
Gemeinde Flüelen



Einwohnergemeinde Flüelen / Gemeindekanzlei
Dorfstrasse 1 / Postfach 56 / 6454 Flüelen
041 874 10 00 / gemeindekanzlei@flueelen.ch



Siedlungsleitbild

Vom Gemeinderat beschlossen am:

24. April 2014

Lesehilfe:

Strategische Festlegungen sind im Text grau hinterlegt.

Abkürzungen:

BZO: Bau- und Zonenordnung

EFH: Einfamilienhaus

DEFH: Doppel­einfamilienhaus

GSchV: Gewässerschutzverordnung des Bundes

ISOS: Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

MFH: Mehrfamilienhaus

MIV: Motorisierter Individualverkehr

OPR: Ortsplanungsrevision

ÖV: Öffentlicher Verkehr

PBG: Planungs- und Baugesetz

RPBG: Reglement zum Planungs- und Baugesetz

RPG: Raumplanungsgesetz des Bundes

RP: Richtplan

rGVK: Regionales Gesamtverkehrskonzept

SLB: Siedlungsleitbild

WG3: Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone

Impressum

Kontakt:

Einwohnergemeinde Flüelen

Gemeindekanzlei

Dorfstrasse 1 / Postfach 56

6454 Flüelen

041 874 10 00 / gemeindekanzlei@flueelen.ch

Bearbeitung:

Burkhalter Derungs AG

Rüeggisingerstrasse 29

Postfach 1143

6021 Emmenbrücke

info@bdplan.ch

Stand:

Letzte Änderung:

14. April 2014

Öffentliche Auflage:

22. Nov. 2013 - 31. Jan. 2014

Verabschiedung durch Gemeinderat:

24. April 2014

Inhaltsverzeichnis

0. Einleitung	4
0.1 Ausgangslage	4
0.2 Ziele und Zweck	4
0.3 Organisation und Vorgehen	5
1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
1.1 Grundlagen	6
1.2 Rahmenbedingungen	6
2. Position der Gemeinde	8
3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft	10
3.1 Bevölkerungsentwicklung	10
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung	11
3.3 Immobilienmarkt	12
4. Räumliche Entwicklung	13
4.1 Bisherige Entwicklung	13
4.2 Aktueller Stand	13
4.3 Räumliche Entwicklungsstrategie	17
4.4 Etappen der räumlichen Entwicklung	20
5. Siedlungsqualität	22
5.1 Kernzone	22
5.2 Aussenquartiere	23
6. Zusammenfassung	26
Beilagen	
Beilage 1: Quartieranalyse + Anhänge	
Beilage 2: Plan zum Siedlungsleitbild	

0. Einleitung

0.1 Ausgangslage

Übergeordnete Planung

Auf den 1. Januar 2012 ist das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Uri sowie das dazugehörige Reglement (RPBG) in Kraft getreten. Das neue PBG bringt verschiedene baurechtliche Änderungen mit sich, welche die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenordnungen innerhalb der nächsten 5 Jahre nachvollziehen müssen. Dabei fällt insbesondere die Umsetzung der „Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Bau-begriffe“ (IVHB) ins Gewicht.

Am 1. April 2012 hat der Landrat zudem den revidierten kantonalen Richtplan genehmigt. Dieser verlangt von den Gemeinden die Erarbeitung eines kommunalen Siedlungsleitbildes als Grundlage für ihre Nutzungsplanung.

Stand der Ortsplanung

Die Gemeinde hat ihre letzte Ortsplanungsrevision 1995 abgeschlossen. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung datiert auf den 23. November 1995. Seither sind keine neuen Flächen mehr eingezont worden. Eine grössere Initiative zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde wurde mit der Entwicklungsplanung Flüelen-West in die Wege geleitet. Durch Entscheid der Gemeindeversammlung wurde dieser Prozess jedoch im Jahr 2010 gestoppt und die zugrunde liegende Idee bis auf Weiteres verworfen.

0.2 Ziele und Zweck

Das Siedlungsleitbild verfolgt verschiedene Ziele und Zwecke:

1. Erarbeitung einer langfristigen **Strategie** zur räumlichen Entwicklung

Die Gemeinde definiert ihre zukünftige Siedlungsentwicklung nach kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsschritten. Der Planungshorizont umfasst dabei rund 15 Jahre.



2. **Mitwirkung**: Einbezug der Bevölkerung

Der Entwurf des Siedlungsleitbildes wird der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Sie kann dadurch zur übergeordneten Siedlungsstrategie Stellung nehmen, bevor diese später in der Nutzungsplanung konkretisiert wird.

3. **Koordination** der räumlichen Entwicklung

Die räumliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde kann frühzeitig mit den umliegenden Gemeinden sowie den übergeordneten Planungen des Kantons und des Bundes koordiniert werden.

4. Instrument zur **Kommunikation** und Führung

Das Siedlungsleitbild dient als Kommunikationsinstrument und Orientierungsrahmen gegenüber der Bevölkerung, den Behörden und potentiellen Investoren. Dem Gemeinderat dient es als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Fragen und Entscheidungen.

5. Grundlage für die **Nutzungsplanung** in der Gemeinde

Die Vorgaben aus dem Siedlungsleitbild werden anschliessend in der Nutzungsplanung schrittweise umgesetzt.

0.3 Organisation und Vorgehen

Das vorliegende Siedlungsleitbild wurde zwischen November 2012 und August 2013 in einer Planungsgruppe erarbeitet, welche sich wie folgt zusammensetzte:

Begleitkommission:	Beat Walker (Vorsitz), Judith Gisler, Vertreterin Korporationsbürgergemeinde Emil Ziegler, Vertreter Gewerbe Remo Baumann, Vertreter Gemeinderat Bruno Ulmi, Vertreter Baukommission
Vertretung Kt., ARE:	Marco Achermann, Pirmin Scheuber
Planer:	Burkhalter Derungs AG, Reto Derungs
Sekretariat:	Rico Vanoli, Gemeindeschreiber

Der Projektablauf gliederte sich in die folgenden Arbeitsschritte:

Arbeitsschritte	Termine
Startsitzung	26. Nov. 2012
Analyse der bisherigen Entwicklung, Abklärung der Rahmenbedingungen	Frühjahr 2013
Grundeigentümergegespräche: Es wurden mit allen Grundeigentümern Gespräche geführt, welche: - grössere, unbebaute Grundstücke in bestehenden Bauzonen besitzen, - potenzielle Umnutzungsflächen in den Arbeitszonen besitzen, - grössere Landwirtschaftsflächen besitzen, die sich für die Siedlungsentwicklung eignen. Dabei wurden die Entwicklungsabsichten der Eigentümer sowie das zukünftige Entwicklungspotenzial der jeweiligen Grundstücke ermittelt.	März 2013
Erarbeitung von Zielen, Strategien und Massnahmen	April bis Aug. 2013
Vernehmlassung Gemeinde und Kanton	Sept. - Okt. 2013
Präsentation an Gemeindeversammlung, öffentliche Mitwirkung	Nov. 2013 - Jan. 2014
Bearbeitung der Eingaben aus der Mitwirkung, Anpassung Leitbild	Nov. - März 2014
Beschluss Gemeinderat, Veröffentlichung	April 2014



Abb. 1: Blick auf Pfarrkirche und Usserdorf

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Grundlagen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung bewegen sich in einem begrenzten Rahmen, welcher durch Gesetze, übergeordnete oder parallel laufende Planungen sowie weitere Faktoren abgesteckt wird. Dabei sind insbesondere diejenigen Vorgaben speziell zu beachten, welche neu sind oder bedeutende Änderungen bzw. Einschränkungen für die Planung mit sich bringen:

- Bundesgesetze: (1) Revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 1. Juli 2011
(2) Revidiertes Raumplanungsgesetz (RPG) ab Frühjahr 2014
- Bundesinventare: (3) Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS, 1994)
(4) Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung (KGS)
- Planung Bund: (5) NEAT: Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene
- Kant. Gesetze: (6) Planungs- und Baugesetz (PBG) Kt. Uri, RB 40.1111 vom 1.1.2012
(7) Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG), RB 40.1115 vom 1.1.2012
- Kant. Planung: (8) Kantonaler Richtplan Uri, 2012
(9) Regionales Gesamtverkehrskonzept (rGVK), 2012
- Kant. Arbeitshilfen: (10) Übersicht über die Siedlungsflächenpotenziale «Raum+ Uri»
(11) Arbeitshilfe Siedlungsleitbild
- Planung Gemeinde: (12) Machbarkeitsstudie Wohnerschliessung Hanglagen, 2010
(13) Projekt Landwirtschaftliche Planung Flüelen (2014)

1.2 Rahmenbedingungen

Aus den Grundlagen sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen speziell zu erwähnen:

