

Auszug für das Mitwirkungsverfahren

Zentrumsentwicklung Unterterzen

Workshopverfahren zur Evaluation eines Richtkonzepts

11.04.2025

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-------------------|----|
| Einleitung..... | 02 |
| Grundlagen..... | 09 |
| Analyse..... | 18 |
| Richtkonzept..... | 27 |

Einleitung

Die vorliegende Studie befasst sich mit dem Areal rund um die Talstation der Luftseilbahn Unterterzen–Flumserberg, das heute primär als Parkplatz genutzt wird. Sowohl die Gemeinde Quarten als auch die privaten Grundeigentümer:innen erkennen in diesem zentral gelegenen Gebiet ein bedeutendes Entwicklungspotenzial.

Um den vielfältigen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, schlägt die Gemeinde vor, das Areal künftig als Schwerpunktzone auszuweisen. Das Richtkonzept analysiert die Ausgangslage und entwickelt eine städtebauliche Antwort auf die Themen Verkehr, Nutzungsschichtung, Freiraumgestaltung und bauliche Setzung.

Das Konzept wurde im Rahmen eines mehrstufigen Workshopverfahrens gemeinsam mit Vertreter:innen der Gemeinde, den Eigentümer:innen sowie externen Fachpersonen aus Städtebau und Raumplanung erarbeitet. Der Prozess wurde durchgängig dokumentiert und bildet die Grundlage für die vorliegende Planung.

Ziele der Planung

Erarbeitung eines Richtkonzepts als Grundlage für eine Schwerpunktzone:

- Verkehrsdrehscheibe "Bahnhof Unterterzen" zu attraktivem Ankunftsort aufwerten
- Wohnen und Dienstleistung mit hoher Dichte und Qualität ermöglichen
- Standort für ein neues Schulhaus definieren
- Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität schaffen
- Synergien für Parkierung schaffen (Tourismus und Alltagsverkehr)

Projekttablauf und Vorgehen

- Richtkonzept (Workshopverfahren)
- Schwerpunktzone > Ortsplanrevision
- Richtprojekt
- Sondernutzungsplan

Beteiligte

Auftragnehmer: Büro Ritter Schumacher AG, Chur
Andreas Morf, Architektur
Angelo Cortese, Architektur
Ruedi Mittner, Architektur
Lara Schmid, Architektur
Simone Blum, Landschaftsarchitektur
Beratung: Michael Wagner, Wagner Vanzella Städtebau

Begleitgruppe: Erich Zoller, Gemeindepräsident
Dieter Gmür, Präsident Schulrat
Albin Gätzi, Gemeindegemeinschafter
Hans Fäh, Grundeigentümer/Entwickler
Michael Schumacher, Entwickler

Fachexperten: Angela Wiest, SA Partners, Städtebau
Tommi Mäkynen, Helsinki Zürich, Städtebau
Dominik Rüegg, Stauffer & Studach, Raumplanung

Organisation: Beat Aliesch, Stauffer & Studach Raumentwicklung

Standort



Standort von hoher Relevanz

Das Areal in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Unterterzen mit der Talstation LUFAG und der Schule Unterterzen hat grosses Entwicklungspotential. Sowohl kommunale, als auch regionale Entwicklungskonzepte identifizieren an diesem Ort Handlungsbedarf.

Ortsplanung

- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Entwicklung des Tourismushotspots Bahnhof Unterterzen
- Gute Verkehrsanbindung und verbesserte ÖV-Erschliessung als Chance für die Weiterentwicklung des Wohnstandorts nutzen
- Synergien zwischen Wohnen, Tourismus und Freizeit anstreben



Quelle: "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen - Gemeinde Quarten", 2021

Schulraumplanung

- Konzentration der Schule am Standort Unterterzen
- Variantenprüfung: Bestehendes Schulhaus und MZH erhalten, Neubau im Bereich neben MZH
- Bestehende Zone für öffentliche Bauten (OeBA) führt zu räumlich unbefriedigenden Lösungen

Tourismusentwicklungskonzept Flumserberg

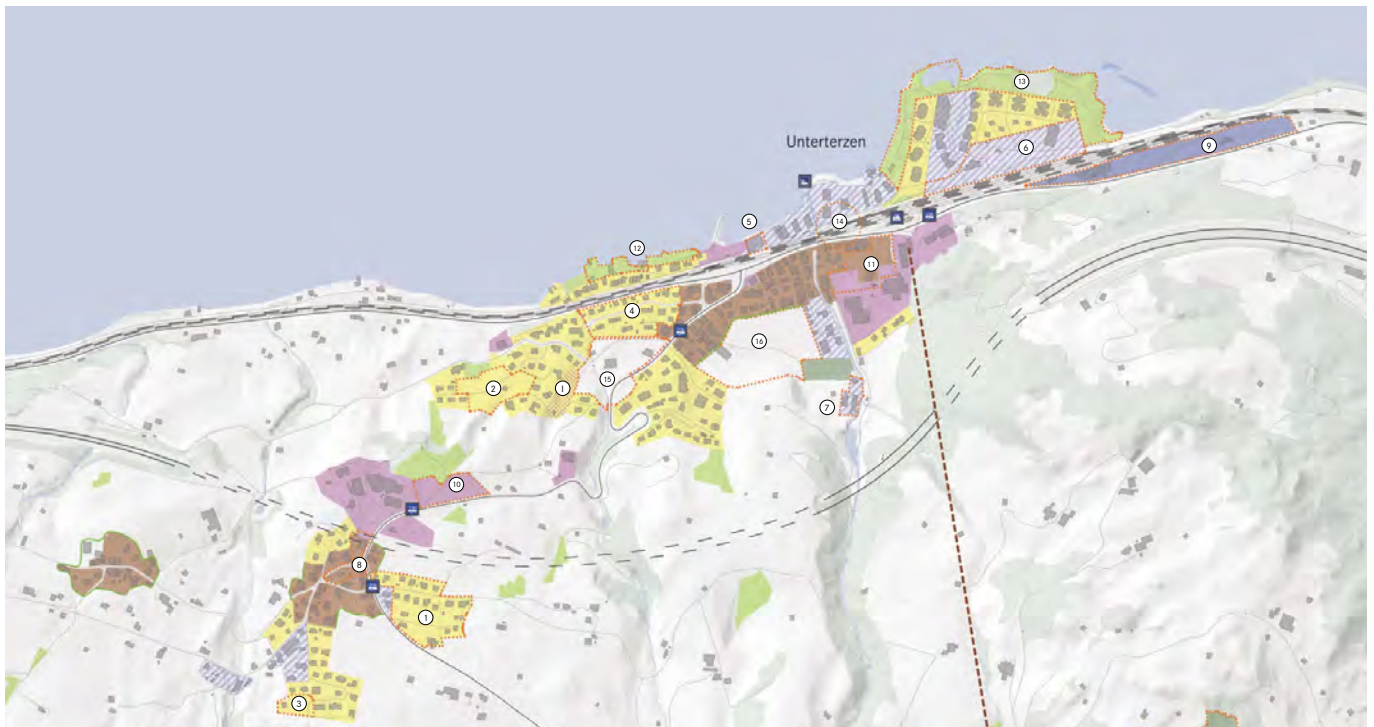
- Unterterzen als touristischer Ankunftsort
- Bahnhof attraktiv gestalten, unter Einbezug der Talstation und den Parkplätzen
- Sommertourismus zusammen mit Hafenanlage einbeziehen



Quelle: "Tourismusentwicklungskonzept Flumserberg - KEEAS Raumkonzepte", 2015

Ortsplanung: Siedlungsentwicklung nach Innen

Räumliche Analyse Quarten / Unterterzen



Quelle: "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen - Gemeinde Quarten", 2021

Gebiete mit besonderen Erkenntnissen (Nutzungsübergreifend)



11 Gebiet Parkplatz

- Grosse Bauzonenreserve in Kernzone
- Hohes Verdichtungspotential an zentraler und attraktiver Lage (ÖV, See, Bahnen)
- Hohe Ansprüche aufgrund Zentrumslage
- Gemeinsame Planung mittels Sondernutzungsplan anstreben

Ausgangslage

Im Zentrum von Unterterzen, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und Gehdistanz zum Walensee, befindet sich die Talstation der Gondelbahn Unterterzen – Oberterzen – Flumserberg Tannenboden. Die Bahn wird von der Luftseilbahn Unterterzen Flumserberg AG (LUFAG) betrieben.

Das Gebiet um die Talstation wird hauptsächlich als Parkplatz genutzt. Somit besteht grundsätzlich hohes und bisher ungenutztes Verdichtungspotential an zentraler und attraktiver Lage.

Strategie

Aufgrund der attraktiven und zentralen Lage sollen sowohl eine hohe bauliche Dichte als auch eine hohe Qualität für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen angestrebt werden. Dazu sind Parkierungsanlagen unterirdisch zu planen und all-fällige Synergien mit dem Verkehr zu nutzen.

Massnahmen

Zur Erreichung einer angemessenen baulichen Dichte ist die Zonierung zu prüfen. Gegebenenfalls ist sie zugunsten einer höheren Dichte anzupassen. Da sich die betroffenen Liegenschaften in Privateigentum befinden, sind entsprechende Gespräche mit den Eigentümern zu führen. Zur optimalen Nutzung der Parzellen soll eine gemeinsame Planung mittels Sondernutzungsplan erfolgen.

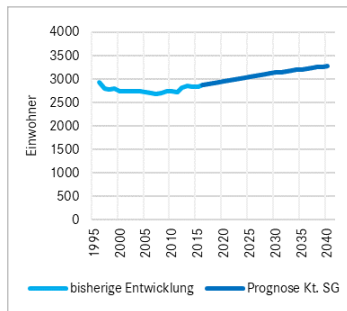
Demographische Entwicklung

Es wird eine leichte Zunahme der Einwohnerzahl erwartet.

