



Unterägeri

Gemeindeverwaltung  
Postfach

6314 Unterägeri

# Bauordnung

## Inhaltskonzept

Öffentliche Mitwirkung vom  
3. September 2021

**Entwurf**

Version 1.1 / 1. September 2021

(Informelle Auflage)



## 1. Formelle Anpassungen

- Anpassung gemäss neuem Wissen oder Erkenntnissen aus der Praxis
- Vereinheitlichung des Baurechts gemäss kantonalen Vorgaben
- Anpassung an neues übergeordnetes Recht: Vermeidung von Abweichungen und Wiederholungen
- Definitionen + Begriffe gemäss IVHB  
(interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe)

### **Erläuterungen**

Vereinheitlichung des Baurechts gemäss kantonalen Vorgaben

Bebauungspläne: Arealbebauung – einfacher Bebauungsplan

- Gemäss PBG gibt es die Arealbebauung nicht mehr
- Neu gibt es den einfachen Bebauungsplan
- PBG §32 definiert die wesentlichen Vorzüge von Bebauungsplänen
- PBG §32<sup>bis</sup> legt Voraussetzungen und Abweichungen gegenüber der Regelbauweise fest
- Anforderungen nicht mehr in der Bauordnung, sondern in separatem Merkblatt

Anpassungen an übergeordnetes Recht

- Bestehende Bebauungspläne werden ins neue Recht überführt oder aufgehoben

Das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die dazugehörige Verordnung sind bereits dahingehend geändert und in Kraft gesetzt worden, dass das "Arealbebauungsverfahren" durch den sogenannten "Einfachen Bebauungsplan" – ein Sondernutzungsplanverfahren in der Zuständigkeit des Gemeinderates - ersetzt worden ist. Sondernutzungsplanungen sind – vorbehältlich der Ausnützungsziffer - bereits heute nach neuem Recht zu beurteilen. Und sobald die gemeindlichen Bauordnungen mit der Ortsplanungsrevision nachgeführt sind, ist die auch für die Ausnützungsberechnung das neue Recht anzuwenden.

IVHB

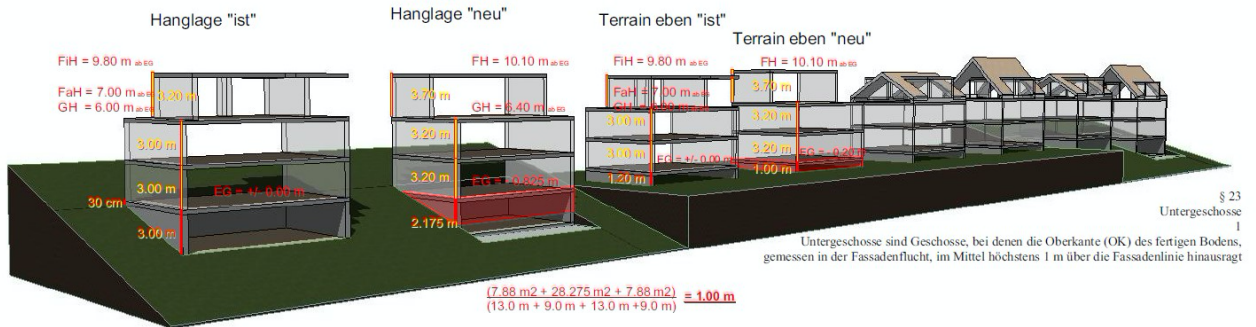
- Massvorschriften: grundsätzliche Erhöhung von Ausnützungsziffer und Baumassenziffer aufgrund neuer Definition
- Geschosshöhen sind kantonal geregelt

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist die gemeindliche Bauordnung auf das neue – bereits in Kraft getretene – kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die entsprechende Verordnung anzupassen. Dabei werden neuerdings noch mehr Bestimmungen als bisher übergeordnet, also kantonal geregelt und entfallen konsequenterweise in der gemeindlichen Bauordnung. Gleichzeitig ist die "Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)" umzusetzen resp. anzuwenden, was Anpassungen hinsichtlich Definitionen, Bezeichnungen und Berechnungsarten erfordert.



