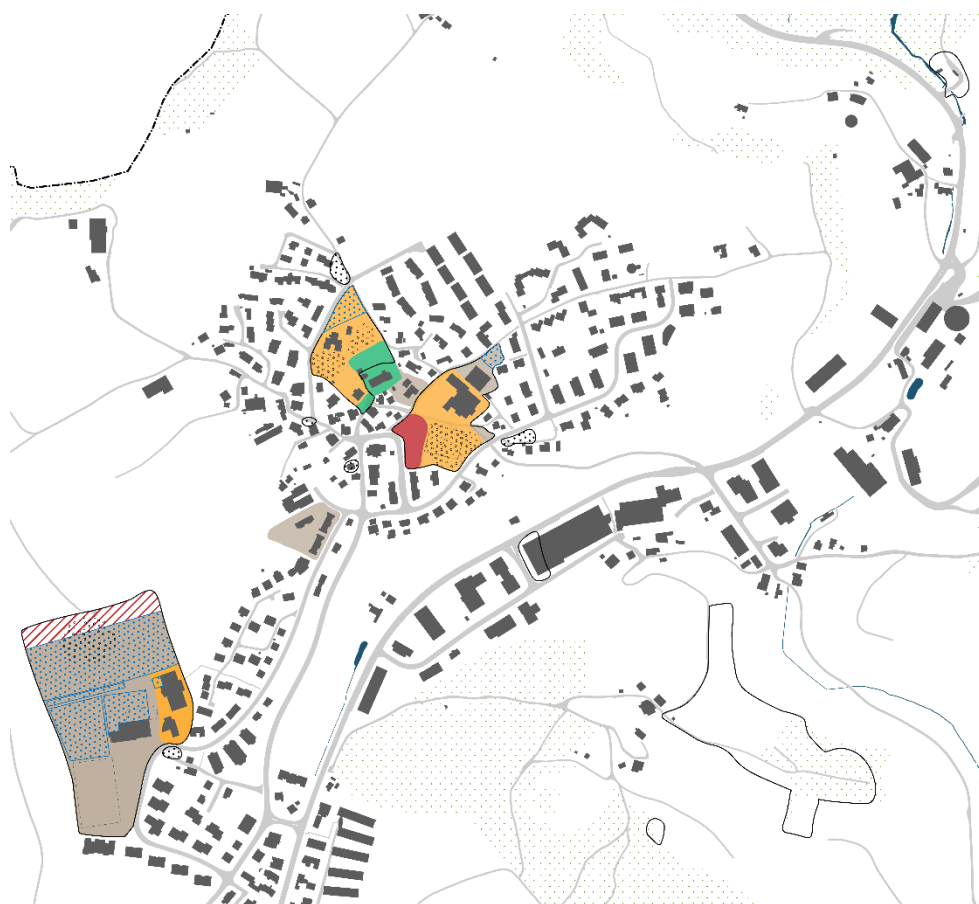


Grundlagendokument für den Erlass Gemeinderat

Ortsplanungsrevision Neuheim

Konzept öffentliche Bauten und Anlagen (OeB)



422-10
16. März 2022

Impressum

Auftrag	Ortsplanungsrevision Neuheim
Auftraggeber	Gemeinderat Neuheim 6345 Neuheim
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Mario Roth, René Ott
Qualitätsmanagement	 zerifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Aufgabe.....	4
1.2	Bedeutung.....	5
1.3	Grundlagen	5
1.4	Was bisher geschah – Rückblick.....	5
2.	Lagebeurteilung.....	6
2.1	Kennwerte Zonen OelB und OelF	6
2.2	Verbrauch Flächen OelB seit 2000	7
2.3	Weitere Reserven im Gemeindebesitz.....	8
3.	Analyse Bestand	9
3.1	Übersicht	9
3.2	Beurteilung Nutzungen.....	10
3.3	Nutzung von Dritten bereitgestellt	11
3.4	Nutzungen in anderen Gemeinden.....	11
4.	Angebotsanpassungen.....	12
4.1	Neue Bedürfnisse	12
4.2	Anpassungen Bestand	12
4.3	Landumlegung OelB zu Wohnzone.....	13
5.	Konzept OelB.....	14
5.1	Methodik.....	14
5.2	Konzeptplan	15
5.3	Umgang mit Reserven.....	20
6.	Auswirkungen.....	21
	Anhang A: Öffentliche Nutzungen im Gemeindegebiet	22

1. Einleitung

1.1 Aufgabe

Umfang und Abgrenzung

Folgende Elemente werden durch das Konzept OelB behandelt:

- Abschätzung Flächenbedarf OelB bis 2040;
- Beinhaltet keine Beurteilung der baulichen Substanz;
- Zeigt Handlungsbedarf auf;
- Koordination verschiedener Entwicklungen und Planungen.

Einbettung «Räumliche Strategie 2040»

Als Teil der gesamthafter Überprüfung der Ortsplanung wird zu Beginn eine räumliche Strategie zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. Darin werden die strategisch raumrelevanten Ansätze zu den Themen Verkehr, Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen bis 2040 verankert. Ein Teil dieser räumlichen Entwicklung ist das Konzept OelB (öffentliche Bauten und Anlagen). Darin wird der Bestand der gemeindlichen Liegenschaften und Nutzungen analysiert und in einer Strategie werden Ausbau- und Änderungsvorschläge definiert.

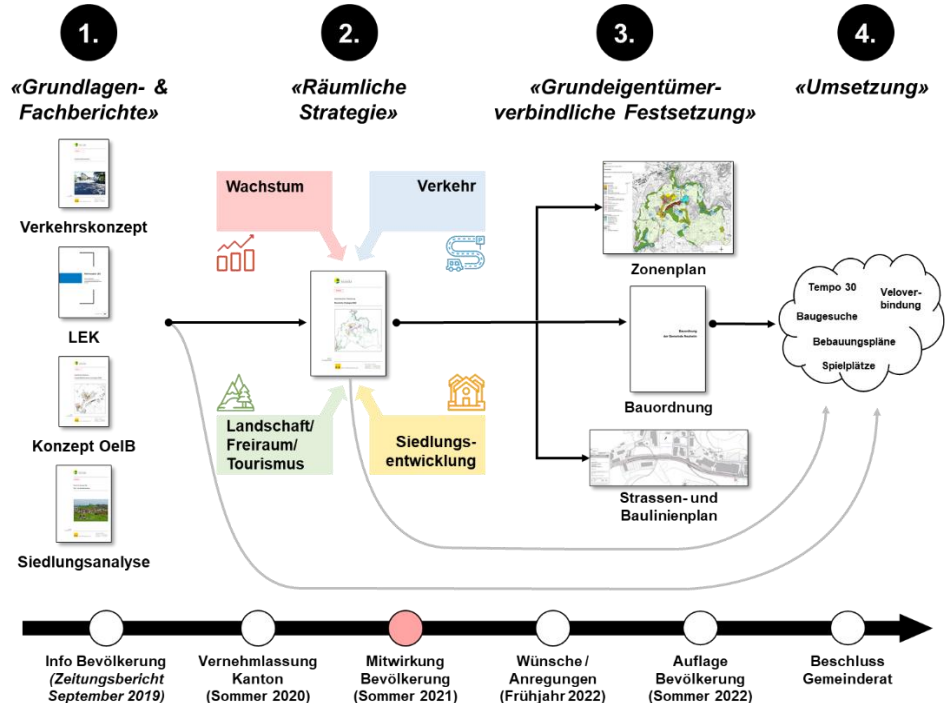


Abbildung 1: Übersicht Ortsplanungsrevision, R+K

Die raumrelevanten Erkenntnisse des Konzepts OelB fliessen dabei direkt in die räumliche Strategie ein.

1.2 Bedeutung

Wichtiger Bestandteil
des Dorflebens

Die Liegenschaften und Nutzungen der Gemeinde bilden neben privat angebotenen Dienstleistungen einen wichtigen Bestandteil des Dorflebens. Die Gemeinde bietet Angebote des täglichen Lebens wie Schulen, Verwaltung, die komplette Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Begegnungs- und Erholungsflächen an. Der Planung dieser Angebote kommt deshalb eine hohe Bedeutung zu.

1.3 Grundlagen

Analyse der gemeindlichen
Liegenschaften

Gleichzeitig zur Erarbeitung des Konzepts OelB wurde eine detaillierte Analyse der gemeindlichen Liegenschaften der Gemeinde Neuheim gestartet. Die Bestandsanalyse (Kapitel 3) basiert auf dieser Analyse.

1.4 Was bisher geschah – Rückblick

In den vergangenen 20 Jahren wurden folgende öffentlichen Bauten und Anlagen erstellt.