Übergeordnete Entwicklungsziele:	Grundlage	SLB-Relevanz	Umsetzung
Der kant. Richtplan definiert Flüelen als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen, Dienstleistung und Tourismus (RP 4.3-1, 4.3-7).	(8)	ja	Gde./Kt. langfristig
Der Anschluss A4 (Flüeler Kreisel) soll mittelfristig verlegt werden. Für die Kantonsstrasse und die Verbindung zwischen Flüelen und Altdorf wird eine neue Linienführung gesucht (RP 5.2-3). Zudem ist eine Verbindung der durch die Bahnlinie getrennten Ortsteile Flüelens mittels Über- oder Unterführung vorgesehen (RP 5.2-3).	(8), (9)	ja	Kt./Bund mittelfristig
Die NEAT-Stammlinie durch Flüelen soll aufgehoben und mittels einer Umfahrung in den Berg verlegt werden. Das Südportal sowie die Haltestelle Flüelen sollen im Gebiet Reider zu liegen kommen (Variante RES «Reider ebenerdig schnell»).	(5), (8)	ja	Kt./Bund langfristig

Legende: RP = Richtplan (Nr. = Verweis auf RP-Kapitel), SLB = Siedlungsleitbild, OPR = Ortsplanungsrevision, BZO = Bau- und Zonenordnung, PBG = Planungs- und Baugesetz

Entwicklungseinschränkungen:	Grundlage	SLB-Relevanz	Umsetzung
NEAT: Im Gebiet Reider, Platten/Spitalried sind grössere Flächen für die zukünftige NEAT-Linienführung langfristig reserviert.	(5)	ja	Bund/Kt. langfristig
rGVK: Im Gebiet Platten/Spitalried, Grossried sind Flächen für zukünftig neue Linienführungen des Strassennetzes mittel- bis langfristig reserviert.	(9)	ja	Kanton mittelfristig
Das Dorfzentrum ist Bestandteil des ISOS. Für den Verbleib im Inventar sind die entsprechenden Auflagen bzgl. Ortsbildschutz einzuhalten.	(3)	ja	SLB, OPR
Machbarkeitsstudie Wohnerschliessung Hanglagen: am Hang sind die Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt (Gefahrenzonen, Gewässerabstände, Erschliessung, etc.). Die Studie zeigt die Potenziale auf.	(12)	ja	SLB, OPR
Landwirtschaftliche Planung: Die Interessen der Landwirtschaft sind bei der Nutzungsplanung umfassend zu berücksichtigen.	(13)	ja	SLB
Innerhalb der Bauzonen ist der Gewässerraum gemäss Vorgaben Art. 41 GSchV durchgehend auszuscheiden und von Bauten freizuhalten. Diesbezüglich sind auch die revidierten kant. Richtlinien zu beachten.	(1)	bedingt	OPR

Neue Instrumente und Anforderungen an die Planung:	Grundlage	SLB-Relevanz	Umsetzung
Gemeinden müssen aktiv Massnahmen ergreifen, um Bauzonenreserven zu mobilisieren (Richtplan 4.1-5, RPG Art. 15a).	(8), (2)	ja	SLB, OPR
Zukünftig gelten strengere Auflagen für Neueinzonungen; Forderung kompensatorischer Auszonungen (Richtplan 4.1-2, RPG Art. 15).	(8), (2)	ja	OPR
PBG: Die BZO muss für Bauzonen eine Mindestausnutzung vorschreiben (Art. 17); Einzonungen können von einer vertraglichen Bauverpflichtung abhängig gemacht werden (Art. 20).	(6)	bedingt	OPR
PBG + RPBG: Die Baubegriffe und Messweisen werden der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Gemeinde muss diese Definitionen in ihrer BZO übernehmen.	(6), (7)	bedingt	OPR



Abb. 2: Usserdorf

2. Position der Gemeinde

Im Laufe der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes haben sich grundsätzliche Positionen ergeben, welche die Gemeinde zu konkreten Themen der Siedlungsentwicklung einnimmt. Diese bilden die Grundlage für die nachfolgende Strategiebildung in den Kapiteln 4 bis 5. Die Positionierung nach Themen basiert zudem auf der Stärken-Schwächen-Analyse (sog. SWOT-Analyse) in Beilage 1.2.

Wohnen

Ausgangslage: Die Gemeinde ist als Wohnort attraktiv und beliebt, die Wohnungsnachfrage entsprechend hoch. Dem steht ein beschränktes Angebot gegenüber.

Der kantonale Richtplan bezeichnet Flüelen als Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Tourismus. Insbesondere für die Arbeitszonen westlich der Bahnlinie sieht er ein grosses Potenzial als zukünftiger Wohnstandort. Mögliche Entwicklungsszenarien möchte er mittels eines städtebaulichen Konkurrenzverfahrens aufgezeigt haben. Der Kredit für eine entsprechende Studie wurde jedoch von den Flüeler Stimmbürgern im Sommer 2010 abgelehnt. Obwohl Flüelen wenig unbebaute Entwicklungsflächen für die Wohnnutzung aufweist, ist der Wohnungsbestand in den letzten Jahren deutlich angewachsen. Dies ist u.a. auf eine starke Innenentwicklung im Bestand zurückzuführen.

Absichten: Die Gemeinde erhält ihre Attraktivität als Wohnort und optimiert sie nach Möglichkeit. Initiativen und Projekte zur Verbesserung der Wohnqualität und zur Entwicklung im Bestand werden aktiv gefördert und unterstützt.

Das Entwicklungspotenzial soll langfristig genutzt werden. Dies gilt auch für die Idee einer Wohnentwicklung westlich der Bahnlinie. Allerdings wird zumindest mittelfristig keine grössere Entwicklung im Sinne von «Flüelen West» verfolgt.

Arbeiten

Ausgangslage: Die Industrie- und Gewerbebetriebe sind hauptsächlich im Gebiet Seematte-Aschoren angesiedelt. Sie liegen damit an verkehrstechnisch gut erschlossener Lage und sind räumlich von den Wohngebieten östlich der Bahnlinie abgetrennt, was bezüglich Immissionen günstig ist. Viele Betriebe sind an ihrem Standort über die Jahre gewachsen und haben viel investiert. Aussiedlungen, wie sie in der Planung Flüelen West vorgesehen waren, wären sehr kostspielig und in den meisten Fällen mittelfristig nicht realisierbar. Die Gemeinde hat ein Interesse daran, bestehende Betriebe und Arbeitsplätze - und damit ein angemessenes Gleichgewicht zwischen Wohnen und Arbeiten - zu erhalten.

Absichten: Ansässige Betriebe sollen sich an ihrem Standort weiterentwickeln können und gute Rahmenbedingungen vorfinden. Wo aufgrund der Lagegunst langfristig eine Entwicklung in Richtung Wohnen angestrebt wird, werden die Entwicklungsmöglichkeiten gemeinsam mit den betroffenen Grundeigentümern periodisch überprüft. Nicht erwünscht ist die Erstellung neuer Wohninseln inmitten der Arbeitszonen.

Nebst den Arbeitszonen soll auch eine angemessene gewerbliche Durchmischung östlich der Bahnlinie, insbesondere in der Kernzone, erhalten werden.

Tourismus

Ausgangslage: Flüelen hat eine lange Tradition und grosse Bekanntheit als Tourismusort. Das Dorf und insbesondere das Zentrum mit Quai, Schiffsanlegestelle, Bahnhof und Seefront werden von touristischen Bauten und Anlagen geprägt. Zusammen mit der landschaftlich einmaligen Lage und dem historischen Dorfkern haben diese wichtigen Anteil am typischen Erscheinungsbild des Dorfes. Der Tourismus war für die Gemeinde stets von grosser Wichtigkeit, musste aber in den letzten Jahren deutliche Rückläufe - insbesondere bei den Übernachtungszahlen - hinnehmen. Das wirtschaftliche Umfeld stellt die regionale Tourismusbranche vor grosse Herausforderungen und führt in der heutigen Entwicklung zu einem Abbau von Angeboten und Kapazitäten. Deutliches Zeichen dafür ist die Umwandlung von Hotels in Wohnbauten.

Absichten: Die Gemeinde will ihre Stellung als Tourismusort behalten und wieder vermehrt stärken - insbesondere im Tagestourismus. Sie unterstützt und fördert Initiativen zur Attraktivitätssteigerung und zum Ausbau des touristischen Angebots. Die bauliche Entwicklung am See und im Dorfzentrum soll stets auch mit Blick auf eine touristische Attraktivierung erfolgen.

Erholung

Ausgangslage: Flüelen bietet ein breites Angebot für erholungssuchende Einwohner und Touristen. Dazu gehören Freiflächen wie die Seeufer, das Reussdelta, die Allmend und die Hänge oberhalb des Dorfes, aber auch Bauten und Anlagen wie das Strandbad und der Badestrand Gruonbach, die Sportanlagen, der Camping, der Bootshafen, öffentliche Spielplätze oder die zahlreichen Restaurants.

