

Infoanlass, 14.09.26

Dorfentwicklung «Masterplan Vitznau»



Ablauf

1. Einführung: Masterplan Vitznau, was er ist und wie er wirkt

Herbert Imbach, Gemeindepräsident

2. Rahmenbedingungen der privaten Bautätigkeit und das Baubewilligungsverfahren

Jakob Höhn, Bauvorsteher

3. Immobilienstrategie der Gemeinde

Peter Stampfli, Finanzvorsteher

4. Schul- und Vereinsinfrastruktur und weitere Projekte

Monika Camenzind, Bildungsvorsteherin

5. Tempo 30 auf der Kantonsstrasse

Herbert Imbach, Gemeindepräsident

6. Fragen und im Anschluss Apéro und Austausch

Masterplan

Was der Masterplan ist,
und wie er wirkt

Herbert Imbach
Gemeindepräsident

Was ist der Masterplan

Die übergeordnete Grundlage für die Entwicklung unseres Dorfzentrums.

Er zeigt, wie sich Nutzungen, Mobilität, Freiräume und öffentliche Infrastruktur weiterentwickeln können. Verabschiedet 2024, mit acht Handlungsfeldern.

Was wir damit erreichen wollen

- Ein durchmischtes Zentrum, das Begegnung fördert
- Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, am See und an den zentralen Plätzen
- Ein attraktives Umfeld für Bevölkerung, Gewerbe und Gäste
- Optimierte Nutzung der gemeindeeigenen Immobilien

Was der Masterplan nicht ist

Er ist nicht eigentümerverbindlich. Er bindet den Gemeinderat in seiner eigenen Planung, begründet aber weder Rechte noch Pflichten für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Für ein Baugesuch gilt das Bau- und Zonenreglement.

Historie

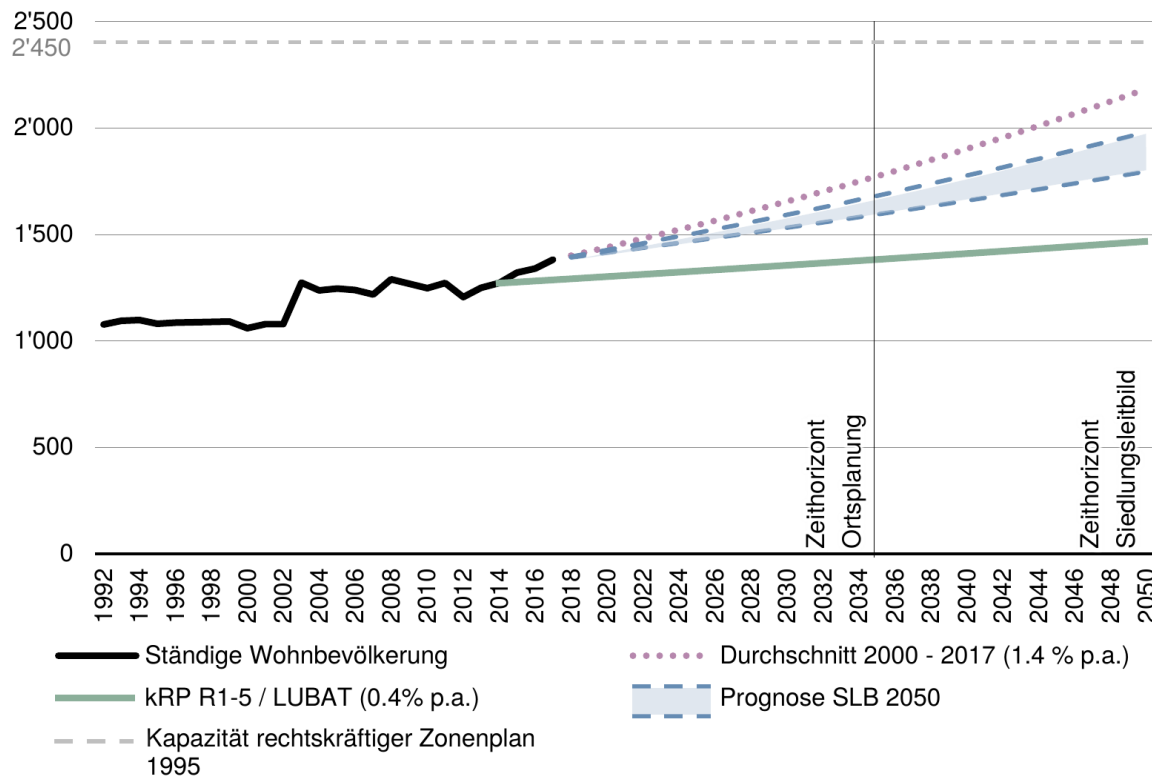
2019	Mitwirkung	Zwei öffentliche Workshops, begleitet von einer 14-köpfigen Ortsplanungskommission.
2020	Siedungsleitbild 2050	An der Urne mit 68.5 Prozent Ja angenommen. Es setzt die räumlichen Leitplanken.
2022	Gesamtrevision der Nutzungsplanung	An der Urne deutlich angenommen. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement werden neu festgelegt.
2023 bis 2025	Genehmigung und Rechtskraft	Genehmigung durch den Regierungsrat, nach Beschwerden Rechtskraft seit dem Bundesgerichtsurteil von 2025.
2024 bis 2026	Masterplan und Umsetzung	Masterplan Dorfzentrum, Handlungsprioritäten und Immobilienstrategie.

Jeder Schritt baut auf dem vorherigen auf.

Der Masterplan erfindet nichts neu, er setzt um, was die Stimmberechtigten beschlossen haben.

Siedlungsleitbild 2050

Bevölkerung und Kapazität der Bauzone



2'450

Einwohner hätte die frühere Bauzone zugelassen, 76 Prozent mehr als heute. Sie war damit überdimensioniert.

1'800 bis 2'000

Einwohnerinnen und Einwohner bis 2050 als verträgliche Obergrenze. Heute sind es ca. 1'550.

Was daraus folgt

- Keine Einzonungen mehr, stattdessen Rückzonungen
- Innenentwicklung an ausgesuchten Lagen im Dorf
- Aktive Bodenpolitik mit dem eigenen Land

Quelle: Siedlungsleitbild 2050 Gemeinde Vitznau, Metron Raumentwicklung AG, 18. Mai 2020, Abbildung 7. Datenbasis LUSTAT.