Realisierte Projekte

- Eine bedeutende Änderung geschah im Gebiet Neuhof, wo der Fussballplatz aus dem Jahre 1993 mit der Lindenhalle 2007 und Parkplätzen sowie einer Streetwork-Anlage 2018 erweitert wurde.
- Angrenzend zum Schulhaus Dorf I wurde 2018 das Schulhaus Dorf II errichtet. Darin sind die Oberstufenklassen der Gemeinde untergebracht.

Laufende Projekte

- Verschiedene LEK-Projekte im Zentrum (z. B. Sanierung des Spielplatzes Chilematt sowie des Begegnungsraums)

Weitere Projekte befinden sich erst in der Ideenphase. Bedarfsabklärungen sind im Gange, welche in diesem Konzept erörtert werden.

2. Lagebeurteilung

Flächen
OelB und OelF

In der Gemeinde Neuheim sind 8.1 ha der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) zugeordnet. Davon sind ca. 2.9 ha als unbebaut klassiert. Dies führt zu einem hohen Anteil der unbebauten Flächen von ca. 35 %.

Es bestehen keine Flächen der Zone des öffentlichen Interesses Erholung und Freihaltung (OelF) im Gemeindegebiet von Neuheim.

Begriff
OelB und OelF

In der folgenden Lagebeurteilung sowie im Konzept wird der Begriff OelB oder OelF benutzt. Diese werden als Abkürzung für die Zonenbezeichnung *Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB)* sowie der *Zone des öffentlichen Interesses Erholung für Freihaltung (OelF)* verwendet. In der OelB können öffentliche Bauten und Anlagen erstellt werden, der Zweck der OelF besteht in der Nutzung als Frei-, Grün- und Erholungsfläche.

2.1 Kennwerte Zonen OelB und OelF

Überdurchschnittlich
grosse OelB-Flächen

Die Gemeinde Neuheim verfügt über die höchsten Flächenreserven an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OelB). Der Schnitt im Kanton Zug liegt bei 1.8 m² OelB pro Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte). Vergleichbare Gemeinden wie Oberägeri oder Menzingen haben deutlich tiefere Werte. Dies kann ein Hinweis auf überdimensionierte OelB-Flächen sein. Entweder besteht momentan kein Bedarf zur Nutzung oder es ist unklar, wie die Reserven am sinnvollsten genutzt werden.

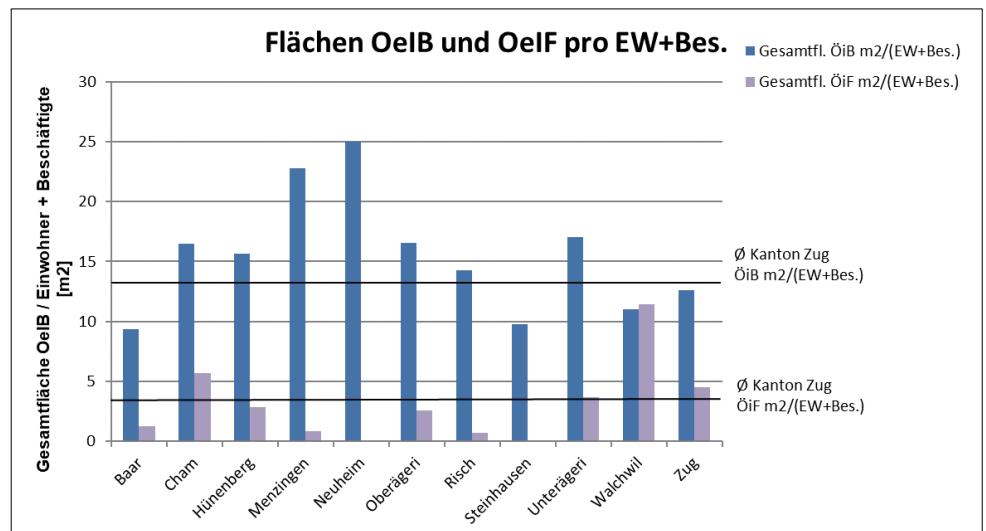


Abbildung 2: Flächen Zone des öffentlichen Interesses pro Einwohner und Beschäftigte (Quelle: Bauzonenstatistik Kanton Zug 2018, eigene Darstellung)

Auswirkungen
Gemeindegrösse

Ein Grund für die hohen Werte der eher kleineren Gemeinden (im Bereich von 2'000 Einwohnern) liegt darin begründet, dass aufgrund der geringen Einwohnerzahlen eine tiefe Auslastung für das Grundangebot (Schule, Verwaltung oder andere Einrichtungen) resultiert. Das Grundangebot muss

pro Gemeinde zur Verfügung gestellt werden, auch wenn dies von den Einwohnerzahlen her nicht zwingend notwendig wäre.

Mit steigenden Einwohnerzahlen kann eine bessere Auslastung erreicht werden, weshalb grössere Gemeinde tendenziell bessere Werte erreichen. Dieser Effekt dauert so lange, bis die Kapazitäten der Bauten und Anlagen ausgeschöpft ist und eine Erweiterung vorgenommen werden muss.

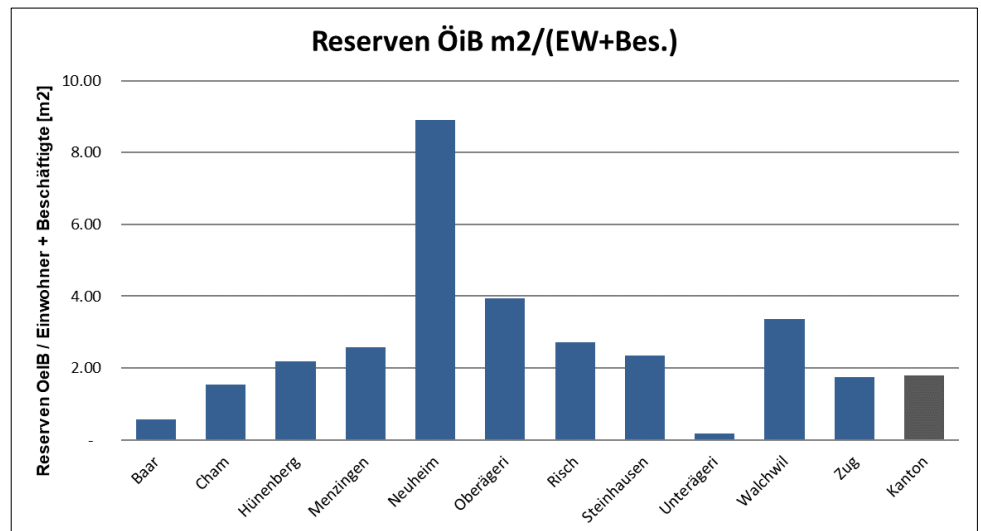


Abbildung 3: Reserven OeB pro Einwohner und Beschäftigte (Quelle: Bauzonenstatistik Kanton Zug 2018, eigene Darstellung)

Zu grosse Reserven

Es bleibt jedoch festzuhalten, dass die Gemeinde Neuheim über grosse Reserven an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen verfügt (ca. 1/3 der ÖiB sind Reserven). Um den ungefähren Bedarf bis ins Jahr 2040 abschätzen zu können, wird ein Konzept zu den öffentlichen Bauten und Anlagen erstellt.

2.2 Verbrauch Flächen OeB seit 2000

Bisheriger Flächenverbrauch

In den letzten 20 Jahren wurden die öffentlichen Flächen in einem Umfang von ca. 0.7 ha genutzt. Dies entspricht einer Nutzung von ca. 0.04 ha pro Jahr. Diese Flächen wurden für die Lindenhalle inkl. Parkplätze sowie das Schulhaus Dorf II gebraucht.

Abschätzung Reserven

Die Berechnung zur zeitlichen Verfügbarkeit aufgrund des bisherigen Verbrauchs zeigt, dass die Reserven von ca. 2.8 ha deutlich länger wie für den Zeithorizont bis 2040 reichen.

