politiker und Fachleute an Informationsveranstaltungen zu den Themen und beantworten Ihre Fragen.

→ Oberägeri

In Oberägeri findet ein Politcafé am Abend zu allen drei Themen statt: Seeufer, Bäderprojekt, Zentrumsplanung.

Datum: 14. April 2010

Zeit: 19.00 Uhr

Ort: Foyer Musikschule/
Dreifachhalle
Hofmatt

→ Unterägeri

In Unterägeri findet eine Infoveranstaltung zum Thema «Bäderprojekt Ägerital» statt.

Datum: 13. April 2010

Zeit: 19.00 Uhr

Ort: Ägerihalle

Informieren Sie sich!

→ Pläne studieren

Wer die Pläne zu den drei Themen «Seeufergestaltung», «Bäderprojekt Ägerital» und «Zentrumsplanung» genauer studieren will, hat die Gelegenheit dazu: Vom Montag, **19. April** bis Mittwoch, **5. Mai 2010** werden sie auf Stellwänden im Entrée des Rathauses Oberägeri ausgestellt. Die Öffnungszeiten sind von **8.00–11.30 Uhr** und von **13.30–17.00 Uhr**.

→ Infos per E-Mail

Schriftliche Fragen zum Projekt senden Sie per E-Mail an folgende Adresse der Bau- und Sicherheitsabteilung:
bauhoch@oberaegeri.zg.ch

Impressum

Herausgeberin:



EINWOHNERGEMEINDE
OBERÄGERI
einwohnergemeinde@oberaegeri.zg.ch
www.oberaegeri.ch

Redaktion:

oberägeri.ch: Klaus Bilanz (Leitung)

Auflage: 3500 Exemplare

Layout/Korrektorat: clauderotti, layout & grafik, 6314 unterägeri

Lithos/Druck: Fromyprint AG, 6314 Unterägeri

Fotos/Pläne/Grafiken: Klaus Bilanz, Flying Camera Baar, Kannewischer Management AG, Masswerk AG, Kriens, Appert&Zwahlen GmbH Cham, ZVG

Texte: Stefan Studer, Rudolf Halter, Pius Meier, Klaus Bilanz, Bettina Müller



Geschätzte Einwohnerinnen und Einwohner

Editorial von Pius Meier, Gemeindepäsident

Seit im November 2003 der öffentliche Wettbewerb zur Seeufergestaltung abgeschlossen wurde, arbeitet die Gemeinde an der Verwirklichung der visionären Idee: «Das Seeufer im Zentrum von Oberägeri soll in Zukunft weitgehend öffentlich zugänglich sein». Dass diese Absicht sich nicht so einfach realisieren lässt, war allen klar. Die Grundstücke am See sind nicht im Besitz der Gemeinde. Nun sind aber mit den Grundeigentümern Verträge vereinbart worden. Da bereits früher erste Planungskredite gesprochen wurden, soll im Sommer der Baukredit für die Realisierung der ersten Etappe beschlossen werden. Auch für die weiteren Etappen ist die Planung im Gange. Der Raum zwischen Dorf und See soll unserem Dorf bald ein neues Gesicht geben.

→ Das Dorf aufwerten

Seegemeinden sind bevorzugte Wohnorte. Oberägeri hat einen schönen Dorfkern. Das Ziel des Gemeinderates ist es, der Bevölkerung einen attraktiven Wohnort zu bieten. Mit der Seeufergestaltung erhalten wir einen weiteren Baustein, der die Lebensqualität unseres Dorfes aufwertet und es zu einem Ort mit einmaligem Charakter machen wird. Zahlreiche Einwohnerinnen und Einwohner von Oberägeri arbeiten auswärts. Viele suchen nebst der hohen Arbeitsbelastung einen Ausgleich in Familie und Natur. Mit einem breiten Angebot an Sport und Freizeit können einige dieser Wünsche erfüllt werden.

«Das Seeufer im Zentrum von Oberägeri soll in Zukunft weitgehend öffentlich zugänglich sein.»

Pius Meier,
Gemeindepäsident Oberägeri

→ Sich begegnen

Die Gemeinde hat ihre Kernplanung revidiert. Manche der nun gestarteten Projekte werden neues Leben ins Dorf bringen. Die Dorfteile westlich und östlich des Dorfbaches werden durch die geplante Promenade neu zusammengebunden. Oberägeri soll auch übersichtlicher werden. Das meiste soll zu Fuss in kurzen Wegen erreichbar sein. Für ein attraktives Freizeitangebot braucht es idealen Freiraum. Der neue Seeufferraum wird diesbezüglich Platz für die vielfältigsten Nutzungen bieten, er ist nicht nur für eine Nutzergruppe reserviert. Begegnungen in gegenseitiger Toleranz sollen ein spannendes Miteinander ermöglichen, so dass

Oberägeri nicht zur Schlafgemeinde mit anonymer Hülle verkommt.

→ Gemeindeversammlung im Juni

Und wenn sich die Gemeinden Unter- und Oberägeri noch für ein gemeinsames Hallenbadprojekt begeistern lassen und sich dafür entscheiden, steht auch für dieses Projekt an der Seeuferpromenade ein attraktiver Platz zur Verfügung. Oberägeri setzt damit die Ideen um, von denen viele schon lange träumen. Unser Dorf soll auch in Zukunft lebendig und lebenswert sein.

Wir bitten Sie, unsere Bestrebungen in diese Richtung zu unterstützen und freuen uns, wenn Sie an der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2010 unseren diesbezüglichen Anträgen zustimmen. Pius Meier, Gemeindepäsident



→ Seeufergestaltung Oberägeri



Die gelbe Linie markiert den Bereich, der neu gestaltet werden soll.

Verweilen, flanieren und einander begegnen

Am 22. Juni 2009 stimmte die Gemeindeversammlung den Rahmenbedingungen für den Abschluss eines Baurechtsvertrages mit der Korporation Oberägeri im Bereich Seeplatz zu. Ein Jahr später kommt der Baukredit für dieses einmalige und zukunftsweisende Projekt zur Abstimmung.