Folgen

Was diese Beschlüsse konkret bedeuten

1

Siedlungsbegrenzung

Das Siedlungsgebiet wird nicht mehr ausgedehnt. Die Revision enthielt sogar Rückzonungen. Wachstum findet innerhalb des bestehenden Gebiets statt.

2

Entwicklung nach innen

Bund/ Kanton verlangen eine konsequente, hochwertige Entwicklung nach innen. Das Siedlungsleitbild bezeichnet die Gebiete, die sich dafür eignen.

3

Nutzungsreserven

Die bestehenden Bauzonen enthalten Reserven, die bisher nicht ausgeschöpft wurden. Ihre Aktivierung ist die logische Folge der Siedlungsbegrenzung.

4

Qualität als Bedingung

Verdichtung ohne Qualität war nie das Ziel. Dafür stehen die Vorgaben im BZR sowie die Arbeitshilfe Ortsbild.

Die bestehenden Nutzungsreserven sollen konsequent genutzt werden

Nicht mehr Bauland, sondern besser genutztes Bauland. Das erwartete Bevölkerungswachstum soll innerhalb der bestehenden Bauzonen aufgenommen werden, ohne dass neues Land eingezont wird.

Ortsplanungsrevision

Was mit der Revision 2022 beschlossen wurde

1 12 ha Rückzonungen

Die Bauzonen waren überdimensioniert und nicht bundesrechtskonform. Reduziert wurde in peripheren, schlecht erschlossenen und landschaftlich exponierten Lagen. Damit konnte die kantonale Planungszone von 2018 aufgehoben werden.

2 Zonen festlegen

Wo darf was gebaut werden? Der Zonenplan bestimmt Nutzung, Dichte und Höhe: tiefe Dichte am Seeufer, mittlere östlich der Seestrasse, höhere im Zentrum. Dazu Gewässerraum und Naturschutzzonen.

3 Neue Messweise

Die Ausnützungsziffer wurde durch die Überbauungsziffer abgelöst. Das ist ein Wechsel der Messweise im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe, keine Aufzoning.

Ausnützungsziffer und Überbauungsziffer lassen sich nicht eins zu eins umrechnen

Die beiden Ziffern messen Unterschiedliches. Bei der Revision stand deshalb die Wahrung der heutigen Nutzungsmasse im Vordergrund. Der Planungsbericht hält dazu fest: «Auf eine Erhöhung über die heute realisierten Überbauungsziffern hinaus wurde verzichtet.»

Wirkung

Wie der Masterplan die Dorfentwicklung beeinflusst

Primär

Die eigenen Liegenschaften

Wo die Gemeinde selbst Eigentümerin ist, gestaltet sie direkt: Schulhaus, Altes Schulhaus, Dorfplatz, Kapellmatt, Landreserven.

Hier entscheidet sie über Nutzung, Investition und Abgabe. Das ist der wirksamste Hebel, und genau deshalb braucht es eine Immobilienstrategie.

Sekundär

Die Regeln für alle anderen

Auf privatem Land wirkt die Gemeinde nur über die Grundlagen, die sie in den letzten Jahren erarbeitet hat:

- Ortsplanung und Zonenplan
- Bau- und Zonenreglement
- Arbeitshilfe zur Sicherung ortsbaulicher Qualitäten

Der Masterplan wirkt doppelt: direkt über das, was der Gemeinde gehört, und indirekt über die Regeln, die für alle gelten.

Handlungsfelder

Der Masterplan macht Aussagen zu den langfristigen Stossrichtungen je Handlungsfeld, sowie zu potenziellen zukünftigen Nutzungen zur Stärkung von Vitznau



Stossrichtung für das Handlungsfeld
Altes & Neues Schulhaus

Die Schulhäuser und deren Umgebung als Begegnungs- und Aufenthaltsort mit Schwerpunkt Bildung, Vereinsleben und Kultur.

Stossrichtung für das Handlungsfeld
Heutiger Dorfplatz

Lebendiges Dorfzentrum mit Läden, Restaurants, Gewerbe, Gemeindehaus, Kirche, Wohnraum und Kurzzeitparkplätzen.

Stossrichtung für das Handlungsfeld
Kurpark/Seepromenade

Lebendiger Kurpark und Seepromenade als Ort der Erholung mit unterschiedlichen Nutzungen und Zonen.

Stossrichtung für das Handlungsfeld
Alter Dorfkern/Gufferi

Erhalt und Aufwertung der kleinräumigen Gassenstruktur des alten Dorfkerns als identitätsstiftendes Merkmal.

Stossrichtung für das Handlungsfeld
Oberdorf/Sportplatz

Mehr Wohnraum im familienfreundlichen Quartier mit Sport- und Freizeitflächen.

Stossrichtung für das Handlungsfeld
Seestrasse

Attraktive und sichere Ortsdurchfahrt, die zum Verweilen einlädt und das «Aushängeschild» des Dorfs repräsentiert.

Stossrichtung für das Handlungsfeld
Under Altdorf

Erweiterung Parkhaus und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit innovativen Wohnformen und attraktiven Aussenräumen.

Stossrichtung für das Handlungsfeld
Zberg

Neue Erschliessungsstrasse zum Camping, Wendeplatz und Parkplätze am Dorfrand mit direkter Anbindung an Seestrasse.

Teilprojekte

A | Optimierung der Schul- und Vereinsinfrastruktur

B | Studienauftrag für den Neubau von Feuerwehr und Werkdienst am Standort Oberdorf

C | Parkplatzstrategie: Kurzfristige und langfristige Lösungen

D | Neugestaltung Dorfplatz / Verkehrsknoten
inkl. Aussenraumgastronomie Rütli

E | Attraktivierung Seestrasse

F | Arealentwicklung Under Altdorf

G | Erarbeitung Immobilienstrategie

Infos zu den aktuellen Arbeitsständen unter
www.ortsplanung-vitznau.ch/teilprojekte

Rahmenbedingungen der privaten Bautätigkeit und das Baubewilligungsverfahren

Information zu den übergeordneten Grundlagen
(marktliche und regulatorische) und dem
Baubewilligungsverfahren

Jakob Höhn
Gemeinderat Ressort Bau

Private Bautätigkeit

- Haupttreiber der privaten Bautätigkeit
- Gesetzliche Rahmenbedingungen
- Baubewilligungsverfahren

Hauptträger der privaten Bautätigkeit

- Erhöhte Nachfrage nach Raum
 - Kulturlandverlust
 - Innenentwicklung / Verdichtung
 - Verschärfung der Bodenknappheit
 - Bodenpreisexplosion

Haupttreiber der privaten Bautätigkeit

Nachfrage + Verdichtung -> Bodenpreisexplosion

	2000	2025	Veränderung
Bauland Kanton Basel-Landschaft	CHF 472/m ²	CHF 1'102/m ²	+133%
Vitznau – Bodenpreis (Schätzung)*	CHF 500/m ²	CHF 3'000/m ²	+500%

** Vitznau-Zahlen sind eine Schätzung, keine amtlich publizierte Statistik. Wir haben aber selbst für das Land im Uderaltdorf höhere Schätzungen.*

Bemerkung : Löhne in der Schweiz sind im selben Zeitraum (seit 2000) lediglich um rund 10–15% gestiegen.