Eine der augenfälligsten Änderungen erfolgt bei der neuen Berechnungsart der Ausnützungsziffer. Waren bisher Dachgeschosse fast gänzlich ausnützungsprivilegiert, sind neu Attikageschosse vollumfänglich - und Satteldachgeschosse ab einer Raumhöhe von 1.50 m - an die Ausnützung anzurechnen. Dies führt dazu, dass eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) ins Auge gefasst werden muss, damit bestehende Bauten künftig nicht einer "Übernutzung" zugeführt werden. Diese Erhöhungsschritte fallen je nach Zone unterschiedlich aus, da bei Zunahme der Geschoszahl proportional weniger Dachgeschossfläche entsteht. Die Festlegung der Ausnützungsziffererhöhung erfolgt auf Basis einer standardisierten Satteldachvariante. Damit kann auch die bis heute vorherrschende "Minderbeurteilung" des Attikatypus bereinigt werden. Eine vollumfängliche Bestandessicherung für sämtliche weiteren, nicht standardisierten Bautypen ist mit der vorgesehenen Erhöhung der Ausnützungsziffer nicht umsetzbar. Hier muss mittels einer entsprechenden Bestimmung in der Bauordnung reagiert werden.

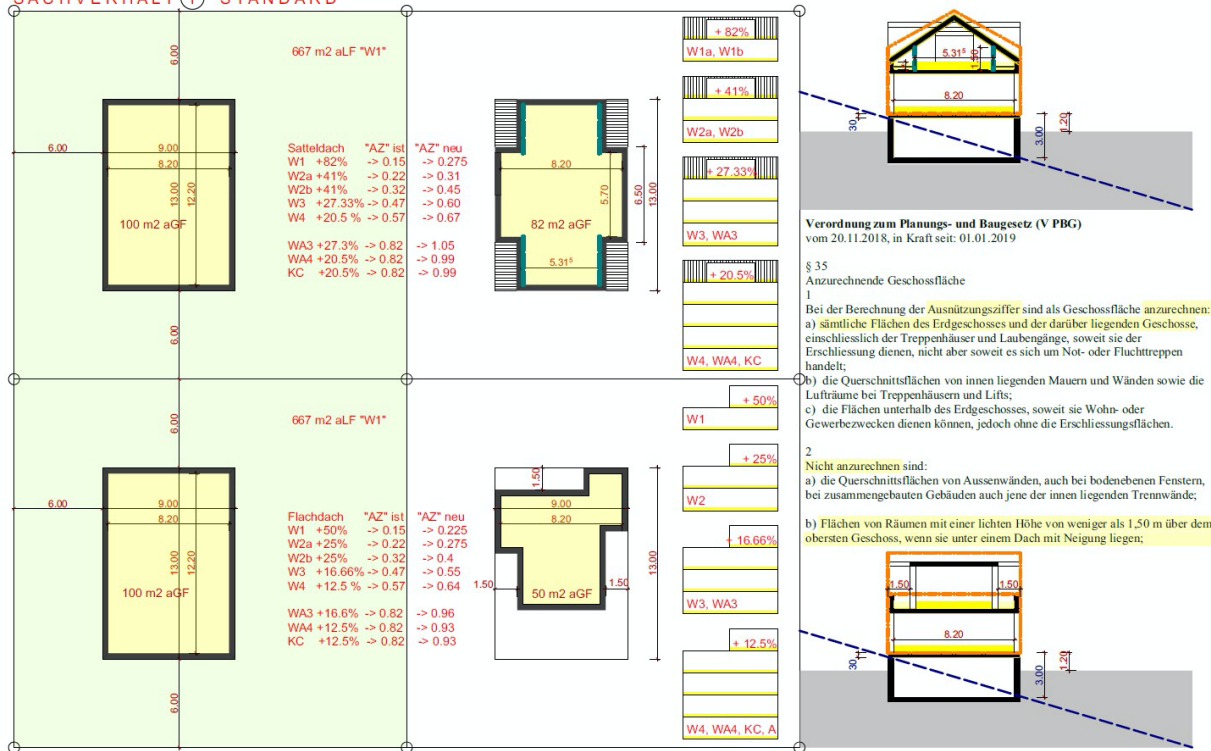
"Höhenlagen Erdgeschoss", "Geschosshöhen", "Gebäudehöhen", "Fassadenhöhen" - Analyse Stand "ist" und "neu" / Attika- und Satteldachtypus / Hang und Ebene SACHVERHALT ① "STANDARD WOHNZONE W 2"



"Musterhaus", Abmessung 9.00 x 13.00 m, 40 cm Aussenwandkonstruktion => Vollgeschoss N(VG) 100 m2 aGF, UG/DG kein VG => Anwendung gem. § 23, 33 V PBG  
EINWOHNERGEMEINDE UNTERÄGERI MI / Bau / 28.10.2020