Projekt I Seeufergestaltung

Das mit Ahorn bestandene Land am See» bedeutet «Ägeri». Dies lässt sich noch heute an der Siedlungsentwicklung ablesen. Die direkt am See gelegenen Flächen des Dorfbach-Deltas blieben tatsächlich lange Zeit unbebaut. Die Böden eigneten sich hier für eine landwirtschaftliche Nutzung. Oberägeri

selbst entwickelte sich daher am Hangfuss und an der Flanke des Mitteldorfer Berges.

→ Die Philosophie des Projekts

Das Areal am See wird heute primär durch Bootsplätze, Sport- und Freizeitanlagen genutzt. Die Beziehung des Dorfes zum See ist unklar, ein zusammenhängender Charakter ist nicht mehr

zu erkennen. Der Dorfbach bildet zudem durch seine hohen Mauern und die Bepflanzung ein trennendes Element zum Seeufergelände östlich davon. Das neue Seeufer wird als ein stimmungsvoller, zusammenhängender Landschaftsraum verstanden, welcher Offenheit und Transparenz schafft, Oberägeri zum See hin repräsentiert und somit seiner aussergewöhnlichen Lage gerecht wird.

Ein Restaurant am Wasser

■ Das Gelände am See bietet einen idealen Standort für ein Restaurant mit aussergewöhnlichem Ausblick auf den See. Dies wäre gleichzeitig ein sinnvoller, westlicher Abschluss der Seeuferanlage. Der Bau eines solchen Betriebs ist vorderhand aber nicht vorgesehen. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich die Möglichkeit dazu offen gehalten.



« Wir als Korporation sind sehr zufrieden, dass der Baurechtsvertrag mit der Gemeinde abgeschlossen werden konnte. Das vorliegende Projekt für eine neue Seeufergestaltung ist gut durchdacht. Es bringt die verschiedensten Bedürfnisse von Familien, Kindern, Vereinen wie Segel- und Ruderclub ideal unter einen Hut. Auch Anlässe wie unser Flösserfest sind weiterhin möglich. Speziell zufrieden sind wir auch mit den zwei Rampen, die wir fürs Herausnehmen des geflössten Holzes bekommen. Über die geplante Ringstrasse ist zudem der Abtransport des Holzes problemlos möglich. Insgesamt ist das Vorhaben also eine Super-Sache. Jetzt hoffe ich, dass möglichst viele Leute an der Gemeindeversammlung im Juni Ja zum Baukredit sagen werden. »

Reto Iten, Korporationsrat

→ Eine Promenade bis zum Dorf

Das Rückgrat der neuen Anlage bildet die leicht erhöht liegende, von Alleebäumen gesäumte Promenade mit Brücke über den Dorfbach. Sanft abfallende Wiesenflächen verbinden die Promenade mit dem tiefer liegenden Seeufer. Westlich des Dorfbaches trennt die Promenade den seeseitig gelegenen Parkteil vom neu angeordneten, mit Hecken eingefassten Trockenplatz für Boote.

→ Viel Leben am See

Wer auf dem Plan (siehe Mitte der Sonderausgabe) in Richtung Studenhütte «spaziert», trifft an der südlichen Spitze auf einen äusserst reizvoll gelegenen

Platz zum Verweilen, der gleichzeitig Raum für öffentliche Veranstaltungen bietet. Dazu gehört ein provisorischer Kiosk, welcher später eventuell im Restaurant integriert wird. In dessen Nähe ist ein schwimmender Steg vorgesehen, der für die Pedalovermietung und von den Ruderern genutzt wird. Ergänzt wird das Angebot an Wasserungsmöglichkeiten durch eine schmale Rampe für erfahrene Segler und Motorboote, welche die bestehende Anlage ersetzt. Diese Rampe dient der Korporation, um geflösstes Holz an Land zu bringen. Der schwimmende Pedalosteg wird aus feuerverzinktem Stahl mit einem Holzbelag konstruiert. Ebenfalls ein neuer

Steg dient als Anlegestelle für die Kursschiffe. Er ersetzt den bestehenden, sanierungsbedürftigen Steg. Unter dem Steg können im Wasser Blocksteine für Fische angeordnet werden. Neben der Studenhütte ist das Trockendock für das Kursschiff MS Ägerisee. Diese Anlage wird etwas weiter östlich neu gebaut, um den Zugang zum Schiff zu erleichtern. Unmittelbar daneben ist eine Rampe für die Segler vorgesehen.

→ Mauern sanieren und ersetzen

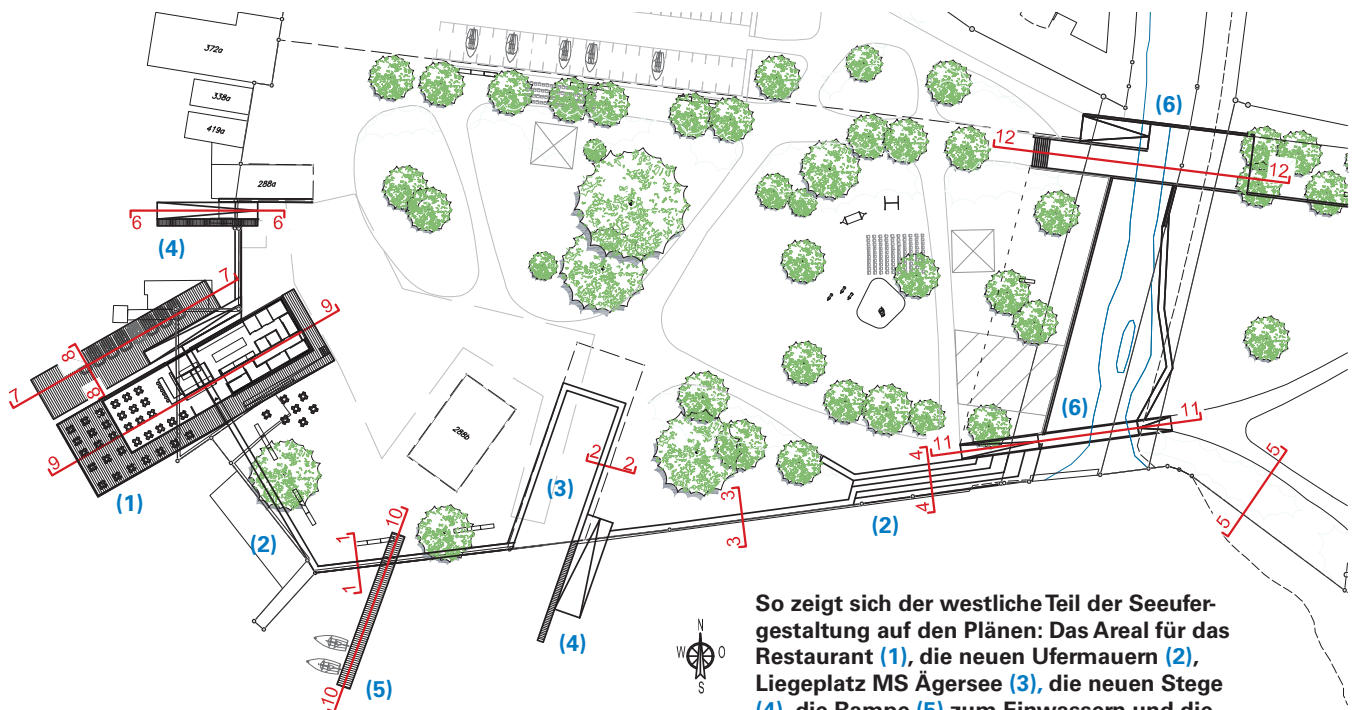
Die gesamte neue Seeufermauer orientiert sich am Verlauf der alten Mauer, sodass keine neue Seefläche beansprucht wird. Da alle Mauern in →