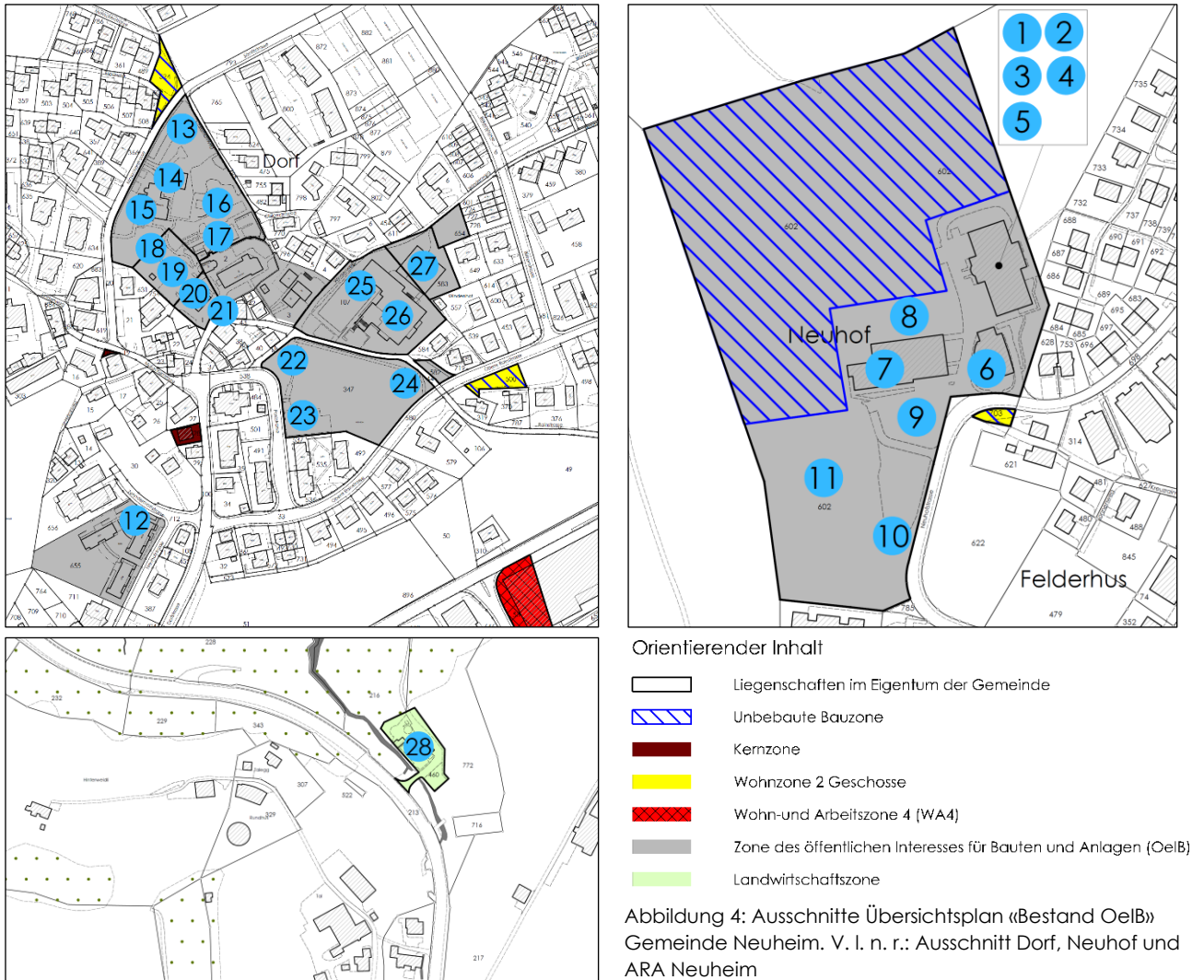
Es ist folglich klar, dass die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zu gross dimensioniert ist. Selbst im Falle einer Nutzung mit grossem Flächenbedarf sind zu viele Reserven vorhanden. Im Kapitel 5 wird aufgezeigt, wie mit diesen Reserven umgegangen wird.

2.3 Weitere Reserven im Gemeindebesitz

Neben den Reserven der OeB besitzt die Gemeinde weitere Reserven in der Wohnzone W2. Diese Reserven können aus strategischen Gründen gehalten werden, um eine gewünschte Entwicklung aktiv steuern zu können (z. B. als Landabtausch für einen Strassenausbau, eine Platzgestaltung oder als Mittel der aktiven Bodenpolitik).

3. Analyse Bestand

3.1 Übersicht



- | | | |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1 Feuerwehr (MZG) | 11 Rasensportplatz | 21 Dorfplatz |
| 2 Werkhof (MZG) | 12 Mittagstisch | 22 Spielplatz Zentrum |
| 3 Armeeunterkunft (MZG) | 13 Prov. Parkplatz | 23 Parkplatz (befestigt) |
| 4 Wohnnutzungen (MZG) | 14 Spielgruppe | 24 Rasenplatz |
| 5 Dachsaal (MZG) | 15 Schulhaus Chilematt | 25 Sportplatz „Roter Platz“ |
| 6 Ökihof | 16 Begegnungsplatz | 26 Schulhaus Dorf I |
| 7 Lindenhalle | 17 Friedhof | 27 Schulhaus Dorf II |
| 8 Parkplatz (Rasen) | 18 Spielplatz Chilematt | 28 ARA |
| 9 Parkplatz (befestigt) | 19 Parkplatz (befestigt) | |
| 10 Streetwork-Anlage | 20 Gemeindehaus | |

Zonen	Der Übersichtsplan «Bestand OelB» zeigt alle Liegenschaften im Gemeindebesitz. Der überwiegende Teil der Flächen liegt dabei in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB). Die Abwasserreinigungsanlage liegt in der Landwirtschaftszone.
Nutzungen	Zusätzlich wurden die Nutzungen und Angebote der Gemeinde erfasst. Dabei sind die Nutzungen vorwiegend in drei Gebieten konzentriert - Neuhof, Dorfzentrum Kirche und Dorfzentrum Schule.

3.2 Beurteilung Nutzungen

Vorgehen	Basierend auf dem Dokument «Analyse der gemeindlichen Liegenschaften der Gemeinde Neuheim» wurde zur Übersicht eine Tabelle mit den Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets zusammengestellt, siehe Anhang. Nachstehend sind die wesentlichen Qualitäten und Defizite zusammengefasst:
Qualitäten	<ul style="list-style-type: none"> • Das Sportensemble mit Turnhalle Lindenhalle und Streetwork-Platz sowie der Dorfplatz wurden als besondere Qualitäten innerhalb der Gemeinde identifiziert. • Im Dorfkern befinden sich grosse OelB-Flächen. Die Gemeinde kann die Entwicklung im Zentrum massgebend beeinflussen.
Defizite	<ul style="list-style-type: none"> • Der Dachsaal im Mehrzweckgebäude weist eine geringe Auslastung auf. Ein passende Nutzung / Weiterentwicklung wäre zu prüfen. • Die Zufahrtsorganisation des Ökihofs weist Schwachstellen auf und soll vereinfacht und verbessert werden. • Der Werkhof weist nicht genügend Lagerflächen auf. • Der Fussballplatz im Neuhof weist keine verbandskonforme Grösse für offizielle Fussballspiele auf. • Die Erschliessung der öffentlichen Parkplätze entlang der Maiackerstrasse und des provisorischen Parkplatzes im Dorfzentrum am Chilemattweg führt durch ein Wohnquartier und eine Engstelle. • Das Gemeindehaus ist nicht behindertengerecht. Es mangelt an Räumlichkeiten für einen Archivraum. Büroräumlichkeiten für zusätzliche Mitarbeiter sind nicht vorhanden. • Das Schulhaus Chilematt weist hinsichtlich Raumprogramm/ Nutzungen Mängel auf. • Die Turnhalle im Schulhaus Dorf I entspricht nicht den bfu-Normen.

- Die Spielplätze im Dorfzentrum weisen eine geringe Ausstattung auf. Eine Sanierung drängt sich auf (laufendes Projekt).
- Der Begegnungsplatz beim Schulhaus Chilematt ist sanierungsbedürftig (abgeschlossenes Projekt).
- Die Nutzungsanordnung des Jungendraums im Schulhaus Dorf I muss geprüft werden.

3.3 Nutzung von Dritten bereitgestellt

Versorgung	Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die Wasserwerke Zug AG. In Sihlbrugg erfolgt die Einspeisung durch die EKZ Eltop AG. Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgt über eine Spezialfinanzierung der Gemeinde.
Alterswohnungen	Die Zehndermattstiftung bietet auf dem Gemeindegebiet Wohnungen fürs Alter an. Es werden von der Stiftung insgesamt 49 Wohnungen für das Wohnen im Alter angeboten.
Kirchgemeinde	Die Kirchgemeinde stellt der Musikschule Räume zur Verfügung und ermöglicht Aufführungen. Daneben besteht das Angebot die Räumlichkeiten des Pfarreitreffs für kleinere Anlässe sowie den Pfarreisaal zu nutzen. Für grössere Veranstaltung besteht die Möglichkeit den Kirchsaal zu benützen, welcher Platz für bis zu 200 Personen bieten kann.