Absichten: Die heutigen Erholungsflächen und -Einrichtungen sollen in ihrer Ausdehnung und Qualität möglichst erhalten werden. Qualitätsvolle Ergänzungen sind willkommen.

Verkehr

Ausgangslage: Flüelen ist im kantonalen Vergleich optimal an das übergeordnete Eisenbahn- und Autobahnnetz angeschlossen. Damit sind inner- wie ausserkantonale Reiseziele sowohl mit öffentlichem wie auch motorisiertem Verkehr von Flüelen her schnell erreichbar. Auch das Busnetz mit Viertelstundentakt nach Altdorf ist sehr gut ausgebaut. Der Bahnhof Flüelen ist eine eigentliche Verkehrsdrehscheibe mit Umsteigefunktion zwischen Bahn, Bus, Schiff und MIV. Als Negativpunkt fällt die stark befahrene Bahnlinie ins Gewicht. Sie trennt das Dorf in zwei Siedlungsteile und belastet die anliegenden Wohngebiete mit ihren Emissionen (v.a. Lärm und Erschütterung).

Absichten: Die heutige Erschliessungssituation mit guten ÖV- und MIV-Anbindungen wird langfristig sichergestellt. Die Wohngebiete sollen möglichst vor Immissionen durch Bahn und Strassenverkehr freigehalten werden. Die Gemeinde unterstützt und fördert entsprechende Bestrebungen und Projekte. Sie setzt sich bei Kanton und Bund für eine rasche Umsetzung der übergeordneten Verkehrsplanungen (rGVK, Bahnnumfahung NEAT/Variante RES, etc.) ein. Die innerkommunalen Verkehrsbeziehungen werden wo möglich optimiert.



Abb. 3: Dorfzentrum

Landschaft und Ortsbild

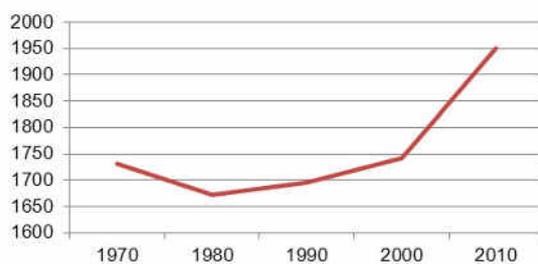
Ausgangslage: Die Attraktivität des Dorfes hat viel mit seiner geographischen Lage und landschaftlichen Einbettung zu tun. Dies gilt grundsätzlich für alle erwähnten Themenbereiche, speziell aber für Wohnen, Tourismus und Erholung, wo ein intaktes Landschafts- und Ortsbild ein entscheidendes Standortkriterium darstellt. In Flüelen ist das Potenzial für Siedlungserweiterungen stark eingeschränkt und betrifft schnell landschaftlich sensible Räume wie die Hanglagen und Uferbereiche.

Absichten: Das heutige Landschafts- und Ortsbild soll in seiner Qualität erhalten bleiben. Der Verbleib im ISOS wird durch eine umsichtige Kernzonenentwicklung sichergestellt. Landschaftlich wertvolle Freiräume werden langfristig erhalten. Siedlungserweiterungen in landschaftlich heikle Räume werden nur bei ausgewiesenem Bedarf und aufgrund eines qualitativ vollen Konzeptes, welches eine gute Integration sicherstellt, ermöglicht.

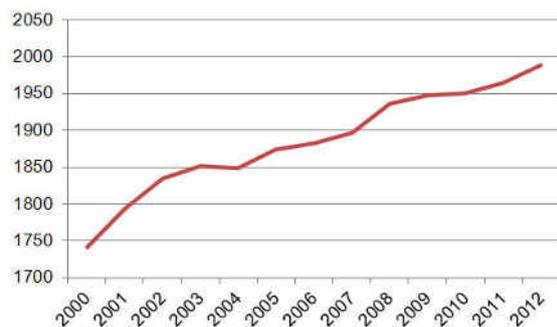
3. Demographische Entwicklung und Wirtschaft

3.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Langzeitbetrachtung seit 1970 zeigt sich die Einwohnerzahl über einen Zeitraum von 30 Jahren relativ ausgeglichen. Ab dem Jahr 2000 setzte ein Wachstum ein, welches bis heute mit jährlich durchschnittlich 1.1% zu Buche schlägt und damit weit über dem kantonalen Durchschnitt liegt. In den letzten zwölf Jahren nahm die Bevölkerungszahl um 248 auf ein Total von 2'000 Einwohnern im Jahr 2012 zu.

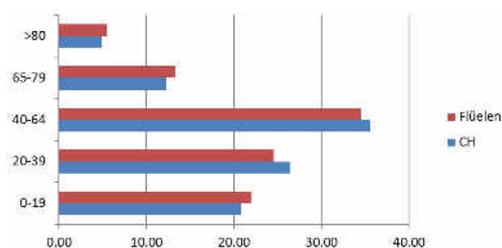


Grafik 1: Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 2010



Grafik 2: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2012

Die Verteilung nach Altersklassen entspricht im Jahr 2012 in etwa dem schweizerischen Durchschnitt, mit jeweils einem leichten Überhang in der untersten und obersten Klasse.



Grafik 3: Bevölkerungsverteilung nach Altersklassen, in %

Entwicklungsszenarien bis 2028

Als Grundlage für das regionalen Gesamtverkehrskonzept (rGVK) hat der Kanton 2009 den Bericht «Prognose der Siedlungsentwicklung 2025» verfasst. Darin veranschlagt er für die Gemeinde Flüelen im heutigen Siedlungsgebiet ein Wachstum von total 4% bis 2025, sowie zusätzlich eine Zunahme um 770 Einwohner im Falle einer Wohnentwicklung in den heutigen Arbeitszonen westlich der Bahnlinie.

Heute ist diese Prognose etwas zu revidieren. Dies aufgrund der aktuellsten Entwicklungen:

- Die Gemeinde erlebt zurzeit eine rel. starke Innenentwicklung, welche noch einige Jahre anhalten wird, wie aus den in Planung stehenden Projekten ersichtlich ist. Dadurch wird das Wohnungsangebot innerhalb der bestehenden Bauzonen weiter erhöht. Der Wachstumstrend der letzten Jahre wird dadurch noch einige Jahre anhalten.
- Westlich der Bahnlinie wird in den nächsten 15 Jahren nur eine geringe Wohnentwicklung stattfinden.
- Die Möglichkeiten, neues Bauland einzuzonen sind stark beschränkt. Dieser Umstand wird das heutige Bevölkerungswachstum längerfristig drosseln.

Aus diesen Gründen erwartet die Gemeinde für die nächsten Jahre ein durchschnittliches Wachstum von jährlich 0.5 bis 1.0%. Damit errechnet sich unter Berücksichtigung der Ausdünnung¹⁾ folgende Zunahme bis 2028:

Szenario	Jährl. Wachstum	Einwohnerzunahme	Bevölkerung 2028	Ausdünnung	Gesamtbedarf für
1	0.50 %	157	2'173	87	244 Einwohner
2	0.75 %	239	2'255	87	326 Einwohner
3	1.00 %	325	2'341	87	412 Einwohner

Tab. 1: Szenarien Bevölkerungswachstum

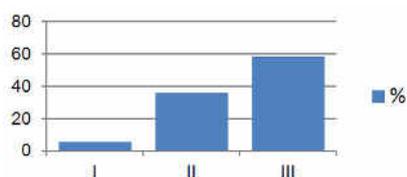
Wohnflächenbedarf bis 2028

Je nach Wachstumsszenario besteht für die nächsten 15 Jahre ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf für 240 bis 410 Personen. Unter der Annahme, dass wiederum die Hälfte dieses Bedarfs durch innere Verdichtung gedeckt werden kann, ergibt dies einen Bedarf für 120 bis 200 Personen auf bisher nicht für Wohnen genutzten Flächen.

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Die letzte Erhebung der Arbeitsplätze stammt aus dem Jahr 2008 und weist für die Gemeinde Flüelen 716 Arbeitsplätze an 93 Arbeitsstätten aus, was 578 Vollzeitäquivalenten entspricht. Die Anzahl der Arbeitsplätze ist in den letzten Jahren ziemlich konstant geblieben. Einen deutlichen Rückgang war im Bereich Gastgewerbe/Hotellerie zu verzeichnen, wo die Beschäftigtenzahlen zwischen 1995 und 2008 um rund 50 Personen auf 83 abnahmen. Auf der anderen Seite konnte dieser Rückgang u.a. im Sozial- und Gesundheitswesen kompensiert werden.

Die Verteilung der Beschäftigten nach Sektoren entspricht im Jahr 2012 etwa dem kant. Schnitt, mit einem leichten Überhang im Dienstleistungssektor (+ 3.6%) und unterdurchschnittlichem Anteil im Landwirtschaftssektor (- 1.6%).