Quelle: "Strategie Siedlungsentwicklung nach Innen - Gemeinde Quarten", 2021

Demografie

Bevölkerungsentwicklung



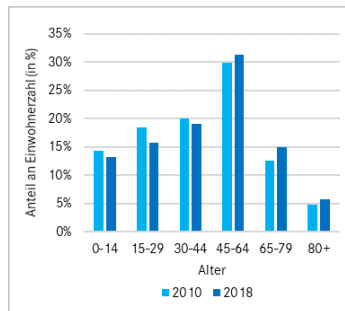
Entwicklung und aktuelle Situation

- Abnahme der Anzahl Einwohner (EW) von 2942 auf 2873 (-69 EW) in den letzten 20 Jahren (1996 - 2016).
- Durchschnittliche Abnahme pro Jahr gut -3 bis -4 EW (-0.1 % pro Jahr).

Ausblick

- Prognostizierte Einwohnerzahl im Jahr 2030 gut 3140 EW (+ 266 EW), im Jahr 2040 rund 3280 EW (+ 410 EW).
- Durchschnittliche jährliche Zunahme gut + 17 EW.

Altersstruktur



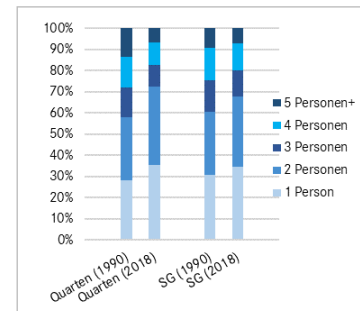
Entwicklung und aktuelle Situation

- Zunahme bei den Altersgruppen der über 45-Jährigen von 47 % auf heute 52 % der Bevölkerung (SG: 46 %) in den Jahren 2010 - 2018.
- Entsprechende Abnahme bei den Altersgruppen der bis 44-jährigen, v.a. bei den 15 - 29-Jährigen.

Ausblick

- Zahlenmässig starke Zunahme bei den über 65-Jährigen, verbunden mit entsprechender Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und Pflegeleistungen.

Haushaltsgrösse



Entwicklung und aktuelle Situation

- Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.6 auf 2.2 Personen (SG: von 2.5 auf 2.3 Personen) in den Jahren 1990 - 2018.
- 72 % aller Haushalte sind 1- oder 2-Personenhaushalte (SG: 68 %), mit 50 % der Gesamtbevölkerung in diesen Haushalten.

Ausblick

- Bei zunehmender Alterung dürfte der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte weiter ansteigen.
- Zunehmender Bedarf an (auch preislich) attraktiven kleineren und mittleren Wohnungen.

Die Verbesserung der ÖV-Erschliessung (Unterterzen - Zürich im 30 min Takt) und die hohen Wohnattraktivität sprechen dafür, dass der Bedarf an Wohnraum noch stärker steigen wird. Im Wohnattraktivitätsindex der UBS belegt Quarten Platz 2 der Gemeinden in den Ostalpen.

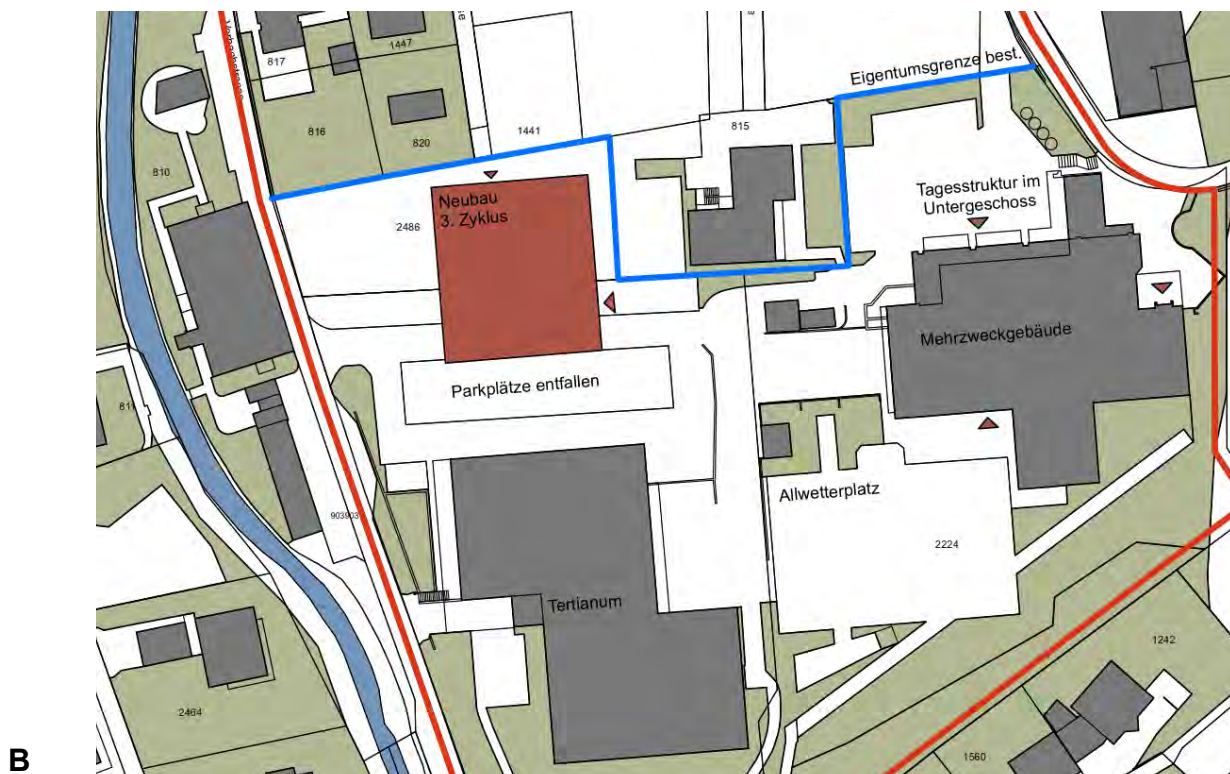
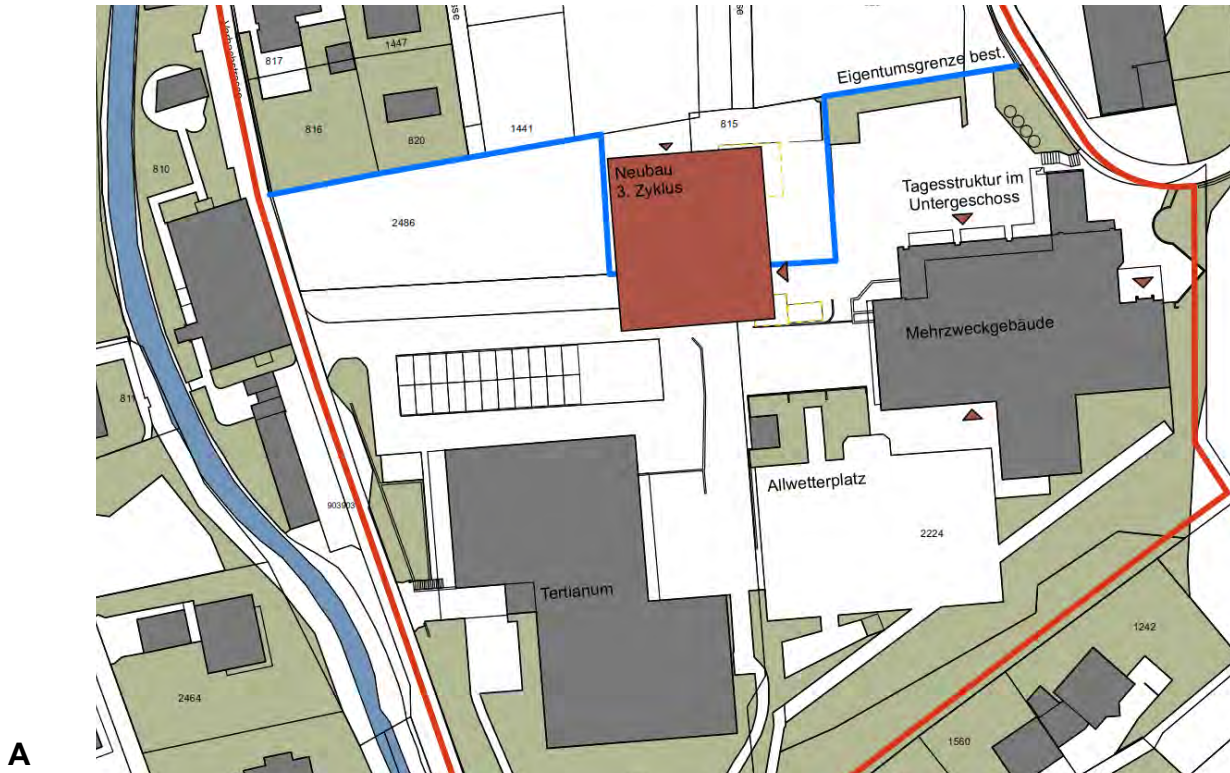
Region Ostalpen

Die regionale Top10 im UBS-Wohnattraktivitätsindex (WAI). Familie mit zwei Kindern und einem Haushaltseinkommen von 145'000 Franken. 5 Punkte sind das Maximum.

| Rang | Gemeinde | Infrastruktur | Freizeit | Kosten | WAI |
|------|----------------|---------------|----------|--------|-----|
| 1 | Chur GR | 5 | 5 | 3 | 5 |
| 2 | Quarten SG | 4 | 5 | 3 | 5 |
| 3 | Walenstadt SG | 4 | 4 | 3 | 5 |
| 4 | Bad Ragaz SG | 4 | 4 | 3 | 5 |
| 5 | Malenfeld GR | 5 | 3 | 3 | 5 |
| 6 | Vaz/Obervaz GR | 4 | 5 | 1 | 5 |
| 7 | Mels SG | 5 | 3 | 3 | 5 |
| 8 | Grüsch GR | 4 | 3 | 3 | 4 |
| 9 | Davos GR | 3 | 5 | 1 | 4 |
| 10 | Buchs SG | 5 | 2 | 3 | 4 |

Schulraumplanung

Im Rahmen des Standortkonzepts zur Schulraumplanung wurden mehrere mögliche Standorte für einen Schulneubau geprüft. Als bevorzugte Variante gilt aus Sicht der Gemeinde die Positionierung des neuen Schulgebäudes östlich der bestehenden Mehrzweckhalle. Diese Variante (A) dient als Grundlage für das vorliegende Richtkonzept.



