
Gemeinde Flüelen



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

Siedlungsleitbild: Beilage 1

14. April 2014

Inhaltsverzeichnis

Beilage 1.1: Quartieranalyse	3
Beilage 1.2: SWOT-Analyse	22
Beilage 1.3: Aktuelle Projekte im Wohnungsbau	25
Beilage 1.4: Siedlungsflächenpotenziale	26

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: April 2014

Beilage 1.1: Quartieranalyse

Kernzone

Die Kernzone umfasst den historischen Dorfkern und entspricht in ihrer Ausdehnung der massgeblichen Schutzzone aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche dort als Gebiet 1, inkl. Umgebungszonen I + II festgelegt ist. Die vorliegende Analyse basiert auf den Grundlagen im ISOS, sowie auf aktuellen Erhebungen vor Ort. Die Ergebnisse sind im Plan auf den nachfolgenden Seiten 4 + 5 wiedergegeben.

Erläuterungen zum Plan:

Schutzobjekte: Schützenswerte Bauten/Baugruppen gemäss ISOS (Erhaltungsziel A) sind in ihrer Substanz langfristig zu erhalten.

Gebäudegruppe ortsbildprägend bezüglich:

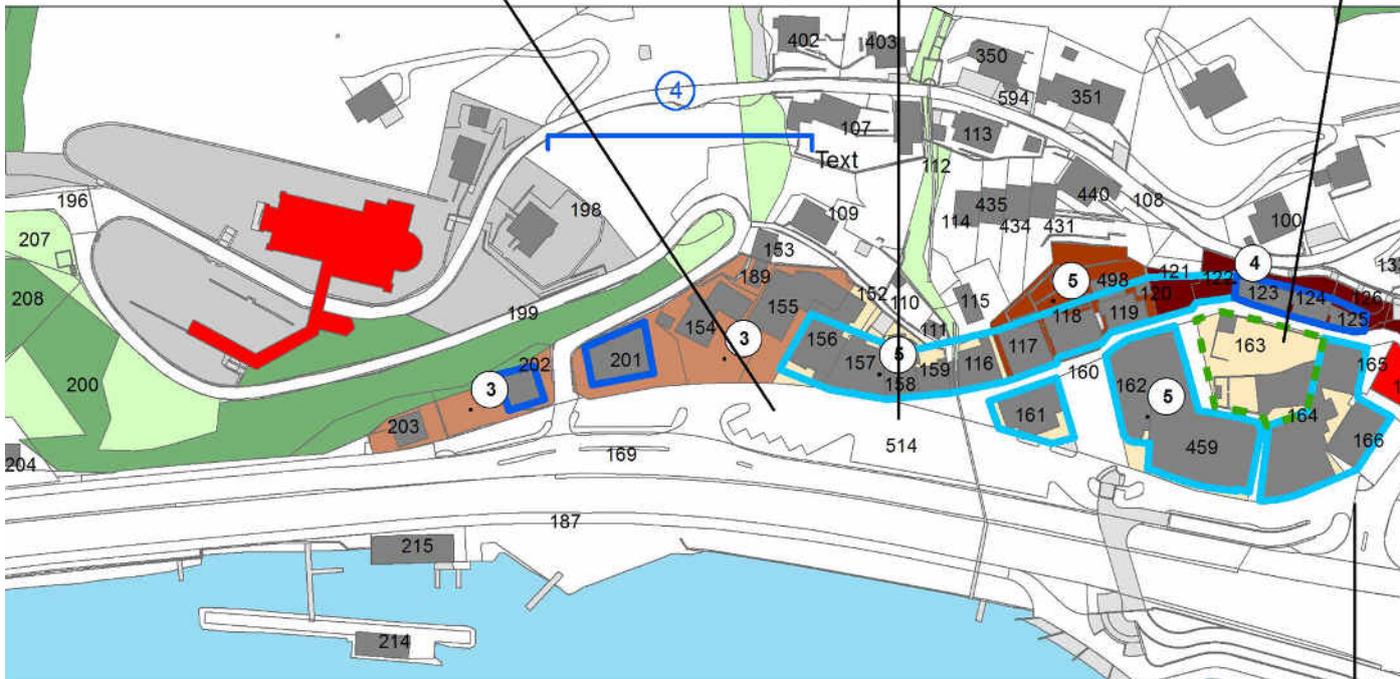
- **Typologie, Lage + Stellung:** Die Bauten und Baugruppen sind aufgrund ihres äusseren Erscheinungsbildes, sowie ihrer Lage und Stellung prägend für das Ortsbild. Diese Kategorie entspricht mehr oder weniger der Baugruppe 1.1 aus dem ISOS und umfasst insbesondere Altbauten, welche weitgehend in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild erhalten sind. Die Bauten dieser Kategorie sind nach Möglichkeit in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild zu erhalten. Nicht dazu gezählt werden beispielsweise die Hotelbauten in der Kernzone D, da praktisch alle Gebäude durch Anbauten und Sanierungen viel von ihrem ursprünglichen Wert verloren haben.
- **Lage + Stellung:** Die Bauten und Baugruppen sind aufgrund ihrer Lage und Stellung prägend für das Ortsbild. Ersatzbauten sind in ähnlicher Kubatur an gleicher Lage zu erstellen.

Entwicklungspotenzial:

- **Platzgestaltung od. Baute:** Die bezeichneten Flächen sind heute aus ortsbaulicher Sicht schlecht genutzt oder gestaltet (hauptsächlich Parkplätze oder Garagenboxen). Diese Einschätzung erfolgt aufgrund der grossen Bedeutung, welche der Kernzone bezüglich Ortsbild und damit der architektonischen und städtebaulichen Anforderungen zukommt. Das Entwicklungspotenzial besteht entweder in einer attraktiven Platzgestaltung oder durch Ergänzung mit einer Baute, welche sich gut integriert und den Gassencharakter unterstreicht.
- **Verdichtung/Neubau:** Die entsprechenden Flächen sind - mit Blick auf ihre zentrale Lage und das damit mögliche Potenzial – unternutzt, resp. weisen ein gutes Erneuerungspotenzial auf.
- **Erhöhung Geschossigkeit:** Auf den bezeichneten Abschnitten ist eine Erhöhung der Geschossigkeit um ein Geschoss zu prüfen.



Abb. 1: Dorfzentrum mit Kernzone



Siedlungsanalyse

■ Schutzobjekt

Gebäude(gruppe) ortsbildprägend bezüglich:

 - Typologie, Lage + Stellung

 - Lage + Stellung

Entwicklungspotenzial:

 Platzgestaltung od. Baute

 Verdichtung/ Neubau

4 Erhöhung Geschossigkeit effektive Anzahl Geschosse

Inhalt Kernzonenplan

Kernzone A

Kernzone B

Kernzone C

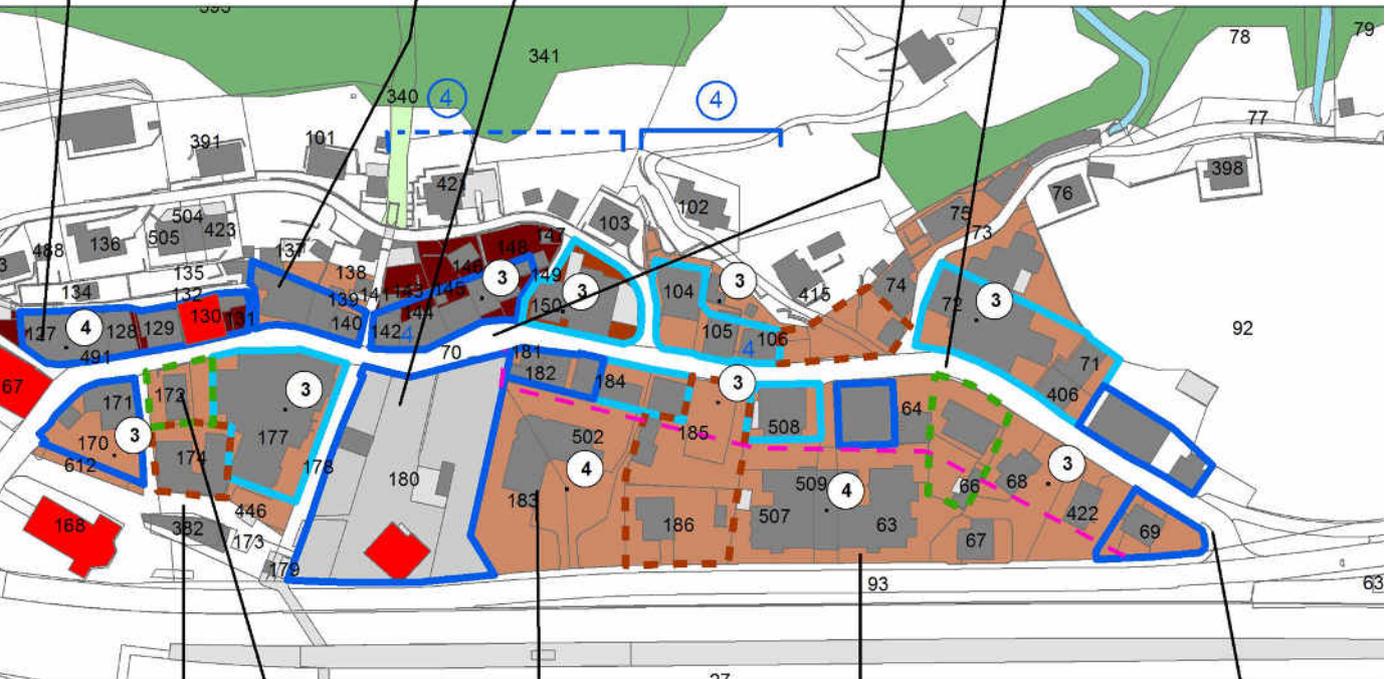
Kernzone D

Öffentliche Zwecke

3 Max. Geschosszahl

Abgrenzung Geschossigkeit





Entwicklungsmöglichkeiten

1. Verdichtung

Grundsätzlich besteht in der Kernzone ein gewisses Potenzial für Verdichtung. Die Umsetzung könnte z.B. durch die Bebauung von freien oder unternutzten Flächen, sowie eine punktuelle Erhöhung der Geschossigkeit erfolgen. Die Freiflächen südlich des Schloss Rudenz (in der ISOS-Umgebungszone II) sind in ihrer heutigen Ausprägung kaum als erhaltenswert zu bezeichnen und könnten daher für eine Verdichtung ins Auge gefasst werden.

Bezüglich der Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes mit seinem speziellen Gassencharakter kann eine qualitativ hochwertige Verdichtung positiven Einfluss haben. Allerdings zeigt sich heute, dass die Kernzone ein Parkplatzproblem aufweist. Eine Erhöhung des Parkraumangebots ist kaum möglich. Und v.a. ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in den Gassen nicht wünschenswert. Das heisst, dass eine allfällige Verdichtung keinen Mehrverkehr mit sich bringen darf und daher zurzeit nicht forciert werden sollte. Allerdings sollte dort, wo Erneuerungen anstehen, das vorhandene Potenzial nutzbar gemacht werden.

2. Erhöhung der Geschossigkeit

In der Kernzone sind einige Abschnitte auszumachen, auf denen eine Erhöhung der maximal zulässigen Geschossigkeit um ein Geschoss - aus heutiger Sicht - keine negativen Auswirkungen haben sollte und daher geprüft werden kann:

<u>Gebiet:</u>	<u>Begründung:</u>
Holzplatz, Axenstr. 26-30:	Die Gebäudegruppe bildet den nördlichen Abschluss der Kernzone. Die südlich angrenzende Hotelfront ist fünfgeschossig und würde nicht konkurrenziert. Auch die landschaftliche Qualität der am Hang dahinter liegenden Umgebungszone der Kirche (U-Zo IV gemäss ISOS) wird durch eine Aufstockung kaum geschmälert. Eine Teilbaute auf Parz. 154 ist heute bereits viergeschossig.
Abzweigung Dorfstrasse - Kirchstrasse:	Bezüglich der Schutzwürdigkeit der vorhandenen Baugruppen drängt sich keine Beschränkung auf drei Geschosse auf. Die Häuser auf den Parz. 142 und 106 sind heute bereits viergeschossig. Im Fall von baulichen Erneuerungen kann eine Aufwertung des Gassencharakters erzielt werden, wobei eine Erhöhung der Geschossigkeit durchaus positiven Einfluss haben kann.

3. Balkone in der Kernzone

Die Wohnnutzung ist die dominante Nutzungsart innerhalb der Kernzone. Sie weist eine hohe Einwohnerdichte auf. Aus Eigentümer- und Nutzersicht werden jedoch die fehlenden Balkone bemängelt. Deshalb wird eine Überprüfung der heutigen Regelung gefordert. Zu prüfen sind die folgenden Vorschläge:

Perimeter Gassencharakter:

- | | |
|----------------|---|
| Kernzonen A+B: | <ul style="list-style-type: none"> - Gegen die Gasse hin sind nur einspringende Balkone erlaubt (analog Art. 16 der Bestimmungen zum Kernzonenplan). - Auf der, der Hauptgasse abgewandten Seite (Ostseite) sind auskragende Balkone erlaubt. - Nach Norden oder Süden auskragende Balkone können zugelassen werden, sofern die Lage dies zulässt und der Gassencharakter dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Bestimmungen bezüglich der geschlossenen Bauweise sind in jedem Fall einzuhalten. |
| Kernzone C: | <ul style="list-style-type: none"> - Nach Norden oder Süden auskragende Balkone sind erlaubt, sofern der Gassencharakter dadurch nicht beeinträchtigt wird. - Auf der, der Hauptgasse abgewandten Seite (West oder Ost) sind auskragende Balkone erlaubt. |

Ausserhalb Perimeter Gassencharakter:

- Kernzone C: - Es gelten keine grundsätzlichen Einschränkungen bezüglich Balkonen.
- Kernzone D: - Die Bestimmungen bezüglich der geschlossenen Bauweise sind einzuhalten.
 - Nach Westen oder Osten auskragende Balkone sollen, z.B. ab dem 2. OG zugelassen werden. Sie dürfen die Baulinie nicht überragen. Die durchgehende Seefront soll erhalten bleiben. Die zulässigen Ausmasse sowie die Anforderungen an die Gestaltung und Materialisierung sind im Kernzonenplan zu regeln.

4. Erdgeschossnutzungen

Die Erdgeschosse sollten nach Möglichkeit der gewerblichen oder öffentlichen Nutzung dienen. Daneben kommt auch Wohnen in Frage. Eine Nutzung als Autoeinstellhalle ist jedoch – obwohl durchaus praktisch – nicht wünschenswert. Eine Regelung der EG-Nutzung im Kernzonenplan ist zu prüfen.

5. Aussenräume, Platzgestaltung

Der Aussenraum wird in der Kernzone an etlichen Orten auf seine Funktion als Parkplatz reduziert. So steht z.B. der Nutzen des Parkhofs Ochsenegasse in einem groben Missverhältnis zum ortsbaulichen Potenzial, welches an diesem Ort realisierbar wäre. Auch an anderen Orten entlang der Dorfstrasse sind Flächen mit Garagenboxen oder offenen Parkplätzen belegt, welche ein weitaus höheres Nutzungspotenzial in sich bergen. Eine Aufwertung dieser Plätze wäre aus ortsbaulicher Sicht sehr wünschenswert. Dies kann z.B. mittels einer attraktiven Aussenraumgestaltung oder aber durch die Stellung einer zusätzlichen Baute erfolgen. Voraussetzung ist allerdings, dass die wegfallenden Parkplätze kompensiert werden. Dies scheint in der dicht bebauten Kernzone äusserst schwierig. Um die Kernzone qualitativ weiterentwickeln zu können, ist es aber wichtig, dass mittelfristig alternative Parkmöglichkeiten geschaffen werden.

6. Parkierung

Als Alternative für allenfalls aufzuhebende Parkplätze in der Kernzone ist in erster Linie die Erstellung von zentralen Parkplätzen vorstellbar. Zu prüfende Standorte wären beispielsweise:

- Kernzone Süd, Reider: Offener Parkplatz auf Parz. 92
- Gewerbezone südlich Bahnhof: Parkhaus auf Parz. 623
- Kernzone Nord, Bereich Parz. 154: Einstellhalle im Berg

Bei Neubauten in der Kernzone Süd (z.B. Bereich Parz. 185, 186) ist eine EG-Einstellhalle vorstellbar, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Zufahrt ab Gotthardstrasse
- Ansprechende Gestaltung gegenüber Gotthardstrasse
- EG-Nutzung gegen Dorfstrasse: gewerblich oder öffentlich

Weiteres Vorgehen

- Abklärungen: Standortsuche für die Erstellung einer zentralen Parkierungsanlage
- Kernzonenplan: Überprüfung des Kernzonenplans:
- Ist die Zuteilung der verschiedenen Kernzonen A, B, C, D noch zeitgemäss? Die Kernzone B kann ev. gestrichen werden.
 - Nutzung: ergänzende Bestimmung zur Erdgeschossnutzung.
 - Geschosszahl: ev. Erhöhung auf den vorangehend aufgezeigten Flächen.
 - Gestaltung: Anpassung der Vorschriften an die heutigen Bedürfnisse
 - Balkone: Anpassung der Vorschriften
- Projekte: Umsetzung der Entwicklungsziele anhand konkreter Projekte (z.B. Neugestaltung von Plätzen)