Grafik 4: Beschäftigte nach Sektoren

Zukünftige Entwicklung

Von seiner geographischen Lage her ist der Standort Flüelen für Unternehmen äusserst gut gelegen. Die verkehrstechnische Erschliessung mit ÖV und MIV ist optimal. Zudem verfügt die Gemeinde heute noch über bedeutende Baulandreserven in den Arbeitszonen. Damit bestehen gute Voraussetzungen, dass sich ansässige Betriebe an ihrem Standort weiterentwickeln und wachsen können und gezielt neue Unternehmen angesiedelt werden können.

¹⁾ Abnahme der Personenbelegung pro Wohnung um einen Zehntel. Diese muss mit zusätzlichen Wohnungen kompensiert werden.

3.3 Immobilienmarkt

Entwicklung seit 2002

Zwischen 2002 und 2012 wurden insgesamt 109 neue Wohnungen erstellt, was rund 10 Wohnungen pro Jahr entspricht. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2.2 Personen pro Wohnung entspricht dies neuem Wohnraum für 240 Personen. Davon wurden rund 51 Wohnungen in 30 Neubauten erstellt, während die restlichen 58 Wohnungen durch Innenentwicklung im Bestand neu hinzugekommen sind. Details dazu liefert Beilage 1.3.

In der gleichen Zeit wurden 10 gewerbliche Neubauten sowie ein Anbau realisiert.

Der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde ist tief. In letzter Zeit war sogar feststellbar, dass Zweit- in Erstwohnungen umgewandelt wurden.

Angebot und Nachfrage

Heute besteht eine grosse Nachfrage nach Wohnungen oder nach Bauland, welches für Wohnbauten genutzt werden kann. Die Nachfrage ist sowohl im EFH- wie im MFH-Segment hoch. Die Kombination aus grosser Wohnungsnachfrage und knappem Baulandangebot lässt einen gewissen Trend nach Verdichtung, insbesondere der Umwandlung von EFH in DEFH oder MFH erkennen. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage im Wohnungswesen über die nächsten Jahre konstant hoch bleiben wird.

Im Gegensatz dazu ist die Nachfrage nach Bauland für gewerbliche Zwecke heute eher bescheiden. Eine eigentliche Krise ist in der Hotellerie spürbar. Zurzeit sind zwei Hotelbetriebe im Begriff, ihre Gebäude in Wohnbauten umzuwandeln.

Aktuelle Projekte

Zurzeit sind zahlreiche Wohnbauprojekte am Laufen, welche in den nächsten Jahren insgesamt 103 neue Wohnungen auf den Markt bringen werden. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von 2.2 Personen entsteht dadurch neuer Wohnraum für 227 Personen. Mit diesen Projekten wird also bereits der Bedarf für mindestens 7 Jahre gedeckt (vgl. Berechnung in Kap. 3. 1). Die heute bekannten Projekte waren im Frühling 2013 auf folgendem Stand:

Projektstand	Anz. Gebäude	Anz. neue Wohnungen
Im Bau:	5	21
Baubewilligung erteilt:	3	25
In Planung:	12	57

Tab. 2: Aktuelle Projekte im Wohnungsbau

Die aktuell laufenden Bauprojekte werden in den nächsten Jahren Wohnraum für rund 200 bis 230 Personen schaffen. Dies entspricht dem errechneten Wohnflächenbedarf für mindestens 7 Jahre. Damit wird also der kurzfristige - und zu weiten Teilen auch der mittelfristige - Bedarf bereits abgedeckt.



Abb. 4: Seematte

4. Räumliche Entwicklung

4.1 Bisherige Entwicklung

Seit dem Abschluss der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 1995 wurden keine neuen Einzonungen mehr getätigt. Es wurden einzig kleinere Um- und Auszonungen vorgenommen. In den vergangenen bald 20 Jahren fand die bauliche Entwicklung somit ausschliesslich innerhalb der bestehenden Bauzonen statt, wobei ein bedeutender Anteil auf die Erneuerung im Bestand entfiel (vgl. Kap. 3.3). Dabei zeigte sich eine zunehmende Tendenz, die baurechtlich mögliche Ausnützung auszuschöpfen, was an verschiedenen Orten zu einer inneren Verdichtung führte.

Ein Meilenstein für die Gemeinde war die Eröffnung des Umfahrungstunnels im Juni 2005. Dadurch konnte der Ort nachhaltig vom Durchgangsverkehr entlastet werden, was sich positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität auswirkte.

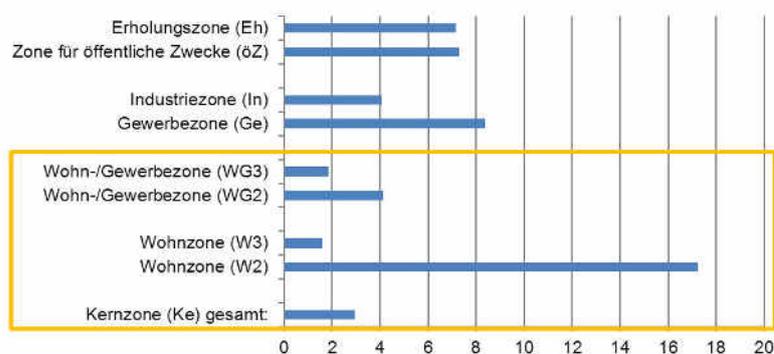
4.2 Aktueller Stand

Verteilung der Bauzonen

Flüelen weist eine gute räumliche Verteilung der Bauzonen auf, welche einem klaren Schema folgt:

- Die Wohnzonen liegen an den attraktiven Hang- und Seelagen. Dreigeschossige Wohnzonen (W3) sind nur entlang der Hauptstrasse ausgeschieden. Der Rest liegt in der zweigeschossigen Wohnzone (W2).
- Der historische Ortskern wird durch die Kernzone abgedeckt.
- Die gemischten Zonen decken Gebiete mit gemischter Nutzung und/oder reduzierter Lagequalität bezüglich Wohnen ab. Sie liegen entlang der Kantonsstrasse und konzentrieren sich v.a. auf das südliche Gemeindegebiet Platten/Spitalried.
- Die Arbeitszonen (Industrie- und Gewerbezone) liegen westlich der Bahnlinie. Die klare räumliche Abtrennung zu den Wohnzonen verhindert Konflikte, welche sich durch gewerbliche Emissionen ergeben können. Zudem sind sie optimal an das Nationalstrassennetz angeschlossen und verursachen keine Verkehrsbelastung in den Wohngebieten.

Die flächenmässige Verteilung der Bauzonen präsentiert sich wie folgt:



Grafik 5: Flächenmässige Verteilung der Bauzonen (in ha)

Einwohnerdichte

Die untenstehende Abbildung 5 zeigt die Einwohnerdichte nach Quartieren. Mit rund 150 Personen pro Hektare ist der Ortskern (Kernzone) dicht bewohnt, während die übrigen Quartiere mittlere bis tiefe Dichten aufweisen. Die Ergebnisse widerspiegeln gut die Bebauungsstruktur in den jeweiligen Quartieren und erscheinen durchwegs angemessen. Einige Punkte sind speziell zu erwähnen:

- Der Ober Winkel weist für ein «EFH-Quartier» in der zweigeschossigen Wohnzone eine rel. hohe Dichte auf. Dies ist auch als Zeichen einer inneren Verdichtung zu werten. Demgegenüber hat die Gruonmatt für ein Quartier mit viergeschossigen Bauten eher tiefe Werte.
- Im Usserdorf entlang der Kantonsstrasse ist die Einwohnerdichte tief. Dies obwohl sich hier die einzige bedeutende dreigeschossige Wohnzone der Gemeinde befindet. Der Grund dafür sind die Baulücken. Diese werden in nächster Zeit bebaut.
- Die geringe Dichte im Gebiet Platten/Spitalried ist auf die Grösse des Betrachtungsperimeters mit grösseren, bis auf Weiteres unbebaubaren, Flächen zurückzuführen.