Grundlagen

Strassennetz Gemeinde / Kanton

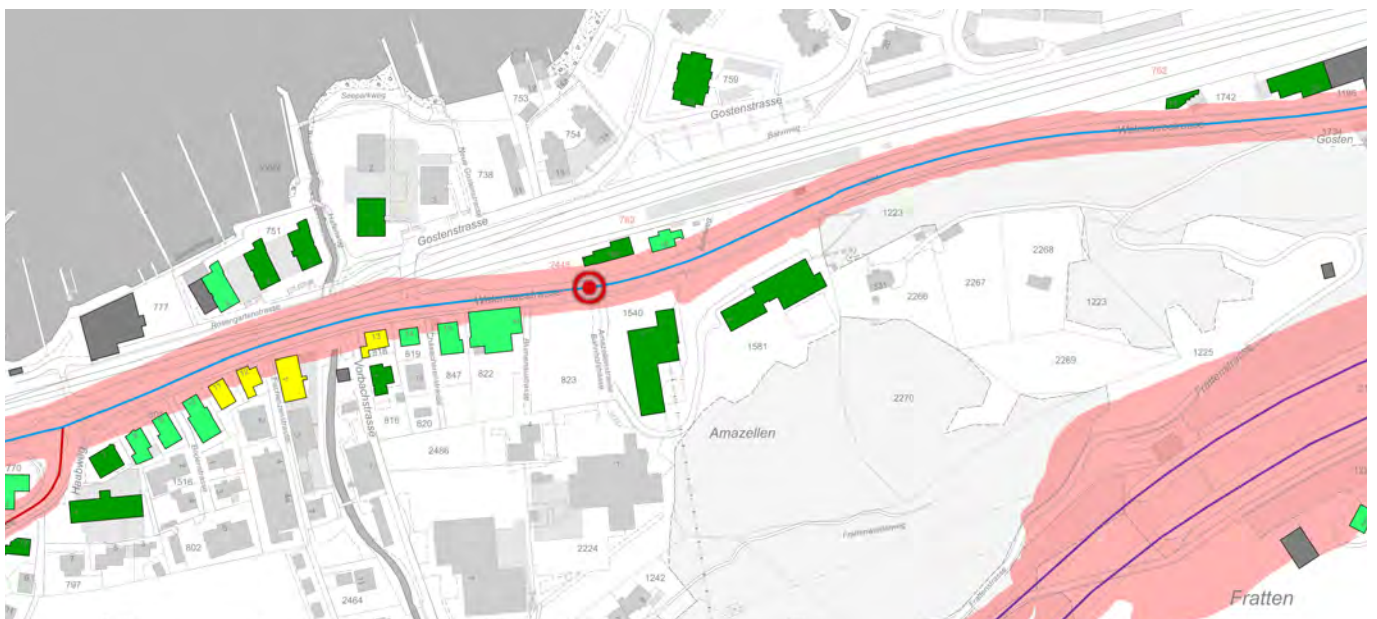


- Hauptachsen
- Nebenachsen
- Stichstrassen / Feinerschliessung
- Fusswege

Strassenverkehr

Die Verkehrsbelastung durch die Kantonsstrasse ist im Durchschnitt mit 250 Fz/h nicht sehr hoch. Bei Wohngebieten geht man von einer Belastbarkeit von 500 bis 900 Fz/h aus (VSS 40 000). Die Höchstwerte werden im Sommer erreicht.

Die Lärmbelastung ist am Tag mit 74dB(A) relativ hoch und muss in der Planung berücksichtigt werden (Immissionsgrenzwert ist am Tag 60 dB in der Nacht 50 dB).



Kantonsstrasse Unterterzen

| | | |
|--|-------|------|
| Durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV): | 4'300 | Fz/d |
| Anzahl Fahrzeuge Tag: | 250 | Fz/h |
| Anzahl Fahrzeuge Nacht: | 30 | Fz/h |

Verkehrszählung Mols

| | | |
|--|-------|------|
| Durchschnittlicher Tagesverkehr (DTV): | 4'859 | Fz/d |
| Höchstwert Monat (Juli): | 5'979 | Fz/d |
| Höchstwert Tag (22.Juli): | 9'369 | Fz/d |

Lärmemission

| | | |
|----------------------|----|-------|
| Emissionswert Tag: | 74 | db(A) |
| Emissionswert Nacht: | 59 | dB(A) |

Öffentlicher Verkehr



SBB

- Verbindung nach Zürich im 30min Takt > ca. 60min Fahrzeit
- Verbindung nach Sargans im 30min Takt > ca. 15min Fahrzeit
- Verbindung nach St. Gallen im 30min Takt > ca. 75min Fahrzeit

Ortsbus

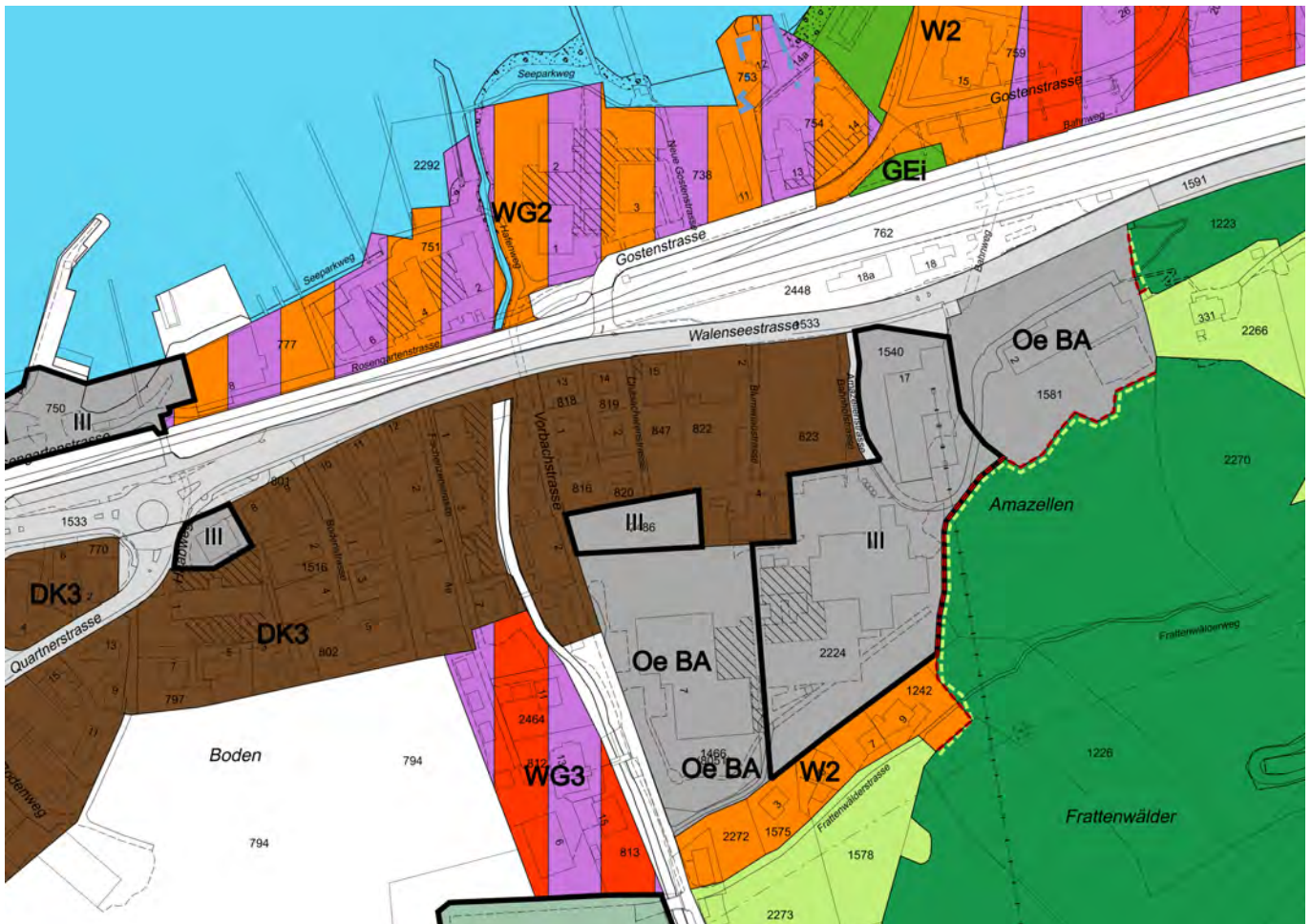
- Nahverkehr > Schüler und Pendler:innen
- Linie 444 > Murg bis Walenstadt
- Linie 445 > Unterterzen bis Oberterzen

Luftseilbahn

- Nahverkehr und Tourismus
- Unterterzen > Oberterzen > Flumserberg Tannenboden

Zonenplan / Baugesetz

Das Areal liegt gemäss gültigem Zonenplan in der Dorfkernzone (DK3) und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe BA).




| Zone | 1) Vollgeschosszahl | Ausnützungsziffer | | 2) Grenzabstand mind. | | Gebäuelänge max. m | Gebäudehöhe max. m | Firsthöhe max. m |
|------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|---------|--------------------|--------------------|------------------|
| | | Grundnutzung | 3) Mehrausnutzung | klein m | gross m | | | |
| | Art. 19 | | Art. 17 | Art. 18 | | Art. 20 | - | - |
| W1 | 1 | 0.35 | | 4 | 8 | 20 | 5.0 | 8.5 |
| W2 / 4)WG2 | 2 | 0.45 | max. 20 % | 4 | 8 | 25 | 7.5 | 11.0 |
| W2-B | 2 | 0.40 | | 4 | 8 | 20 | 7.5 | 10.5 |
| W3 / 4)WG3 | 3 | 0.65 | | 5 | 10 | 35 | 10.0 | 14.0 |
| WG5S | 5 | - | - | 6 | 12 | - | 16.5 | 24.0 |
| 5)GI | - | - | - | 4 | 4 | 50 | 10.0 | 14.0 |
| 5)GIa | - | - | - | 4 | 4 | 60 | 10.0 | 14.0 |
| 5)I | - | - | - | 4 | 4 | - | 15.0 | 18.0 |
| D2 | 2 | - | - | 4 | 4 | 25 | 7.5 | - |
| D3 | 3 | - | - | 4 | 4 | 50 | 11.0 | - |
| 7)K-B | 3 | 0.70 | - | 6 | 10 | 30 | 10.0 | 13.0 |
| OE | - | - | - | 4 | 4 | 50 | 11.0 | - |
| 6)Lw/UeG | 2 | - | - | 4 | 8 | 25 | 7.5 | 11.0 |

Schutzverordnung

Revision Ortsplanung: es ist kein Schutzstatus auf dem Areal vorgesehen.