3.4 Nutzungen in anderen Gemeinden

Verschiedene Nutzungen bestehen nicht im Gemeindegebiet von Neuheim, sondern werden in anderen Gemeinden oder zusammen mit ebendiesen anderorts angeboten. Eine **Schiessanlage** sowie das **Alters- und Pflegeheim** «Luegeten» sind in der Nachbargemeinde Menzingen untergebracht. Das Betreuungsangebot **Spitex** wird für die Gemeinde Neuheim von Oberägeri her organisiert. Der Schwimmunterricht erfolgt im **Schwimmbad Lättich** in der Gemeinde Baar.

4. Angebotsanpassungen

4.1 Neue Bedürfnisse

Schwimmbad Es besteht ein Bedürfnis für den Schwimmunterricht der Schule und für die Freizeitnutzung. Neben den hohen Investitionskosten verursacht ein Schwimmbad sehr hohe laufende Kosten. Aus diesem Grund soll weiterhin mit den Nachbargemeinden eine Lösung gesucht werden.

Von der OPK / Gemeinde wurden die bisher bekannten Bedürfnisse für den Horizont 2040 berücksichtigt.

4.2 Anpassungen Bestand

Fussballplatz Damit offizielle Fussballspiele – auch Juniorenspiele - in Neuheim veranstaltet werden könnten, müsste der bestehende Rasenplatz auf die verbandskonformen Masse ausgebaut werden.

Aussensportanlagen Bei einer Umnutzung des Sportplatzes Schulhaus Dorf im Rahmen der Zentrumsentwicklung müsste der Platz für die bestehende 80 Meter Laufbahn, den Weitsprung und die Kugelstossanlage gesichert werden.

Ausbau ARA Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) wurde 2002 zu einer 3-stufigen Anlage umgebaut. Im heutigen Zustand ist die ARA mit ca. 3'000 Einwohnergleichwerten ausgelastet¹. Zur Schaffung von neuen Kapazitäten sollte der Anschluss an den Gewässerschutzverband der Region Zugersee-Küssnachtersee-Ägerisee (GVRZ) geprüft werden. Abklärungen dazu sind angezeigt.

¹ Unter Berücksichtigung der bestehenden Potenziale innerhalb des rechtskräftigen Zonenplans wird die Kapazitätsgrenze bereits erreicht. Die Kapazitäten wurden von der Firma Holinger AG berechnet.

4.3 Abtausch OelB mit anderen Bauzonen

Auszug kant. Richtplan

Für eine Umzonung/Umlagerung der OelB in andere Bauzonen sind gemäss kant. Richtplan S 1.1.5 folgende Nachweise zu erbringen:

Ein Abtausch von rechtskräftig eingezonten Bauzonen ist möglich, sofern keine raumplanerischen Gründe entgegenstehen. Die Umzonung einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen benötigt einen umfassenden Bedarfsnachweis.

Infolge dessen sind zwei Bedarfsnachweise zu erstellen. Zum einen ist zu belegen, dass zu viele OelB Flächen bis im Jahr 2040 eingezont sind und nicht weiter benötigt werden. Zum anderen ist nachzuweisen, dass nicht genügend Bauzonen für das 15-jährige Wachstum der Einwohner und Beschäftigten bestehen.

Zonenarrondierungen

Damit die Bauzonen mit den Grundstücksgrenzen korrespondieren, sind vereinzelt Arrondierungen der Bauzone notwendig. Reserven der Zone OelB, welche nicht für konkrete Nutzungen oder als strategische Reserven benötigt werden, bieten sich mit entsprechendem Bedarfsnachweis als Abtauschflächen für Arrondierungen an.

5. Konzept OelB

5.1 Methodik

Ansatz Die Flächen der Zone OelB sollen, basierend auf den Ansätzen der Hochschule Luzern, Anita Grams Dietziker und dem ARE Kanton Zürich², den folgenden Strategieansätzen zugewiesen werden:

Bewahren

«Qualitäten stärken»

Objekte und Liegenschaften weisen besondere Qualitäten auf, welche bewahrt und gestärkt werden müssen. Eine andere bauliche Nutzung bietet sich nicht an.

Ruhen lassen

«Entwicklung abwarten»

Objekte und Liegenschaften benötigen keine besonderen Aufwendungen. Entweder wurde bereits kürzlich investiert, weshalb die Kosten erst amortisiert werden müssen oder die Nutzung passt zu den Qualitäten und Anforderungen der Lage. Kleinere Routineaufgaben können ohne vertiefte Abklärung vorgenommen werden.

Weiterentwickeln

«Weg weiterverfolgen»

Bauten und Anlagen können am bestehenden Standort nicht mehr zeitgemäss genutzt werden. Erweiterungen oder Umbauten der bestehenden Substanz bieten sich zur Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung an.

Neuorientieren

«Klärungsprozess einleiten»

Nutzung und bauliche Situation ist unklar. Eine Neubeurteilung der Situation ist erforderlich. Zu diesem Zweck kann sich ein Klärungsprozess im Sinne eines Studienauftrages oder eine Testplanung, für bedeutende und grosse Flächen, anbieten.

Strategische Reserve OelB

«Unsicherheiten einrechnen»

Aufgrund momentan nicht genau absehbarer Entwicklungen werden Flächen strategisch für allfällige Erweiterungen oder andere Verwendungszwecke gehalten.

Strategische Reserve WMZ-Zonen

Neben der Zone OelB besitzt die Gemeinde weitere Flächen der WMZ-Zonen. Diese werden vorwiegend als Mittel der aktiven Bodenpolitik genutzt und werden beibehalten, bis sich eine sinnvolle Nutzung ergibt.

² Der Strategieansatz wird von den Strategieansätzen für eine Innenentwicklung abgeleitet. Hauptziel ist die Bündelung und Priorisierung der begrenzten Ressourcen zur Entwicklung der vorhandenen Möglichkeiten. (Quellen: „Qualitätsvolle Innenentwicklung von Städten und Gemeinden“ Kompetenzzentrum Regionalökonomie (CCRO) & Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTP), Hochschule Luzern (2014); „Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen – Leitfaden“ ARE Kanton Zürich (2015); „Spielräume für Dichte“ A. Grams Dietziker, ETH Zürich (2015))