Das Seeufer beim Bacheinlauf: Ein beliebter Ort zum verweilen, ausruhen und Sonne tanken.



Die Wiese südlich der ZVB: Sie soll als offene Parklandschaft gestaltet werden.



So zeigt sich der westliche Teil der Seeufergestaltung auf den Plänen: Das Areal für das Restaurant (1), die neuen Ufermauern (2), Liegeplatz MS Ägersee (3), die neuen Stege (4), die Rampe (5) zum Einwassern und die Brücken (6) über den Dorfbach.



Der Vorstand des Tennisclub Oberägeri steht dem Projekt der neuen Seeufergestaltung positiv gegenüber, sofern die Projekte West und Ost als Ganzes realisiert werden. Eine auf die Westseite beschränkte Neugestaltung des Seeufers lehnen wir ab.

Wir bedauern zwar sehr, dass wir unsere gut erhaltenen und selber finanzierten Clubanlagen am alten Standort aufgeben müssen, erachten die geplante Alternative beim Seebad aber als attraktive Variante. Da der TCO auch Gästen und vielen Junioren die Möglichkeit gibt, Tennis zu spielen, sind wir der Meinung, einen wichtigen Beitrag zur Attraktivität und Nutzung des neuen Seeuferplatzes beizutragen. Für den Tennisclub ist ein möglichst kurzer – eventuell gar kein – Unterbruch des Spielbetriebs überlebensnotwendig. Das bedeutet einen spätestmöglichen Abbau der Tennisplätze am alten Standort und einen frühestmöglichen Bau am neuen Standort.

Christoph Nussbaumer, neuer Präsident des Tennisclub Oberägeri

Die Verlegung des Tennisplatzes

- Als Knackpunkt kristallisierte sich die Tennisanlage heraus. Die Rückmeldungen und Aussagen anlässlich verschiedener Gespräche und als Ergebnis der Gemeindeversammlung vom Juni 2009 zeigten, dass nördlich der neuen Passage und im Westteil keine Tennisanlage realisiert werden kann.
- Die Bevölkerung will den Zugang zum See auch optisch frei halten. Gittereinfriedungen, die bei einem Tennisplatz nötig sind, werden als sehr störend empfunden. Als realistische Chance für einen Ersatzstandort konnte zwischenzeitlich ein entsprechendes Areal im Ostteil der ganzen Anlage ermittelt werden. Die diesbezüglichen Gespräche mit den Vertretern des Tennisclubs wurden geführt.

schlechtem Zustand sind, werden sie neu aus Stahlbeton erstellt. Zur ökologischen Aufwertung wird die Maueroberfläche rau strukturiert. Dies ermöglicht die rasche Bildung eines Biofilms. Als Versteck und Nistmöglichkeiten für kleinere Wasserlebewesen dienen ferner Aussparungen in der Mauer unterhalb des Wasserspiegels. Der Bereich zwischen dem Dock der MS Ägerisee und dem Dorfbach wird

ebenfalls saniert. Eine Treppenanlage unmittelbar neben dem Bacheinlauf ermöglicht einen neuen und attraktiven Zugang zum Wasser. Um Setzungen in dem schlecht tragfähigen Boden zu vermeiden, wird die neue Ufermauer auf Holzpfähle gestellt. Im rückwärtigen, nördlichen Bereich dieses Ufertails erstrecken sich zum Ufer hin sanft abfallende Wiesen. Der bisherige Baumbestand aus Birken, Ahorn, Linden und

Kastanien kann grösstenteils erhalten werden. Hier finden Kinder Geräte zum Spielen.

→ Die Mündung des Dorfbachs

Der «Spaziergang» auf dem Plan führt ostwärts zur Brücke über den Dorfbach. Dieses Gewässer wird neu als Teil der gesamten Parkanlage verstanden. Die bestehende Bachmauer wird daher im Westen gekappt. Im Osten wird das



Brücke über den Dorfbach: Die Darstellung zeigt die geplante Konstruktion und die Sitzstufen am Wasser. Der alte Baumbestand auf der Wiese bleibt bestehen.

Die Kosten

■ Momentan werden die Baukosten des gesamten Projekts «Seeufergestaltung» mit westlichem und östlichem Gelände detailliert ermittelt. Sie liegen aufgrund aktueller Berechnungen im Bereich von **11 Millionen Franken**. Nicht enthalten in dieser Summe sind der Baurechtszins und Folgekosten für Unterhalt etc. Dies entspricht ziemlich genau der Summe, welche der Gemeinderat in seinem Kreditbegehren für ein Vorprojekt im Dezember 2005 an der Gemeindeversammlung erstmals publizierte. Die exakte Summe wird in der Vorlage zur Gemeindeversammlung vom Juni 2010 dargelegt. Sie dürfte nur unwesentlich von der aktuellen Zahl abweichen.