Kulturgüterschutz

-  Ortsbildschutzgebiet A
-  Ortsbildschutzgebiet B
-  Geschütztes Kulturobjekt (Baute)
-  Geschütztes Kulturobjekt (Anlage)
-  Archäologisches Schutzgebiet

Grundwasserspiegel

Im November 2022 wurde durch das Büro für technische Geologie Sargans ein geologisch-geotechnischer Bericht erstellt. Grundlage dafür waren Sondierbohrungen vom September 2022.

Auszug aus dem Bericht:

Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel

Gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) dürfen im Gewässerschutzbereich AU keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Im Bundesgerichtsurteil 1C_460/2020 fällt das Bundesgericht die Entscheidung, dass gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligungen für Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel im Gewässerschutzbereich AU zwingend einer Interessenabwägung zwischen dem geplanten Einbau und dem Schutzgut Grundwasser bedürfen.

In der Interessenabwägung ist zu beurteilen, ob ein Bauvorhaben am vorgesehenen Standort "notwendig" und "verhältnismässig" ist. Das Aufzeigen der Notwendigkeit ist Aufgabe der Bauherrschaft. Die Interessenabwägung ist Aufgabe der Bewilligungsbehörde.

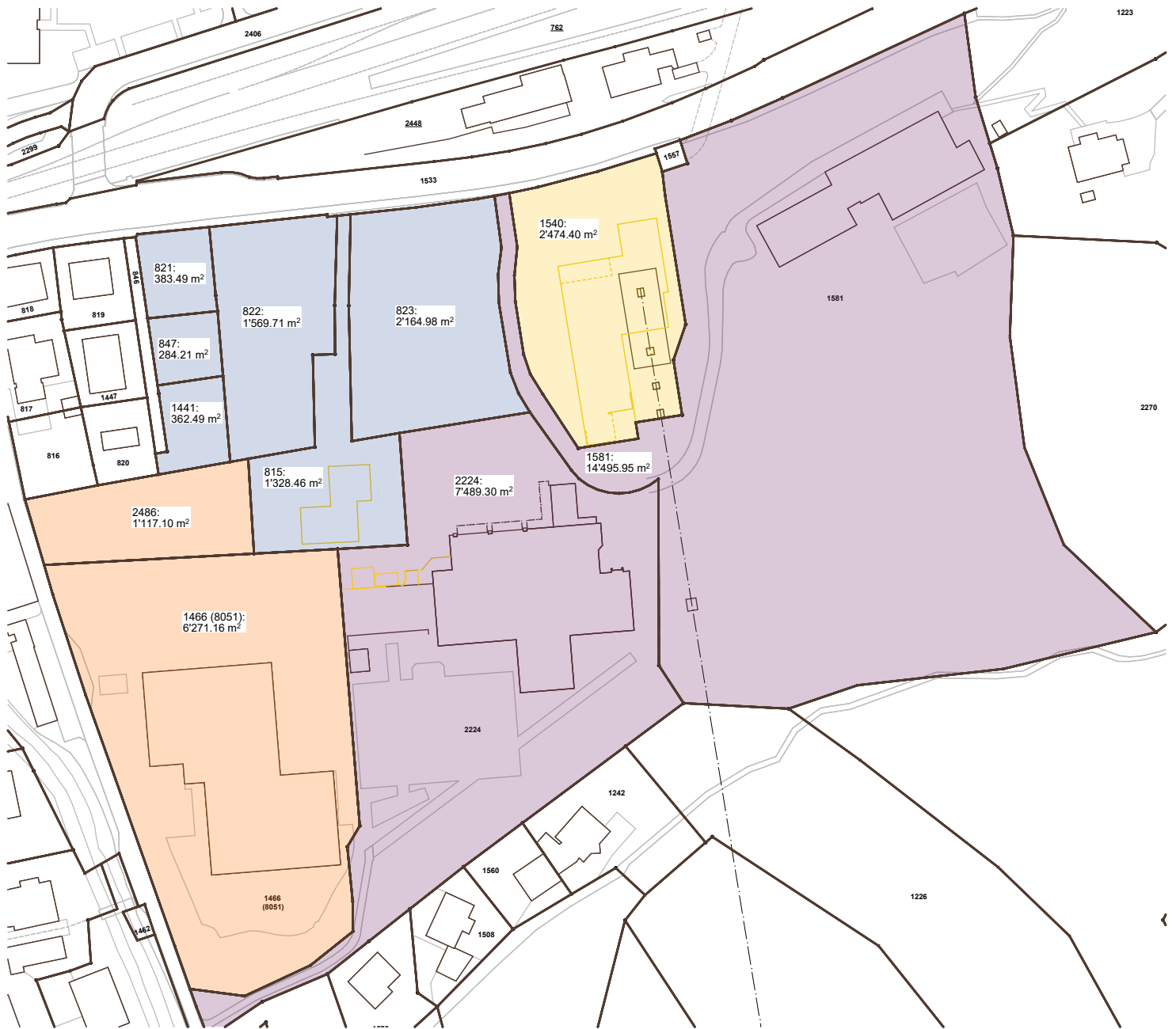
Der langjährige, mittlere Grundwasserspiegel liegt abgeleitet vom Pegel des Walensee bei 419 m ü. M. und damit etwa 7 m unter dem wahrscheinlich künftigen OK-Terrain (Niveau Walenseestrasse 426 m ü. M.) auf dem Areal.

Bei einer 3-geschossigen Tiefgarage werden mit Sicherheit Einbauten unter dem mittleren Grundwasserspiegel erforderlich und ein Umströmungsnachweis muss zwingend geführt werden.

Unter der Annahme einer Mächtigkeit des Grundwasserleiters von 12-13 m (mittlerer GWSP bis UK Bachschutt) und Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel von etwa 2 m (Niveau Walenseestrasse (426 m ü. M.) minus 3-geschossige Tiefgarage à 3 m pro Geschoss) wird der Umströmungsnachweis rechnerisch wahrscheinlich nicht erbracht werden können, ohne dass Kompensationsmassnahmen erforderlich werden.

Beschränkt sich das Projekt auf eine 2-geschossige Tiefgarage, dürfte UK-Tiefgarage knapp oberhalb bzw. im Bereich des mittleren Grundwasserspiegels liegen und der Umströmungsnachweis rechnerisch machbar sein.

Eigentumsverhältnisse



Hans Föh AG

Parzellen: 815/821/822/823/847/1441
Fläche Total: 6'092m²



Gebr. Meyer AG

Parzellen: 2486/1466
Fläche Total: 7'388m²

Davon im Baurecht:
Baurecht 8051: 6271m² (UTQ AG)



Luftseilbahn Unterterzen-Flumserberg AG

Parzelle: 1540
Fläche Total: 2'474m²



Gemeinde Quarten

Parzellen: 2224 / 1581
Fläche Total: 21'985m²

Analyse

Ortsbauliche Strukturen

Unterterzen ist geprägt von einer kleinteiligen Dorfstruktur mit Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern.

Grössere Gebäudekörper konzentrieren sich im südöstlichen Gemeindebereich und beherbergen überwiegend öffentliche oder spezialisierte Nutzungen.

Im unmittelbaren Umfeld des Projektperimeters befinden sich der Bahnhof, die Talstation der LUFAG, die Mehrzweckhalle sowie das Tertianum – zusammen bilden sie ein bedeutendes infrastrukturelles Zentrum innerhalb der Gemeinde.



- Kleinteilige Dorfstruktur (EFH, kleinere MFH)
- Baustruktur entlang des Seeufers (vorwiegend MFH)
- Alte Fabrikgebäude
- Grosse Baukörper

Grenzlinien / Kanten

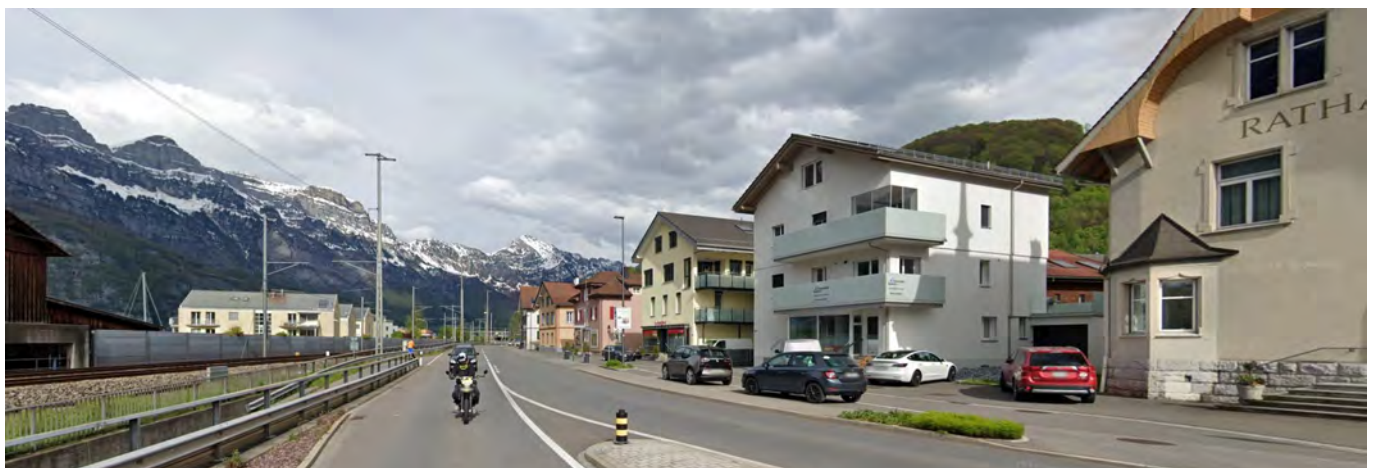
Die Bebauung von Unterterzen konzentriert sich auf den Bereich des abflachenden Berghangs und des Seeufers. Die Bahnlinie und die Hauptstrasse bilden eine starke Zäsur durch das ganze Dorf. Die südlich der Hauptstrasse gelegenen Gebäude bilden eine starke Bebauungskante in Form einer kleinteiligen Fassadenfront.