5.2 Konzeptplan

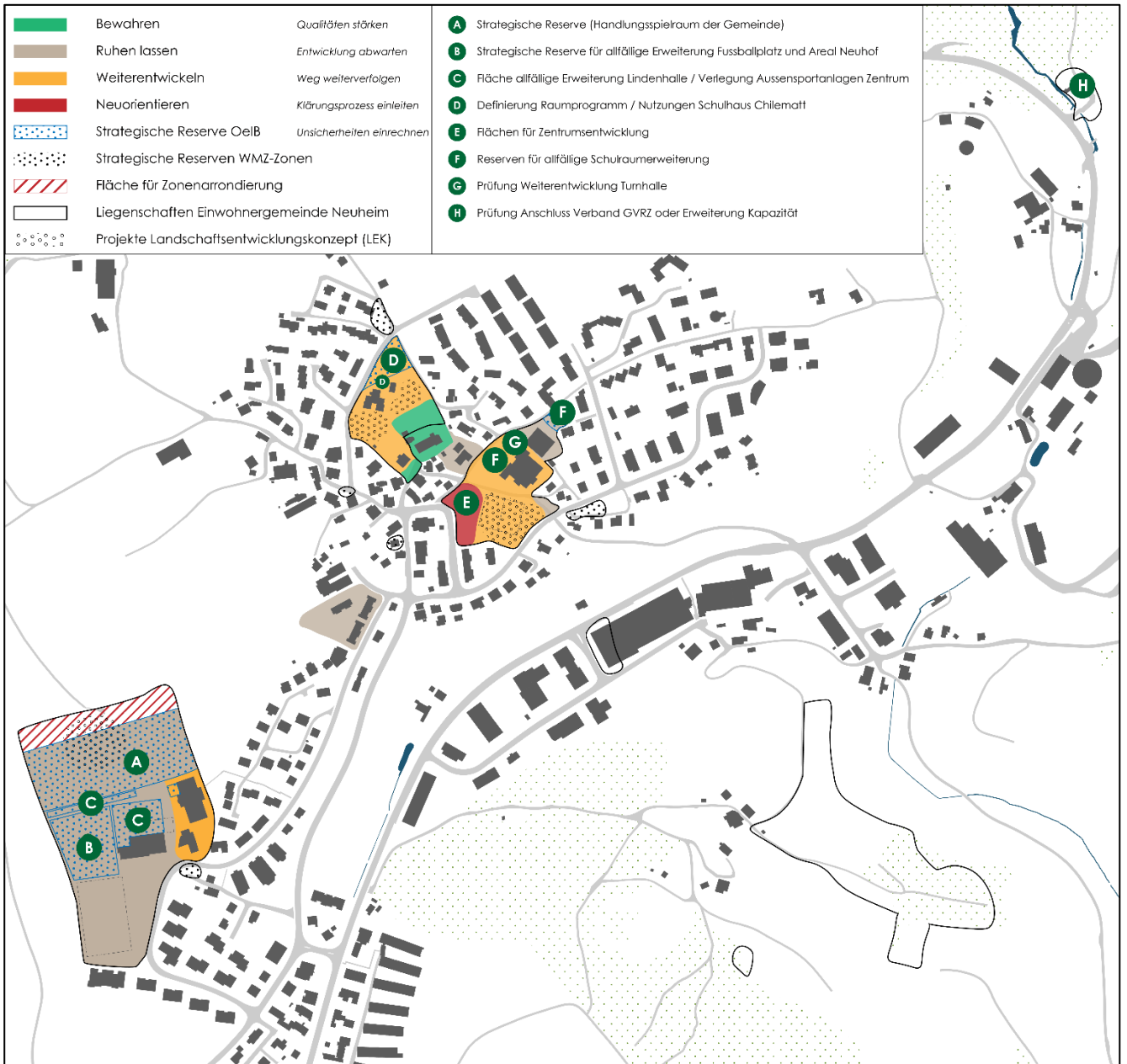


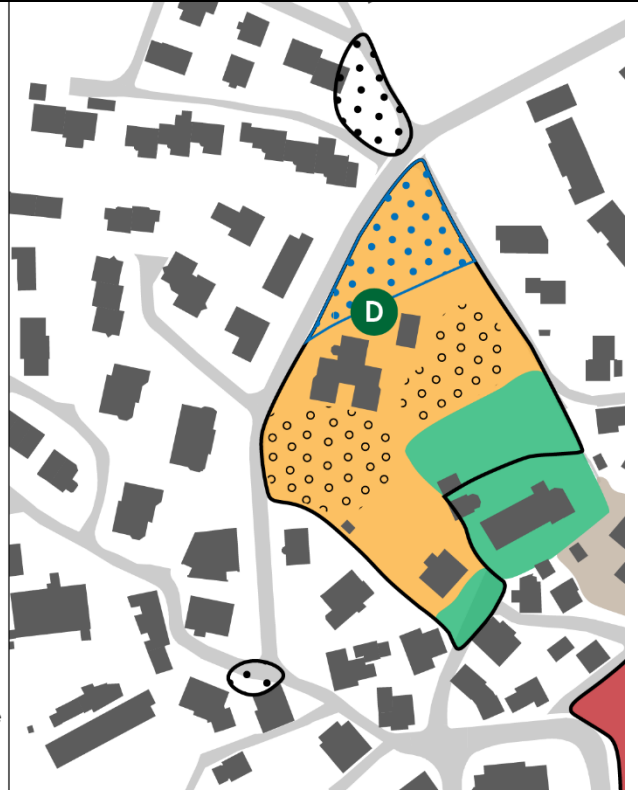
Abbildung 5: Konzeptplan OelB

Die wichtigsten Konzeptinhalte sind in der Übersichtskarte aufgeführt. Prioritär sind drei Gebiete weiterzuentwickeln (Dorf Bereich Kirche, Dorf Bereich Schule und im Gebiet Rietli). Im Gebiet Neuhof ergeben sich keine dringenden Anpassungen, solange sich die Umstände nicht erheblich geändert haben.

Neuhof																							
	<table border="0"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Massnahme</th> <th style="text-align: left;">Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> Fläche für Zonenarrondierung</td> <td>Kein Bedarf für OeB-Flächen von ca. 0.5 ha am Standort.</td> </tr> <tr> <td> Strategische Reserve</td> <td>Reserven der Gemeinde für strategische Zwecke (ca. 1.5 ha)</td> </tr> <tr> <td> Strategische Reserve für allfällige Erweiterung Fussballplatz und Areal Neuhof</td> <td>Genügend Flächen für einen Landtausch für allfälligen Ausbau Fussballplatz.</td> </tr> <tr> <td> Fläche allfällige Erweiterung Lindenhalle / Verlegung Aussensportanlagen Zentrum</td> <td>Für den Bedarfsfall einer 3-fach Turnhalle wird mit dem Parkplatz und zusätzlichen Flächen der Spielraum erhalten. Aussensportanlagen im Zentrum könnten in den Neuhof verlegt werden.</td> </tr> <tr> <td> Liegenschaften Einwohnergemeinde Neuheim</td> <td>Flächen sind vollständig im Besitz der Gemeinde, wodurch die Entwicklung selbstständig erfolgen kann.</td> </tr> <tr> <td> Strategische Reserve Zone OeB</td> <td>Für Erweiterungen oder anderweitige Verwendungen werden Flächen strategisch gesichert.</td> </tr> <tr> <td> Strategische Reserve WMZ-Zonen</td> <td>Als Mittel der aktiven Bodenpolitik oder für kleinere Vorhaben wird die Reserve beibehalten.</td> </tr> <tr> <td> Projekt Landschaftsentwicklungskonzept</td> <td>LEK-Projekt kann unabhängig der Zonierung erfolgen.</td> </tr> <tr> <td> Ruhens lassen „Entwicklung abwarten“</td> <td>Momentan keine Anpassungen angezeigt.</td> </tr> <tr> <td> Weiterentwickeln „Weg weiterverfolgen“</td> <td>Angebote im Ökihof/Mehrzweckgebäude sollen gemäss den Anforderungen angepasst werden.</td> </tr> </tbody> </table>	Massnahme	Beschreibung	Fläche für Zonenarrondierung	Kein Bedarf für OeB-Flächen von ca. 0.5 ha am Standort.	Strategische Reserve	Reserven der Gemeinde für strategische Zwecke (ca. 1.5 ha)	Strategische Reserve für allfällige Erweiterung Fussballplatz und Areal Neuhof	Genügend Flächen für einen Landtausch für allfälligen Ausbau Fussballplatz.	Fläche allfällige Erweiterung Lindenhalle / Verlegung Aussensportanlagen Zentrum	Für den Bedarfsfall einer 3-fach Turnhalle wird mit dem Parkplatz und zusätzlichen Flächen der Spielraum erhalten. Aussensportanlagen im Zentrum könnten in den Neuhof verlegt werden.	Liegenschaften Einwohnergemeinde Neuheim	Flächen sind vollständig im Besitz der Gemeinde, wodurch die Entwicklung selbstständig erfolgen kann.	Strategische Reserve Zone OeB	Für Erweiterungen oder anderweitige Verwendungen werden Flächen strategisch gesichert.	Strategische Reserve WMZ-Zonen	Als Mittel der aktiven Bodenpolitik oder für kleinere Vorhaben wird die Reserve beibehalten.	Projekt Landschaftsentwicklungskonzept	LEK-Projekt kann unabhängig der Zonierung erfolgen.	Ruhens lassen „Entwicklung abwarten“	Momentan keine Anpassungen angezeigt.	Weiterentwickeln „Weg weiterverfolgen“	Angebote im Ökihof/Mehrzweckgebäude sollen gemäss den Anforderungen angepasst werden.
Massnahme	Beschreibung																						
Fläche für Zonenarrondierung	Kein Bedarf für OeB-Flächen von ca. 0.5 ha am Standort.																						
Strategische Reserve	Reserven der Gemeinde für strategische Zwecke (ca. 1.5 ha)																						
Strategische Reserve für allfällige Erweiterung Fussballplatz und Areal Neuhof	Genügend Flächen für einen Landtausch für allfälligen Ausbau Fussballplatz.																						
Fläche allfällige Erweiterung Lindenhalle / Verlegung Aussensportanlagen Zentrum	Für den Bedarfsfall einer 3-fach Turnhalle wird mit dem Parkplatz und zusätzlichen Flächen der Spielraum erhalten. Aussensportanlagen im Zentrum könnten in den Neuhof verlegt werden.																						
Liegenschaften Einwohnergemeinde Neuheim	Flächen sind vollständig im Besitz der Gemeinde, wodurch die Entwicklung selbstständig erfolgen kann.																						
Strategische Reserve Zone OeB	Für Erweiterungen oder anderweitige Verwendungen werden Flächen strategisch gesichert.																						
Strategische Reserve WMZ-Zonen	Als Mittel der aktiven Bodenpolitik oder für kleinere Vorhaben wird die Reserve beibehalten.																						
Projekt Landschaftsentwicklungskonzept	LEK-Projekt kann unabhängig der Zonierung erfolgen.																						
Ruhens lassen „Entwicklung abwarten“	Momentan keine Anpassungen angezeigt.																						
Weiterentwickeln „Weg weiterverfolgen“	Angebote im Ökihof/Mehrzweckgebäude sollen gemäss den Anforderungen angepasst werden.																						
Handlungsbedarf	Massnahmen im Bestand:																						
<p>Im Gebiet Neuhof ergibt sich für grosse Teile des Gebiets in den nächsten 15 Jahren keine Notwendigkeit zur Anpassung der Gesamtsituation. Es können kleine Interventionen vorgenommen werden, ohne dass diese konzeptionell vertieft abgeklärt werden müssten. Die strategischen Reserven werden im rot schraffierten Bereich nicht gebraucht und können bedarfsgerecht für Zonenarrondierungen genutzt werden.</p>	<p><i>Das Mehrzweckgebäude benötigt eine Sanierung und Neuzuteilung der Räumlichkeiten. Eine Umnutzung gering genutzter Räume ist angesagt, um eine höhere Nachfrage der Räume zu erreichen. Es ist zu prüfen, wie der Dachsaal künftig genutzt werden soll. Die Zufahrtsorganisation zum Ökihof soll vereinfacht und verbessert werden.</i></p>																						
Abhängigkeiten																							
<ul style="list-style-type: none"> Die Entwicklung der Belegung der Sport- und Eventhalle Lindenhalle bestimmt den Bedarf für einen Ausbau. Flächen für Zonenarrondierungen sind vorhanden. Abhängig vom Bedarf zur Arrondierung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen können diese Flächen umgelagert werden. 																							