Usserdorf



- Lage:** Nach Westen ausgerichtete Hanglage auf dem alten Schwemmkegel des Gruonbachs, oberhalb der Bahnlinie und der Axenstrasse.
- Zone:** Der Grossteil liegt in der Wohnzone W2. Entlang der Axenstrasse liegen Abschnitte in der Wohnzone W3, in der gemischten Zone WG2 sowie in der Zone für öffentliche Zwecke.
- Erschliessung:** Die Erschliessung führt entweder direkt ab der Axenstrasse oder über die Höhenstrasse, welche via Kirchstrasse eine Ringstrasse mit nördlicher und südlicher Anbindung bildet. Die ÖV-Anbindung erfolgt via Bus im Halbstundentakt, ab vier Haltestellen. Distanz zum Bahnhof ca. 0.8 - 1.2 km.
Das Fusswegnetz ist mit vielen hangparallelen Fusswegen gut ausgestattet. Diese sind aber für Velos nicht nutzbar. Via Seestrasse besteht eine gute Langsamverkehrsverbindung ins Dorfzentrum.
- Versorgung:** Die Schule und zwei Restaurants befinden sich im Quartier; Die Distanz zum Einkaufen im Dorfkern beträgt rund 0.8 bis 1.2 km.
- Qualitäten:** Gut besonnt, mit schöner Aussicht. Oberhalb Axenstrasse rel. ruhige Lage.

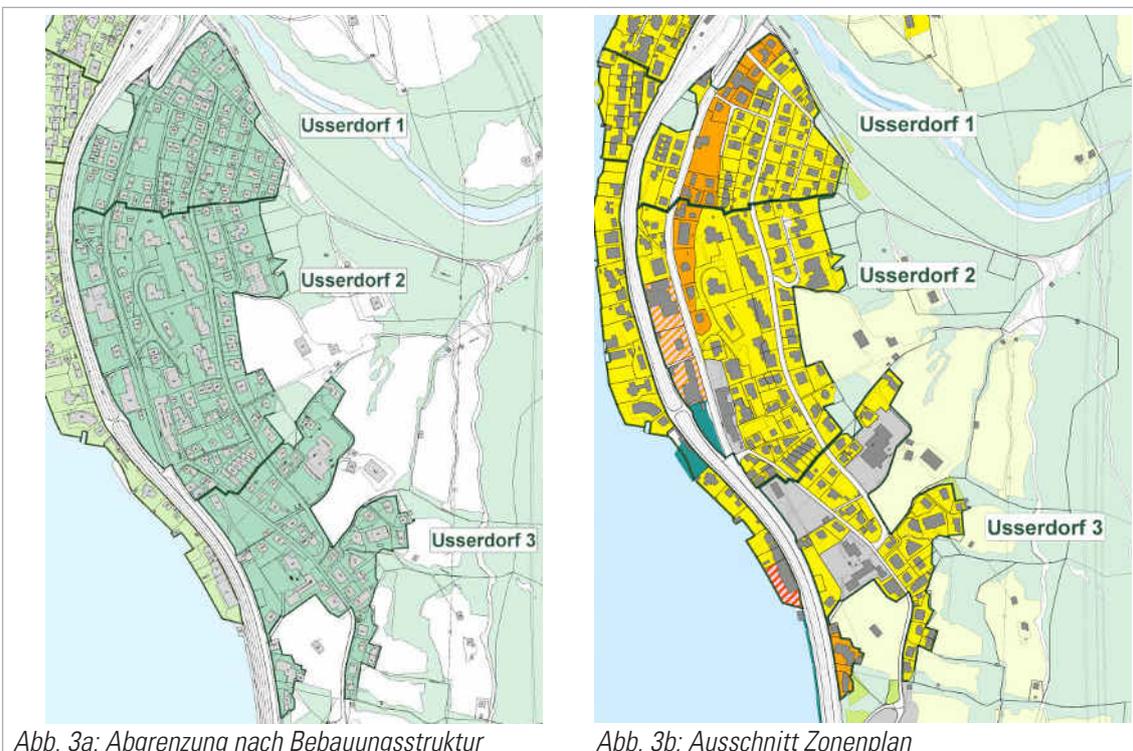


Abb. 3a: Abgrenzung nach Baustruktur

Abb. 3b: Ausschnitt Zonenplan

Usserdorf 1: Ober Winkel

Struktur:	Kleinstrukturiert, schachbrettartige Parzellierung; Giebelständige Punktbauten, noch mehrheitlich mit Satteldach; vorwiegend EFH+DEFH; Entlang Kantonsstrasse MFH.
Dichte:	Für EFH-Quartier gut (ca. 66 Einwohner/ha).
Nutzung:	Wohnen
Alter:	Bebauung seit ca. 1920er Jahren; Alte Bauten aus 20er - 50er; Neuere Bauten v.a. ab 2000.
Zustand:	Gut, viele neuere und sanierte Bauten.
Spez. Bauten:	--
Freiraum:	Einschbare Gärten; Strassenraum unmöbliert, kahl.
Stärken:	Beliebtes Wohnquartier an landschaftlich attraktiver Lage; Rel. einheitliche Struktur und Körnung; Erneuerung und Verdichtung findet statt und zeigt ansprechende Resultate.
Schwächen:	- Räumliche Trennung durch Bahnlinie; Durchgangsverkehr (Bahn + Strasse). - Gestaltung der Strassenräume.
Chancen:	Verdichtungspotenzial bei Erneuerung.
Risiken:	Verdichtung bringt zu massige (und zu hohe) Bauten, welche die heutige Struktur und Wohnqualität stören.



Abb.4: Übersicht

Entwicklungsziel:	- Erneuerung fortführen, unter Beibehaltung der heutigen Strukturen und Qualitäten. - Verdichtungspotenzial und Entwicklungspotenzial entlang Axenstrasse nutzen; aber: Bauten müssen sich einpassen, dürfen nicht zu massig ausfallen. - Aufwertung der Strassenräume (Begrünung, Möblierung,).
Stand:	Guter Entwicklungsstand, auf Kurs.
Massnahmen:	- Ev. Projekt zur Gestaltung und Aufwertung des Strassenraums.



Abb. 5a: Ältere EFH an der Höhenstrasse



Abb. 5b: Nebeneinander von älteren EFH und neuen MFH an der Axenstrasse

Usserdorf 2: Gruonmatt

Struktur:	Moderneres MFH-Quartier mit grösseren Längsbauten mit Flachdach, dazwischen grössere, gemeinschaftliche Grünflächen; Charakter wird von Bauten des Quartierplans Gruonmatt dominiert; Wohnnutzung auf drei bis vier Vollgeschossen.
Dichte:	Für W2 gut (ca. 70 Einwohner/ha); Für ein MFH-Quartier ist dies aber ein eher tiefer Wert, => die Bauten im Quartierplan Gruonmatt stehen rel. weit auseinander.
Nutzung:	Wohnen; Altersheim; wenig Gewerbe entlang Axenstrasse.
Alter:	Bebauung seit ca. 1970er Jahren; Realisierung QP Gruonmatt zwischen 1975 und 1995; Verbleibende Lücken wurden in jüngster Zeit mit Neubauten gefüllt.
Zustand:	Gut, Bauten sind nicht sehr alt, Sanierungen laufen.
Spez. Bauten:	Altersheim im ISOS.
Freiraum:	Grosszügige Grünflächen im Quartierplan Gruonmatt; Strassenräume eher leer.
Stärken:	Beliebtes MFH-Wohnquartier an landschaftlich attraktiver Lage; Rel. einheitliche Struktur; Grosszügige, grüne Aussenräume.
Schwächen:	- Räumliche Trennung durch Bahnlinie; Durchgangsverkehr (Bahn + Strasse). - Gestaltung der Strassenräume. - Verdichtung aufgrund der vorgegebenen Struktur schwierig (QP Gruonmatt).
Chancen:	Verdichtungspotenzial bei Erneuerung; Förderung von Alterswohnungen im Umfeld des Altersheims; Aufwertung der Aussenräume.



Abb. 6: Übersicht

Entwicklungsziel:	- Bestand erhalten; Geplante Erneuerung entlang Axenstrasse umsetzen. - Aufwertung der Strassenräume (Begrünung, Möblierung).
Stand:	Guter Entwicklungsstand, auf Kurs.
Massnahmen:	- Ev. Anpassung im Zonenplan an IST-Zustand (QGP Gruonmatt => Geschossigkeit). - Anpassung der Zonenzuteilung auf Parz. 251, 252, 254 und 480 aufgrund Umnutzung (neuer QGP, hauptsächlich Wohnnutzung) prüfen. - Ev. Projekt zur Gestaltung und Aufwertung des Strassenraums.