Am östlichen Ende befindet sich der Bahnhof zwischen der Hauptstrasse und der Bahnlinie. Durch diese inselartige, dörflich periphere Lage und die neue Entwicklung auf dem gegenüberliegenden Projektperimeters wird seine Wichtigkeit verstärkt.



- Bahnlinie
- Walenseestrasse

- Kleinteilige Fassadenfront
- Sonderstellung Bahnhof



Öffentliche Aussenräume

Das Dorfbild von Unterterzen ist durch zwei charakteristische Typen öffentlicher Aussenräume geprägt:

Entlang der Hauptstrasse dominieren funktionale Flächen mit Parkplatznutzung (Typ P), während am Seeufer hochwertige Aufenthaltsräume mit Fusswegen, Grünflächen und Badezugängen (Typ S) zu finden sind.

Im Ortskern beschränkt sich die Begrünung weitgehend auf private Vorgärten. Auch im Bereich des Projektperimeters ist der Grünanteil gering – er beschränkt sich auf vereinzelte Rabatten ohne zusammenhängende Freiraumstruktur.

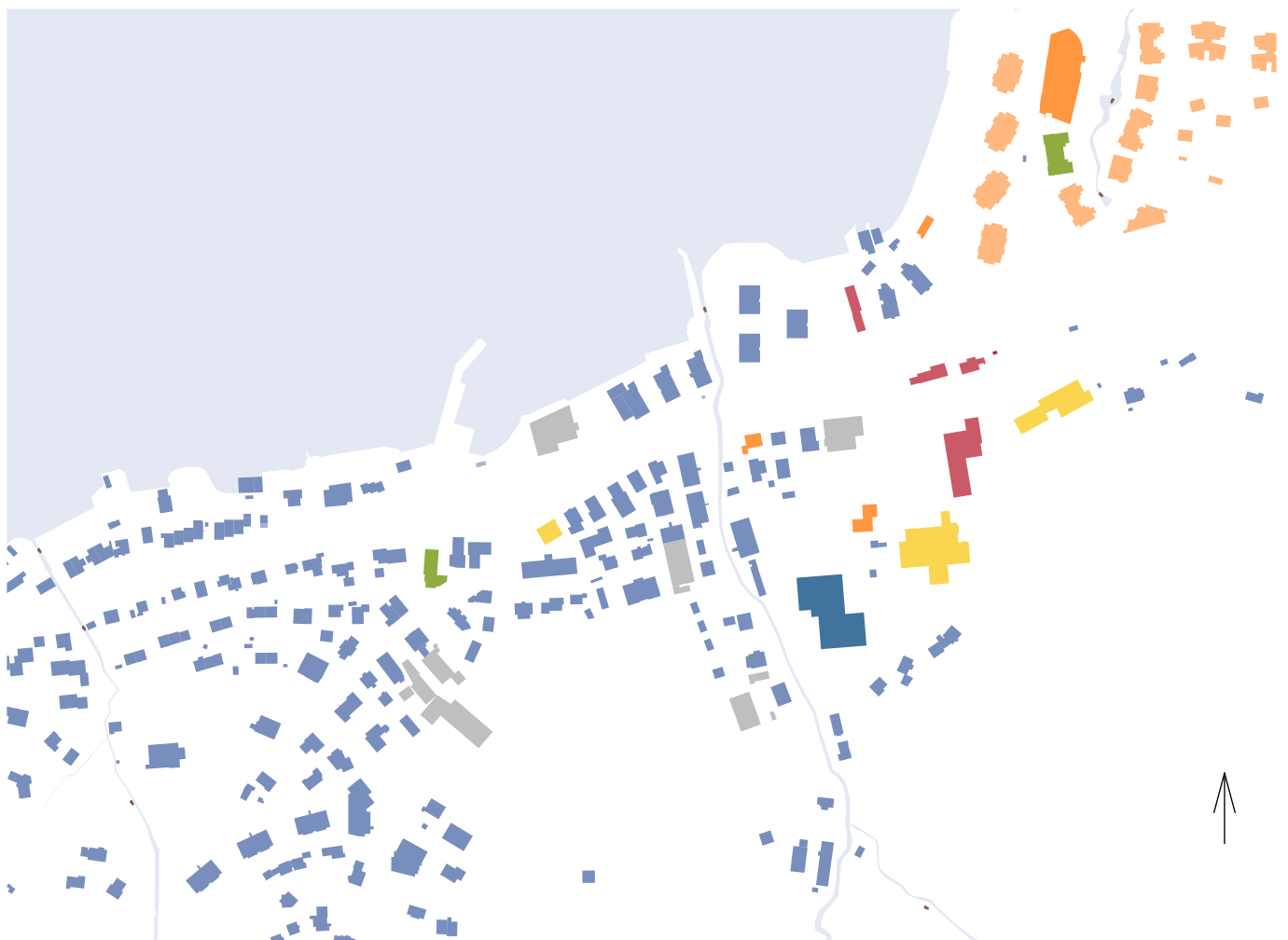


Nutzungen

Die öffentlichen und touristischen Nutzungen konzentrieren sich vorwiegend am östlichen Dorfeingang von Unterterzen. Dazu zählen der Bahnhof, die Talstation der LUFAG, die Mehrzweckhalle sowie das Tertianum.

Diese grossmassstäblichen Strukturen bilden ein funktionales Zentrum mit übergeordneter Bedeutung für Mobilität, Freizeit und Versorgung.

Im Kontrast dazu ist das übrige Dorf durch eine kleinteilige Wohnstruktur geprägt – mit Einfamilienhäusern, Gärten und geringer baulicher Dichte. Der Projektperimeter bildet somit den Übergangsbereich zwischen dörflichem Wohnen und öffentlicher Infrastruktur.



- Wohnen
- Einkaufen
- Tourismus / Gastronomie

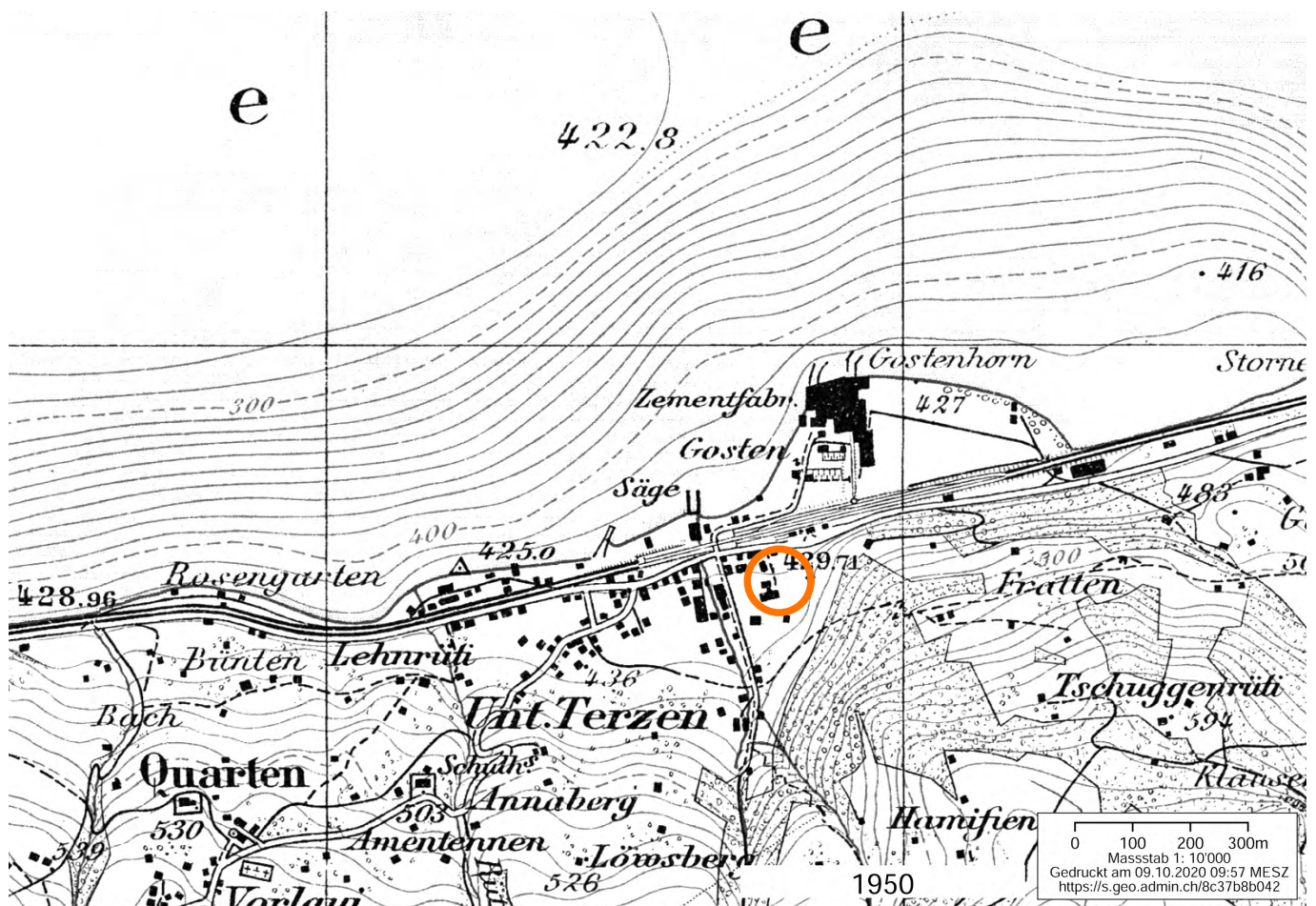
- Schule/Rathaus
- Öffentliche Verkehrsmittel

Topografie

Im Südosten des Areals steigt das Terrain markant an, während es im Südwesten sanft in Richtung Quarten ansteigt.