Dorfkern / Bereich Chilematt

D	Definierung Raumprogramm, Nutzungen Schulhaus Chilematt	Verschiedene Nutzergruppen beanspruchen das Schulhaus. Diverse bauliche Anpassungen sind angezeigt.
Bewahren	„Qualitäten stärken“	Friedhof und Dorfplatz verfügen über genügend Qualitäten und sind in diesem Masse zu erhalten.
Weiterentwickeln	„Weg weiterverfolgen“	Vorhandene Potenziale des Gebiets sollen weiterentwickelt werden. Bauten und Anlagen sind optimal zu nutzen.
	Liegenschaften Einwohner-gemeinde Neuheim	Die Gemeinde besitzt grosse OelB-Flächen im Zentrum.
	Strategische Reserve Zone OelB	Für öffentliche Nutzungen im Zentrum werden Flächen als strategische Reserve gesichert.
	Strategische Reserve WMZ-Zonen	Als Mittel der aktiven Bodenpolitik oder für kleinere Vorhaben wird die Reserve beibehalten.
	Projekte Landschafts-entwicklungs-konzept	LEK-Projekte (Spielplatz Chilematt und Begegnungsplatz) werden die öffentlichen Nutzungen auf.



Handlungsbedarf

Verschiedene Nutzungen weisen Sanierungsbedarf auf oder verfügen über zu geringe Räumlichkeiten. Für die weiteren Handlungsschritte soll der Raumbedarf und die gewünschten Nutzungen (wie z.B. Kindergarten, Spielgruppe, Jugendraum, schulergänzende Betreuung etc.) abgeklärt werden. Das zusammenhängende Gebiet bietet dabei genügend Lösungsmöglichkeiten.

Abhängigkeiten

- Es ist abzuklären, ob und in welchem Masse die Verwaltung im Gemeindehaus bestehen bleiben soll.
- Die Massnahmen des LEK sind unabhängig von den übrigen Planungen und wurden in der Zwischenzeit bereits ausgeführt.
- Der provisorische Parkplatz ist in die Überlegungen der Zentrumsplanung einzubeziehen.

Zentrum / Schulhaus Dorf																								
	<table border="0"> <thead> <tr> <th>Massnahme</th> <th>Beschreibung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>E Fläche für Zentrumsentwicklung</td> <td>Neuordnung der zentralen Sport- und Freiräume spielt Flächen für die Zentrumsentwicklung frei.</td> </tr> <tr> <td>F Reserven für allfällige Schulraumerweiterung</td> <td>Für zusätzlichen Schulraum könnte der Rote Platz verlegt werden. Die Parzelle wird als strategische Reserve gehalten.</td> </tr> <tr> <td>G Weiterentwicklung Turnhalle prüfen</td> <td>Falls Turnhalle nicht auf aktuelle Anforderungen angepasst werden kann, sind andere Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen.</td> </tr> <tr> <td>Ruhen lassen „Entwicklung abwarten“</td> <td>Schulhaus Dorf II wurde neu gebaut und erfordert vorläufig keine Änderungen.</td> </tr> <tr> <td>Weiterentwickeln „Weg weiterverfolgen“</td> <td>Neuordnung des Gebiets führt zu neuen Qualitäten und ermöglicht eine Nutzungsverdichtung des Zentrums.</td> </tr> <tr> <td>Neuorientieren „Klärungsprozess einleiten“</td> <td>Für ein Teil der OelB im Zentrum ist eine neue Nutzung im Rahmen der Zentrumsplanung zu finden.</td> </tr> <tr> <td>Liegenschaften Einwohnergemeinde Neuheim</td> <td>Flächen sind im Besitz der Gemeinde, wodurch die Entwicklung selbstständig erfolgen kann.</td> </tr> <tr> <td>Strategische Reserve Zone OelB</td> <td>Reserve für allfällige Erweiterung der Schule.</td> </tr> <tr> <td>Strategische Reserve WMZ-Zonen</td> <td>Als Mittel der aktiven Bodenpolitik oder für kleinere Vorhaben wird die Reserve gesichert.</td> </tr> <tr> <td>Projekt Landschaftsentwicklungskonzept</td> <td>LEK-Projekt (Spielplatz Schulhaus Dorf) sorgt für eine Aufwertung des Zentrums und ordnet die Nutzungen neu an.</td> </tr> </tbody> </table>	Massnahme	Beschreibung	E Fläche für Zentrumsentwicklung	Neuordnung der zentralen Sport- und Freiräume spielt Flächen für die Zentrumsentwicklung frei.	F Reserven für allfällige Schulraumerweiterung	Für zusätzlichen Schulraum könnte der Rote Platz verlegt werden. Die Parzelle wird als strategische Reserve gehalten.	G Weiterentwicklung Turnhalle prüfen	Falls Turnhalle nicht auf aktuelle Anforderungen angepasst werden kann, sind andere Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen.	Ruhen lassen „Entwicklung abwarten“	Schulhaus Dorf II wurde neu gebaut und erfordert vorläufig keine Änderungen.	Weiterentwickeln „Weg weiterverfolgen“	Neuordnung des Gebiets führt zu neuen Qualitäten und ermöglicht eine Nutzungsverdichtung des Zentrums.	Neuorientieren „Klärungsprozess einleiten“	Für ein Teil der OelB im Zentrum ist eine neue Nutzung im Rahmen der Zentrumsplanung zu finden.	Liegenschaften Einwohnergemeinde Neuheim	Flächen sind im Besitz der Gemeinde, wodurch die Entwicklung selbstständig erfolgen kann.	Strategische Reserve Zone OelB	Reserve für allfällige Erweiterung der Schule.	Strategische Reserve WMZ-Zonen	Als Mittel der aktiven Bodenpolitik oder für kleinere Vorhaben wird die Reserve gesichert.	Projekt Landschaftsentwicklungskonzept	LEK-Projekt (Spielplatz Schulhaus Dorf) sorgt für eine Aufwertung des Zentrums und ordnet die Nutzungen neu an.	
Massnahme	Beschreibung																							
E Fläche für Zentrumsentwicklung	Neuordnung der zentralen Sport- und Freiräume spielt Flächen für die Zentrumsentwicklung frei.																							
F Reserven für allfällige Schulraumerweiterung	Für zusätzlichen Schulraum könnte der Rote Platz verlegt werden. Die Parzelle wird als strategische Reserve gehalten.																							
G Weiterentwicklung Turnhalle prüfen	Falls Turnhalle nicht auf aktuelle Anforderungen angepasst werden kann, sind andere Nutzungsmöglichkeiten zu prüfen.																							
Ruhen lassen „Entwicklung abwarten“	Schulhaus Dorf II wurde neu gebaut und erfordert vorläufig keine Änderungen.																							
Weiterentwickeln „Weg weiterverfolgen“	Neuordnung des Gebiets führt zu neuen Qualitäten und ermöglicht eine Nutzungsverdichtung des Zentrums.																							
Neuorientieren „Klärungsprozess einleiten“	Für ein Teil der OelB im Zentrum ist eine neue Nutzung im Rahmen der Zentrumsplanung zu finden.																							
Liegenschaften Einwohnergemeinde Neuheim	Flächen sind im Besitz der Gemeinde, wodurch die Entwicklung selbstständig erfolgen kann.																							
Strategische Reserve Zone OelB	Reserve für allfällige Erweiterung der Schule.																							
Strategische Reserve WMZ-Zonen	Als Mittel der aktiven Bodenpolitik oder für kleinere Vorhaben wird die Reserve gesichert.																							
Projekt Landschaftsentwicklungskonzept	LEK-Projekt (Spielplatz Schulhaus Dorf) sorgt für eine Aufwertung des Zentrums und ordnet die Nutzungen neu an.																							
Handlungsbedarf																								
<p>Die grosse Wiese südlich der Schule Dorf soll mithilfe von Projekten des LEK weiterentwickelt werden. Durch eine Neuordnung der Sport-, Rasen- sowie Spielplätze kann das Gebiet qualitativ aufgewertet sowie nutzungsmässig verdichtet werden. Diese Neuordnung spielt Flächen für andere Nutzungen frei, welche nicht mehr für eine rein öffentliche Nutzung benötigt werden. Um Vorstellungen zur konkreten Nutzung dieser Flächen zu erhalten, ist mit der Zentrumsplanung ein Klärungsprozess anzugehen. Inwiefern eine Umzonung von der OelB in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone notwendig wird, zeigt sich im Rahmen der Zentrumsplanung. Das Raumprogramm ist dannzumal zu klären.</p>																								
Abhängigkeiten																								
<ul style="list-style-type: none"> • Eine Verlegung des Sportplatzes (Roter Platz) würde Flächen für eine allfällige Schulraumerweiterung freimachen. • Die Zentrumsplanung kann unabhängig von der Verschiebung des Sportplatzes erfolgen. • Prüfung der Verlegung der Gemeindeverwaltung. Das Gebiet bietet die Möglichkeit für die Stärkung des Dorfzentrums. 																								