Minimal erforderliche Erhöhung der Ausnützungsziffer "AZ" - im Rahmen der Ortsplanungsrevison - zur Sicherstellung der Bestandesgarantie bereits erstellter Bauten  
SACHVERHALT ① " STANDARD "



"Musterhaus", Abmessung 9.00 x 13.00 m, 40 cm Aussenwandkonstruktion => Vollgeschoss 100 m² aGF, DG kein Vollgeschoss => aGF-Berechnung gem. § 35 V PBG  
EINWOHNERGEMEINDE UNTERÄGERI MI / Bau / 28.10.2020

Weiter wird gemeindeseits die Festlegung nur der Geschosszahl in der Bauordnung, nicht aber die Definition einer "Gesamthöhe" und einer "Fassadenhöhe" - als anwenderfreundliche Variante anstelle einer relativ aufwändigen IVHB-Gesamthöhendefinition - angestrebt.

## 2. Planungs- und Baukommission

- Baurechtliche Beurteilung bei Bauvorhaben und Bebauungsplänen
- Fortführung der gemeindlichen Praxis durch Merkblätter zu verschiedenen Themen und deren gewünschten Qualitäten (Fortschreibung durch Bauamt)

Vorgesehen sind Merkblätter zu den folgenden Themen:

Baugesuche, Bebauungspläne, Aussenraumgestaltung und ökologische Werte, Solaranlagen, Stützmauer, Einfriedung, Haptik, Begrünung/Umgebungsgestaltung, Gestaltungsgrundsätze, Gesicht zur Strasse, Sichtverbindungen, Wohnkomfort, Einordnung ins Quartierbild, Ortsbild, Landschaftsbild, ökologische Qualitäten, umweltfreundliche Energieversorgung



### 3. Kernzone A + B

- EG-Wohnen an bestimmten Stellen als Hochparterre- oder Maisonettewohnungen zugelassen
- Einpassung ins historische Dorfbild und öffentlicher Charakter der Gebäudezwischenräume
- Festlegung der Abstände bei Neubauten durch den Gemeinderat

#### ***Erläuterungen***

##### EG-Wohnen an bestimmten Stellen

Bisher waren in der Kernzone A und B Wohnungen im Erdgeschoss nicht gestattet, ausgenommen an Lagen, die von der Kantons-, Oberdorf-, Höfner-, Lido- und Zugerbergstrasse abgewandt sind und sich nicht für publikumsintensive Nutzungen eignen. Durch den Wandel in der Gesellschaft mit Online-Einkäufen etc. steigen die Leerbstände bei den gewerblichen Flächen. Daher sollen die Vorschriften bei den Erdgeschossen an weniger frequentierten Orten gelockert werden. Bei den Hauptachsen wie der Zuger- und Seestrasse wie auch Höfner und Oberdorfstrasse sowie Zugerbergstrasse bleiben die publikumsintensiven Nutzungen weiterhin bestehen. Unter strengen Voraussetzungen sollen aber an weniger frequentierten Strassenabschnitten und von der Strasse abgewandten Bereichen neue eine Wohnnutzung möglich werden. Dies auch um die Hauptachsen zu stärken. Um zu vermeiden, dass unattraktive Wohnungen wegen der Beeinträchtigung durch die Strassen entsteht, soll hier Hochparterre oder Maisonette-Wohnen verlangt werden.

##### Einpassung ins historische Dorfbild

Gebäude und ihrer Umgebung sind so zu gestalten, dass sie sich in das historische Dorfbild einpassen und die Gebäudezwischenräume einen öffentlichen Charakter ausstrahlen. Der Gemeinderat kann den Abbruch und Neubau bewilligen, wenn das bestehende Gebäude für das Ortsbild unwichtig ist, und das historische Ortsbild durch den Neubau nicht beeinträchtigt wird.

##### Festlegung der Abstände bei Neubauten

Wie bisher ist der Gemeinderat zuständig für die Festlegung der Abstände, da jeder Bau hier ein Einzelfall ist.



#### **4. Kernzone C**

- EG-Wohnen grundsätzlich ausgeschlossen
- Ausnahmen durch GR in strassenabgewandten Erdgeschossen als Hochparterre- oder Maisonettewohnungen
- Bonus für Gewerbe wird allen Grundstücken gegeben (unterschiedliche Nutzungen sollen nicht zu unterschiedlichen Volumina führen)
- Sämtliche Auto-Abstellplätze sind unterirdisch anzuordnen

#### ***Erläuterungen***

Der Gewerbebonus soll zukünftig in der Kernzone C allen zustehen. Mit der Erhöhung der Ausnützungsziffer im Umfang des Gewerbebonus werden die Gebäudevolumen künftig weniger unterschiedlich ausfallen und die Nutzung kann flexibler gestaltet werden. Das Wohnen im Erdgeschoss ist aber nach wie vor eingeschränkt, wird in begründeten Ausnahmefällen (strassenabgewandt, Hochparterre, Maisonette) aber genehmigt.