Abb. 5: Einwohnerdichte nach Quartieren

Siedlungsflächenpotenziale gemäss Raum+

Siedlungsflächenpotenziale umfassen alle Flächen, welche für die zukünftige bauliche Entwicklung in Frage kommen, dazu gehören unüberbaute Bauzonen, Brachen und Innenentwicklungspotenziale. Sie werden in der kantonalen Datenbank «Raum+» erfasst und nachgeführt. Die vorliegende Auswertung basiert auf der Nachführung 2011. Diese Informationen wurden im Rahmen der Grundeigentümergegespräche vom März 2013 überprüft und wo nötig aktualisiert. Die Auswertung ergab die folgenden Potenziale:

Nutzung	Potenzial insgesamt	davon blockiert	davon verfügbar
Wohnen:	1.19 ha	0.90 ha	0.29 ha
Gemischt:	2.48 ha	2.26 ha	0.22 ha
Total 1:	3.66 ha	3.16 ha	0.50 ha
Arbeiten:	2.43 ha	1.55 ha	0.88 ha
Öffentlich:	0.28 ha	0.28 ha	--
Total 2:	2.71 ha	1.83 ha	0.88 ha

Tab. 3: Siedlungsflächenpotenziale gemäss Raum+ (Eine Übersicht über die Flächen gibt Abb. 6 und der Plan in Beilage 1.4)

Erläuterung:

- Wohnen:** Die vorhandenen Reserven sind insgesamt bescheiden und betreffen durchwegs kleine Grundstücke, deren Eigentümer bis auf Weiteres keine Entwicklungsabsichten hegen.
- Gemischt:** Die ausgewiesenen Flächen liegen alle im Gebiet Spitalried/Platten und sind durch das regionale Gesamtverkehrskonzept (rGVK) mittel- bis langfristig blockiert. Die wenigen, verfügbaren Flächen sind für die Wohnnutzung ungeeignet.
- Arbeiten:** Die blockierten Flächen betreffen insbesondere zwei Grundstücke in der Gewerbezone im Gebiet Grossried und Aschoren, deren Eigentümer bis auf Weiteres keine (gewerbliche) Entwicklung wollen.
- Öffentlich:** Die betroffene Fläche dient der Gemeinde als Reserve im Falle eines Erweiterungsbedarfs für die Dorfschulen.

Die Auswertung zeigt, dass die Gemeinde insgesamt über wenig verfügbare Baulandreserven für die zukünftige, mittel- bis langfristige Siedlungsentwicklung verfügt. In den Wohnzonen sind es ca. 0.3 ha, was einer Kapazität von knapp 20 Personen entspricht.²⁾

Evaluation weiterer Siedlungsflächenpotenziale

Aufgrund der knappen Baulandreserven sah sich die Planungskommission veranlasst, nach weiteren potenziellen Entwicklungsflächen Ausschau zu halten, auf denen der mittel- bis langfristige Bedarf gedeckt werden kann. Dazu hat sie im Gespräch mit den Grundeigentümern verschiedene Möglichkeiten geprüft:

1. Stehen in den nächsten 15 Jahren Landwirtschaftsflächen in Siedlungsnähe zur Verfügung, welche für die Siedlungserweiterung genutzt werden können?

Für die Siedlungserweiterung in die Landwirtschaftszone kommen nur die Flächen aus der «Machbarkeitsstudie Wohnerschliessung Hanglagen» in Frage. Diese bringen eine Kapazität für rund 35 Einwohner. Die restlichen, geeigneten Flächen (z.B. Gehren, Langmatt, Matte) gehören zu aktiven Landwirtschaftsbetrieben, welche auf ihre Nutzflächen angewiesen sind.

2. Werden in Nicht-Wohnzonen in den nächsten Jahren Flächen an geeigneter Lage verfügbar, welche sich für die Umnutzung zu Wohnzwecken eignen würden?

Seematte: Neben der Ziegelhütte besteht die Möglichkeit, ein kleines MFH am See zu erstellen. Voraussetzung ist die Umzonung von Parz. 47 in die gemischte Zone.

Öffentlicher Parkplatz beim Bahnhof, Parz. 49 (Erholungszone): Voraussetzung für eine Umnutzung ist die Verlegung der Parkplätze an einen geeigneten Ort in Bahnhofsnähe. In Frage käme z.B. die Erstellung eines Parkhauses südlich des Bahnhofes (Parz. 623). Diese Option ist kurz- bis mittelfristig zu prüfen.

Parz. 49, südlich davon (Gemischte Zone): Das Areal wird gewerblich genutzt. Eine Umnutzung ist langfristig zu prüfen. Voraussetzung ist die Aussiedlung des Betriebes an einen geeigneten Standort.

Areal Arnold & Co. AG: Die ufernahen Flächen (Parz. 51 + nördl. Teil Parz. 62) könnten bereits kurz- bis mittelfristig für eine Umnutzung zu Wohnzwecken verfügbar gemacht werden.

Areal Bika: Die Gebäude sind in die Jahre gekommen. Die Besitzer könnten sich zukünftig eine Entwicklung in Richtung Wohnen vorstellen. Eine Umnutzung ist langfristig, im Verbund mit den nördlich davon liegenden Arealen, zu prüfen.

Aschoren: Parz. 4 (Gewerbezone): Die Eigentümer sind an einer Wohnentwicklung interessiert. Die Gemeinde möchte das Gewerbegebiet Aschoren aber langfristig als Arbeitsgebiet erhalten. Eine isolierte Wohnentwicklung innerhalb der Gewerbezone ist aus raumplanerischer Sicht nicht vertretbar.

**Rossstall/
Matte:** Parz. 246 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen): Falls sich kein öffentlicher Bedarf abzeichnet, könnte die Fläche mittelfristig in die Wohnzone umgezont werden.

²⁾ In dieser Auswertung sind die in Entwicklung stehenden Projekte gemäss Kap. 3.3, welche in den kommenden Jahren Wohnraum für rund 230 Personen schaffen, nicht mitgerechnet.

Axenstr.: Für die Parkanlage des Uner Altersheims (Parz. 251) liegt ein Konzept mit Alterswohnungen. Voraussetzung ist die Umzonung in eine Wohnzone.

Übersicht über die Siedlungsflächenpotenziale

Die untenstehenden Planausschnitte zeigen die heutigen Siedlungsflächenpotenziale auf (vgl. auch Beilage 1.4). Dabei ist gut ersichtlich, dass grössere Flächen langfristig nicht verfügbar sind.

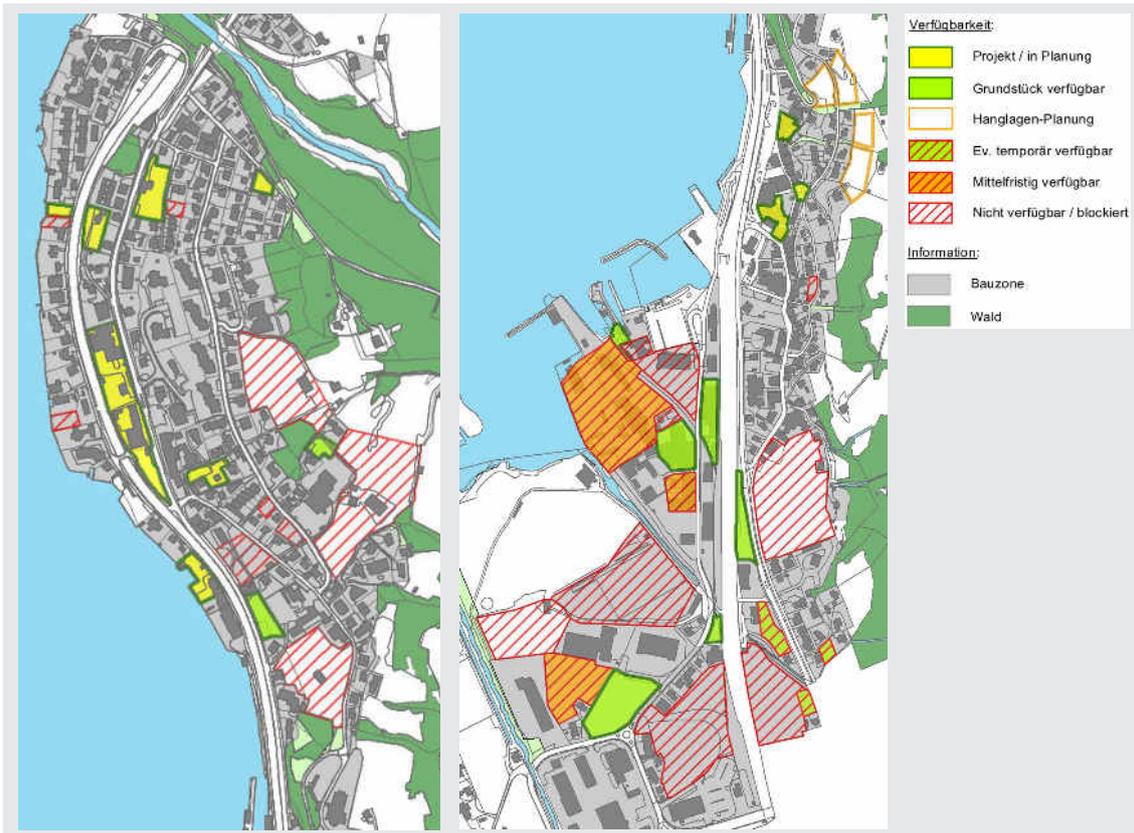


Abb. 6: Übersicht über die Siedlungsflächenpotenziale (Stand 2013)



Abb. 7: Reider; Die Flächen in der rechten Bildhälfte sind langfristig für die zukünftige NEAT-Linienführung reserviert.