Der Projektperimeter liegt am Fuss der Hangkante und verläuft weitgehend horizontal in Richtung Walensee. Nur im Bereich der Gondelbahn ist ein deutlicher Anstieg in Richtung Osten zu verzeichnen.

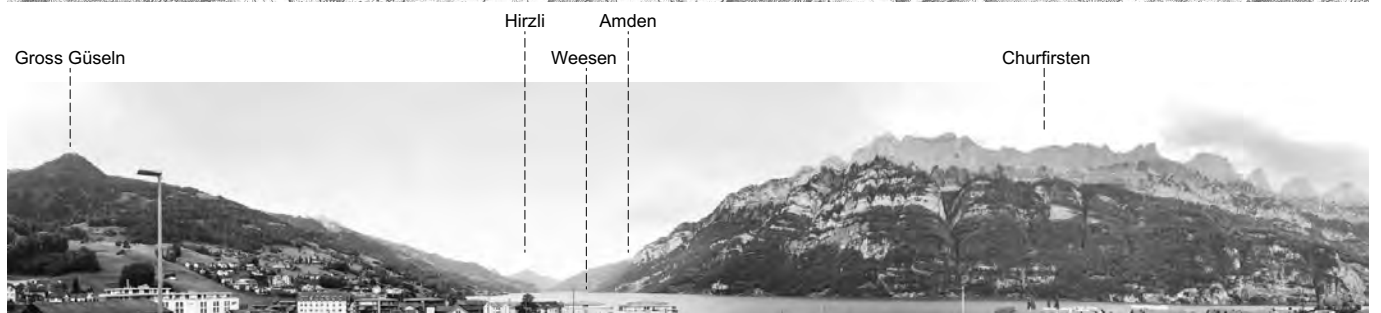
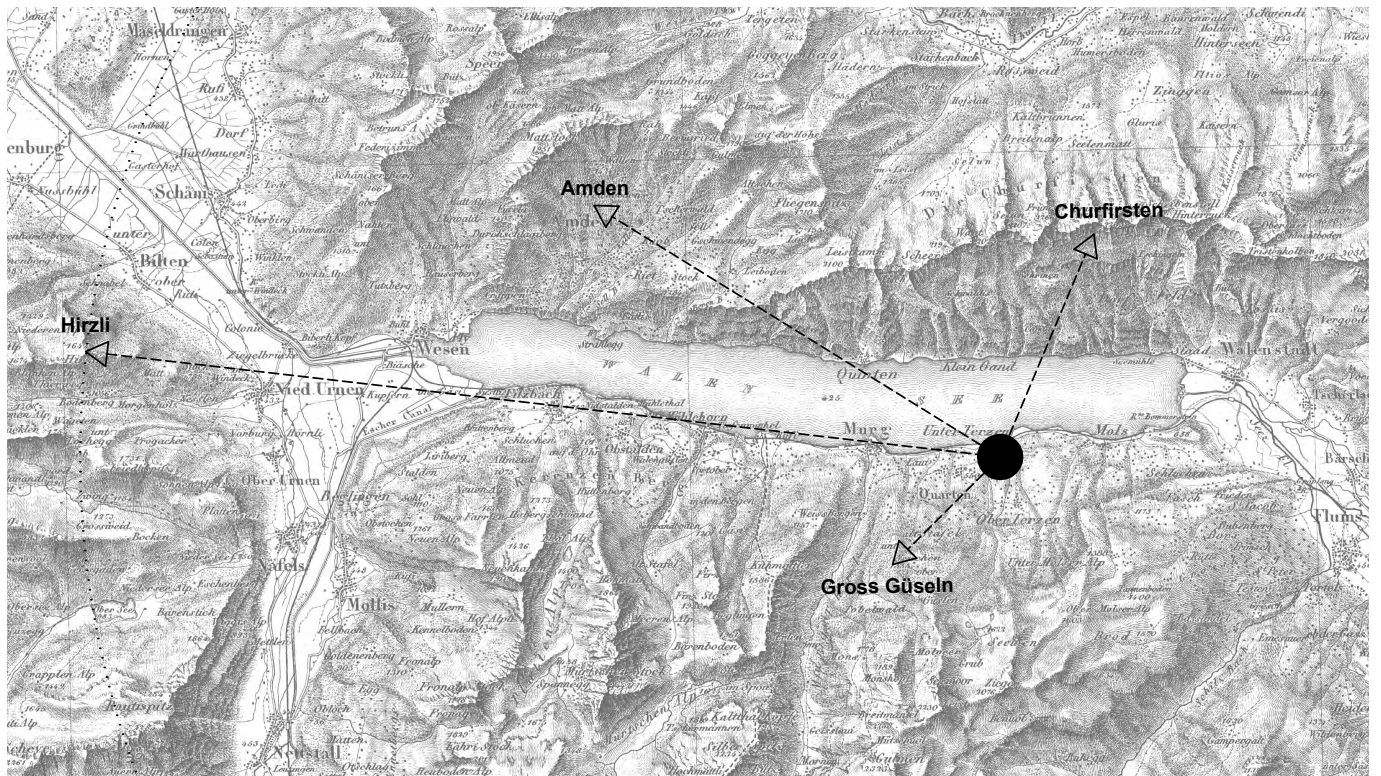
Diese topografische Ausgangslage schafft klare räumliche Kanten und eröffnet attraktive Blickbezüge, insbesondere in Richtung See und Bergpanorama. Gleichzeitig ermöglicht das weitgehend ebene Terrain innerhalb des Perimeters eine gute bauliche Nutzbarkeit und klare Erschliessung.



Bezug zur Landschaft

Der freie Blick auf den Walensee und das umliegende Bergpanorama gehört zu den herausragenden Qualitäten des Standorts. Die markante Felsformation der Churfürsten bildet eine imposante, nahwirkende Kulisse und lässt den See abrupt am nördlichen Ufer enden. In Richtung Osten und insbesondere nach Westen hingegen öffnet sich der Blick in die Weite – hin zu weichen, fließenden Horizonten.

Diese gegensätzlichen landschaftlichen Räume – Enge und Weite, Nähe und Ferne – prägen die besondere Atmosphäre in Unterterzen und verleihen dem Ort eine starke landschaftliche Identität.



Blick nach Westen - Weitsicht mit Tiefenwirkung



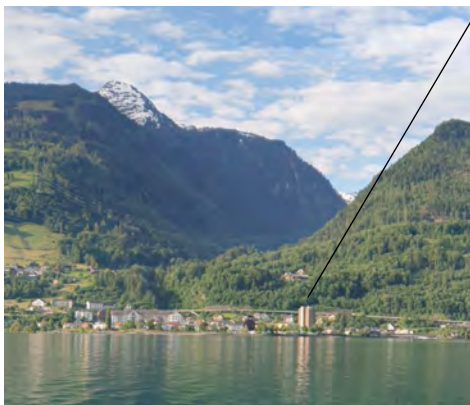
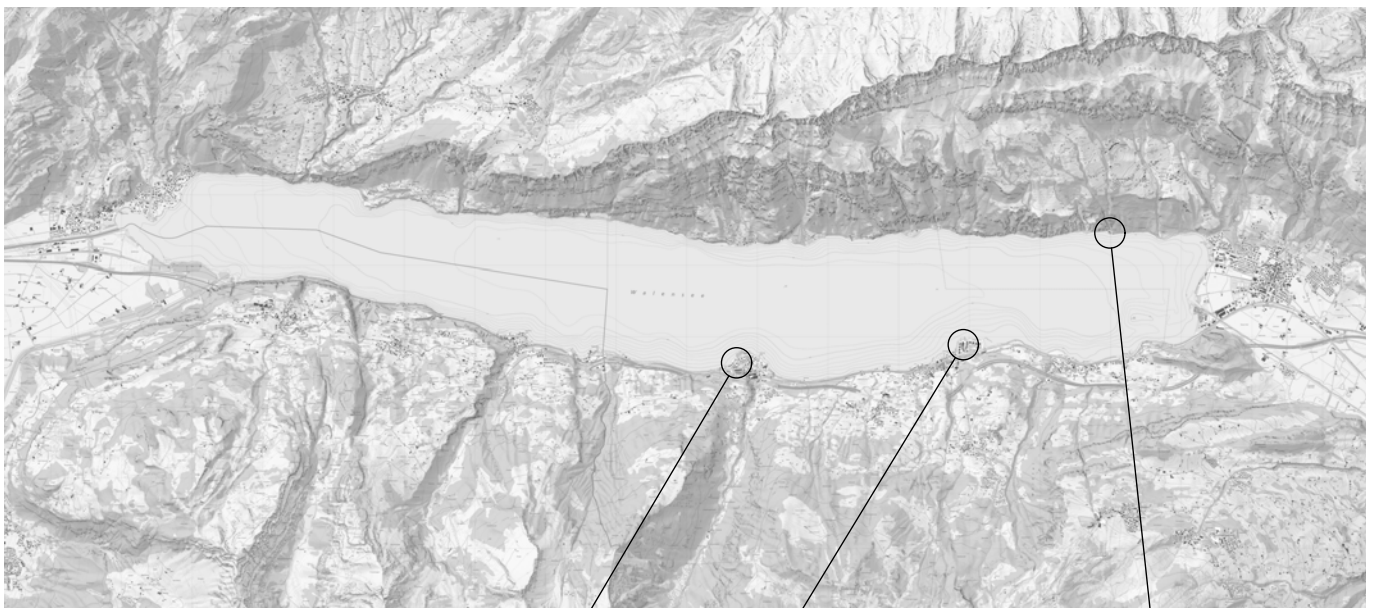
Blick nach Norden - Dramatische Bergwände

Hohe Gebäude in der Region

Entlang des Walensees sind punktuell immer wieder hohe Gebäude entstanden.