**5. Bestimmungen der verschiedenen Bauzonen**

Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszone	Geschosszahl	Ausnützung		Grenzabstand	Gebäuelänge	Min. Spielfläche
W1a	1	0.15	0.275	6	12	
W1b	1	0.15	0.275	6	30	
W2a	2	0.22	0.31	6	30	15%
W2b	2	0.32	0.45	5	30	15%
W3	3	0.47	(0.6) neu 0.7	5	30	15%
W4	4	0.57	0.7	6	40	15%
W 3+	gemäss Zonenplan			gemäss Zonenplan		15%
WA3	3	0.82	1.05	5	frei	10%
WA4	4	0.82	1.05	6	frei	10%
Arbeitszone		Baumasse		Grenzabstand	Gebäuelänge	Gebäudehöhe
A		6	6.6	5	frei	13 m
Kernzone		Geschosszahl	Ausnützung	Grenzabstand	Gebäuelänge	Min. Spielfläche
KA	3	-	-	GR	frei	-
KB	3	-	-	GR	frei	-
KC	4	0.82	1.05	5	30	15%
Bauzone mit spez. Vorschriften						
St. Anna	gemäss Zonenplan A: 4; B: 3	<del>gemäss Zonenplan A: 0.8; B: 0.8</del>	gemäss Zonenplan A: 0.95; B: 1.0	A: 10; B: 5	B 30m	-

**Erläuterungen**

Wie eingangs erwähnt, muss eine Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) ins Auge gefasst werden, damit bestehende Bauten künftig nicht einer "Übernutzung" zugeführt werden (Bestandesgarantie). Diese Erhöhungsschritte fallen je nach Zone unterschiedlich aus, da bei Zunahme der Geschosszahl proportional weniger anrechenbare Dachgeschossfläche entsteht. Bei der WA3 und der WA4 erfolgt ebenfalls eine entsprechende AZ-Erhöpfung, diese wird sinngemäss wie bisher mit einem identischen Wert festgelegt.

Die W3 soll von 0.6 auf 0.7 erhöht werden, da diese Zone am besten geeignet ist für die Innenentwicklung. Dadurch sollen der Bau von Geschosswohnungen gefördert werden.

In der Kernzone KC gilt nun für alle eine AZ von 1.05, mit oder ohne Gewerbe.

Erläuterungen zur neu einzuführenden W3+ sind im Kapitel 8 ausgeführt.



## 6. Wohnzonen W2a und W2b

- Einmalig +40 m<sup>2</sup> zusätzliche Gebäudefläche bei bestehenden Bauten die mind. 10 Jahre bestehen

### *Erläuterungen*

Mit dieser Bestimmung soll die innere Verdichtung gefördert werden in Einfamilienhauszonen. Diese sollen nicht durch Mehrfamilienhäuser verdrängt werden, in dem die Ausnützungsziffer generell erhöht wird. Die Wohnbedürfnisse im Laufe einer Generation ändern sich laufend, so besteht die Möglichkeit eine Einliegerwohnung oder das Wohnen für mehrere Generationen einer älteren Liegenschaft zu ermöglichen.

Für bestehende Gebäude in der W2a und W2b, die mind. 10 Jahre seit Inkrafttreten dieser Bestimmung bestehen, kann über die zulässige Ausnützung einmalig max. 40 m<sup>2</sup> Gebäudefläche zusätzlich genutzt oder das Gebäude um diese Fläche erweitert werden, sofern die wohngygienischen Anforderungen und das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden. Die Zusatznutzung kann einen reduzierten Grenzabstand von 2.5m im Erdgeschoss und in den Obergeschosse 4m beanspruchen.

Nach 10 Jahren sind üblicherweise die ersten Sanierungsarbeiten angesagt, dann besteht nun die Möglichkeit, das Gebäude für zukünftige Nutzungen zu optimieren.