4.3 Räumliche Entwicklungsstrategie

Die räumliche Entwicklungsstrategie basiert auf den Grundlagen und Festlegungen aus den vorangehenden Kapiteln, sowie auf der Quartieranalyse in Beilage 1.1. Eine einfache planerische Darstellung zeigt Abb. 8 auf S. 19.

Landschaft und Ortsbild

Allgemein:	Das heutige Landschaftsbild wird langfristig erhalten. Ebenso werden die ortsbildprägenden Bauten und Strukturen erhalten und von konkurrenzierender Bebauung freigehalten.
Hanglagen:	Das Landschaftsbild mit seiner typischen Unterteilung durch Hecken und Gräben bleibt erhalten. Die Felsnase mit der Pfarrkirche wird von Bebauung freigehalten.
Seeufer:	Eine gute Durchgrünung des Seeufers wird erhalten und gefördert. Der Seezugang, die Ufernutzung und die Seesicht bleiben für die Öffentlichkeit gewährleistet und werden nach Möglichkeit verbessert. Die Seepromenade zwischen Bahnhof und Apertura wird mittel- bis langfristig gestalterisch aufgewertet.
Allmend:	Die Erholungszone Allmend bleibt langfristig bestehen.
Ortskern:	Der Ortskern, inkl. Seefront und Quaianlage soll seinen typischen Charakter bewahren und landschaftlich auch zukünftig gut in Erscheinung treten.
Landwirtschaft:	Die landwirtschaftlichen Nutzflächen bleiben ihrem Nutzungszweck erhalten. Im Falle von Betriebsaufgaben wird eine Einzonung von geeigneten Flächen geprüft.

Siedlung

Allgemein:	Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich kurz- bis mittelfristig auf die Innenentwicklung. Wo sich Erweiterungsmöglichkeiten ergeben (z.B. Arbeitszonen, Einzonung Hanglagen), werden diese mittel- bis langfristig verfügbar gemacht.
Nutzung des Lagepotenzials:	Toplagen, welche im Vergleich zu ihrem Potenzial heute schlecht genutzt sind, sollen ihr Lagepotenzial langfristig ausschöpfen können. Dazu gehören z.B. Flächen in der Seematte oder in der Kernzone.
Nutzungsverteilung:	Die heutige Nutzungsverteilung soll grundsätzlich erhalten bleiben. D.h. die Arbeitszonen südwestlich der Bahnlinie bleiben langfristig bestehen. Im Bereich Bahnhof/Seematte wird mittel- bis langfristig eine Entwicklung hin zu Wohnnutzung und Erholung/Tourismus gefördert.
Siedlungsqualität:	Bei Neu- und Umbauten wird grosser Wert auf eine qualitätsvolle Architektur und die gute landschaftliche Integration gelegt. Dies gilt speziell für die landschaftlich und ortsbaulich sensiblen Lagen wie die Seeufer, Hanglagen und den Ortskern.
Innenentwicklung:	Die Möglichkeiten der inneren Verdichtung werden genutzt. Die Gemeinde verzichtet aus diesem Grund auch auf die Einführung einer (maximalen) Ausnützungsziffer.

Wohnzonen:

Struktur/Körnung:	In den Wohnzonen sind eher kleinstrukturierte Bebauungsmuster aus kleineren bis mittleren MFH zu favorisieren. Ausnahme bilden die Gebiete Gruonmatt und Seematte, wo sich auch grössere Strukturen einfügen lassen.
Hanglagen:	Neue Einzonungen können gemäss dem Konzept «Machbarkeitsstudie Wohnerschliessung Hanglagen» vorgenommen werden. Die Bebauung erfolgt anhand darauf abgestimmter Überbauungskonzepte oder Quartiergestaltungspläne.

Gemischte Zonen:

Ortskern:	Der Ortskern soll als attraktives und lebendiges Zentrum funktionieren und sein touristisches Potenzial möglichst gut nutzen. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität werden weiter verbessert und die Ausstattung mit Geschäften und halböffentlichen Nutzungen gefördert. Bauten und Umbauten im Ortskern müssen erhöhten gestalterischen Ansprüchen genügen und sich gut in das bestehende Ortsbild integrieren. Der typische Gasencharakter in der Dorfstrasse und der Ochsenegasse soll erhalten und wo nötig aufgewertet werden. Im Bereich Seefront werden gestalterische Aufwertungen angestrebt.
Seematte:	Das lagespezifische Entwicklungspotenzial in der Seematte soll mittel- bis langfristig besser genutzt werden. Dazu gehören die Förderung des touristischen Potenzials am See, des Verkehrsknotens beim Bahnhof (Umsteigebeziehungen Schiff - Bahn - Bus - Langsamverkehr - MIV), die Förderung der Wohnnutzung, sowie eine qualitative Aufwertung des Seeufers und der Quai-Anlagen. Mittel- bis langfristig wird eine Entwicklung in Richtung Wohnen und Dienstleistungen angestrebt. In erster Priorität sind die ufernahen Flächen im Bereich des heutigen Parkplatzes zu entwickeln. Diese sollen längerfristig in Richtung Süden erweitert werden. Die Planung dieses Raumes erfolgt in einem übergeordneten Konzept, welches eine qualitätsvolle und koordinierte Entwicklung sicherstellt.
Platten/Spitalried:	Obwohl viele Flächen langfristig blockiert sind, werden sie in der Bauzone belassen. Bei ausgewiesenem Bedarf sollen temporäre Nutzungen z.B. für Parkierung und Gewerbe ermöglicht werden.

Arbeitszonen:

Seematte:	Auf den ufernahen Flächen im Norden (Areal Arnold + Co. AG), sowie südlich der gemischten Zone (Areal Bika) soll mittel- bis langfristig eine Entwicklung hin zur Wohnnutzung ermöglicht werden. Der südwestliche Teil ist auch langfristig für die Arbeitsnutzung vorgesehen..
Aschoren + Grossried:	In der Gewerbezone hat die gewerbliche Nutzung erste Priorität. Die guten Rahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung werden erhalten.

Öffentliche Zone:

Rossstall/Matte:	Falls sich kein öffentlicher Bedarf abzeichnet, wird die Fläche auf Parz. 246 mittelfristig für die Wohnentwicklung zur Verfügung gestellt.
------------------	---

Infrastruktur

Übergeordnete Verkehrsprojekte:	Die für übergeordnete Verkehrsprojekte (Bergverlegung Bahnlinie, rGVK) reservierten Flächen werden langfristig freigehalten. Temporäre Nutzungen sind nicht ausgeschlossen.
Verkehrsknoten Bahnhof:	Der Verkehrsknoten Bahnhof/Seematte und seine Umsteigebeziehungen (Schiff, Bahn, Bus, Langsamverkehr, MIV) sollen weiter gefördert und aufgewertet werden.
Parkierung:	In Zentrumsnähe sind neue Parkierungsflächen zu schaffen. Dadurch können bestehende Parkplätze, welche heute beste Lagen mit hohem Entwicklungspotenzial besetzen, verlagert werden. Als Parkplatzstandorte kommen z.B. die Standorte Reider und Parz. 623 südlich des Bahnhofs in Frage.
Quartierstrassen:	Die Strassenräume in den Quartieren werden nach Möglichkeit gestalterisch aufgewertet und zu attraktiven Aussenräumen aufgewertet.
Radwege:	Im Gebiet Matte ist eine direkte Veloverbindung Axenstrasse - Höhenstrasse zu prüfen.

Plan zur räumlichen Entwicklungsstrategie:

Hauptnutzung

- Gemischte Nutzung (Kernzone)
- Wohnen: kleinere Strukturen + Volumen, Punkt
- Wohnen: auch größere Strukturen + Längsbaut
- Arbeiten
- Öffentliche Zwecke
- Erholung/Tourismus
- Freihaltebereich

Massnahmen

- Kurz-/mittelfristig: Einzoning Wohnzone
- Langfristig: Umnutzung Wohnen
- Seefront Kernzone erhalten/aufwerten
- Gassencharakter erhalten/fördern
- Aufwertung Seepromenade
- Verkehrsführung prüfen
- PP Erstellung öffentliche Parkplätze prüfen
- Siedlungsbegrenzungslinie Richtplan



Abb. 8: Plan zur räumlichen Entwicklungsstrategie

4.4 Etappen der räumlichen Entwicklung

Die Strategie im Siedlungsleitbild ist auf einen 15-jährigen Planungshorizont ausgerichtet. Dieser kann grob in drei Etappen aufgeteilt werden, welche jeweils die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungen aufzeigen.