Abwasserreinigungsanlage (ARA)

Massnahme



Anschluss Verband GVRZ oder Erweiterung Kapazität prüfen.

Beschreibung

Die ARA erreicht mit den rechtskräftigen Potenzialen des Zonenplans die Kapazitätsgrenze.



Handlungsbedarf

Die bestehende ARA reicht für einen geschätzten Zeitraum von 10 – 15 Jahren aus. Anschliessend muss die ARA ausgebaut werden, oder die Gemeinde muss sich dem Abwasserverband GVRZ anschliessen. Es sind folglich diese beiden Lösungsansätze genauer zu prüfen.

Abhängigkeiten

- Je nach Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung verändert sich der Zeitpunkt der vollen Auslastung der ARA und des Bedarfs an neuen Kapazitäten.
- Abhängigkeit der Kapazität und Erschliessungsmöglichkeiten von anderen ARA.

Wald- und Landwirtschaftsparzellen

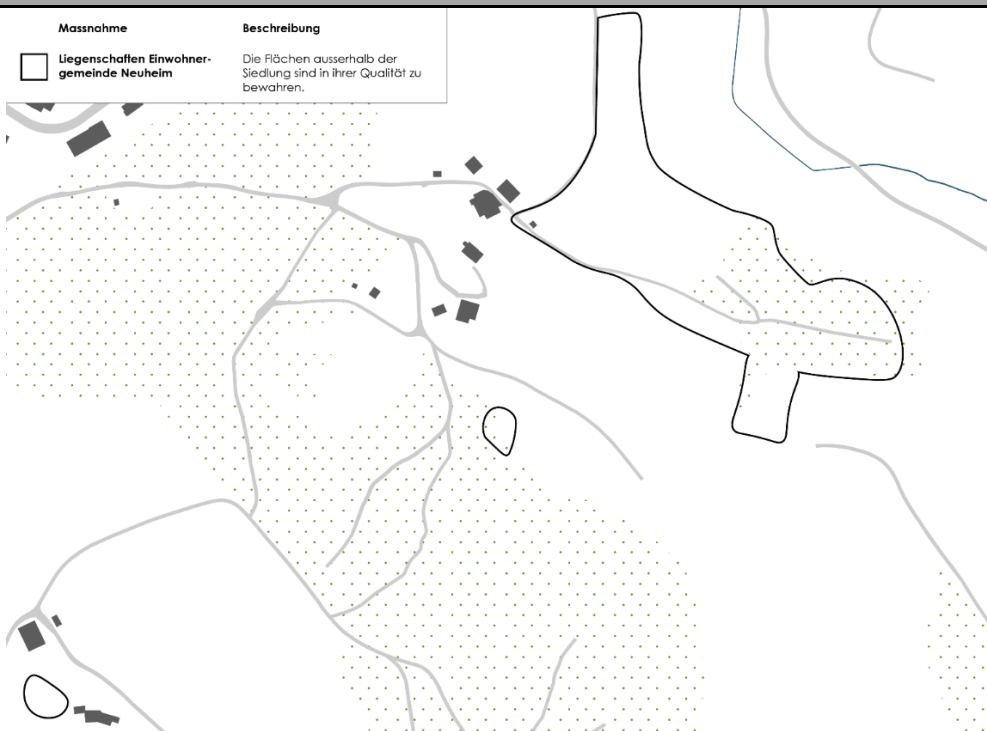
Massnahme



Liegenschaften Einwohner-gemeinde Neuheim

Beschreibung

Die Flächen ausserhalb der Siedlung sind in ihrer Qualität zu bewahren.



Handlungsbedarf

Die Gebiete ausserhalb der Bauzonen sollen in ihrer Qualität und Quantität bewahrt werden.

Abhängigkeiten

Es bestehen keine Abhängigkeiten.

5.3 Umgang mit Reserven

Strategische Reserven	<p>Zweckgebundene, strategische Reserven werden für eine allfällige Erweiterung der Turnhalle Lindenhalle zu einer zwei- oder dreifachen Turnhalle sowie eine Fläche zur Landumlegung im Falle einer benötigten Anpassung des Fussballfeldes auf eine verbandskonforme Grösse benötigt. Der restliche Teil der strategischen Reserve im Neuhof verbleibt in der Zone OelB bis sich konkrete Nutzungen für die ca. 1.5 ha grosse Bauzone ergeben (strategischer Handlungsspielraum der Gemeinde Neuheim).</p> <p>Im Dorfkern / Bereich Chilematt bestehen strategische Reserven, um Flächen für neue oder angepasste Nutzungen wie z. B. Kindergarten, Spielgruppe, Jugendraum etc. bereitstellen zu können. Diese können im Bedarfsfall genutzt werden.</p>
Zonenarrondierungen	<p>Die restlichen Flächen (ca. 0.5 ha), für welche am Standort Neuhof kein Bedarf besteht, sollen für Zonenarrondierungen zur Verfügung stehen. In der Revision der Ortsplanung sind zweckmässige Abtausche zu prüfen.</p>

6. Auswirkungen

Massnahmen

Mit der Ausscheidung von ca. 0.5 ha der Zone OelB für Zonenarrondierungen-wird die Reserve OelB pro Einwohner und Beschäftigte reduziert.

Auswirkung Bevölkerungsentwicklung

In der Räumlichen Strategie wird angenommen, dass Neuheim im Jahr 2040 zwischen 3'645 und 3'850 Einwohner und Beschäftigte haben wird. Mit diesem Wachstum verändern sich ebenso die Kennwerte der Zone OelB:

	Zone OelB / E+B [m ²]
Ausgangslage (siehe Kap. 2.1)	25
E+B 2040 (tiefe Annahme)	22
E+B 2040 (hohe Annahme)	21
Schnitt Kanton Zug	13

Entwicklung Reserven OelB pro E+B

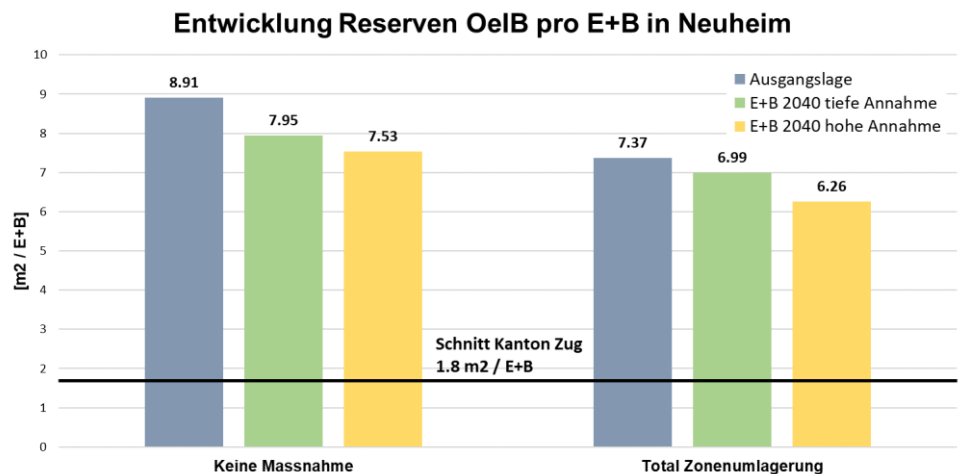


Abbildung 6: Entwicklung Reserven OelB pro E+B (Quelle: Auf Grundlage der Bauzonenstatistik Kanton Zug 2018, eigene Darstellung)

Reserven OelB pro E+B 2040

Mit der Zonenarrondierung kann ein tieferer Kennwert der Reserven OelB erreicht werden.