## 7. Wohn- und Arbeitszonen (WA3 + WA4)

- Keine Mindestanteile Gewerbe mehr (bevorzugt publikumsorientiert)
- Keine Wohnnutzung im EG

### *Erläuterungen*

Gemäss gemeindlicher Bauordnung sind in den Wohn- und Arbeitszonen heute ein Mindestgewerbeanteil festgelegt. Diese Zonen sind an Lagen, die lärmexponiert sind und das Erdgeschoss sich für gewerbliche Nutzungen gut eignet und im Erdgeschoss das Wohnen nicht gewünscht wird. Die Festlegung eines Mindestanteils hat immer wieder zu schwierigen Bewilligungsfragen geführt. Gewerbenutzung im Erdgeschoss zu verlangen ist einfacher in der Umsetzung.





## 8. Neue Wohnzone W3+

- Wohnzone mit Baubereichen
- Geschosszahl und Ausnützung in Zonenplan festgehalten

### Erläuterungen

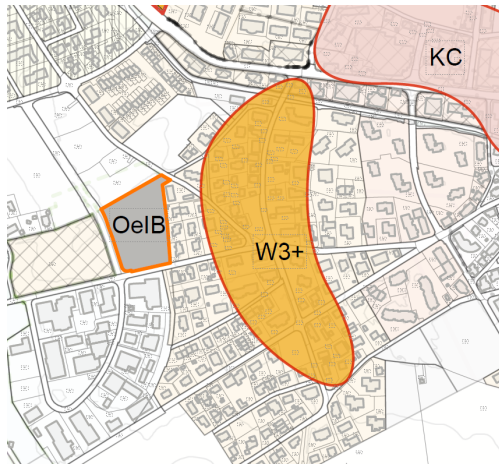


Bild links Zone+ entlang Neuschellstrasse



Bild rechts mögliches Beispiel für Baufelder im Zonenplan als Muster

Die Gemeinde Unterägeri muss die Siedlungsentwicklung nach innen fördern und nachhaltig mit der Ressource Boden umgehen. Dies stellt eine grosse Herausforderung an die Planung dar. Heute noch nicht optimal bebaute Grundstücke innerhalb der Bebauung haben sich oft nicht entwickelt, weil vorgeschriebene Abstände oder schwierigen Parzellenformen dies verhindern und selten, weil die Ausnützung fehlt. Gleichzeitig sind Bebauungspläne, wie sie der Kanton für die Innenentwicklung vorschlägt, für kleine Grundstücke meist wirtschaftlich nicht tragbar. Eine generelle Ausnützungsziffererhöhung hilft den schwierig bebaubaren Grundstücken nicht, sondern nur den grossen Parzellen.

In der Ortsplanungsrevision soll nun gezeigt werden, wie sich Grundstücke entlang der Neuschellstrasse besser nutzen lassen durch eine einfache Zonenplanergänzung, die für schwierig bebaubare Parzellen Baufelder aufweist.

Dabei werde in diesem Mustergebiet Baulücken und Baupotenziale identifizieren und aktiviert. Die Zone+ schafft Nutzungsoptionen im Zonenplan, welche es den Grundeigentümerschaften erlaubt, Gebäude zu realisieren, die in die Siedlung passen, welche aber nach den Bestimmungen der W3 nicht möglich wären. So wie es in der Zentrumsplanung bereits gemacht wurde, wird die Zone W3+ mit den betroffenen Eigentümern im Dialog entwickelt, es werden Visualisierung gezeigt, wie die Baumöglichkeiten aussehen würden, so dass die Betroffenen und die Bevölkerung ein gutes Bild bekommt, was möglich würde. Es wird auch geprüft, ob sich andere Gebiete auch für diese Zone eignen. Erste Beispiele zeigen, dass so 20-40% mehr Wohnraum möglich wird, ohne dass das Dorfbild sich stark verändert, nur weil Lücken sinnvoll genutzt und geschlossen werden können. Es ist kein Zwang für den einzelnen zum Bauen, die Zone+ ist eine Option, die man nutzen kann oder nicht.



## 9. Neuägeri

Überlagernde Ortsbildschutzzone Neuägeri (Schutzzone ausserhalb der Bauzone)

- Sicherung, Aufwertung und Weiterentwicklung des Bestands
- Gemischte Nutzungen (Arbeiten, Wohnen, Verkauf und Ausstellung)
- Ersatzbaute gemäss bisherigem Volumen
- Betriebs- und Gestaltungskonzept

### ***Erläuterungen***

Die Ortsbildschutzzone Neuägeri dient der Sicherung und Aufwertung des Bestands der traditionellen Arbeiterhäuser der alten Spinnereien. Wohn- und Arbeitsnutzungen sind zulässig, insbesondere begrüsst werden Verkaufs- und Ausstellungsflächen.