Etappe 1, bis 2018

Siedlungsentwicklung

- Innenentwicklung: - Umsetzung der laufenden und geplanten Projekte (Kapazität für ca. 230 Personen)
- Auffüllen der verfügbaren Baulücken (Kapazität für ca. 20 Personen)
- Siedlungserweiterung: - Einzonung Hanglagen und Bebauung 1. Etappe (Kapazität für ca. 20 Personen)

Massnahmen

- Ortsplanung: - Überarbeitung BZO und Anpassung an neues PBG
- Überprüfung der bestehenden Bauzonen bzgl. Vereinbarkeit mit neuem PBG + IVHB (Bsp. Zonenzuteilung Gruonmatt, Gemischte Zonen Usserdorf)
- Überprüfung und Anpassung Kernzonenplan und Bestimmungen
- Seematte: Umzonung Parz. 47 in die gemischte Zone WG3
- Axenstrasse: Umzonung Parz. 251 von der Erholungszone in eine Wohnzone
- Einzonung Hanglagen und Bebauung 1. Etappe
- Bauliche Erneuerung: - Sanierung oder Erneuerung der Schulhäuser/Schulanlagen
- Siedlungsqualität + Aussenraum: - Gestalterische Aufwertung von Plätzen in der Kernzone
- Aufwertung Seepromenade zwischen Bahnhof und Apertura: Ideenstudie erstellen
- Aufwertung Strassenraum Höhenstrasse
- Parkierung: - Verlagerung Parkplätze Bahnhof und Erstellung Parkhaus in der Seematte prüfen
- Erstellung von zentralen Parkplätzen am Kernzonenrand prüfen
- Auslagerung von Parkplätzen aus der Kernzone
- Verkehr: - Verkehrsführung auf Kirchstrasse verbessern (Einbahnverkehr)
- Direkte Veloverbindung Axenstrasse – Höhenstrasse im Gebiet Matte prüfen

Etappe 2, bis 2023

Siedlungsentwicklung

- Innenentwicklung: - Projekte der Innenentwicklung fortsetzen
- Blockierte, unbebaute Grundstücke für eine bauliche Entwicklung mobilisieren
- Voraussetzungen für eine Wohnbebauung Seematte beim Bahnhof schaffen (Verlegung der öffentlichen Parkplätze, Umzonung Areal, Konzept zur baulichen Entwicklung/Masterplan, etc.)
- Siedlungserweiterung: - Bebauung 2. Etappe Hanglagen (Kapazität für ca. 15 Personen)
- Umnutzung der öffentlichen Zone Rossstall /Matte zu Wohnzwecken prüfen

Massnahmen

- Standortsuche: - Ersatzstandort suchen, um allenfalls Gewerbebetrieb aus der Seematte aussiedeln zu können

Etappe 3, bis 2028

Siedlungsentwicklung

- Innenentwicklung: - Wohnbebauung Seematte (heutiger Parkplatz; Kapazität für ca. 45 - 50 Personen)
- Erweiterung Wohnbebauung Seematte prüfen; Verhandlungen mit Grundeigentümern führen

Siedlungserweiterung: Ev. Umzonung und Umnutzung der öffentlichen Zone im Gebiet Matte zu Wohnzwecken

Zusammenfassung der zukünftig neuen Kapazitäten im Wohnungswesen:

Zeithorizont	Massnahme(n)	Kapazität
Kurzfristig, bis 2018:	- Umsetzung der laufenden und geplanten Projekte - Bebauung Hanglagen 1. Etappe	150 Pers. 20 Pers.
Mittelfristig, bis 2023:	- Umsetzung der laufenden und geplanten Projekte - Bebauung Hanglagen 2. Etappe - Auffüllen Baulücken	80 Pers. 15 Pers. 20 Pers.
Langfristig, bis 2028:	- Wohnbebauung Seematte beim heutigen Parkplatz	45 Pers.
Total:		330 Pers.

Aus heutiger Sicht scheint ein Kapazitätsausbau für 330 Personen in den nächsten 15 Jahren realistisch. Damit kann das Entwicklungsszenario 2 aus Kap. 3.1, d.h. ein jährliches Bevölkerungswachstum um 0.75% erreicht werden.



Abb. 9: Bahnhof und Parkplatz Seematte



Abb. 10: Entwicklungspotenzial beim Parkplatz Seematte

5. Siedlungsqualität

Die folgenden Kapitel definieren Ziele und Strategien für eine qualitative Entwicklung in verschiedenen Teilräumen bzw. Quartieren. Eine detaillierte, quartierweise Analyse liefert Beilage 1.1.

5.1 Kernzone

Ziele:

- Erhaltung und Förderung eines attraktiven und lebendigen Dorfzentrums
- Nutzung/Optimierung des touristischen Potenzials
- Erhaltung des Ortsbildes in seinem typischen Charakter
- Förderung einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität

Strategie:

Die Ortsbild-typische Bebauungsstruktur wird erhalten und an geeigneten Stellen weiterentwickelt (z.B. Seefront, Ochsen-gasse, Dorfstrasse). Besonders wertvolle Bauten und Strukturen werden in ihrer Substanz und in ihrer Stellung zur Umgebung erhalten. Ihre heutige Sichtbarkeit wird weiterhin gewährleistet, d.h. die notwendigen Sichtkorridore freigehalten. Eine Herabstufung durch zu grobe, konkurrenzierende Neubauten ist zu vermeiden. Der typische Gassencharakter in der Dorfstrasse und der Ochsen-gasse soll erhalten und wo nötig aufgewertet werden. In den Erdgeschossen werden gewerbliche oder (halb-)öffentliche Nutzungen gefördert. Die Aussenräume in der Kernzone sollen von einer durchgehend hohen Qualität sein und eine ihrer Lage angemessene Nutzung und Gestaltung aufweisen. Bei der Seefront (Kernzone D) wird eine gestalterische Aufwertung angestrebt. Soweit die Ziele des Ortsbildschutzes nicht verletzt werden, sollen die baulichen Möglichkeiten den heutigen Bedürfnisse angepasst werden können (z.B. Erstellung von auskragenden Balkonen an den Gassen-abgewandten Fassaden).

Planerische Massnahmen

-  Gassencharakter erhalten + fördern
-  Erhöhung max. Geschosshöhe prüfen
-  Potenzielle max. Geschosshöhe
-  Aufwertung Platzgestaltung od. Neubau prüfen
-  Verdichtung/Neubau prüfen

Kernzonenplan

-  Kernzone A
-  Kernzone B
-  Kernzone C
-  Kernzone D
-  Öffentliche Zwecke
-  Max. Geschosshöhe
-  Abgrenzung Geschosshöhe



Abb. 11: Konzeptplan Kernzone

Massnahmen:

- Anpassung und Aktualisierung des Kernzonenplans:
 - Überprüfung der Zoneneinteilung,
 - Punktuelle Anpassung der Geschossigkeit,
 - Anpassung der Bestimmungen bzgl. Balkonen,
 - Überprüfung der Gestaltungsvorschriften,
 - Regelung der Erdgeschoss-Nutzung.
- Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes und des Gassencharakters im Rahmen von Bauprojekten.
- Aufwertung von Aussenräumen:
 - Verlagerung von Parkplätzen prüfen
 - Gestalterische Aufwertung von Plätzen (z.B. Parkhof Ochsen-gasse)
- Erstellung von zentralen Parkplätzen prüfen (z.B. Reider).



Abb. 12: Kernzone D, Seefront



Abb. 13: Gassencharakter in der Dorfstrasse

5.2 Aussenquartiere

Für die Analyse unterschiedlicher räumlicher Einheiten wurde die folgende «Quartiereinteilung» vorgenommen:

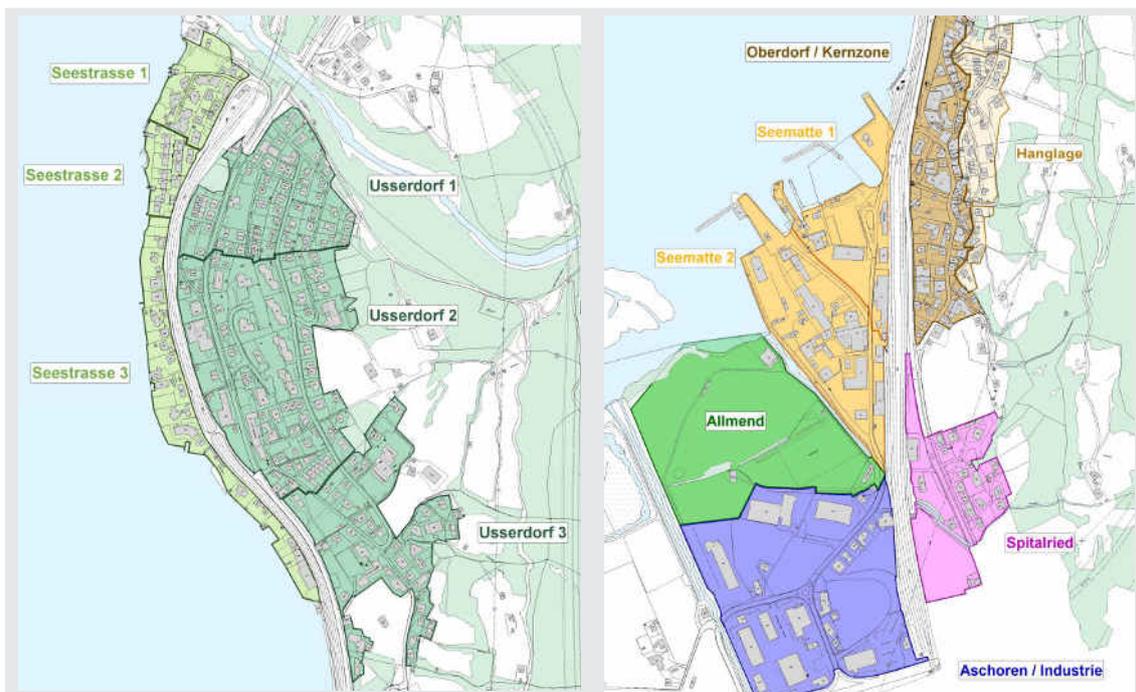


Abb. 14: Einteilung von räumlichen Analyseeinheiten zur «Quartieranalyse»