Abb. 7a: Grosszügige Grünräume zwischen den MFH in der Gruonmatt



Abb. 7b: Axenstrasse, Altersheim

Usserdorf 3: Matte

Struktur:	Von Landwirtschaftsland durchzogenes Quartier aus kleineren MFH und EFH. Die Wohnbauten liegen am Hang, oberhalb Axenstrasse, Höhenstrasse und Kirchstrasse. Die voluminöseren Schulbauten stechen hervor. Die Schulanlagen nehmen grössere Flächen ein.
Dichte:	Innerhalb Bauzone rel. hoch; aufgrund der dazwischen liegenden, nicht eingezonten Grünflächen aber eher locker erscheinend.
Nutzung:	Schule, Wohnen, wenig Gewerbe, ein Hotel/Restaurant, Landwirtschaft.
Alter:	Gemisch aus Bauten aus allen Jahrzehnten, seit ca. 1920er-Jahren. Die ältesten, vom Heimatstil geprägten Bauten liegen an der Kirchstrasse.
Zustand:	Wohnhäuser generell gut; Schulhäuser sanierungsbedürftig.
Spez. Bauten:	Schulhäuser Matte (Primarschule, Jg. 1954) und Gehren (Oberstufe, Jg. 1973)
Freiraum:	Grosse Landwirtschaftsflächen, Wald und Hecken; Schulanlagen.
Stärken:	Beliebtes Wohnquartier an landschaftlich attraktiver Lage; Grünräume; Grosse Siedlungslücken als zukünftiges Entwicklungspotenzial.
Schwächen:	Räumliche Trennung durch Bahnlinie; Durchgangsverkehr (Bahn + Strasse).
Chancen:	Einzonung und Bebauung von Siedlungslücken mit MFH in angemessener Dichte; Ev. kann ein Teil der Zone für öffentliche Zwecke längerfristig in Wohnzone umgewandelt werden.
Risiken:	Bebauung grösserer Flächen herausfordernd bzgl. landschaftlicher und ortsbaulicher Integration; öffentliche Bauzonenreserven werden zu früh für Wohnen umgenutzt.



Abb. 8: Übersicht, Blick von NW

Entwicklungsziel:	- Wohnbauten: Bestand erhalten; Schulhäuser sanieren. - Langfristig: neue Flächen für Wohnentwicklung frei machen (ev. aus öffentl. Zone, falls Schulliegenschaften teilweise nicht mehr für öffentl. Zwecke benötigt werden); Erstellung Bebauungskonzept und Bebauung mit kleineren + mittleren MFH.
Stand:	i.O.
Massnahmen:	- Sanierung oder Erneuerung der Schulhäuser + Schulanlagen. - Direkte Veloverbindung Axenstrasse - Höhenstrasse im Gebiet Matte prüfen.



Abb. 9a: Blick von der Kirche



Abb. 9b: Hausreihe aus der ersten Hälfte 20. Jh.

Seestrasse



Abb. 10: Blick auf den nördlichen Abschnitt («Seestrasse 1+2»)

- Lage:** Schmäler Uferbereich zwischen See und Bahnlinie, schliesst das Usserdorf gegen den See hin ab.
- Zone:** Der Grossteil befindet sich in der Wohnzone W2. Der Campingplatz und die Badi liegen in der Erholungszone, das Apertura in der Gemischten Zone WG3.
- Erschliessung:** Im Norden und im Süden des Quartiers je eine Zufahrt ab der Axenstrasse. Die innere Erschliessung erfolgt über die sehr schmale Seestrasse. ÖV-Anbindungen analog Usserdorf - ab zwei Bus-Haltestellen im Halbstundentakt; Distanz zum Bahnhof ca. 0.8 - 1.2 km. Der Langsamverkehr verläuft über die Seestrasse. Diese bietet eine direkte - und ab Apertura verkehrsfreie - Verbindung ins Dorf.
- Versorgung:** Schule ganz in der Nähe; Restaurant Apertura; Die Distanz zum Einkaufen im Dorfkern beträgt rund 0.8 bis 1.2 km.
- Qualitäten:** Sehr beliebte, sonnige Lage direkt am See. Abgesehen vom Lärm der Bahnlinie, ruhige Lage.

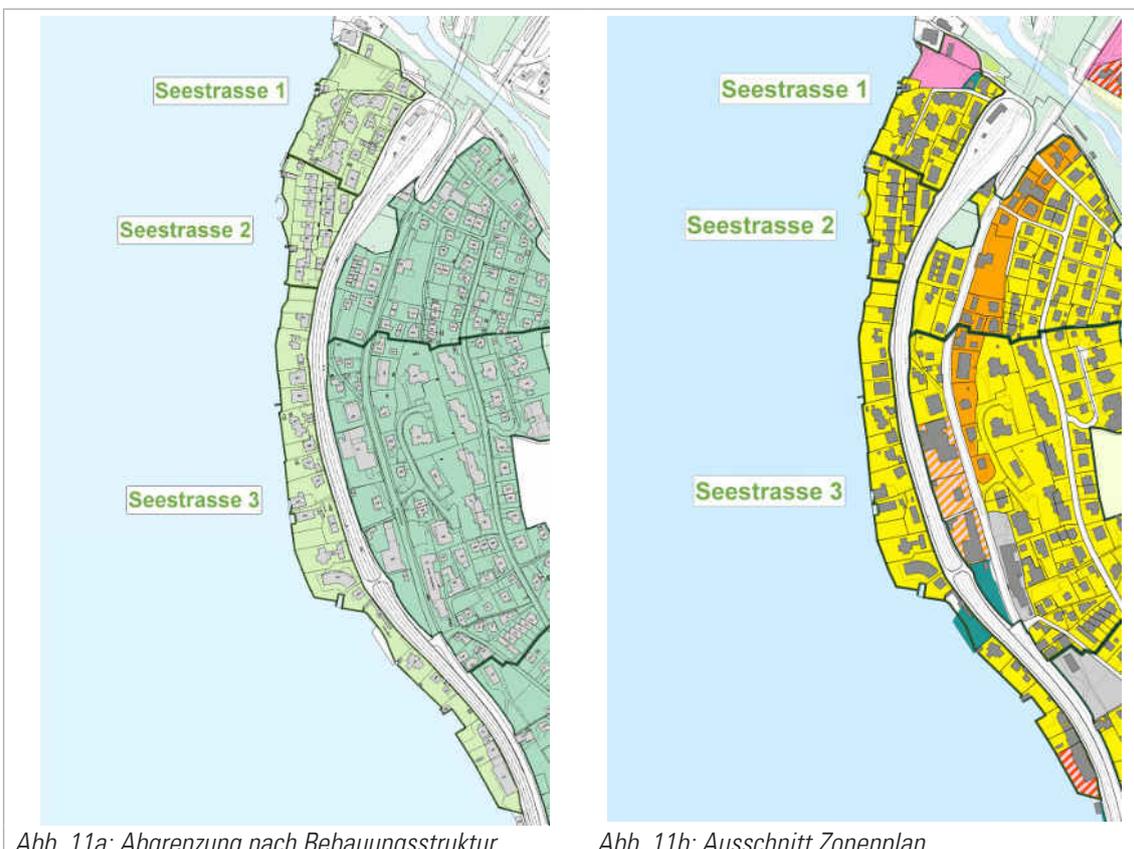


Abb. 11a: Abgrenzung nach Baustruktur

Abb. 11b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 12: Blick auf den mittleren Abschnitt («Seestrasse 3»)

Struktur + Alter:	Seestrasse 1: Dichte zwei- und dreigeschossige Bebauung im Feriendorf-Stil, 70er-Jahre. Seestrasse 2: Modernere, dichte Bebauung aus zwei- bis dreigeschossigen Längsbauten mit Flachdächern. Seestrasse 3: Neuere EFH/Villen (21. Jh.), sowie Altbauten aus 1. Hälfte 20. Jh., rel. gross-zügiger Umschwung.
Dichte:	Seestrasse 1+2 dicht (≥ 70 Einw./ha), Seestrasse 3 locker (20 - 30 Einw./ha).
Nutzung:	Wohnen, Erholung (Strandbad, Camping), Gastgewerbe (Apertura).
Zustand:	Gut, viele neuere Bauten.
Spez. Bauten:	Restaurant Apertura (im ISOS, ehem. Urnerhof); Strandbad; Camping-Infrastruktur.
Freiraum:	Seepromenade zwischen Bahnhof und Restaurant Apertura.
Stärken:	Gehobene Wohnlage; Wenig Verkehr auf Seestrasse.
Schwächen:	Räumliche Trennung durch Bahnlinie; Immissionen durch Bahnverkehr.
Chancen:	- Aufwertung der Seepromenade zwischen Bahnhof und Apertura. - Weiterführung Seeuferweg ab Apertura nach Norden (aber: heute nicht realistisch).
Risiken:	- Die Lage ist landschaftlich anspruchsvoll. Bauten müssen sich gut eingliedern.