Ersatz- und Umbauten sollen im Volumen der Bestandsbauten zulässig sein, sofern sie die Gewässer- und Strassenabstandslinien berücksichtigen und gestalterisch das historische Erbe respektieren. Die Positionierung und Gestaltung von Bauten ist in Abstimmung mit der Denkmalpflege zu definieren.

Als Grundlage für die Umgebungs- und Strassenraumgestaltung ist über die ganze Zone ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Dieses enthält auch Aussagen zu Nebenbauten für Fahrzeugabstellplätze sowie gemeinsame Einfahrten, und Grünflächen.



## 10. Mehrwertabgabe

- Einführung einer Mehrwertabgabe von 10% bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen
- Abgabepflicht für das, um den Mehrwert von 30% übersteigende Mass
- Bei Aufzonungen bei einer Erhöhung von +0.3 AZ oder mehr

### ***Erläuterungen***

Gesetzliche Vorgaben:

Der Kanton hat bei Neueinzonungen eine Mehrwertabgabe von 20% bereits eingeführt. Diese Mehrwertabgabe gilt auch bei Umzonungen von Zonen des öffentlichen Interesses in Bauzonen.

Den Gemeinden steht frei, darüber hinaus zusätzlich eine Mehrwertabgabe bei Umzonungen mit Mehrwert von über 30% oder bei Aufzoning und Bebauungspläne mit über 30% Nutzungserhöhung festzulegen. Die Höhe darf maximal 20% betragen.

### Erwägungen

Die Mehrwertabgabe stellt ein Steuerungsinstrument dar. Es soll innovationsfördernd eingesetzt werden und nicht den Charakter einer Steuer haben. Der Abgabesatz soll moderat angesetzt und die Grundeigentümer und Investoren nicht mit hohen Abgabesätzen belasten. Damit nicht bestraft wird, wer verdichtet.

Die Gemeinde Unterägeri setzt die Mehrwertabgabe nur bei deutlichen Aufzonungen ein und will mit dem Erlös primär Strasse und Plätze aufwerten, wie es von der Bevölkerung erwünscht wird. Damit sollen Vor- und Nachteile ausgewogener verteilt werden. Vorrang haben Gegenleistungen für Infrastruktur- oder Erschliessungsanlagen. Das Gemeinwesen erhält dadurch für seine planerischen Massnahmen und auch für die zu erbringenden Infrastrukturleistungen einen direkten Gegenwert.



## 11. Grünraum

Neue Themen im Sinne der klimaangepassten Planung werden mit einem neuen Artikel für die Umgebungsgestaltung behandelt.

- Gute Eingliederung + Gesamtwirkung
- Möglichst heimische, standortgerechte Pflanzen, keine invasiven Neophyten
- Reine Steingärten ohne ökologischem Wert sind ausgeschlossen
- Der Siedlungsrand mit Hecken und grosskronigen Bäumen harmonischer in die Landschaft integrieren
- Versiegelungen minimieren und möglichst sickerfähig gestalten

### *Erläuterungen*



*Beispiele von Siedlungsändern mit Begrünung*

Siedlungsänder sind Trennlinien zwischen Siedlungs- vom Nichtsiedlungsgebiet. Übergangsbereiche sind in drei Dimensionen wahrnehmbare Räume, welche die nutzungsmässige und ökologische Vernetzung zwischen der offenen Landschaft und dem bebauten Raum sicherstellen. Der bebauten Raum ist einerseits ein prägender Bestandteil der Landschaft, andererseits hat er gemeinsam mit der Bewirtschaftung den grössten Einfluss auf ihre natürlichen und kulturellen Qualitäten.

### *Förderung der Biodiversität*

Die Biodiversität in der Schweiz ist zu erhalten und zu fördern. Die Raumplanung kann dazu einen zentralen Beitrag leisten: Innerhalb und ausserhalb der Siedlungen müssen ausreichend grosse und qualitativ hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie ausreichend Flächen und Gewässer mit natürlicher Dynamik erhalten und vernetzt werden. Für die Biodiversität sind nicht nur Naturschutzgebiete zentral, sondern auch städtische Räume und landwirtschaftlich extensiv genutzte Flächen.