Haupttreiber der privaten Bautätigkeit

Anlagevergleich (CHF 100'000, investiert im Jahr 2000)

Anlage	Entwicklung	Wert heute
Bankkonto (Ø 0,4%/Jahr)	+11%	CHF 111'000
S&P 500 (Total Return)	+340%	CHF 440'000
Land in Vitznau*	+500% (Schätzung)	CHF 600'000
Gold	+640%	CHF 740'000
Google/Alphabet-Aktie	+9'400% (seit 2004)	CHF 9'500'000

Haupttreiber der privaten Bautätigkeit

Wie wird der Wert von Land ermittelt?

Residualwertmethode

Rückrechnung:

Verkaufserlös (Verkauf/Vermietung über Zeit)

- Baukosten
- Gewinnmarge
- Nebenkosten
- = Landwert**

Haupttreiber der privaten Bautätigkeit

Residualwertmethode: Eigentums- vs. Mietwohnungen

Ausgangslage: Parzelle 1'000 m², ÜZ 0.45, 4 Geschosse → 1'800 m² Geschossfläche, 18 Wohnungen à 100 m², Baukosten CHF 5'500/m² bzw. CHF 4'000/m², Gewinnmarge 18%, Nebenkosten 5%

	Eigentumswohnung	Mietwohnung
Preisannahme	CHF 10'000/m ²	CHF 2'000/Monat (100 m ²)
Ertrag/Erlös	CHF 18.0 Mio.	CHF 11.52 Mio. (CHF 432'000/Jahr → kapitalisiert @3.75%)
– Baukosten	– CHF 9.9 Mio.	– CHF 7.2 Mio.
– Gewinnmarge (18%)	– CHF 3.24 Mio.	– CHF 2.07 Mio.
– Nebenkosten (5%)	– CHF 0.90 Mio.	– CHF 0.58 Mio.
= Residualer Landwert	≈ CHF 3.96 Mio.	≈ CHF 1.67 Mio.
Landwert pro m²	≈ CHF 3'960/m ²	≈ CHF 1'670/m ²

Haupttreiber der privaten Bautätigkeit

- **Warum wird so viel gebaut?** Grosse Nachfrage
- **Warum werden so grosse Volumen gebaut?** Mehr Fläche = Mehr Verkaufserlös = Mehr Gewinn
- **Warum wird das falsche gebaut?** Eigentumswohnungen und Zweitwohnungen geben mehr Gewinn als Mietwohnungen

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Verfassungsrechtliche Grundlagen

- Grundsatz: Art. 26 BV – Eigentumsgarantie
- Einschränkungen:
 - Art. 75 BV – Raumplanung
 - Art. 75b BV – Zweitwohnungen
 - Art. 78 BV – Natur- und Heimatschutz

Gesetzliche Rahmenbedingungen

- **RPG** (Raumplanungsgesetz) - Bund
- **PBG** (Planungs- und Baugesetz) - Kanton
- **PBV** (Planungs- und Bauvorordnung) - Kanton
- **BZR** (Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Vitznau) – Gemeinde
- **Arbeitshilfe** Ortsbauliche Qualitäten in den Quartieren – Gemeinde
- Und viele, viele weitere Gesetze und Verordnungen des Bundes und des Kantons

Baubewilligungsverfahren

Bis zur Erteilung/Ablehnung Baubewilligung:

- Bauherrschaft: Baugesuch - fakultativ: Vorprüfung
- Bauverwaltung: Prüfung Baugesuch, öffentliche Auflage, Einsprache
- Baukommission: berät Gemeinderat bei Eingliederung/Gestaltung und Ausnahmebewilligungen
- Einspracheverhandlungen: Bauherrschaft - Einsprecher
- Gemeinderat: entscheidet über Ausnahmebewilligung, über Einsprachen und erteilt Baubewilligungen bzw. lehnt Baugesuch ab

Baubewilligungsverfahren

Ab Erteilung/Ablehnung Baubewilligung:

- Gemeinderat: Entscheid
- Kantonsgericht
- Bundesgericht

Rechtsanwendung: Nutzung

Zweitwohnungsgesetz – die Mechanik

- **Grundregel (Art. 6 ZWG)** - Über 20% Zweitwohnungsanteil → keine neuen Zweitwohnungen ohne Nutzungsbeschränkung
- **Altrechtliche Wohnungen (Art. 10–11 ZWG)** – vor dem 11. März 2012 bestehend/bewilligt
 - Nutzung frei – auch als Zweitwohnung
 - Bei Umbau **oder** Abriss/Neubau: bis zu **30% mehr Hauptnutzfläche**, weiterhin ohne Nutzungsbeschränkung
 - Zusätzliche Wohnungen/Gebäude innerhalb dieser 30% zulässig

Rechtsanwendung: Nutzung

Zweitwohnungsgesetz – die Altbau-Ausnahme - Beispiel

- Ein Haus, das vor 2012 gebaut wurde, mit 300 m² Hauptnutzfläche, kann abgerissen und durch einen Neubau mit bis zu 390 m² Hauptnutzfläche (+30%) ersetzt werden – zum Beispiel aufgeteilt in **5 Wohnungen à ca. 80 m²**
- Sämtliche dieser 5 Wohnungen dürfen als Zweitwohnungen verkauft werden.