« Der Ruderclub Ägeri begrüsst die Neugestaltung des Seesplatzes und sieht darin eine grosse Chance. In der knapp 20-jährigen Geschichte ist der RCAe kontinuierlich gewachsen und hat sich immer mehr der aktiven Förderung der Junioren sowie des Breitensportes verschrieben. Die heutige Infrastruktur vermag die aktuellen Bedürfnisse nicht mehr optimal zu befriedigen, die Neugestaltung eröffnet neue Optionen und wird helfen, das Leistungsvermögen des Ruderclubs weiter zu steigern und so ein attraktiver Sportverein für das ganze Ägerital zu bleiben. »

Michael Heimburger, Ruderclub Ägeri

Bachbett erweitert. Die Neugestaltung der Bachrinne berücksichtigt die anfallenden Wassermengen des Dorfbaches sowie den Geschiebetransport. Nach wie vor müssen die Geschiebeablagerungen ausgebaggert werden. Die bestehende, gebogene Brücke über den Bach wird durch einen Neubau ersetzt, der behindertengerecht konstruiert wird. Diese Stahlbetonbrücke überspannt den Dorfbach mit einer Spannweite von

rund zehn Metern. Für den regelmässigen Unterhalt kann sie durch leichte Fahrzeuge des Werkhofs Oberägeri befahren werden.

→ Eine Parklandschaft im Osten

Weiter gehts in Richtung Südosten und in Richtung bestehende Badi. Dieser Teil der Anlage, das heutige Gelände südlich der Post, ist wichtiger Bestandteil des gesamten Projekts. Es soll als

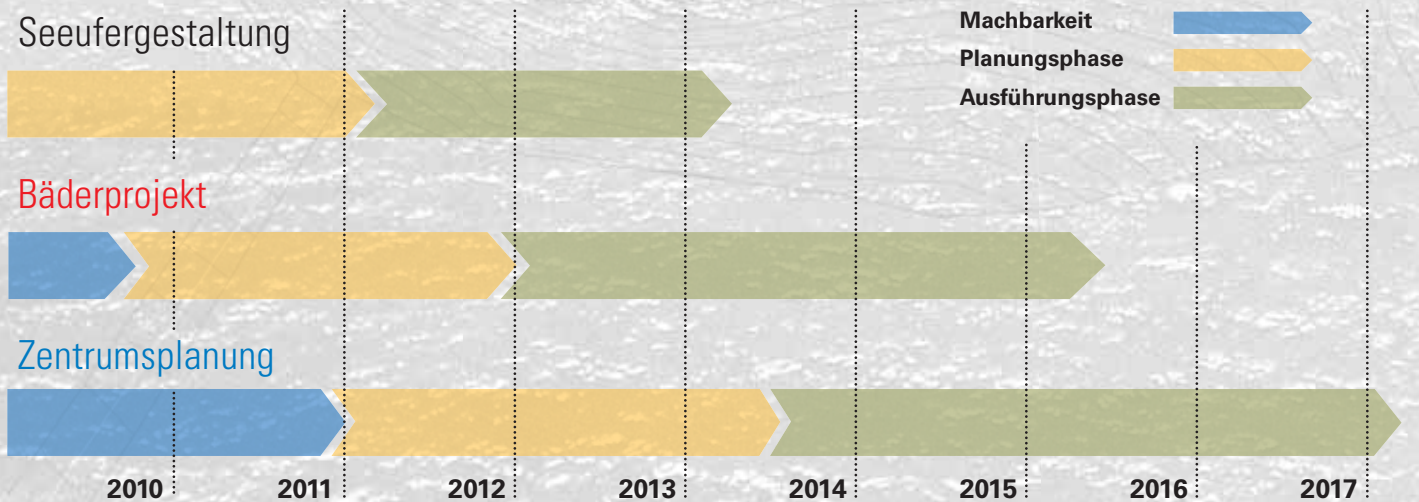
Parklandschaft gestaltet werden. Das Mittefastenfeuer kann also weiterhin am selben Ort angezündet werden. Im nördlichen Bereich bilden wiederum die Passerelle über den Bach und die Promenade mit der Baumallee den Abschluss. Die Uferzone der Seebadi wird für den Sommerbetrieb entsprechend angepasst. Im Winter sind der Uferweg sowie die Badeanstalt für die Öffentlichkeit zugänglich. →

Gesamtübersicht über die drei Projekte



Seeufergestaltung

Zeithorizonte der Projekte



Zentrumsplanung

Bebaubare Fläche

Bebaubare Fläche

Bäderprojekt

Neuer Tennisplatz



Vorfrühling am Seeufer: Ein Blick über den ruhigen See in Richtung Morgarten und Sattel-Hochstuckli.



Der momentane Steg für die Kursschiffe: Er ist in schlechtem Zustand und muss ersetzt werden.



« Für den Segel Club Aegeri ist die geplante Seeufer-Neugestaltung West ein äusserst willkommenes Projekt. Die jetzige Wasserungsanlage ist nur bedingt tauglich. Wie schon bei der Europameisterschaft im Jahre 2008, und so auch bei der Schweizer Meisterschaft im kommenden August, sind wir gezwungen, eine zusätzliche Wasserungsanlage zu bauen um einen optimalen Regattabetrieb zu garantieren. Mit der geplanten Wasserungsanlage, südlicher ausgerichtet mit einem Steg versehen, bestärkt uns dies, auch in Zukunft vermehrt Grossanlässe wie Schweizer- und Europameisterschaften der Jollenklassen auf den Ägerisee zu holen. Aber auch unsere Junioren und alle aktiven Seglerinnen und Segler können davon in hohem Masse profitieren. So freuen wir uns, wenn im Juni die Oberägerer StimmbürgerInnen zur attraktiven Neugestaltung des schönsten, durch die Öffentlichkeit nutzbaren Platzes am Ägerisee Ja sagen. »