Weitere Veränderungen

Ein Teil der Zone OelB im Zentrum wird in die Zentrumsplanung einbezogen. Dabei ist es noch unklar, ob eine Umzonung von der Zone OelB in eine Wohn-, Misch- oder Zentrumszonen gewünscht oder notwendig ist. Aus diesem Grund wurde diese Fläche weiterhin als OelB gerechnet.

Falls eine Umzonung in eine WMZ erfolgt, verringern sich die Reserven nochmals.

Anhang A: Öffentliche Nutzungen im Gemeindegebiet

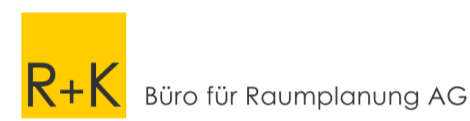
Öffentliche Nutzungen im Gemeindegebiet Neuheim

Nr.	Bezeichnung	Nutzungen	KTN	(Fläche m ²)	Beurteilung	Konzeptansätze	
						Bedarf Nutzungsänderung	Hinweis Planungen
1	Mehrweckgebäude	Feuerwehr	602		- Genügend Räumlichkeiten vorhanden		
2	Mehrweckgebäude	Werkhof	602		- Es sind nicht genügend Lagerflächen vorhanden	- Zusätzlicher Lagerraum innerhalb oder ausserhalb des Mehrweckgebäudes	Eigenständig
3	Mehrweckgebäude	Armeeunterkunft	602				
4	Mehrweckgebäude	Wohnnutzungen (4.5 Zi.; 2 x 1. Zi und 2. Zi.)	602		- Wohnungen bedürfen einer Erneuerung		
5	Mehrweckgebäude	Dachsaal	602	280	- Fehlende Nachfrage - Schlechter Akustik und fehlendes Office	- Passende Nutzung / Weiterentwicklung ist zu prüfen.	Analyse der gemeindlichen Liegenschaften
6	Ökiohof	Entsorgungsstelle	602	760	- Zufahrtsorganisation weist Schwachstellen auf	- Zufahrtsorganisation soll vereinfacht und verbessert werden.	
7	Turnhalle Lindenhalle	Sportnutzung, weitere Anlässe	602		- Mit dem Ensemble rund um die Lindenhalle ist Sportinfrastruktur von guter Qualität vorhanden	- Bei Bedarf Ausbau zu einer 2-, oder 3-fach Turnhalle	
8	Parkplatz Rasen	Parkierung (ca. 20 PP)	602	715		- Reserve für allfällige Erweiterung Turnhalle Lindenhalle	
9	Parkplatz befestigt	Parkierung (44 PP + 2 Behinderten-PP)	602	1200			
10	Streetwork-Anlage	Sportnutzung	602	190			
11	Rasensportplatz	Sportnutzung	602		- Fussballplatz weist keine verbandskonforme Grösse für offizielle Spiele aus.	Allfällige Vergrösserung durch Erweiterung im Westen	
12	Mittagstisch	Soziale Einrichtung	-				
13	Provisorischer Parkplatz	Parkierung	8	432	- Erschliessung führt durch Wohnquartiere und eine Engstelle		
14	Spielgruppe	Soziale Einrichtung	8		- Containerlösung ist zeitlich begrenzt. Es muss Ersatz gesucht werden		
15	Schulhaus Chilematt	3x Kindergarten Mehrweckraum	8		- Mängel hinsichtlich des Raumprogramms / der Nutzungen. Es sollen Nutzungen und ein Raumprogramm festgelegt werden.		
17	Friedhof	Soziale Einrichtung	8				-
19	Parkplatz befestigt	Parkierung (ca. 20 PP)	9	545	- Erschliessung führt durch Wohnquartiere und eine Engstelle		Zentrumsplanung
20	Gemeindehaus	Gemeindeverwaltung	1	BGF Bestand für 8 Arbeitsplätze: 170 m ² Büroräume 68 m ² Sitzungszimmer 34 m ² Aufenthalt/Material 272 m ² ohne Erschliessung/WC- Anlagen	- Das Gemeindehaus ist nicht behindertengerecht. Es mangelt an Räumlichkeiten (Archivraum ist im Schulhaus Dorf I ausgelagert) - Büroräume für zusätzliche vier Mitarbeiter könnten mit einer Optimierung am bestehenden Standort erreicht werden.	- Archiv im Gemeindehaus - Mögliche Ansätze: a) Büroräume für ca. 4 zusätzliche Mitarbeiter (im Bestand) b) Neuer Standort Zentrumsplanung prüfen c) Bestand als Nutzungsmöglichkeit für preisgünstiger Wohnraum, Jugenarbeit, Musikschule etc.)	Analyse der gemeindlichen Liegenschaften
21	Dorfplatz	Aussenplatz	43			- Anlässe auf dem Dorfplatz durchführen	
22	Spielplatz Zentrum	Spielplatz	347	425	- Geringe Ausstattung	- Verschiebung Nutzung innerhalb Parzelle 347	LEK, Zentrumsplanung
23	Parkplatz befestigt	Parkierung MIV (20-30 PP) + Velo/ Sammelstelle	347	624		- Im Rahmen der Zentrumsplanung zu prüfen	Zentrumsplanung
24	Rasenplatz	Sportnutzung	347	3800		- Aufteilung in verschiedene Sportplätze	LEK, Zentrumsplanung
25	Roter Platz	Sportnutzung	107	900	- Reservefläche für allfällige Erweiterung der Schulräumlichkeiten		LEK
26	Schulhaus Dorf I	Primarschule/ Jugendraum	107		- Turnhalle entspricht nicht den bfu-Normen - Nutzungsanordnung des Jugendraums ist zu prüfen. - Allfällige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen auf dem Roten Sportplatz	- Abhängig von Schülerzahlenentwicklung	Schulraumplanung
27	Schulhaus Dorf II	Sekundarschule	583				Schulraumplanung
28	ARA	Abwasserreinigungsanlage	460		- Mit den Einwohnerpotenzialen innerhalb der rechtskräftigen Nutzungsplanung ausgelastet	- Prüfung Anschluss GVRZ oder Erweiterung ARA	
29	Museum Depot Technikgeschichte				- Keine zonenkonforme Nutzung möglich		

Ortsplanungsrevision Neuheim
Karte - Konzept OelB

Mst. 1 : 2'500

422-10 Grösse: 60/84 Gez.: Ot Kontr.: Ra
16. März 2022 Planfile: X:\P\422 Neuheim\10 OP Revision 2019\13 aktuelles Exemplar_Verfahren\05_Mitteilung\01_Grundlagenbeschein\01_Konzept OelB\Konzept_OelB.at



Remund + Kuster
Poststrasse 4 Tel 055 415 00 15
Postfach 147 info@rkplaner.ch
8808 Pfäfers SZ www.rkplaner.ch

Konzeptinhalt

Strategieansätze Zone OelB

- | | | |
|--|--------------------------------|---------------------------|
| | Bewahren | Qualitäten stärken |
| | Ruhen lassen | Entwicklung abwarten |
| | Weiterentwickeln | Weg weiterverfolgen |
| | Neuorientieren | Klärungsprozess einleiten |
| | Strategische Reserve OelB | Unsicherheiten einrechnen |
| | Strategische Reserve WMZ-Zonen | |

Beschreibung Massnahmen

- | | |
|--|--|
| | Fläche für Zonenarrondierung |
| | Strategische Reserve (Handlungsspielraum der Gemeinde) |
| | Strategische Reserve für allfällige Erweiterung Fussballplatz und Areal Neuhof |
| | Fläche allfällige Erweiterung Lindenhalle / Verlegung Aussensportanlagen Zentrum |
| | Definierung Raumprogramm / Nutzungen Schulhaus Chilematt |
| | Flächen für Zentrumsentwicklung |
| | Reserven für allfällige Schulraumerweiterung |
| | Prüfung Weiterentwicklung Turnhalle |
| | Prüfung Anschluss Verband GVRZ oder Erweiterung Kapazität |

Hinweisender Inhalt

- | | |
|--|---|
| | Liegenschaften Einwohnergemeinde Neuheim |
| | Projekte Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) |
| | Gebäude |
| | Strasse |
| | Wald |
| | Gewässer |
| | Hinweisende Strukturen |
| | Gemeindegrenze |