Fazit

- **Gewaltige Kräfte** – Nachfrage, Bodenpreise
- **Viele Einschränkungen** – aber auch viele Ausnahmen
- **Einfluss:**
 - **Wie viel gebaut wird?**
 - **Wie gross gebaut wird?**
 - **Was gebaut wird?**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Teilprojekte

Immobilienstrategie

Wie die Gemeinde mit ihren
eigenen Liegenschaften umgeht

Peter Stampfli
Gemeinderat Ressort Finanzen

G | Erarbeitung Immobilienstrategie

Ziel



Den kommunalen Immobilienbestand langfristig bedarfsgerecht,
wirtschaftlich und nachhaltig steuern.

Meilensteine



2026

- Konstituierung interne Arbeitsgruppe zur Erarbeitung Immobilienstrategie
- Erarbeitung **Immobilienstrategie** unter Berücksichtigung des Finanz- und Verwaltungsvermögens

Wo der Handlungsbedarf liegt

Verwaltungsvermögen

Für öffentliche Aufgaben gebunden

- Primarschulhaus
- Altes Schulhaus (denkmalgeschützt)
- Werkdienst (Werkhof)
- Schulpavillon (gemietet, kein Gemeindeeigentum)
- Regionalmuseum Seegemeinden
- Feuerwehr (inklusive Provisorium)
- Sportplatz Oberdorf
- Gemeindehaus (Stockwerkeigentum)
- Bibliothek (Haus Seepark)
- Weitere Objekte

● Hoch, kurzfristig ● Mittel, 2 bis 5 Jahre ● Tief oder laufend

Finanzvermögen

Frei veräusserbar

- Kappel matt
- Grundstück Unteraltdorf
- Parkplätze in der Bauzone (Zberg)
- Weitere Objekte (BR Obermühle, Festung)

Vier Objekte drängen

- 4 hoher Handlungsbedarf
- 4 mittlerer Handlungsbedarf
- 6 tiefer Handlungsbedarf

Zwei Arten von Liegenschaften, zwei Logiken

Verwaltungsvermögen

Infrastruktur, öffentliche Aufgabe
(gesetzlich, politisch) Schulhaus,
Verwaltung, Infrastruktur

- Bestandserhalt vor Neubau
- Investitionen nach nachgewiesenem Bedarf, mit den Nutzenden zusammen (Benutzerkonzept)
- Etappierung statt Investitionsspitzen
- Lebenszykluskosten statt Baukosten allein
- Öffentliche Nutzungen bleiben im Dorfkern verankert

Finanzvermögen

Keine öffentliche Aufgabe
(finanzielle Ressource)

- Beim Finanzvermögen handelt es sich um “nicht betriebsnotwendiges” Kapital (sog. Reserven)
- Immobilienbewirtschaftung für Infrastrukturen ohne öffentlichen Zweck ist nicht Aufgabe der Gemeinde
- Notwendige Investitionen im Verwaltungsvermögen sollen teilweise über Verkäufe oder Baurechte von / an Finanzvermögen querfinanziert werden
- Bei Abgabe werden öffentliche Interessen mit Auflagen gesichert (u.a. Nutzungseinschränkungen, , Mietvorgaben und öffentliche Erdgeschossnutzung

Das Vermögen der Gemeinde teilt sich in zwei Töpfe.

Verwaltungsvermögen ist alles, was wir für eine öffentliche Aufgabe (gesetzlich oder politisch begründet) brauchen: das Schulhaus, den Werkhof, die Feuerwehr. Diese Objekte lassen sich nicht verkaufen, ohne dass die Gemeinde die Aufgabe aufgibt oder anderswo neu erfüllt. **Finanzvermögen** dagegen dient nur der Liquiditätserhaltung, Ertrags- bzw. Renditegenerierung und ist frei veräußerbar (sog. finanzielle Reserve).

Warum die Gemeinde eine Immobilienstrategie braucht

14

strategisch relevante
Objekte im kommunalen
Portfolio

4

Handlungsfelder mit
Investitionsbedarf:

- Schule und Vereine
- Altes Schulhaus inkl.
Museum
- Kapellmatt
- Optimierung Werkdienst.

2

Objektentscheide sind bisher
gefallen:

- Feuerwehr und Werkdienst
bleiben am alten Standort
- Musikschule und Vereine
sollen in neuem Schulhaus
integriert werden

Die Handlungsfelder hängen zusammen

Zum Beispiel hängt die Nutzung des Alten und neuen Schulhauses davon ab, wo die Gemeindeverwaltung künftig arbeitet und welche Pläne das Museum hat.

Warum das Finanzvermögen zur Frage wird

CHF 26 Mio.

geplantes Investitionsvolumen der Gemeinde 2026 bis 2029 gemäss Aufgaben- und Finanzplan (Budget 2026)

CHF 12'657

Nettoverschuldung pro Einwohnerin und Einwohner bis 2029, wenn nichts unternommen wird. Kantonaler Grenzwert: CHF 2'500

Aufgrund der prognostizierten Entwicklung der Planjahre bis 2029 erwartet der Gemeinderat eine Erhöhung des Fremdkapitals auf rund

CHF 40 Mio.

Das Eigenkapital der Gemeinde ist hoch, aber gebunden

Es steckt in Liegenschaften und Landreserven und steht für Investitionen nicht zur Verfügung.
Ohne Gegenmassnahmen müsste das gesamte Investitionsprogramm fremdfinanziert werden, mit dauerhaft steigender Zinslast.

Quelle: Budget 2026 und Aufgaben- und Finanzplan 2026 bis 2029. Planwerte, die sich durch die Detailplanung noch verändern.

Querfinanzierung statt reiner Verschuldung

Investitionsbedarf

CHF 26 Mio

Davon Spezialfinanzierung
ca. CHF 12 Mio

+

Desinvestitionen

bis CHF 7.9 Mio.