Beat Ritzmann, Präsident Segelclub

Die Schritte bis zum vorliegenden Konzept

- Die Gemeindeversammlung vom Dezember 2005 bewilligte den Projektierungskredit von **290'000 Fr.**
- Die Gemeindeversammlung erteilte am 22. Juni 2009 grünes Licht für den Baurechtsvertrag mit der Korporation.
- Es fanden Infoveranstaltungen und Gespräche mit direkt betroffenen Personen, Behörden und Stellen wie Schifffahrt, Korporation, Vereinen und Anwohnern statt.
- Infoveranstaltungen gab es auch mit allen involvierten Ämtern des Kantons Zug inklusive der nötigen Vorabklärungen und Klärung der Machbarkeiten.
- Planungsaufträge wurden vergeben an Landschaftsplaner, Geologen, Architekten, Geometer und Elektroingenieure.
- Gespräche und Verhandlungen wurden auch mit dem Grundeigentümer geführt mit dem Ziel, Baurechtsverträge, bzw. Vorverträge abzuschliessen.
- Das Ergebnis der Gesamtüberlegungen präsentiert sich auf dem Situationsplan. Grundsätzlich entspricht die Planung den Ideen des Projekts «Ahorn», das aus dem Seeuferwettbewerb als Sieger hervorging. (**oberägeri.ch** informierte darüber.) Wesentliche Änderungen ergaben sich durch die Verlegung der Tennisanlage und die Idee von zwei neuen Stegen.

→ Das Lichtkonzept

Die Gestaltungsprinzipien der gesamten Anlage werden durch ein Lichtkonzept unterstützt. Die Anliegen des Naturschutzes werden respektiert. Durch den Einsatz von modernster LED-Technologie wird das Lichtniveau tief, aber gleichmässig gehalten. Das weisse Licht ermöglicht auch nachts eine gute Farb-

wahrnehmung. Die Energieeffizienz ist gut und der Unterhaltsbedarf gering.

→ Ein Fazit zum Schluss

Die Neugestaltung des Seeufers gehört zweifellos zu den grösseren und anspruchsvolleren Projekten, die in Oberägeri je aufgegleist wurden. Die einmalige Lage des Dorfes am See ver-

dient nach Ansicht des Gemeinderates einen entsprechend gestalteten Bereich, welcher allen Einwohnerinnen, Einwohnern und unseren Gästen von auswärts offen steht. Das Projekt «Ahorn» berücksichtigt die Anliegen der Bevölkerung, der Politik, des Tourismus und die Wünsche der betroffenen Vereine.
Rudolf Halter/Klaus Bilanz ●

→ Bäderprojekt Ägerital



Der Standort für das «Bäderprojekt Ägerital»: Die rote Markierung umrahmt das Areal für die geplante Anlage. Im östlichen Teil davon ist der neue Tennisplatz vorgesehen.

Ein weiterer Schritt im «Bäderprojekt Ägerital»

Nach Vorabklärungen zum Standort planen die Gemeinderäte der Gemeinden Ober- und Unterägeri nun den nächsten Schritt: Die zwei Gemeindeversammlungen werden um einen Projektierungskredit angefragt.

Projekt II Bäderprojekt

Eine erste Machbarkeits-Studie zu verschiedenen möglichen Standorten und den Marktchancen hatte ergeben, dass der Standort in Oberägeri in unmittelbarer Nähe zur bisherigen Badi, ZVB und Post der idealste im Ägerital ist (siehe Box Seite 13). Nach positiven Signalen aus der Bevölkerung und den Vereinen und weiteren konstruktiven

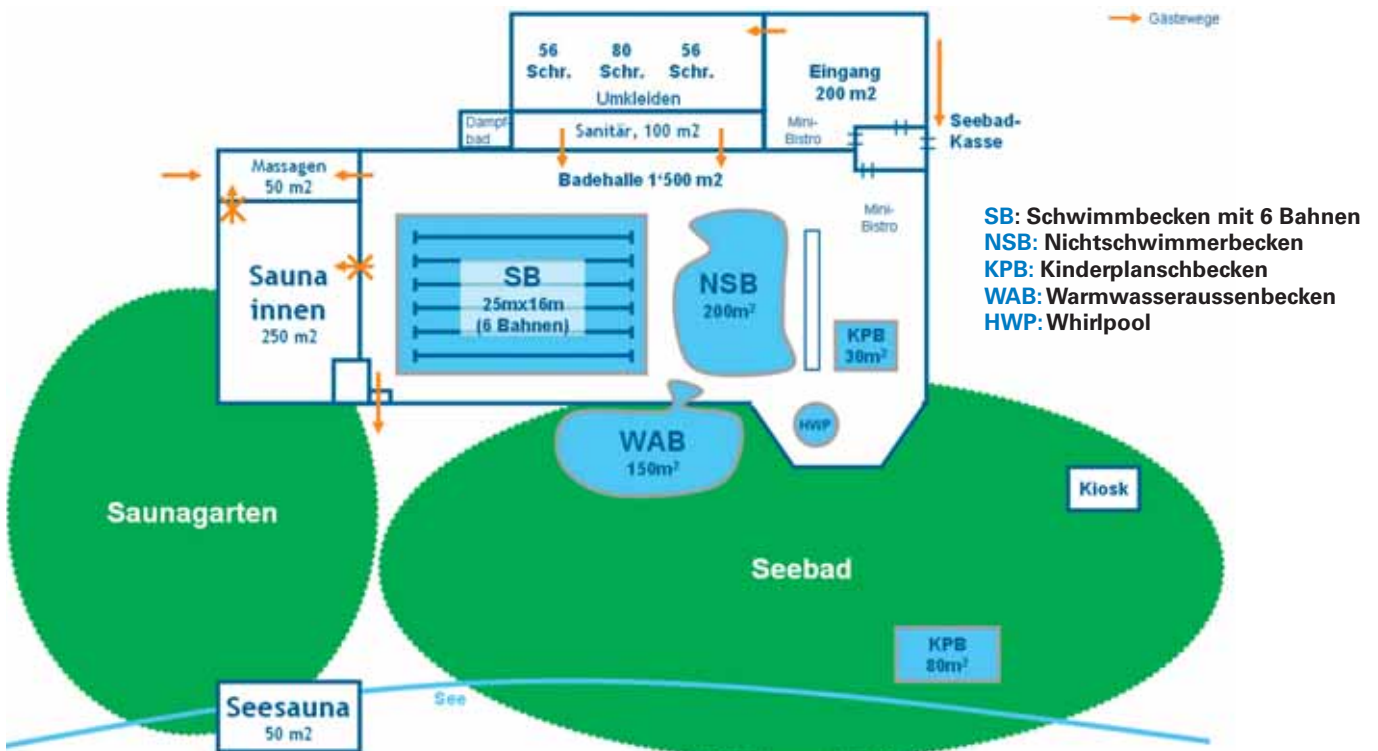
Gesprächen zwischen den Gemeinderäten der beiden Gemeinden wollen die zwei Exekutiven nun die nächsten Schritte in die Wege leiten, damit das Projekt konkret umgesetzt werden kann. Sie beantragen rund 760'000 Franken Projektierungskredit, hälftig aufgeteilt auf Ober- und Unterägeri, zuhanden der nächsten Gemeindeversammlungen im Juni 2010. Als Grundlage für diesen Entscheid dienen