Abb. 13: Blick auf den südlichen Abschnitt («Seestrasse 3»)

Entwicklungsziel:	- Gebäudebestand mit hoher Qualität + guter landschaftlicher Integration erhalten. - Durchgrünung des Seeufers erhalten und fördern. Gleichzeitig Seesicht ab Seestrasse verbessern, d.h. Sichtfenster freihalten. - Seezugang und Ufernutzung für Öffentlichkeit weiter gewährleisten und verbessern. - Aufwertung Seepromenade zwischen Bahnhof und Apertura.
Stand:	i.O.
Massnahmen:	- Ideenstudie zur Aufwertung der Seepromenade erstellen.



Abb. 14a: Seepromenade und Apertura



Abb. 14b: Neue MFH-Bebauung, «Seestrasse 2»

Hanglage/Kirchstrasse



Abb. 15: Überblick Hanglagen/Kirchstrasse

- Lage:** Schmäler Siedlungsstreifen oberhalb der Kernzone, entlang der Kirchstrasse.
- Zone:** Zweigeschossige Wohnzone W2.
- Erschliessung:** Das Quartier ist über die schmale Kirchstrasse erschlossen. Die Zufahrt erfolgt ab der Axen- oder ab der Dorfstrasse. Die Erschliessung für den Motorverkehr ist als knapp genügend zu bezeichnen (schmale Strasse, wenig Ausweichmöglichkeiten). Für Fussgänger bestehen zusätzlich steile Fusswege. Busverbindung Viertelstundentakt ab Hauptplatz. Distanz zum Bahnhof ca. 300 bis 600 m.
- Versorgung:** Direkt oberhalb Dorfkern (Läden, Restaurants, Verwaltung, etc.). Kirche und Schule sind via Kirchstrasse schnell erreichbar.
- Qualitäten:** Beliebte, sonnige und rel. ruhige Lage.

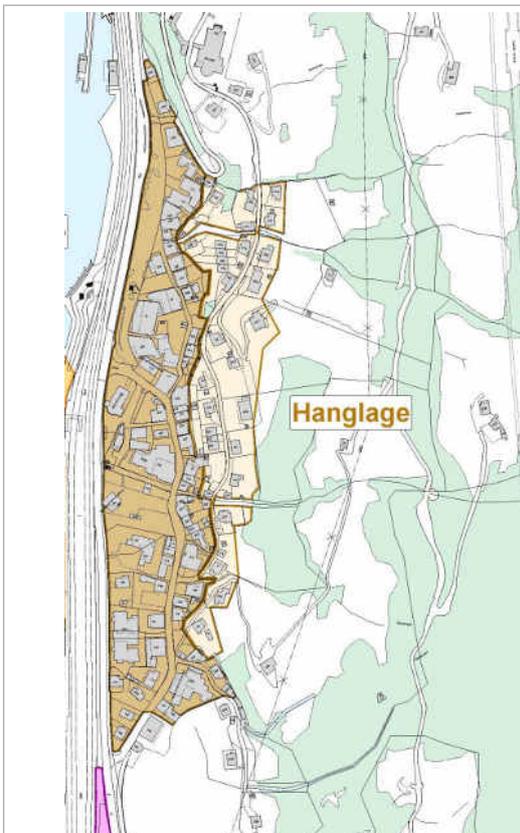


Abb. 16a: Abgrenzung nach Bebauungsstruktur

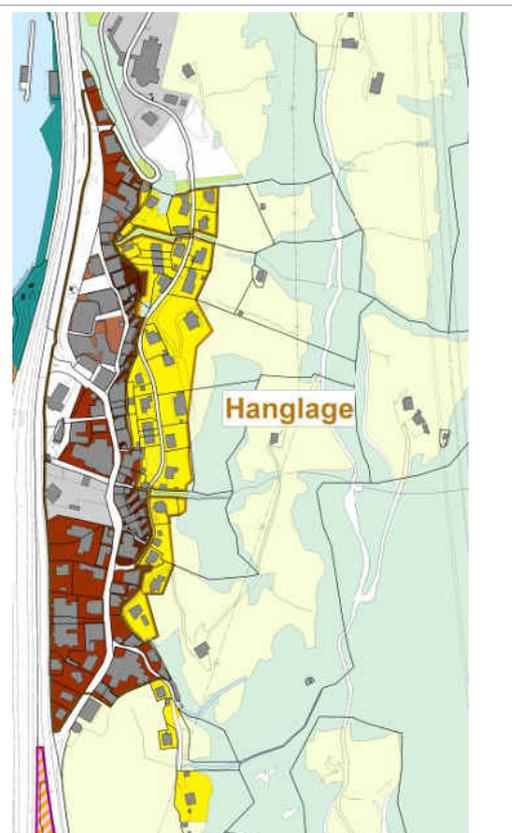


Abb. 16b: Ausschnitt Zonenplan

Struktur:	EFH und MFH, vorwiegend giebelständige Punktbauten, teilweise auch traufständige Längsbauten, wobei sich letztere eher schlecht integrieren.
Dichte:	Mässig (ca. 48 Einw./ha)
Nutzung:	Wohnen
Alter:	Alle Epochen.
Zustand:	Viele ältere Bauten.
Spez. Bauten:	Kirche, Pfarrhaus und Nebenbauten.
Freiraum:	Die von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägte Kulturlandschaft wird durch Bäche/Gräben und Hecken in verschiedene Geländekammern unterteilt. Das Gelände ist durchgehend steil.
Stärken:	Attraktive Aussicht.
Schwächen:	Steiles Gelände, Gefährdung durch Naturgefahren, Erschliessung (sehr schmale Strasse).
Chancen:	- Ungenutzte Entwicklungspotenziale: vgl. Machbarkeitsstudie Hanglagen. - Verkehrsregime regeln.
Risiken:	- Die Lage ist landschaftlich anspruchsvoll. Bauten müssen sich gut eingliedern und dürfen nicht zu massiv in Erscheinung treten. Bzgl. Fernwirkung dürfen sie das historische Ortsbild der Kernzone nicht konkurrenzieren.



Abb. 17a: Kirchstrasse oberhalb Abzweigung Dorfstrasse Abb. 17b: Kirchstrasse weiter nördlich

Entwicklungsziel:	- Massvolle bauliche Weiterentwicklung bei gleichzeitiger Erhaltung des typischen Landschaftsbildes. - Entwicklungspotenziale mit qualitativ hochstehender Bebauung realisieren; gute landschaftliche Integration sicherstellen (eher kleinvolumige Punktbauten). - Verkehrsregime regeln.
Stand:	Machbarkeitsstudie Hanglagen, sowie darauf abgestimmte Überbauungskonzepte liegen vor.
Massnahmen:	- Einzonung Hanglagen (wo Machbarkeit gesichert und konkrete Bauabsichten vorliegen) - Anpassung Verkehrsregime: Einbahnverkehr ab Dorfstrasse einführen.

Spitalried/Platten

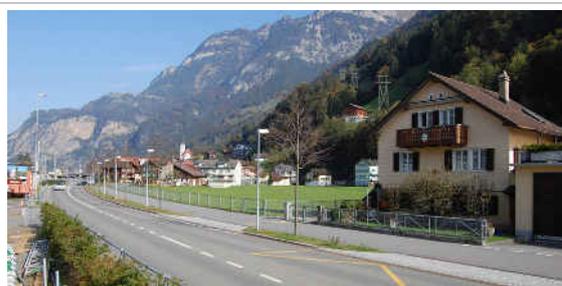


Abb. 18a: Landwirtschaftsland Reider zwischen Dorf- kern und Platten, reserviert für NEAT

- Lage: Südlicher Ortseingang
- Zone: Wohn-/Gewerbezone mit zwei Vollgeschossen WG2.
- Erschliessung: Sehr gute Anbindung an übergeordnetes Strassennetz. Fuss- und Veloverbindung auf separatem Streifen entlang Kantonsstrasse. Busverbindung mit Viertelstundentakt ab Haltestelle Spitalried. Distanz zum Bahnhof ca. 600 m.
- Versorgung: Distanz ins Dorfzentrum ca. 500 - 800 m. Grosser Lebensmittelladen in ca. 250 m Distanz, Schule ca. 1.2 bis 1.5 km.
- Qualitäten: Mässig attraktive Lage, rel. stark durch Verkehr geprägt, v.a. Durchgangsverkehr auf Kantonsstrasse.