Dank ihrer sorgfältigen Platzierung und der abgestimmten Proportionen fügen sie sich gut in die topografische Situation ein. Es entsteht eine überzeugende Wechselwirkung zwischen den vertikalen Baukörpern und den steil aufragenden Berghängen – eine Symbiose, in der sich gebaute Struktur und Landschaft gegenseitig stärken.

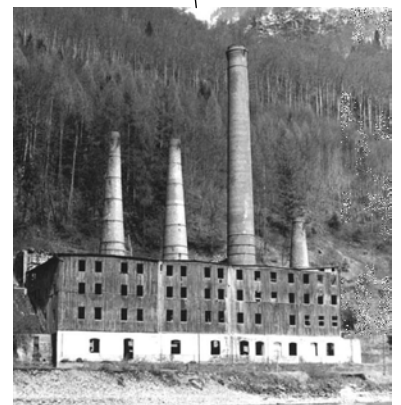
Diese Erfahrung zeigt, dass auch grössere Gebäudevolumen bei angemessener Setzung und Gestaltung landschaftsverträglich integriert werden können.



Wohnhaus 12 Geschosse, Murg



Seemühle Lochezen um 1920
1968 abgebrochen



Abgebrochene Cement- und Kalkfabrik
Unterterzen
Rückbau 2001 bis 2004

Verkehrsdrehscheibe

Unterterzen als Touristische Verkehrsdrehscheibe

Der Bahnhof Unterterzen bildet zusammen mit der Luftseilbahn Unterterzen–Flumserberg das Eingangstor zu einem regional bedeutenden Tourismusgebiet.

Laut Initialisierungsstudie zu Verkehrsdrehscheiben im Kanton St. Gallen sollen hier ergänzende Angebote für Touristen entstehen – etwa ein Informationszentrum, grosszügige und intuitive Fussgängerbeziehungen sowie eine klar strukturierte Signaletik.



Chancen einer Verkehrsdrehscheibe

Eine gut konzipierte Verkehrsdrehscheibe mit attraktivem ÖV-Angebot stärkt die Zentrumsfunktion eines Ortes und verbessert dessen Erreichbarkeit.

Dies erhöht die Standortattraktivität und schafft günstige Voraussetzungen für eine qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung im Sinne der Innenverdichtung. Gleichzeitig fördert sie die Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr und trägt so zu einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung bei.

Richtkonzept

Die in den Workshop inkl. Überarbeitungsphase erarbeiteten Grundsätze sind im beiliegenden Richtkonzept eingeflossen. Das Richtkonzept definiert die ortsbaulichen Grundzüge. Dies sind insbesondere:

- Setzung der Volumen
- Nutzungsschwerpunkte
- räumliche Definition der Aussenräume
- Erschliessung

Die im Richtkonzept vorgeschlagenen Volumen werden als abstrakte Kuben vorgeschlagen. Zur Veranschaulichung werden diese Volumen in den Zeichnungen illustriert. Diese Ausformulierung ist illustrativ zu verstehen und hat keinen Vorgabecharakter.

In einem nachgelagerten Richtprojekt werden die Grundzüge weiterbearbeitet und konkretisiert. Die Ausformulierung und Gestaltung der Volumen und der Aussenräume erfolgen im Richtprojekt.

Konzept Ortsbau

Die Fassaden entlang der Walenseestrasse übernehmen eine adressbildende Rolle. Sie sind vom Bahnhof und dem See sichtbar und prägen den Zentrumscharakter der Entwicklung.

Mit einer sich öffnenden, zurückversetzenden Gebäudekante öffnet sich die Bebauung zum neuen Platz gegenüber des Bahnhofs. Die Körnung, die Orientierung und die seitliche sowie vertikale Staffelung der neuen Volumen verbindet die LUFAG mit der heutigen kleinmassstäblichen Bebauung.

Der Kopfbau der Talstation markiert den Abschluss der strassenbegleitenden Bebauung.



Konzept Ortsbau

Die Gebäudekonstellation rund um den Bahnhofplatz bildet einen neuen öffentlichen Raum mit starker Wirkung. Dieser öffentliche Raum stärkt die touristische Infrastruktur. Die Platzgrösse wurde auf die Anzahl zu erwartenden Gäste abgestimmt. Mit einer Dimension von ca. 33 x 38 Meter wird der menschliche Massstab respektiert. So wird die Grösse auch in den weniger touristisch genutzten Zeiten als verträglich wahrgenommen.

Mittels einer diagonalen Aufreihung wird der zukünftige Schulhof an den neuen Platz angebunden. Das gesellschaftliche Leben in Unterterzen kann sich so auf verschiedenen Aussenräumen abspielen. Die Plätze verbinden die Ankunftsbereiche des ÖV und die öffentlichen Nutzungen der Gemeinde.



Konzept Erdgeschossnutzungen

Vom neuen Platz werden sämtliche touristischen und dem täglichen Bedarf dienlichen Nutzungen erschlossen. Dies sind unter anderem die Zugänge zur Gondelbahn LUFAG, zu Ladenflächen, zu einem Beherbergungsbetrieb, zum Ausgang aus der Tiefgarage und dem Fussgängerstreifen zum Bahnhof. Die unterschiedlichen Nutzungen unterstützen die Besucherfrequenzen zu unterschiedlichen Tages- und Jahreszeiten.

Mit einer Wohnnutzung wird der Übergang zwischen der öffentlichen Nutzung am Platz und der bestehenden Bebauung ergänzt.

In dritter Reihe befindenden sich das neue Schulhaus und die bestehende Mehrzweckhalle. Die Räume der Feuerwehr könnten in eine Kindertagesstätte umgenutzt werden.



● Wohnen

● Tourismus / ÖV / Läden

● Schule / Kita

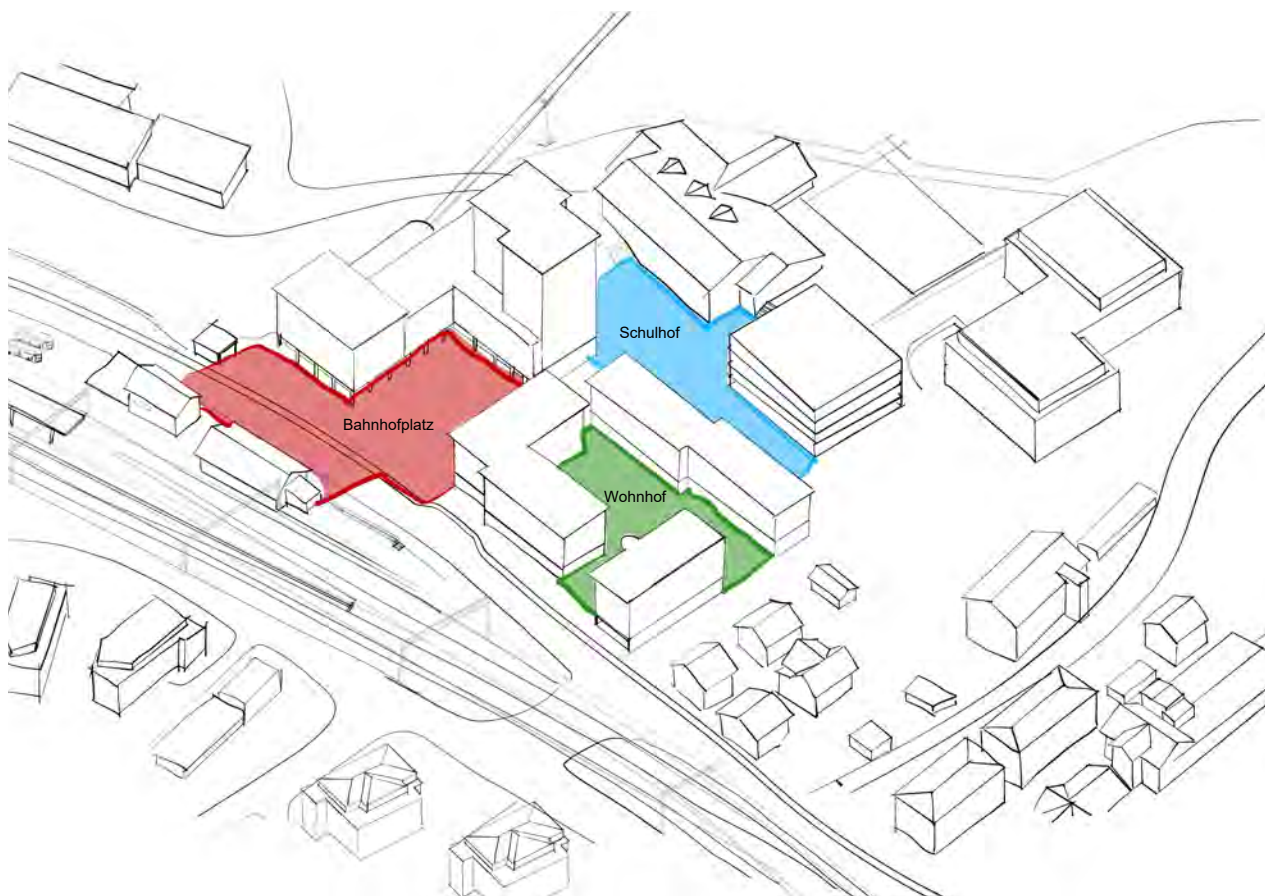
Städtebauliches Konzept

Das zukünftige Areal entwickelt sich als vielfältiges Ensemble unterschiedlicher Gebäudetypologien und Nutzungen. Die Gestaltung der öffentlichen Räume – Plätze, Wege und Grünflächen – verbindet das Gebiet zu einem kohärenten Ganzen. Einheitliche Materialien und eine durchdachte Freiraumkomposition schaffen visuelle Kontinuität und fördern zugleich das Mikroklima sowie die Aufenthaltsqualität.