Im Aufgaben- und Finanzplan
2027 bis 2029 vorgesehen,
bisher ohne Objektbeschluss

+

Fremdfinanzierung

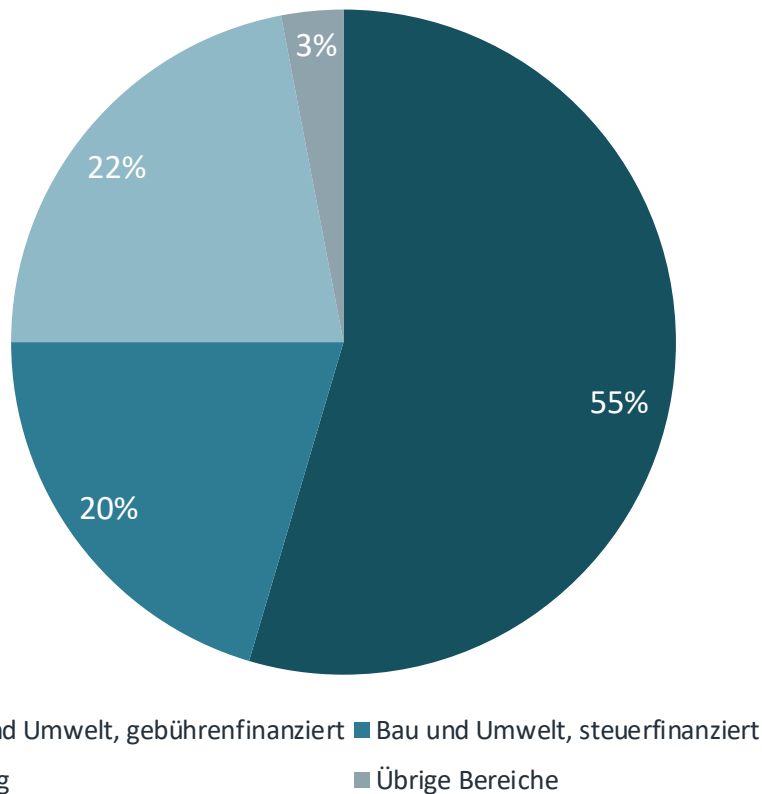
Rest

Langfristige Darlehen, ergänzt
durch Fördermittel von
Kanton und Bund

Wichtiger Vorbehalt

Sämtliche Beträge sind erste grobe Grössenordnungen ohne durchgerechnete Projekte. Sie dienen der Einordnung und sind keine Planungsbasis. Welche Objekte veräussert bzw. Im Baurecht abgegeben werden, ist offen und unterliegt in jedem Fall einem Volksentscheid.

Immobilien machen nur einen kleinen Teil aus



75 %

der geplanten Investitionen entfallen auf Bau, Umwelt und Raumordnung, also auf Infrastruktur.

rund CHF 12.1 Mio.

davon sind Spezialfinanzierungen für Wasser und Abwasser. Die Gemeinde muss sie vorfinanzieren, bezahlt werden sie aber über Gebühren und nicht über Steuern.

Dahinter stehen Wasserversorgung, Abwasser, Strassensanierungen sowie Dorfplatz, Seestrasse und Buswendeplatz.

Gebundene und gebührenfinanzierte Vorhaben lassen sich nicht verschieben, nur finanzieren.

Quelle: Investitionsrechnung zum Budgetentwurf 2027, Planperiode 2027 bis 2032, Total CHF 22.2 Mio.
Bereiche ohne geplante Investitionen sind nicht dargestellt. Planwerte, noch nicht beschlossen.

Wie finanzieren wir unsere Investitionen?



Weg A

Liegenschaften halten oder subventioniert abgeben

- Das Vermögen bleibt in Land und Gebäuden gebunden
- Die anstehenden Investitionen sind vollständig fremdzufinanzieren
- **Zinslast und Nettoverschuldung steigen über Jahre**

Weg B

Finanzvermögen veräußern und Verschuldung senken

- Ein Teil des gebundenen Vermögens wird realisiert
- Die Investitionen werden teilweise aus eigenen Mitteln finanziert
- **Die Verschuldung bleibt im tragbaren Rahmen**

Die Gemeinde steht vor grossen Investitionen

Schule und Vereine, Strassen und Infrastruktur usw. Wer heute nichts aktiviert, verschiebt die Rechnung nur. Der nächsten Generation bleibt dann nicht das Vermögen, sondern die Schuld darauf.

Beispiel Finanzvermögen: Kappelmatt

Ausgangslage: Kauf durch Gemeinde Vitznau gemäss Abstimmung vom 7. März 2021. Zentrale Lage im Dorfkern mit Seezugang. Die Liegenschaft ist schutzwürdig und muss bei Haustechnik und Brandschutz saniert werden. Wegen der Schutzwürdigkeit ist auch eine möglichst sanfte Sanierung mit relativ hohen Kosten verbunden.

Szenario 1

Verkauf mit Nutzungsauflagen

- ☐ Verkauf der abparzellierten Liegenschaft an Private
- ☐ Auflage für das Erdgeschoss: öffentliche Nutzung, Laden, Café oder Ähnliches, dauerhaft gesichert
- ☐ Die Sanierung trägt die Käuferschaft, nicht die Gemeinde
- ☐ Der Erlös fliesst in die Querfinanzierung von Gemeindeprojekten
- ☐ Käufer muss ein Nutzungskonzept vorlegen

Szenario 2

Sanierung durch die Gemeinde

- Die Gemeinde saniert die Liegenschaft mit Steuergeldern
- Vermietung der Wohnungen zu preisgünstigen Mieten (Subventionierung!)
- Die Gemeinde behält die Kontrolle über Nutzung & Mietzinse
- Kein Verkaufserlös, die Investition erhöht die Verschuldung
- Die eingesetzten Mittel fehlen für die übrigen Infrastrukturvorhaben

Fest steht: Der Parkanteil bleibt Eigentum der Gemeinde. Ein Verkauf bedarf der Zustimmung der Stimmberechtigten an der Urne. **Beide Szenarien werden der Stimmbevölkerung vorgelegt.**

Beispiel Verwaltungsvermögen: Altes Schulhaus (Szenario Verwaltung)

Ausgangslage: Baujahr 1893, seit 1995 unter Denkmalschutz, untergenutzt und mittelfristig sanierungsbedürftig. Die Gemeindeverwaltung ist heute am Dorfplatz eingemietet, in einem Gebäude mit weiteren Stockwerkeigentümern.

1

Umzug der Verwaltung

Die Gemeindeverwaltung zieht ins Alte Schulhaus, Erdgeschoss und erstes Obergeschoss. Das Regionalmuseum bleibt in den oberen Geschossen.

2

Sanierung

Das denkmalgeschützte Gebäude wird saniert und umgenutzt. Beiträge der kantonalen Denkmalpflege sind abzuklären.

3

Bisherige Räume

Die heutigen Verwaltungsräume am Dorfplatz werden verkauft oder vermietet.