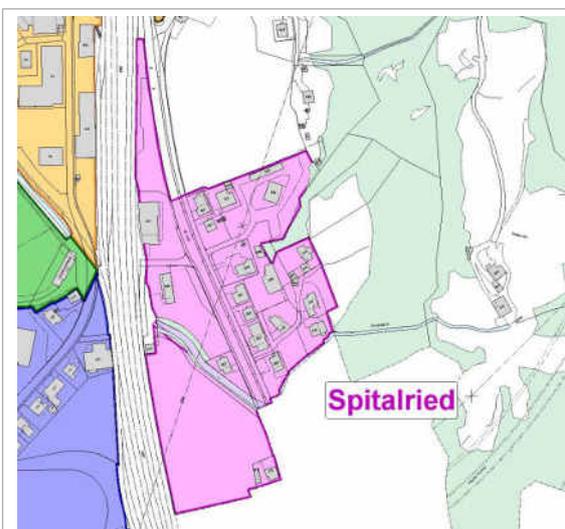


Abb. 19a: Siedlungsgebiet Spitalried/Platten

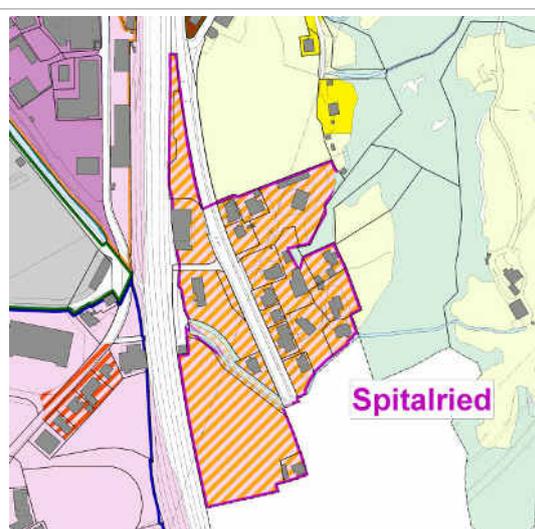


Abb. 19b: Ausschnitt Zonenplan

- Struktur: Vorwiegend ältere EFH in lockerer Überbauung, einzelne MFH und Gewerbegebäude. Das Gebiet ist stark durch Infrastrukturen wie Kantonsstrasse + Radweg, Eisenbahnlinie, Hochspannungsleitung sowie den Bach geprägt.
- Dichte: gering (< 30 Einw./ha).
- Nutzung: Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft.

Alter:	Viele Häuser aus der ersten Hälfte und Mitte 20. Jh.
Zustand:	Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf bei verschiedenen Bauten vorhanden.
Spez. Bauten:	--
Freiraum:	Grosse unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Breiter Rad- und Gehweg.
Stärken:	Für motorisierten Verkehr sehr gut erschlossen; Grössere, eingezonte Flächen mit Entwicklungspotenzial.
Schwächen:	- Grosse Flächen sind für die NEAT langfristig blockiert. - Für Wohnen mässig attraktiv (Verkehr, Lärm, Stromleitung).
Chancen:	- Die für die NEAT blockierten Flächen werden voraussichtlich noch über Jahrzehnte nicht beansprucht und könnten z.B. gewerblichen Zwischennutzungen dienen.
Risiken:	- Die übergeordnete zukünftige Entwicklung (NEAT, rGVK) ist noch unklar. Dies kann dazu führen, dass nicht mehr investiert wird und die Siedlungsqualität abnimmt. - Zwischennutzungen führen zu einer ungeordneten Entwicklung und verschlechtern die Qualität des Aussenraums.



Abb. 20a: Gemischte Zone Spitalried, Strassenraum



Abb. 20b: Gemischte Zone Spitalried von Norden

Entwicklungsziel:	- Das bestehende Quartier soll sich qualitativ entwickeln können. - Die für die NEAT-Infrastruktur notwendigen Flächen werden langfristig freigehalten. - Qualitätsvolle Zwischennutzungen können innerhalb der Bauzone zugelassen werden.
Stand:	Planung rGVK und NEAT bei Kanton und Bund.
Massnahmen:	- Koordination der Entwicklung mit Kanton und Bund. - Die heutigen Bauzonen werden belassen, trotz langfristiger Blockade. - Information der Grundeigentümer über Planungsstand.

Seematte



Abb. 21: Überblick Seematte

- Lage: Ebene zwischen Bahnhof/Bahnlinie und Dorfbach.
- Zone: Industriezone (In), Wohn-/Gewerbezone mit drei Vollgeschossen (WG3), Erholungszone (Eh).
- Erschliessung: Sehr guter ÖV-Anschluss: Lage direkt am Bahnhof mit Halbstundentakt in beide Richtungen. Busverbindungen ab Hauptplatz. Anbindung an übergeordnetes Strassennetz über Bahnhofstrasse; Gute Nähe zur Autobahn. Direkte Fuss- und Veloverbindung zum Dorfkern.
- Versorgung: Alle wichtigen Versorger in nächster Nähe; Distanz zur Schule ca. 800 m.
- Qualitäten: Zentrale und landschaftlich attraktive Lage direkt am See; durch industrielle und gewerbliche Nutzung geprägt.

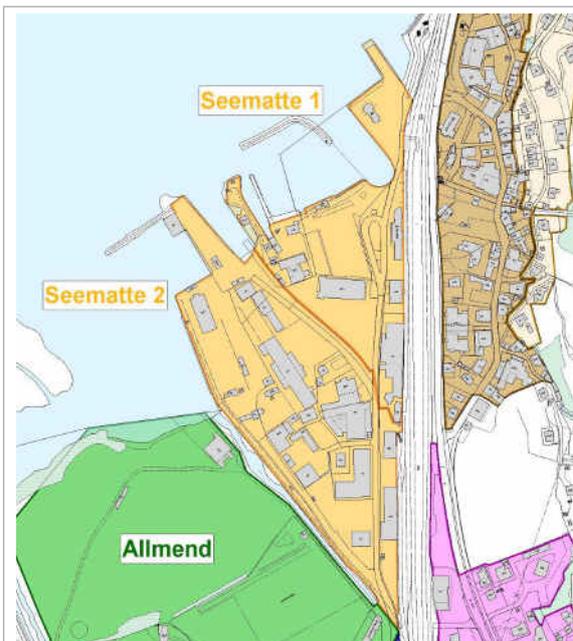


Abb. 22a: Räumliche Unterteilung Seematte



Abb. 22b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 23a: Bahnhof und Bahnhofplatz



Abb. 23b: Westliche Bauzonengrenze am Kanal

Struktur:	Das Gebiet ist durch Bauten, Anlagen und Umschlag-/Lagerplätze von Industrie- und Gewerbebetrieben, insbesondere der Kies- und Baumaterial-Branche geprägt. Gegen die See-front öffnet sich die Sicht. Der Bereich Bahnhof-Schiffände ist als öffentlicher Bereich rel. grosszügig gestaltet.
Dichte:	Dichte Nutzung in den Gewerbebezonen.
Nutzung:	Industrie + Gewerbe, Verkehrsknoten Bahnhof und Schiffände, öffentliche Parkplätze, Tourismus und Erholung.
Alter:	Viele ältere Bauten (v.a. Lagerhallen) und Anlagen aus der Mitte und zweiten Hälfte 20. Jh.
Zustand:	Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf bei verschiedenen Bauten vorhanden.
Spez. Bauten:	Bahnhof und Ziegelhütte im KGS (Schweizerisches Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung), Bahnhof im ISOS.
Freiraum:	Gestaltete Uferpromenade; Restliche Freiräume sind rein funktional und versiegelt.
Stärken:	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage mit sehr guter ÖV-Erschliessung; landschaftliche Attraktivität. - Emittierendes und Verkehr erzeugendes Gewerbe konzentriert sich westlich der Bahnlinie und hat dadurch keine negativen Einwirkungen auf die Wohnzonen östlich davon. - Standort zahlreicher einheimischer Betriebe.
Schwächen:	- Das Potenzial der Lagequalität wird nur schlecht genutzt. Dies gilt für den öffentlich Parplatz am See, aber auch für gewisse Gewerbenutzungen.
Chancen:	<ul style="list-style-type: none"> - Bessere Nutzung des touristischen Potenzials im Bereich Seeufer-Schiffände-Bahnhof durch zusätzliche Angebote (z.B. Restaurant), gestalterische Aufwertung, etc. - Umnutzung der attraktivsten, direkt am See gelegenen Flächen für Erholung, Tourismus und Wohnen. Der kant. Richtplan sieht an diesem Standort langfristig eine grossflächigere Umnutzung für Wohnen vor.
Risiken:	<ul style="list-style-type: none"> - Umnutzungen bedingen, dass für die heutige Nutzung geeignete und finanzierbare Alternativstandorte gefunden werden. Ansonsten bleiben neue Ideen chancenlos. - Lagepotenzial bleibt über Jahrzehnte ungenutzt. - Verdrängung von ansässigen Betrieben.