die folgenden Ausführungen. Sie zeigen den aktuellen Stand der Abklärungen.

→ Die Ausgangslage

Im Ägerital gibt es neben den Strandbad-Angeboten am See keine öffentlichen Badeeinrichtungen. Durch das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahrzehnte und die aktiven Vereinstätigkeiten ist ein erheblicher Bedarf für ein ganzjähriges Badeangebot im →

Das Funktionsschema des Bäderprojekts



Ägerital entstanden. Die bestehenden Bäder im Kanton Zug sind überlastet und können die Nachfrage quantitativ und qualitativ nicht abdecken.

→ Ein attraktives Badeangebot

Die Vision für ein ganzjähriges Badeangebot im Ägerital lautet: Das Ägerital-Bad soll ein modernes und attraktives Kombibad mit einem kleinen, aber hochwertigen Sauna- und Wellnessangebot sein, das die Bedürfnisse der lokalen Schulen, Vereine und der Öffentlichkeit abdeckt und gleichzeitig erholungssuchende Menschen in der Region anzusprechen vermag. Um diese Bedürfnisse abzudecken, muss das Bad ein breites Angebot vorweisen:

- Wassergewöhnung** Kleinkinder-Wasserspielbecken
- Schwimmen lernen** Lehrschwimmbecken
- Freizeitschwimmen** Freizeitbecken
- Wassergymnastik** Freizeitbecken
- Sportliches Schwimmen** 25m-Schwimmbecken
- Wasserball** Wasserballtaugliches Schwimmbecken

→ Erholung, Sauna und breites Erholungsangebot

Wellness mit Highlights wie z.B. einem Warm-aussenbecken, Whirlpool und Dampfbad, Innen-sauna mit drei Kabinen, Saunagarten, Seesauna.

Die Kosten

- Zur Realisierung des vorgeschlagenen Konzepts und seiner Angebote ergibt sich aufgrund der ersten Prognose ein Investitionsbedarf in der Höhe von zirka **21 Mio. Fr.** netto, ohne Grundstück, Erschliessung und Abbruch. Diese Summe wurde bereits durch die Machbarkeitsstudie von 2008/2009 ermittelt und im «Ägeritaler» im Frühjahr 2009 erstmals bekannt gemacht. Der genaue Verteilschlüssel für die beiden Gemeinden Ober- und Unterägeri muss noch geklärt werden. Er wird sich ungefähr im Rahmen bisheriger gemeinsamer Projekte bewegen.
- Nach einer Anlaufzeit von zirka drei Jahren kann gemäss der Wirtschaftlichkeitsprognose eine ausgeglichene operative Betriebsrechnung erwartet werden. Abschreibungen und Zinsen können aus dem laufenden Betrieb jedoch nicht finanziert werden.

→ Vernünftige Grösse

Weil in erster Linie lokales Publikum angesprochen wird und auch aus wirtschaftlichen Gründen ergibt sich die Notwendigkeit, das Bad vernünftig zu dimensionieren. Im Freizeitbereich sind somit rein spassorientierte Komponenten wie zum Beispiel Röhrenrutschen nicht vorgesehen. Weiter sind

das Freizeitbecken und das Lehrschwimmbecken zu integrieren, um Wasserfläche einzusparen. Darüber hinaus musste die Option eines vergrößerten Sportbeckens für den Wasserball-sport aus Kosten- und Platzgründen fallengelassen werden. Das 25m-Schwimmbecken wird aber mit 16m Breite – das sind 6 Bahnen – grosszügig



« Grundsätzlich begrüsse ich es, wenn der Seeuferbereich neu gestaltet wird. Ich glaube, dass Oberägeri eine gepflegte Visitenkarte dringend nötig hat. Mit der Idee eines Restaurants habe ich Mühe. Das braucht es nicht. Der schönste Platz am Seeufer soll nämlich der Bevölkerung offen stehen. Zudem bringt das unnötigen Mehrverkehr und Parkplatzprobleme. Auch die Promenade finde ich keine gute Lösung. Es ist doch besser und günstiger, dem See entlang einen schönen Spazierweg mit vielen Sitzmöglichkeiten zu bauen. Die Wiese östlich des Dorfbaches sollte unbedingt für grössere Anlässe freigehalten werden. Ein neues Bad finde ich allerdings eine gute Sache. Der Energiebedarf dafür sollte möglichst durch erneuerbare Energien, zum Beispiel Erdwärme oder Sonnenenergie, gedeckt werden. Dass die zuständigen Stellen über ein neues Dorfzentrum nachdenken, ist aus meiner Sicht sinnvoll und notwendig. »

Toni Iten, Imech AG



« Seit 1975 ist unser Land am See der Zone öffentlichen Interesses zugeteilt. Mein Vater hat die heutige Badi am See im Jahre 1969 mit eigenen Mitteln aufgebaut. Viele Gäste, die wir in den 41 Jahren dort begrüssen und bewirten durften, loben die einmalige Anlage mit dem wunderschönen Blick auf See und Berge und das saubere Wasser. Jetzt zeichnet sich eine Veränderung ab: Es geht um eine neue Badeanlage für Sommer und Winter. Ich meine, das ist eine Chance, die wir packen müssen – im Interesse unseres Dorfes und unseres Tales. Deshalb sage ich klar Ja zum «Bäderprojekt Ägerital». Ich denke, dass dieses Vorhaben gute Chancen auf Erfolg hat – dies vor allem auch wegen dem Wellnessangebot. Das ist heute sehr beliebt und gefragt. Wir sollten auch nicht vergessen: Dieses Projekt schafft einige neue und willkommene Arbeitsplätze hier in Oberägeri. Nun müssen alle am gleichen Strick ziehen, damit aus der Vision Wirklichkeit wird. »

Christian Blattmann, Grundstückbesitzer und Strandbadbetreiber

Die erste Machbarkeits-Studie

■ Ziel einer durch die Firma Kannevischer Management AG in den Jahren 2008/2009 durchgeführten Machbarkeitsstudie war es, auf Basis einer Marktanalyse ein Projektkonzept zu erarbeiten, eine Standortempfehlung abzugeben und die wirtschaftlichen Eckwerte zu prognostizieren.