4

Nutzungsreserven

Am Dorfplatz bestehen Nutzungsreserven. Option: Alterswohnungen, gemeinsam mit den übrigen Stockwerkeigentümern.

Querfinanzierung

Erträge aus Verkauf, Vermietung oder Entwicklung am Dorfplatz finanzieren die Sanierung des Alten Schulhauses mit. Die Gemeinde nutzt ein bestehendes Gebäude weiter, statt neu zu bauen.

Entschieden ist nichts. Der Gemeinderat prüft für das Alte Schulhaus mehrere Szenarien. Machbarkeit, Auflagen des Denkmalschutzes und Kosten sind noch abzuklären. **Käufe und Verkäufe von Liegenschaften gehen in jedem Fall an die Urne.**

Beispiel Finanzvermögen: Unteraltdorf

(Warum der GR einen Teilverkauf prüft)

1 Keine freien Mittel

Die Gemeinde hat kein liquides Eigenkapital, und die Erfolgsrechnung wirft keinen Gewinn ab.

2 Das Vermögen liegt brach

Das Finanzvermögen ist gebunden und trägt heute nichts bei. Es ist zugleich die einzige liquide Quelle der Gemeinde.

3 Die Investitionen kommen

Schule und Vereine, Altes Schulhaus, Strassen, Brücken, Infrastruktur usw.. Ohne Aktivierung wird alles fremdfinanziert.

Die Folge, wenn nichts aktiviert wird

Jede Investition läuft über Schulden, die Zinsen belasten die laufende Rechnung Jahr für Jahr. Was bleibt, ist nicht das Vermögen, sondern der Schuldenberg für die nächste Generation.

Haltung des Gemeinderats: Es ist nicht Aufgabe einer Gemeinde, Finanzvermögen zu horten, und gleichzeitig die Schulden ansteigen zu lassen, sondern verantwortungsbewusst mit dem Finanzvermögen umzugehen.

Deshalb prüft der Gemeinderat einen Teilverkauf: einen Teil aktivieren, den Rest als Reserve für kommende Generationen behalten. Das Anliegen, Land nicht leichtfertig zu veräussern, bleibt damit gewahrt. Ebenfalls geprüft werden die Abgabe im Baurecht und das Halten. **Entschieden wird in jedem Fall an der Urne.**

Was noch nicht entschieden ist, und wie es weiter geht

Noch nicht entschieden

- Welche Objekte veräußert oder im Baurecht abgegeben werden sollen
- Welches Szenario beim Alten Schulhaus weiterverfolgt wird
- Zu welchem Preis die Kapellmatt angeboten würde

Bereits klar

- Jeder Kauf und Verkauf von Grundstücken und Liegenschaften geht an die Urne, § 22 Gemeindeordnung
- Bei Abgaben werden öffentliche Interessen mit Auflagen gesichert
- Die Strategie wird laufend im Gemeinderat weiterentwickelt, nicht im Stillen abgeschlossen

Q4 2026

Verabschiedung der Immobilienstrategie durch den Gemeinderat

2026/27

Immobilenschätzungen FV
(Verkehrswert gem. HRM2)
Umbau-/ Sanierungskonzepte
Kostenschätzungen,
Nutzungskonzepte

ab 2027

Urnenabstimmungen zu den einzelnen Geschäften

Schul-/ Vereinsinfrastruktur und weitere Projekte

Wie die Gemeinde mit ihren eigenen Liegenschaften umgeht

Monika Camenzind
Gemeinderätin Ressort Bildung, Kultur und Freizeit

A | Optimierung der Schul- und Vereinsinfrastruktur

Ziel



Räumliche Neuorganisation der Schul- und Vereinsinfrastruktur.

Meilensteine



- Erarbeitung Grundlagen wie Betriebskonzept und Raumprogramm
- Start Vorprojekt mit erweitertem Raumprogramm
- Abschluss Vorprojekt mit Kostenschätzung Ende Februar 2027
- Urnenabstimmung Genehmigung Baukredit Juni 2027
- Bauprojekt, Baubewilligungsverfahren bis Ende 2027
- Submissionsphase bis Juni 2028
- Baustart Sommer 2028
- Bauende voraussichtlich Ende 2029

2026

ab 2027

Stand seit der Infoveranstaltung 30. März, Teil 1

- GRB 14. April 2026: Szenario C – Schulraumerweiterung wird weiterverfolgt
- Mai Gemeindeversammlung & WOZ Bericht:
 - _ neues Fluchttreppenhaus / Lernlandschaften
 - _ Re-Integration der derzeitigen Nutzungen des Pavillons ins Schulhaus
 - _ Re-Integration der Musikschule ins Schulhaus
 - _ Umsetzung Raumprogramm: Schule, Musikschule, Hausdienst und Vereine

Mit diesem Raumprogramm wird sichergestellt:

- Nutzung der Gänge/Treppenhaus durch die Schule unter Einhaltung der Brandschutzvorschriften
- Entflechtung von Schule, Tagesstrukturen und Vereinen, dort wo möglich und sinnvoll
- Mehrzweckraum
- Schulhausplatz optimieren für Schule, Vereine & Freizeit
- Aktuell fehlende Lagerräumlichkeiten erstellen für Schule, Hausdienst und Vereine

Stand seit der Infoveranstaltung 30. März, Teil 2

- GRB 28. Juli 2026: Umzug der Verwaltung ins alte Schulhaus prüfen
- Kernteam:
 - Erarbeitung Raumprogramm
 - _Veränderung Raumprogramm
 - _ mit Entscheid Feuerwehr/WD bleibt wo sie ist
 - _ mit Entscheid Nutzungen vom alten Schulhaus kommen ins Schulhaus
 - Bearbeitung Layout für praktische und sinnvolle Nutzung

Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

- bis Februar 2027: Vorprojekt Plus mit KS nach SIA +/- 15 %
- Juni 2027: Beantragung Baukredit, Urnenabstimmung
- bis Ende 2027: Bauprojekt mit KV nach SIA +/- 10 %, Eingabe Baugesuch
- Frühling 2028: Ausschreibungen
- ab Sommer 2028: Baustart
- Ende 2029: Bauende

Kurpark: Verbesserung Badeplätze

Ausgangslage

- Schwimmverbot im Umkreis von 100 Metern um einen Schiffsteg mit Ausnahme klar abgegrenzter und abgesperrter Schwimmbereiche
- Durchsetzung des Schwimmverbots äusserst schwierig
- Praxis: gefährliche Annäherung zwischen Schiffen der SGV und Schwimmenden



Kurpark: Verbesserung Badeplätze

- Umsetzung erfolgt auf die Badesaison 2027 vom 15. Mai bis am 15. Sept.
- Unter Auflage, dass es für die Schifffahrt und die Badenden eine Verbesserung der Sicherheit gibt.