Abb. 24a: Öffentlicher Parkplatz beim Bahnhof



Abb. 24b: Potenzieller Alternativstandort für PP

Entwicklungsziel:	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Der südliche Teil des Gebietes dient auch längerfristig der gewerblichen Nutzung («Seematte 2»).
Stand:	Abklärungen bei Grundeigentümern durchgeführt.
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - Prüfung neuer Nutzungen im Bereich Tourismus, Erholung und Wohnen im Bereich Seeufer («Seematte 1»). - Verlagerung und Alternativstandort für öffentlichen Parkplatz prüfen. - 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). - Planung der räumlichen Entwicklung über ein übergeordnetes Konzept / Masterplan.

Allmend / Aschoren



Abb. 25: Überblick Allmend und Aschoren

- Lage: Reusebene zwischen Dorfbach und Giessen.
- Zone: Gewerbezone (Ge), Wohn-/Gewerbezone mit drei Vollgeschossen (WG3), Zone für öffentliche Zwecke (öZ), Erholungszone (Eh).
- Erschliessung: Sehr guter Anschluss an das übergeordnete Strassennetz, Lage direkt an der Autobahnzufahrt. Langsamverkehrsverbindung zum Dorfkern entlang Bahnhofstrasse, wenig attraktiv; Mittlere Distanz zum Bahnhof ca. 600 m, zum Dorfkern ca. 800 m, zur Schule ca. 1.4 km.
- Versorgung: Grosses Lebensmittelgeschäft im Quartier, Übrige im Dorfkern.
- Qualitäten: Die Allmend und das Seeufer inkl. Reussdelta bilden einen beliebten und landschaftlich äusserst attraktiven Erholungsraum. Das Gebiet ist aufgrund seiner Lage und der vorherrschenden Nutzungen gut für die gewerbliche Nutzung geeignet.

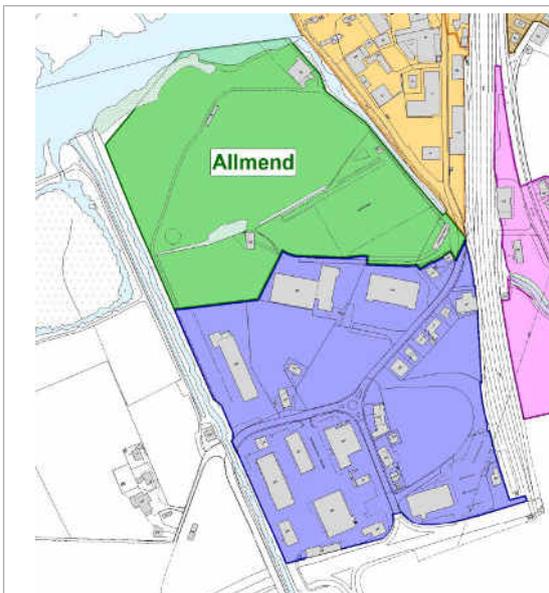


Abb. 26a: Räumliche Unterteilung Allmend/Aschoren

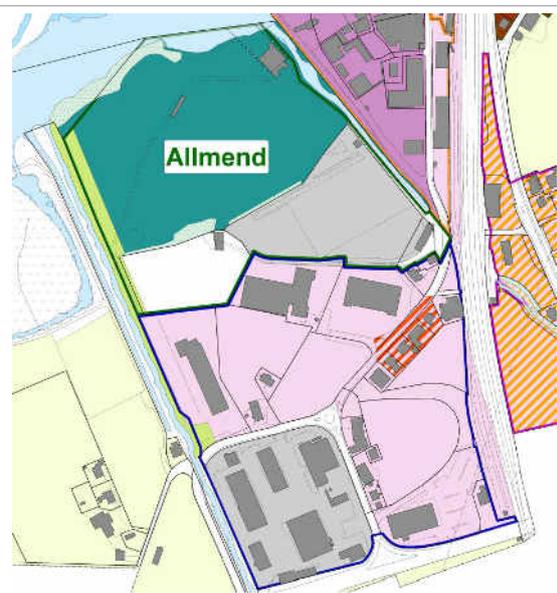


Abb. 26b: Ausschnitt Zonenplan



Abb. 27: Allmend mit Sportplatz, Gewerbezone im Hintergrund

Struktur:	Allmend- und Bahnhofstrasse unterteilen das Gebiet in drei Sektoren. Der südwestliche Sektor ist mit dem kant. Werkhof vollständig belegt. Östlich davon ist das Grossried noch mehrheitlich unbebaut. Die Bahnhofstrasse wird von einer einzeiligen Bebauung aus älteren MFH und Gewerbegebäuden gesäumt. Im nördlichen Gebiet Aschoren stehen grosse Gewerbehallen. Dazwischen und nördlich davon liegen grössere Grünflächen (Landwirtschaft, Sportplatz, etc.).
Dichte:	Wenig dicht, grosse Freiflächen.
Nutzung:	öffentliche Nutzung (kant. Werkhof, Sportplatz, Schützenstand), Erholung, Gewerbe, Einkaufen, Wohnen.
Alter:	Häuser entlang der Bahnhofstrasse aus der Mitte und ersten Hälfte 20. Jh., Werkhof und Gewerbehallen jüngeren Datums.
Zustand:	Sanierungs- oder Erneuerungsbedarf bei verschiedenen Bauten vorhanden.
Spez. Bauten:	Schützenhaus.
Freiraum:	Die Allmend bietet naturnahen, attraktiven Freiraum. Das Siedlungsgebiet ist von grösseren Landwirtschaftsflächen unterbrochen.
Stärken:	<ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Landschaft im Gebiet Allmend. - Sehr gute Erschliessung für motorisierten Verkehr. - Grosse unbebaute und bereits gut erschlossene Flächen in der Bauzone = Entwicklungspotenziale.
Schwächen:	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen im Grossried sind blockiert (rGVK, Eigentümer) und stehen vermutlich längerfristig nicht zur Verfügung.
Chancen:	<ul style="list-style-type: none"> - Bebauung der freistehenden, eingezonten Flächen in der Gewerbezone => Entwicklungspotenzial für einheimische Betriebe, sowie Neuansiedlung von Unternehmen. - Allmend als naturnahen und attraktiven Erholungsraum erhalten. - Der kant. Richtplan sieht langfristig eine grossflächige Umnutzung für Wohnen vor.
Risiken:	<ul style="list-style-type: none"> - Die neue Strassenführung gemäss rGVK ist noch nicht geklärt (räumlich + zeitlich) => Planungsunsicherheit. - Die Siedlungsflächenpotenziale bleiben auf unbestimmte Zeit blockiert. - Altlastenfläche auf der Allmend (ehemalige Deponie). - Verdrängung der Gewerbebetriebe resp. einseitige Fokussierung auf Wohnen im Falle der im Richtplan vorgesehenen, grossflächigen Umnutzung für Wohnen.



Abb. 28a: unbebaute Gewerbezone Aschoren

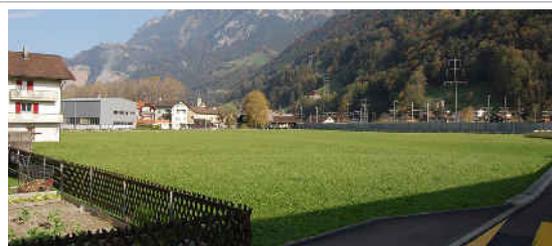


Abb. 28b: unbebaute Gewerbezone Grossried

Entwicklungsziel:	<ul style="list-style-type: none"> - In der Gewerbezone hat die gewerbliche Nutzung erste Priorität. Hier sollen sich einheimische Betriebe entwickeln können oder neue Betriebe mit hoher Wertschöpfung angesiedelt werden. - Die Allmend wird als Erholungszone in ihrer Qualität erhalten.
Stand:	i.O.
Massnahmen:	<ul style="list-style-type: none"> - Aktuell keine Massnahmen erforderlich. - Mögliches Entwicklungspotenzial für Wohnen mittel- bis langfristig beobachten.