■ Aufgrund der Untersuchung der Nachfrageseite

und der Wettbewerbssituation ergeben sich für ein Bäderprojekt im Ägerital gute Marktchancen. Die Zielgruppen Schulen, Vereine und Öffentlichkeit sollen dabei gleichermaßen berücksichtigt werden und entsprechende Angebote vorfinden.

■ Von sechs geprüften Standorten wurden die Strandbäder Unterägeri und Oberägeri aufgrund

der zahlreichen Vorteile eines kombinierten Hallenfreibades favorisiert.

■ Der Standort Oberägeri sticht unter den beiden Strandbädern aufgrund der Zentrums Lage, der Verkehrssituation und der Synergiemöglichkeiten – zum Beispiel bezüglich Parkplatzsituation – hervor. Zudem ist die Südausrichtung der Anlage ein wesentlicher Vorteil.

ausgelegt und ist dadurch für die allermeisten Wasserball-Wettkämpfe ausreichend gross und als Trainingsfläche gut geeignet.

→ Die Benutzung regeln

Um Zielgruppenkonflikte zu vermeiden und aus Kostenüberlegungen ist eine zeitlich getrennte Nutzung der Wasserfläche geplant. Die genauen Zeiten der verschiedenen Benutzer müssen im weiteren Projektverlauf

ausgehandelt werden. Folgender Vorschlag kann als Basis dienen:

Nutzergruppe	Wochenstunden
Öffentlichkeit:	ca. 60 Stunden, exklusiv
Schulen:	ca. 16 Stunden, exklusiv z.B. an vier Vormittagen
Vereine:	ca. 20 Stunden exklusiv, z.B. an Abenden oder am Samstagvormittag

→ Die Schlussfolgerungen

Mit einem kombinierten Hallenbad/Strandbad wird die Grundlage für eine

nachhaltige Förderung des Schwimmenlernens und des Vereinssportes gelegt und das Ägerital für Bewohner und Gäste deutlich attraktiver. Das vorgeschlagene Konzept hat einzigartige Besonderheiten, namentlich das Warmwasseraussenbecken und der Saunagarten, die aufgrund der fantastischen Lage am See das Bad langfristig erfolgreich positionieren und ein attraktives Baderlebnis bieten. Stefan Studer, Kannevischer Management AG, Mitarbeit: Klaus Bilanz ●

→ Zentrumsplanung Oberägeri



Flugaufnahme des Seeufers: Im blau umrahmten Areal ist das künftige Dorfzentrum mit unterirdischer Bus-Einstellhalle, Wohnungen, Läden und einem autofreien Dorfplatz vorgesehen.

Ideen für ein neues Dorfzentrum

Nebst dem Seeufer und dem Bäderprojekt ist ein neues Dorfzentrum seit längerer Zeit Thema unserer Behörde. Nun liegen auch hier Studien vor, wie dieser Dorfteil aufgewertet werden könnte.

Projekt III Zentrumsplanung

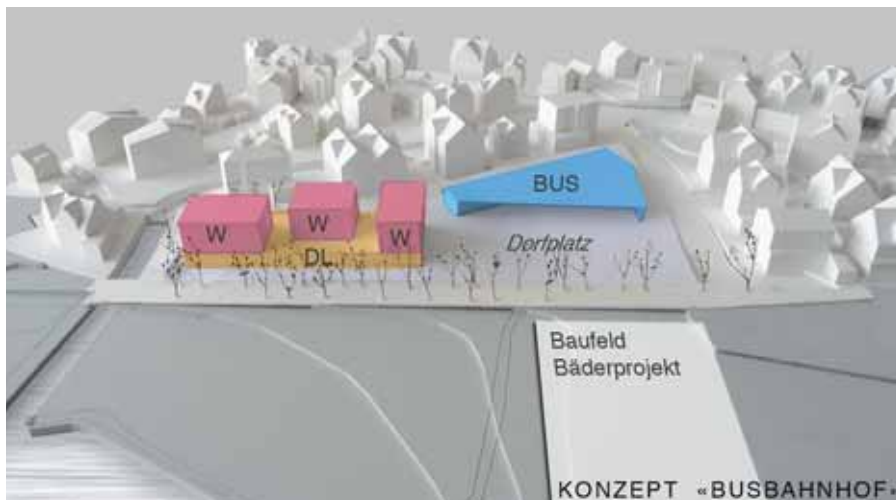
Im Zentrum der Überlegungen steht das Areal der ZVB. Nach grundsätzlichen Abklärungen über die zukünftigen Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs haben die zuständigen Gremien grünes Licht für Machbarkeitsüberlegungen gegeben. Der Quartiergestaltungsplan 2007 verlangt ein separates Planungsverfahren, es besteht Bebauungsplanpflicht. Die Anforderungen an das Baukonzept sind vielfältig: Für den öffentlichen Verkehr ist eine Busstation mit Umsteigebeziehungen sowie eine Abstellmöglichkeit für 23

ZVB-Buseinheiten anzubieten. Neben zentrumsnahen Nutzungen wie Geschäfte und Büros sowie Wohnungen soll ein Dorfplatz entstehen. Weiter ist eine angemessene Anzahl öffentlicher Parkplätze anzubieten.