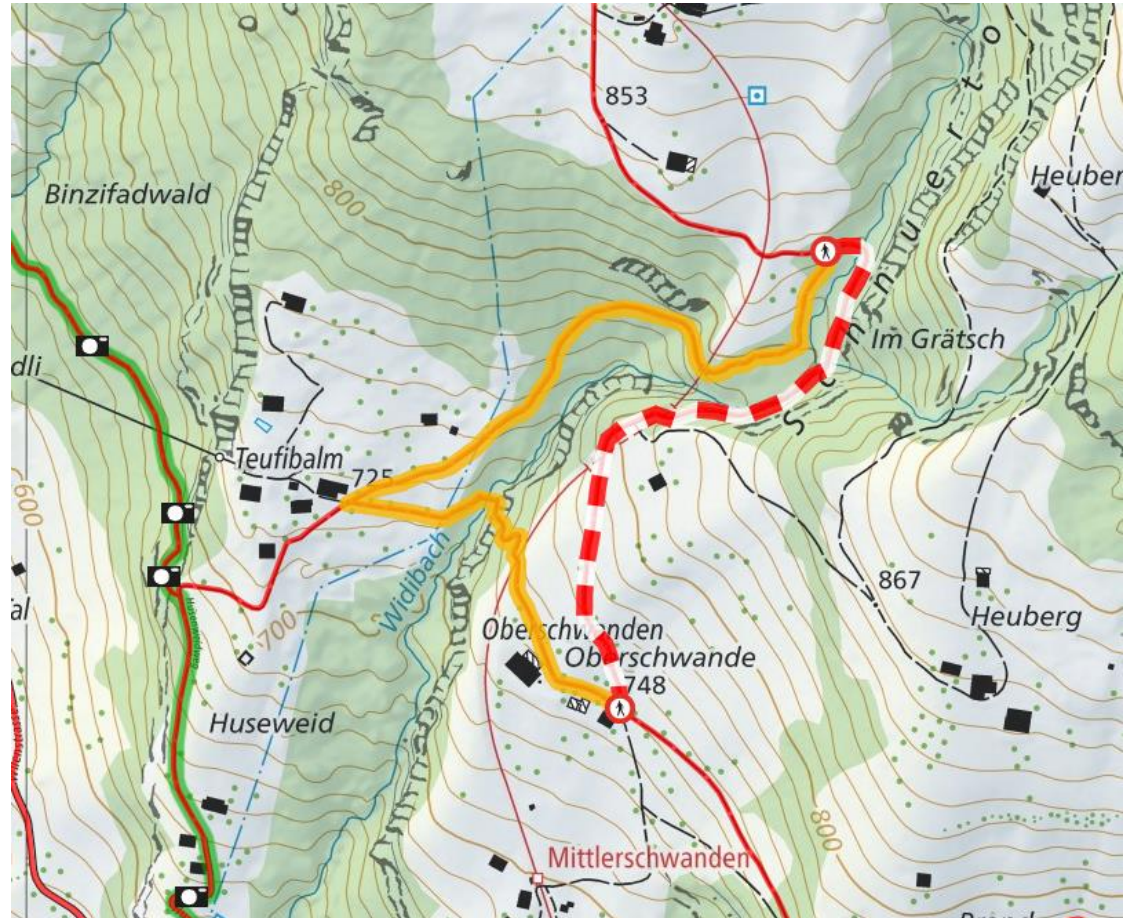


Wanderweg: Schnuertobel

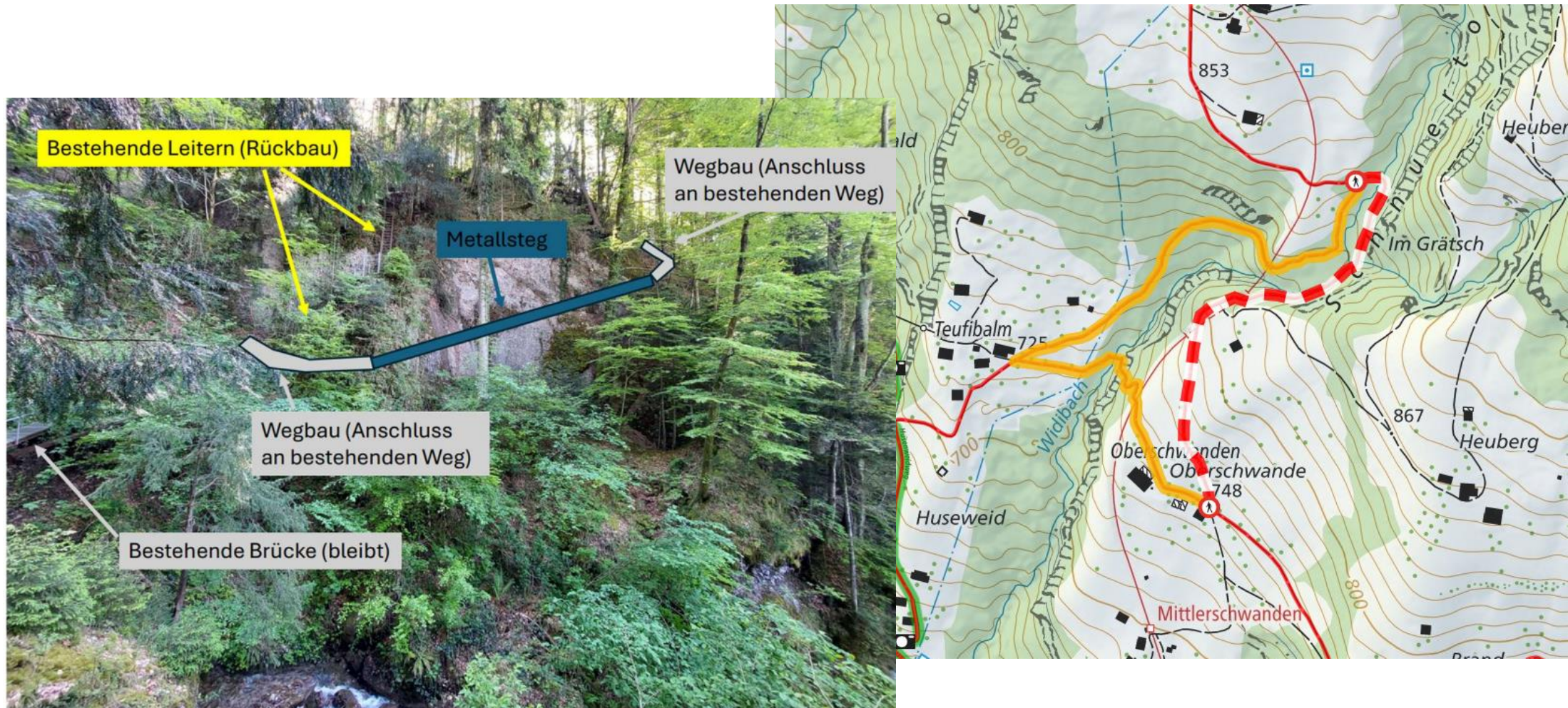
Ausgangslage 2023:

- Absenkungen im Wegtrasse vom Schnuertobel
 - lockere Stellen an der Felswand entlang des Wanderweges im Schnuertobel
- Prüfung für die Sicherheit der Wanderer
- Kenntnisnahme des geologischen Gutachtens
- Sperrung der Strecke «Schnuertobel» für Wanderer und für Fahrzeuge als Sofortmassnahme; Betretungs- und Fahrverbot

Weiteres Vorgehen: Machbarkeitsstudie



Wanderweg: Leiterersatz



Attraktivierung Seestrasse

Tempo 30 auf der Kantonsstrasse

Herbert Imbach
Gemeindepräsident

E | Attraktivierung Seestrasse

Ziel



Attraktivierung der Seestrasse u.a. durch Tempoverminderung, Erhöhung Fussgängersicherheit, gestalterische Eingriffe

Meilensteine



2025

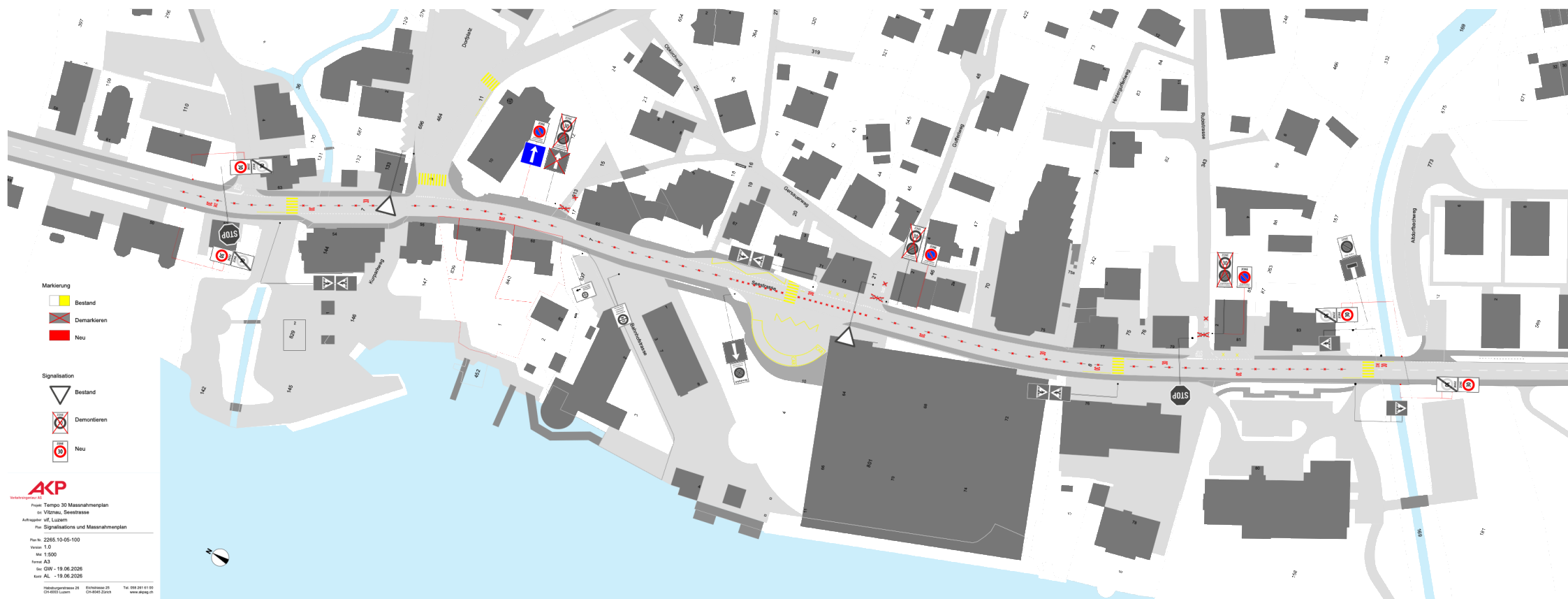
- Laufendes Strassenraum-Projekt des Kantons begleiten
- Gestaltungsmöglichkeiten unter Einbezug Schlüsselakteure ausloten

Ab 2026

- Einführung Tempo 30 auf Seestrasse, Herbst 2026

- **Einführung Tempo 30 auf Teilbereich der Seestrasse**
Einmündung Zihlstrasse bis Brücke Altdorfbach.
- **Umsetzung im Bestand:** Anpassung von Signalisation und Markierung, **kein baulicher Umbau** der Seestrasse.
- Fussgängerstreifen und Vortritt der Seestrasse gegenüber den Nebenstrassen bleibt bestehen.
- **Ziele:** mehr Verkehrssicherheit, weniger Lärm, höhere Wohn- und Aufenthaltsqualität.
- **Aktuell:** Öffentliche Auflage der Verfügung mit 30-tägiger Beschwerdefrist; Umsetzung nach Rechtskraft der Verfügung.

E | Attraktivierung Seestrasse



Ausblick

- **Weiterführung der einzelnen Teilprojekte**
 - Erarbeitung Immobilienstrategie
 - Projektierung Erweiterung Schulraum
 - U.a.
- Nächste **Informationsveranstaltung «Masterplan Vitznau»:**
Montag, 22. März 2027

Apéro und Austausch