Beilage 1.2: SWOT-Analyse

Position der Gemeinde

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Attraktive Lage („Perle am Urnersee“) – Sehr gute Verkehrsanbindung, Nähe zu Nachbarkantonen und Kantonszentrum – Tourismus: Infrastruktur, Bekanntheit – Bevorzugte Wohnlagen (See) 	<ul style="list-style-type: none"> – Dorf durch Bahnlinie zweigeteilt – Bahnimmissionen – „Tourismuskrise“, Übernachtungszahlen sinkend
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Verlagerung NEAT-Linie schafft neuen Raum und reduziert Lärm-Immissionen – Qualitative Aufwertung des Siedlungsgebietes – Ansiedlung von Neuzugern und Firmen 	<ul style="list-style-type: none"> – Bedeutung als Tourismusort schwindet – Bahnlinie bleibt bestehen – Bahnhof verliert an Bedeutung (Kantonsbahnhof Altdorf)

Wohnen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Attraktive Lage: Landschaft, Wohnen, Verkehrsknoten – Grosses Freizeitangebot – Lebendiges Vereins- u. Dorfleben – Einheimische bleiben 	<ul style="list-style-type: none"> – Stark beschränktes Wohnungsangebot. Es fehlt insbesondere an günstigem Wohnraum – Wenig Familienzuzug – Immissionsbelastung durch Bahnverkehr – Schulliegenschaften sanierungsbedürftig
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Erstellung von Wohnraum ist attraktiv. => Anreiz zu Investitionen an mässig attraktiven Lagen, sowie für Innenentwicklung hoch. – Wohnentwicklung an neuen Standorten: z.B. Seematte (Idee „Flüelen West“) 	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnungsknappheit führt zum Wegzug von Einheimischen und zu Preisanstiegen – Hohe Mietzinse führen zu einseitiger Bevölkerungsentwicklung – Oberstufe wird in Nachbardorf ausgelagert

Gewerbe und Industrie

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Industrie- und Gewerbezone verkehrstechnisch optimal erschlossen – Wenig Nutzungskonflikte (z.B. mit Wohnen) aufgrund räumlicher Abtrennung – Gute Baulandreserven vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> – Standort Seematte ist für gewisse Gewerbebetriebe nicht ideal (verkehrstechnisch) – Baulandreserven teilweise blockiert
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Bestehende Betriebe können an ihrem Standort weiterwachsen – Neuansiedlungen 	<ul style="list-style-type: none"> – Durch Umwandlung von Gewerbe- zu Wohnzonen konzentriert sich die Entwicklung v.a. auf Wohnen – Bestehende Betriebe können sich am Standort nicht mehr weiterentwickeln od. werden verdrängt – Kein Platz mehr für Neuansiedlungen

Tourismus

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Bekanntheit als Tourismusort mit Seeanstoss – Landschaftlich attraktive Lage – Schönes Dorf (im Inventar der schützenswerten Ortsbilder, ISOS) – Tourismusinfrastruktur, Hotels, Restaurants – Gute Verkehrsanbindung: SGV, Bahn, Autobahn, Busverkehr zum Zentrum 	<ul style="list-style-type: none"> – Abnahme der Übernachtungen; Aufenthalte nur noch sehr kurz. Abnahme der Besucherzahlen? – Lageattraktivität der Gastro-/Hotelbetriebe durch Bahn + Strasse beschränkt. – Schwieriges wirtschaftliches Umfeld für Gastro-/Hotelbetriebe
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Schaffung neuer Angebote: Uferpromenade, Restaurant direkt am See, etc. – Neue NEAT-Linie; Aufhebung alte Trasse 	<ul style="list-style-type: none"> – Hotels verschwinden (werden in Wohnraum umgewandelt) – Bedeutung als Tourismusdestination schwindet – Belastung durch Verkehr, sowie Zerschneidung des Dorfes bleiben noch Jahrzehnte bestehen.

Siedlungsentwicklung

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Gute Mischung von Wohn- und Gewerbezone. Diese sind grundsätzlich am richtigen Ort. – Bauliche Verdichtung und Erneuerung findet statt (v.a. in den Wohnzonen) – Tiefer Zweitwohnungsanteil; es werden vermehrt Zweit- in Erstwohnungen umgewandelt – Entwicklungspotenzial für Wohnen in der Seematte 	<ul style="list-style-type: none"> – Wenig Bauzonenreserven für Wohnen – Wenig Potenzial für Neueinzonungen – Flächen Reider + Spitalried durch rGVK blockiert – Wohnzonen hauptsächlich W2; tiefer Anteil W3 – Gebiet Seematte kann mittelfristig nicht in Wohnnutzung überführt werden
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Erstellung von Wohnraum ist attraktiv. => Anreiz zu Investitionen an mässig attraktiven Lagen, sowie für Innenentwicklung hoch – Qualitative Aufwertung des Siedlungsgebietes (Dorfplatz, Axenstrasse, Gewerbezone, etc.) – Entwicklung Wohnzone im Gebiet Seematte 	<ul style="list-style-type: none"> – Einseitige Ausrichtung auf Wohnnutzung (Umnutzung von Hotellerie- und Gewerbeflächen) – rGVK und neue NEAT-Linie werden noch Jahrzehnte nicht umgesetzt

Legende:

rGVK: regionales Gesamtverkehrskonzept

Siedlungsleitbild Flüelen

SWOT-Analyse

	<p>Stärken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Lage: Landschaft, Wohnen, Verkehrsknoten - Tourismus: Infrastruktur, Bekanntheit - Grosses Freizeitangebot, Vereins- u. Dorfleben - Attraktiv als Wohnort, Einheimische bleiben - Bauliche Verdichtung findet statt 	<p>Schwächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastung durch den Bahnverkehr - Tourismus: Abnahme der Übernachtungen - Industriebetriebe z.T. am falschen Standort - Geringes Wohnungsangebot, geringe Leerstände - Wenig Bauzonenreserven für Wohnen
<p>Chancen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosse Nachfrage Wohnen - Zugang von Pendlern - Neue NEAT-Linienführung 	<p>Kurzfristige Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Standortattraktivität pflegen + verbessern - Innenentwicklung weiterführen und fördern - Bestehende Reserven mit hoher baulicher Qualität entwickeln - Tages-/"Einheimischen"-Tourismus fördern <p>Langfristige Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen im Gebiet Seematte fördern - Sehr langfristig (> 30 J.): neue attraktive Wohnlagen entlang der heutigen Bahnlinie entwickeln 	<p>Kurzfristige Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauliche Entwicklung an vermeintlich unattraktiven Standorten fördern => Schaffung von gut immissionsgeschützten, attraktiven Wohnungen - Umnutzung von Hotelzimmern zu Wohnnutzung zulassen. <p>Langfristige Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bevölkerungswachstum am „Fassungsvermögen“ ausrichten - Emissionen reduzieren, um die Wohnqualität zu steigern
<p>Risiken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schwindende Tourismus-Infrastruktur - Verdrängung Gewerbe - Steigende Preise für Wohn- und Gewerberaum - Keine Umsetzung Neat-Linienführung - Bahnhof verliert an Bedeutung 	<p>Kurzfristige Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tourismus stärken: Rahmenbedingungen für Tourismusbranche verbessern, neue Angebote schaffen - Ansässiges Gewerbe stärken, nicht durch Wohnen konkurrenzieren - Gut erschlossenes Gewerbeband für die gewerbliche Nutzung sichern <p>Langfristige Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebiet Aschoren/Grossried im Zonenplan für gewerbliche Nutzung reservieren 	<p>Kurzfristige Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zugang von Familien fördern - Erstellung von familientauglichem/zahlbarem Wohnraum auf vorhandenen Entwicklungsflächen fördern - Gewerbliche Zwischennutzungen ermöglichen (z.B. in alten Hallen/Gebäuden) <p>Langfristige Massnahmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Gebiet Seematte Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung im Dienstleistungssektor fördern + weiterentwickeln

Beilage 1.3: Aktuelle Projekte im Wohnungsbau

Stand: 1. Mai 2013

1. Im Bau

Adresse	Parz. Nr.	Gebäude		Wohnungen	
		Typ	Anz.	Total	Zuwachs
Ochsengasse 10	121, 122	MFH	1	7	5
Ober Winkel 7	270	MFH	1	3	2
Axenstrasse 86	305	MFH	3	15	14
Total:				25	21

2. Baubewilligung erteilt

Adresse	Parz. Nr.	Gebäude		Wohnungen	
		Typ	Anz.	Total	Zuwachs
Urnerhüsli, Axenstr. 73	316	MFH	2	9	8
Hirschen, Axenstr. 22	156, 158	MFH	1	18	17
Total:				27	25

3. In Planung

Adresse	Parz. Nr.	Gebäude		Wohnungen	
		Typ	Anz.	Total	Zuwachs
Kreuz, Ochsen, Dorfstr. 3	164-167	MFH	3	22	19
Gruonmätteli 6	221	MFH	1	7	6
Seestrasse 13	264	EFH	1	1	1
Seestrasse 41c	632	EFH	1	1	1
Ausserdorf, Axenstr.	252, 480	MFH	6	36	30
Total:				67	57

Zusammenzug:

Neue Wohnungen	[Anz.]	103
- Annahme Belegung:	[Pers./Whg.]	2.2
Kapazität:	[Pers.]	227

Beilage 1.4: Siedlungsflächenpotenziale

Gemeinde Flüelen

Siedlungsleitbild 2013

Bauzonenreserven + Entwicklungspotenziale

1:8'000

Verfügbarkeit:

-  Projekt / in Planung
-  Grundstück verfügbar
-  Hanglagen-Planung
-  Ev. temporär verfügbar
-  Mittelfristig verfügbar
-  Nicht verfügbar / blockiert

Information:

-  Bauzone
-  Wald

Plan A4 / Burkhalter Derungs AG, 14.04.2014