Usserdorf

- Ziele:**
- Erhaltung der heute hohen Wohn- und Siedlungsqualität
 - Sinnvolle Erhaltung der Schulanlagen
- Strategie:** Massvolle Weiterentwicklung durch Erneuerungen im Bestand und Auffüllen der wenigen Baulücken. Erweiterungen und Neubauten müssen sich der vorhandenen Bebauungsstruktur anpassen. In den Quartierstrassen wird eine gestalterische Aufwertung angestrebt.
- Ober Winkel: Erhaltung einer kleinstrukturierten Bebauung aus EFH und kleinen MFH.
 - Gruonmatt: Bebauung mit grösseren MFH erhalten/weiterentwickeln.
 - Matte: Langfristig Auffüllen der Siedlungslücken. Dabei ist eine Bebauung mit kleinen und mittleren MFH, die sich gut in die bestehende Struktur integrieren, anzustreben.
- Massnahmen:**
- Überprüfung/Anpassung der Zonenzuteilung Gruonmatt im Zonenplan.
 - Sanierung oder Erneuerung der Schulhäuser/Schulanlagen.
 - Umzonung von Parz. 251 in die Wohnzone.
 - Umzonung von Parz. 246 in Wohnzone prüfen, falls öffentlicher Bedarf nicht gegeben.
 - Aufwertung Strassenraum Höhenstrasse.
 - Direkte Veloverbindung Axenstrasse – Höhenstrasse im Gebiet Matte prüfen.

Seestrasse

- Ziele:**
- Erhaltung der heute hohen Wohn- und Siedlungsqualität
 - Landschaftlich attraktives Seeufer
 - Attraktive Seepromenade
- Strategie:** Erhaltung und qualitätsvolle Erneuerung der heutigen Siedlungsstruktur. Erweiterungen und Neubauten müssen sich gut in die Landschaft einpassen und eine hohe architektonische Qualität aufweisen. Das Seeufer soll weiterhin gut durchgrünt und hinreichend mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sein. Der Seezugang, die Ufernutzung und die Seesicht bleiben für die Öffentlichkeit gewährleistet und werden nach Möglichkeit verbessert.
- Seestrasse 1, 2: Erhaltung der heutigen, dichten Siedlungsstruktur.
 - Seestrasse 3: Erhaltung der heutigen Siedlungsstruktur aus kleinvolumigen Punktbauten und guter Durchgrünung.
- Massnahmen:**
- Aufwertung Seepromenade zwischen Bahnhof und Apertura; Ideenstudie erstellen.
 - Durchgrünung des Seeufers erhalten und fördern.
 - Camping: Gestalterische Aufwertung.

Hanglage / Kirchstrasse

- Ziele:**
- Erhaltung des heutigen Siedlungs- und Landschaftsbildes.
 - Massvolle Siedlungserweiterung auf dafür geeigneten Flächen.
- Strategie:** Das Landschaftsbild und die typische Unterteilung durch Hecken und Gräben bleiben erhalten. Die vorhandene Siedlungsstruktur wird qualitativ erweitert. Bauten müssen sich landschaftlich gut integrieren. Bei Neubauten sind kleinvolumige Punktbauten vorzuziehen. Kurz- bis mittelfristige Bebauung der Siedlungsflächenpotenziale gemäss der Machbarkeitsstudie Hanglagen und den darauf abgestimmten Überbauungskonzepten oder Quartiergestaltungsplänen.

- Massnahmen: - Einzonung Hanglagen (wo Machbarkeit gesichert und konkrete Bauabsichten vorliegen)
- Verkehrsführung auf Kirchstrasse verbessern (Einbahnverkehr)

Spitalried / Platten

Ziele:	Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Siedlung.
Strategie:	Die bestehende Siedlung soll qualitätsvoll weiterentwickelt werden. Mit Blick auf die übergeordneten Verkehrsinfrastrukturprojekte (NEAT, rGVK) ist für die Grundeigentümer bestmögliche Planungssicherheit zu schaffen. Die für die NEAT reservierten Flächen werden langfristig freigehalten. Bei Bedarf können innerhalb der bestehenden Bauzonen Zwischennutzungen zugelassen werden, sofern es sich um eine verträgliche Nutzung handelt, die sich gut ins Ortsbild integriert.

- Massnahmen: - Koordination der Entwicklung mit Kanton und Bund.
- Regelmässige Information der Grundeigentümer über den Stand der Planung von Bund und Kanton.

Seematte

Ziele:	- Realisierung des lagespezifischen Entwicklungspotenzials. - Förderung des touristischen Potenzials am See. - Förderung des Verkehrsknotens (Schiff, Bahn, Langsamverkehr, MIV). - Qualitative Aufwertung des Seeuferbereichs bzgl. Nutzung, Gestaltung, etc.
Strategie:	Das Potenzial der Lagequalität direkt am See soll mittel- bis langfristig besser genutzt werden. Zu prüfen sind neue Nutzungen im Bereich Tourismus, Erholung und Wohnen. Dies soll bereits kurz- bis mittelfristig im Bereich «Seematte 1» geschehen. Längerfristig ist auch eine Ausweitung der Wohnnutzung über den ganzen Uferbereich (inkl. Arnold & Co. AG) sowie in südliche Richtung (Areal Bika) zu prüfen. Der südwestliche Teil des Gebietes «Seematte 2» dient auch längerfristig der gewerblichen Nutzung.

- Massnahmen: - Verlagerung und Alternativstandort für öffentlichen Parkplatz prüfen.
- Bauliche und gestalterische Massnahmen zur Aufwertung der Seepromenade prüfen.
- Wo längerfristig eine Umnutzung ins Auge gefasst wird, Kontakt zu Grundeigentümern pflegen.
- Umzonung von Parz. 47 in die gemischte Zone WG3 (Erstellung eines MFH).
- Gute Voraussetzungen für eine qualitative bauliche Entwicklung schaffen. Dazu ist mittelfristig ein Bebauungskonzept/Masterplan zu erstellen, mit dem die bauliche Weiterentwicklung aufgezeigt wird.

Allmend / Aschoren

Ziele:	- Die Allmend wird als Erholungszone in ihrer Qualität erhalten. - In der Gewerbezone sollen sich einheimische Betriebe entwickeln können oder neue Betriebe mit hoher Wertschöpfung angesiedelt werden.
Strategie:	In der Gewerbezone hat die gewerbliche Nutzung erste Priorität. Die guten Rahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung werden erhalten.

6. Zusammenfassung

Das Siedlungsleitbild dient als Leitlinie und Führungsinstrument bei raumrelevanten Entwicklungen in den nächsten 15 Jahren (Betrachtungszeitraum 2014 - 2028). Dabei werden Aussagen zur Positionierung der Gemeinde, dem Wohnen, dem Gewerbe, dem Tourismus und der Siedlungsentwicklung gemacht.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Flüelen sind beschränkt. Deshalb wird lediglich ein kleines Wachstum von jährlich durchschnittlich 0.75% (bisher circa 1.1%) als realistisch angenommen. Dies ergibt - unter Berücksichtigung der Ausdünnung - einen Bedarf von rund 150 Wohnungen in den nächsten 15 Jahren, was zusätzlichem Wohnraum für rund 330 Personen entspricht.

Aktuell sind Projekte für 25 Wohnungen bewilligt und Projekte für circa 50 Wohnungen in Planung. Die restlichen 75 Wohnungen sind mit weiteren Verdichtungsprojekten und wenigen Einzonungen zu realisieren. Hier stossen die Entwicklungsmöglichkeiten bereits an ihre Grenzen.

Aufgrund der stark beschränkten Erweiterungsmöglichkeiten in die Fläche, muss sich die Entwicklung zukünftig noch stärker auf die Innenentwicklung konzentrieren. Dabei soll langfristig auch eine Wohnentwicklung im Bereich Bahnhof am See ermöglicht werden.