→ Das Ziel der Studie

Im Zusammenhang mit den angrenzenden Planungen im Seeuferbereich und dem Bäderprojekt wächst der Druck, sich auch Gedanken zur Entwicklung dieses zentral gelegenen Gemeindeareals zu machen. Die Gemeinde Oberägeri beauftragte deshalb die Firma Masswerk AG, Kriens/Zürich,

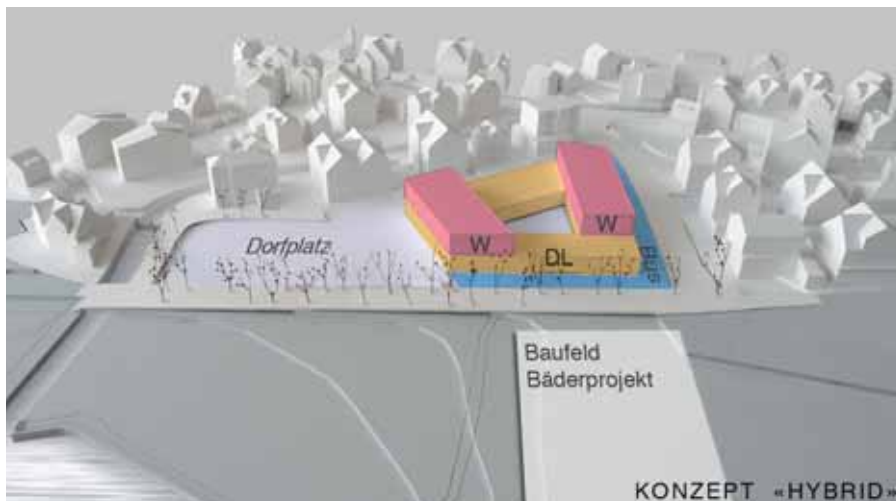
mit einer Machbarkeitsstudie, welche die mögliche Bebauung des Areals darlegen soll. Das Ziel der Machbarkeitsstudie ist, zu zeigen, ob auf dem Areal die notwendigen Flächen und Einrichtungen für die ZVB realisiert werden können. Ebenfalls soll die Studie Möglichkeiten darlegen, wie eine Bebauung mit zusätzlichen Nutzungen wie Läden, Gewerbe, Wohnungen aussehen könnte. Die Firma TEAMverkehr.zug begleitet die Studie in verkehrstechnischen Fragen. Die Gemeinde Oberägeri hat sich bereits bei anderen Fragen von dieser Zuger Firma beraten lassen. Ende Februar 2010 präsentierte das Planungs-



Das Konzept «Busbahnhof» enthält Busstation, Läden, Büros (DL) und Wohnungen (W). Vor der neuen Busstation ist ein Dorfplatz vorgesehen.



Das ZVB-Areal von Süden und von Westen her: Auf diesem Gelände kann das künftige Dorfzentrum entstehen, wie die neuen Studien aufzeigen.



Das Konzept «Hybrid» enthält die Busstation, Dienstleistungsanbieter (DL) und Wohnungen (W). Der Dorfplatz liegt im östlichen Teil des Areals.

team verschiedene Ansätze für ein Konzept. Daraus haben sich zwei Konzepte herauskristallisiert, welche interessante Ideen aufzeigen, die weiterverfolgt werden sollen.

→ Das Konzept «Busbahnhof»

Das Konzept sieht eine Zweiteilung des Grundstücks in einen öffentlichen und einen privaten Bereich vor. Im östlichen

und öffentlichen Arealbereich liegt der Dorfplatz als Bindeglied zwischen dem Busbahnhof und der neuen Badanlage. Ein Dach überdeckt die Haltestelle und integriert die Einfahrt in die unterirdische Einstellhalle. Der Dorfplatz bleibt autofrei. Einzig die Busse zirkulieren im Randbereich des Platzes. Kritisch hinterfragt wurde, wieweit sich der Busverkehr mit einem sonst verkehrsfreien

Platz verträgt. Die Erfahrungen mit vergleichbaren Konzepten sind gut. Im westlichen, privateren Arealbereich sieht das Konzept einen Bau mit Dienstleistungen wie Post, Café oder Läden vor. Auf diesen Sockel werden Wohnbauten gesetzt.

→ Das Konzept «Hybrid»

Bei diesem Konzept konzentriert sich die Bebauung im östlichen Bereich des Areals. Ein hofartiger Gebäudekomplex beinhaltet im nördlichen Teil die Zufahrtsrampe in die unterirdische Einstellhalle. In den restlichen Flächen des Erdgeschosses befinden sich Dienstleistungsflächen. In den Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen. Die Bushaltestellen sind im südlichen Bereich angeordnet, die Zu- und Wegfahrt erfolgt ringförmig um das Gebäude herum. Durch die Konzentration der Bauten im Osten des Areals kann der westliche Bereich für den Dorfplatz freigehalten werden. Hier entsteht ein autofreier Platz, welcher im Dialog mit der Seeanlage steht.

→ Schlussfolgerungen

Der Gemeinderat Oberägeri ist überzeugt, dass die vorliegenden Studien wertvolle Anstöße für die weitere Entwicklung geben. Wenn die beiden anderen Projekte «Seeufergestaltung» und «Bäderprojekt Ägerital» in die Überlegungen einbezogen werden, können sich neue, spannende Ansätze und Ideen für die künftige Dorfkerngestaltung und die positive Entwicklung des Dorflebens ergeben. Ein koordiniertes Vorgehen dieser verschiedenen Vorhaben eröffnet einmalige Chancen. Kürzliche Abklärungen haben zudem ergeben, dass die unterirdische Einstellhalle der Busse tagsüber als Parkplätze für den Individualverkehr genutzt werden können. Der nächste Planungsschritt wird zeigen, welche konkreten Bebauungskonzepte zu einer tragfähigen Lösung führen. Die Aufgabe ist keineswegs einfach: Der ZVB-Busbetrieb muss im Erdgeschoss und im Untergeschoss funktionieren. Neben einem Dorfplatz sind attraktive zentrumsnahe Nutzungen und Wohnungen anzubieten. Und schlussendlich muss das Vorhaben für die ZVB als Eigentümerin wirtschaftlichen Ansprüchen Stand halten. Masswerk AG Kriens/Zürich, Rudolf Halter, Bearbeitung: Klaus Bilang ●