### *Förderung von weniger versiegelten Flächen*

Bereits in der bisherigen Praxis wurde das Versickern von Regenwasser durch Reduktion der Abwasser-Anschlussgebühren gefördert. Nun soll diese Bemühungen auch in der Bauordnung Eingang finden und weniger versiegelte Flächen und Dachbegrünungen gefördert werden. Sie entlasten nicht nur das Abwassernetz, sondern fördern auch den natürlichen Kreislauf indem Wasser direkt wieder in der Umgebung eingebracht wird. Auch verringern unversiegelte Flächen die Erwärmung und regulieren dadurch das Mikroklima bei heissen Sommertagen positiv.



## 12. Parkierung

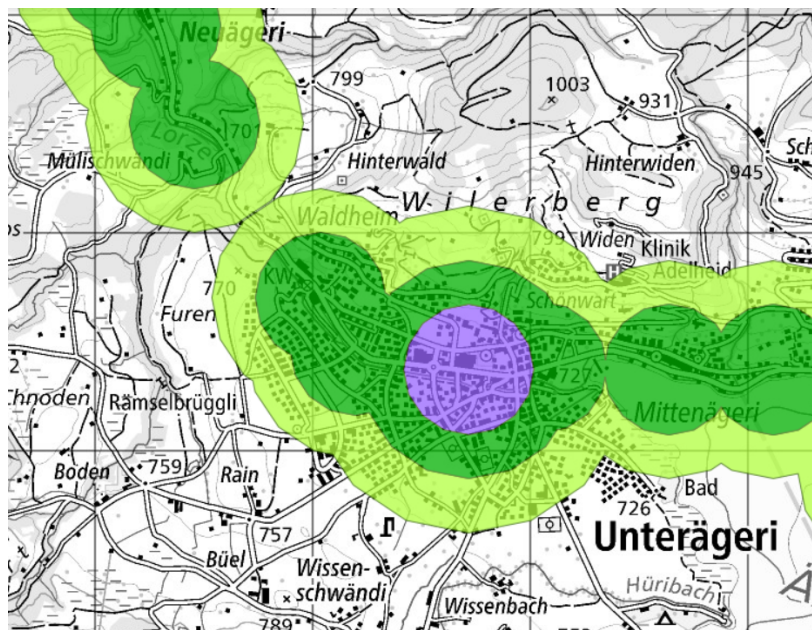
- Einführung von Minimum und Maximum der Abstellplätze bei Wohnbauten
- Reduktionsfaktoren abgestimmt auf ÖV-Qualität
- Angleichung an VSS Norm

### Erläuterungen

Abstimmung Siedlung und Verkehr: Wenn kein wesentlicher zusätzlicher Verkehr innerhalb der Siedlung erwünscht ist, dann muss auch die Erstellpflicht von Parkfeldern restriktiver geregelt werden.

Daher werden die bestehenden Regelungen ergänzt mit einer Regelung über das maximal zulässige Parkplatzangebot bei Wohnbauten (maximal zulässige Anzahl) im Zentrum, wo der ÖV gut erschlossen ist. Weiter soll eine Reduktion der Mindestanzahl Parkplätze ermöglicht werden, so dass je nach Zielpublikum der Liegenschaft, auch die Möglichkeit besteht, weniger Parkplätze zu erstellen und damit autoarmes Wohnen zu fördern.

Grundsätzlich werden die bisherigen Werte für die Erstellung der Autoabstellplätze beibehalten (z.B. 1 Für die Anzahl: 1 Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche oder min. 1 Abstellplatz bei Wohnbauten). Gemäss nachfolgender Tabelle sollen bei, mit dem ÖV gut erschlossenen Lagen, die Parkplatzanzahl gesenkt werden, beziehungsweise, bei sehr gut erschlossenen Lagen der ÖV Güteklasse B und C auch die maximale Anzahl Autoabstellplätze bei Wohnbauten gegenüber heute beschränkt werden.



Karte ÖV-Güteklassen

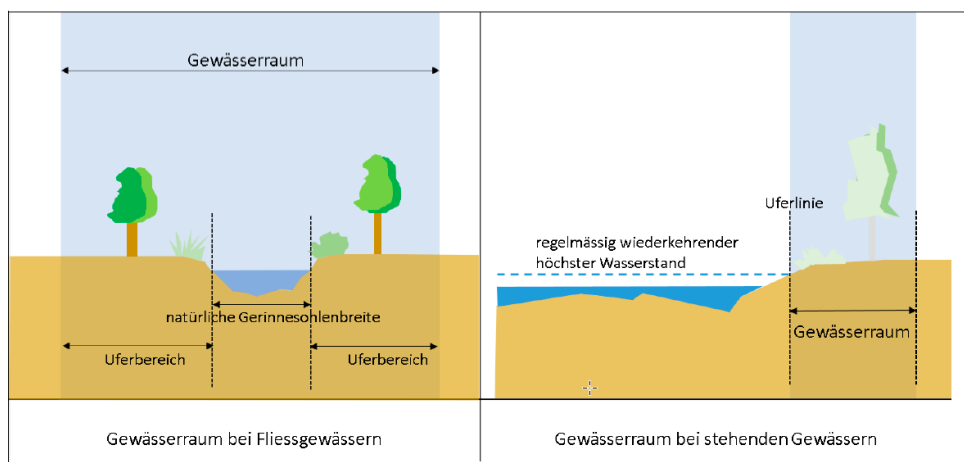
Vorgesehene Faktoren (bei Wohnbauten)

Lage	ÖV-Güte	Min.	Max.
Zentrum	B (violett)	40%	60%
Bereich	C (dunkelgrün)	50%	90%
Bereich	D (hellgrün)	70%	100%
Ausserhalb		100%	keine Beschränkung

### 13. Gewässerraumausscheidung

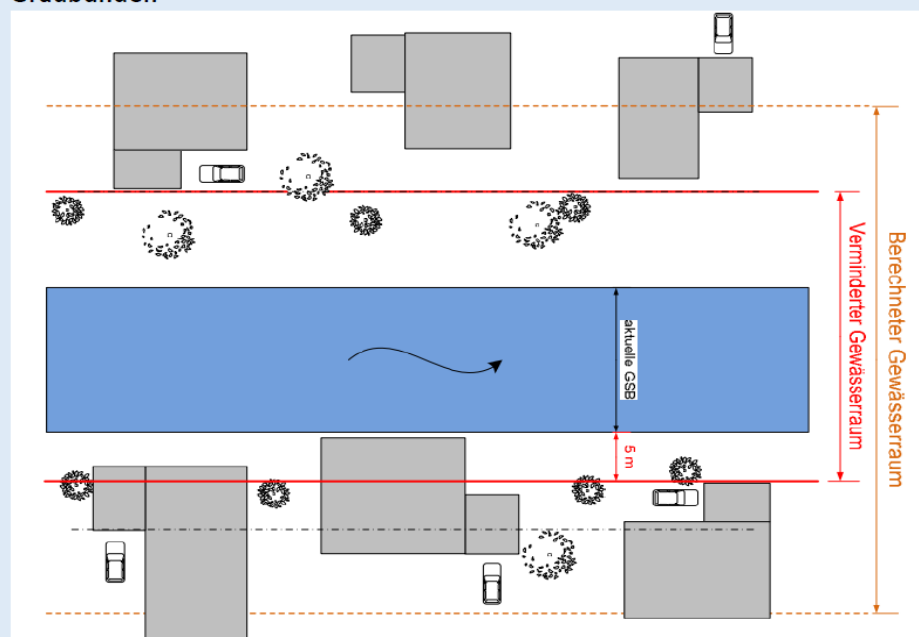
Seit der Änderung des Gewässerschutzgesetzes am 1. Januar 2011 gelten schweizweit die Übergangsbestimmungen für den Gewässerraum. Die Kantone erhielten den Auftrag die Gewässerräume bis Ende 2018 auszuscheiden. Der Kanton Zug hat im Jahr 2020 im kantonalen Richtplan die Ausscheidung der Gewässerräume an die Gemeinden delegiert.

Die Gemeinde arbeitet parallel zur Ortsplanungsrevision an der Ausscheidung der Gewässerräume, welche in einer separaten Vorlage vorbereitet werden soll. In einem ersten Schritt werden alle Gewässerräume im Siedlungsgebiet vorbereitet und einige spezielle Abschnitte, so zum Beispiel die gesamte Länge der Lorze. Die Grundlagenarbeiten wurden Ende August 2021 abgeschlossen. Nun folgen in Absprache mit Kanton und Nachbargemeinden die Festlegung des Gewässerraums, welcher dann die Übergangsbestimmungen ablösen wird. Die Arbeiten sollen bis Ende 2021 abgeschlossen werden.



Schematische Darstellung des Gewässerraums bei Fließgewässern (links) und bei stehenden Gewässern (rechts);  
Bildquelle: eigene Darstellung

#### BEISPIEL 10: Anpassung Gewässerraum an bauliche Gegebenheiten – Kanton Graubünden



Bildquelle: Amt für Natur und Umwelt GR: Gewässerraumausscheidung Graubünden (Leitfaden; Chur 2018)