Das Areal vermittelt räumlich zwischen der kleinteiligen Dorfstruktur im Westen und den grossmasstäblichen Nutzungen im Südosten – darunter Schule, Mehrzweckhalle, Tertianum, Bahnhof und die Talstation der LUFAG. Drei klar ablesbare Teilbereiche prägen die neue Quartiersstruktur:

- Wohnen im Grün bildet den Übergang zum bestehenden Dorf und nimmt dessen Masstäblichkeit und Durchgrünung auf.
- Urbanes Leben rund um Bahnhof und Talstation schafft ein öffentliches Zentrum mit touristischer Prägung und städtischem Charakter.
- In der dritten Reihe entstehen Nutzungen für Bildung, Freizeit und altersgerechtes Wohnen – ruhig gelegen, aber gut angebunden.

Ein feinmaschiges Netz für den Langsamverkehr verknüpft das Areal optimal mit der Umgebung und ermöglicht durchlässige, barrierefreie Verbindungen in alle Richtungen.



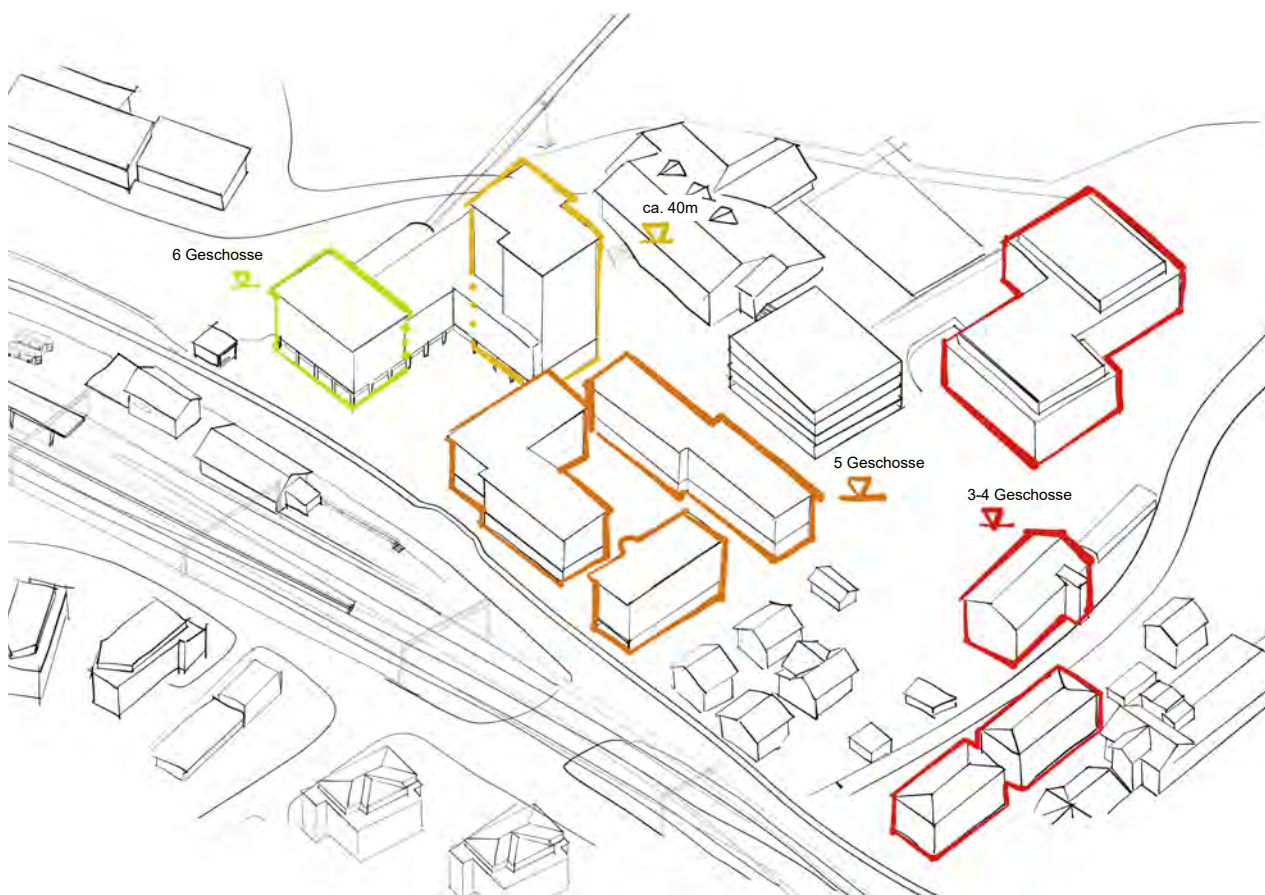
Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung folgt einer klaren städtebaulichen Logik und reagiert auf den umliegenden Kontext. Die Wohnbauten im Hofbereich sind mit rund 17 m Höhe (entspricht 4 Normalgeschossen und überhohem Erdgeschoss) konzipiert und orientieren sich an der Körnung des angrenzenden Wohnquartiers.

Der Hochpunkt am Bahnhofplatz markiert mit einer maximalen Höhe von 40 - 43 m (ca. 12-13 Geschosse) den südöstlichen Abschluss des Areals und stärkt die Adressbildung gegenüber dem Bahnhof. Die gewählte Höhe ist bewusst so bemessen, dass sich das Gebäude in die neue Gesamtstruktur integriert. Eine darüber hinausgehende Höhe würde den Hochpunkt zu einem übergeordneten Solitär machen – eine Wirkung, die an dieser Stelle nicht angestrebt und im Kontext von Unterterzen als nicht verträglich erachtet wird.

Ein weiteres Gebäude mit 6 Geschossen (ca. 20 m Höhe) ist östlich des Bahnhofs denkbar und ergänzt das Ensemble entlang der Walenseestrasse.

Insgesamt entsteht eine abgestufte Höhenentwicklung, die differenziert auf die Umgebung reagiert und die Identität des Quartiers stärkt.



Aussenraumkonzept

Das Aussenraumkonzept basiert auf einer klaren Gliederung in öffentliche, halbprivate und private Freiräume. Diese differenzierte Zuordnung schafft Orientierung, fördert die Identifikation und ermöglicht eine stimmige Nutzung der unterschiedlichen Räume.

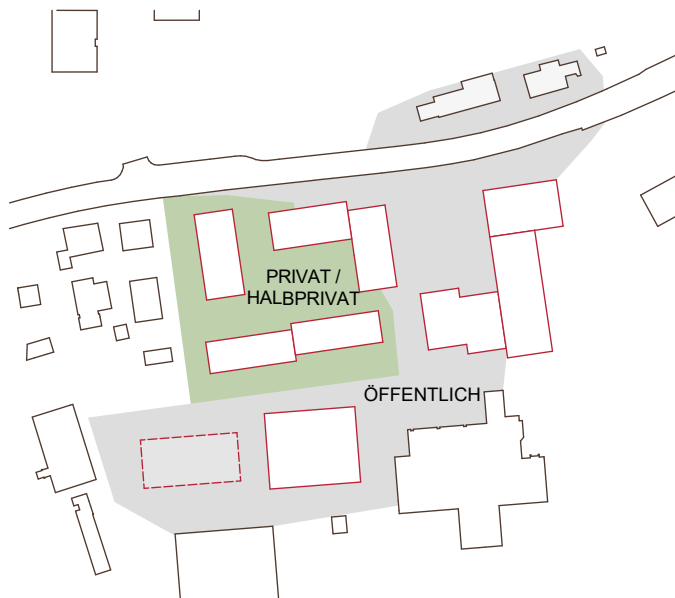
Ein einheitliches Belagskonzept zieht sich visuell durch alle Zonen des Areals. Plätze, Wegverbindungen und deren Erweiterungen sind durchgehenden Materialien gestaltet und bilden eine erkennbare Abfolge öffentlicher Räume. Harte Oberflächen – z. B. Stein- oder Betonbeläge – schliessen nahtlos an die Fassaden öffentlich genutzter Erdgeschosse an und definieren Aufenthaltsbereiche mit urbanem Charakter.

Weiche Oberflächen, wie Rasen- und Pflanzflächen, werden gezielt in den privaten und halbprivaten Bereichen eingesetzt. Sie grenzen dort direkt an die Fassaden der Wohnbauten und schaffen so eine natürliche Pufferzone, die Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohnenden bietet.

Grüne Elemente, etwa als begleitende Pflanzflächen oder Baumsetzungen im öffentlichen Raum, übernehmen nicht nur gestalterische Funktionen, sondern wirken auch als verbindende Struktur über das gesamte Areal hinweg. Sie unterstützen das Mikroklima, rhythmisieren die Raumabfolgen und stärken die Identität der Quartiersmitte.

Das gesamte Areal ist in klar lesbare Nutzungsbereiche gegliedert und gewährleistet dabei einen fließenden Übergang zwischen den unterschiedlichen städtebaulichen und landschaftlichen Anforderungen.

Zonierung



Gestaltung



Aussenräume: Bahnhofplatz



Aussenräume: Schulplatz/Schulweg



Aussenräume: Wohnhof



Räumliches Konzept Unterterzen



Situation / Dachaufsicht



Erdgeschoss / Umgebungsplan

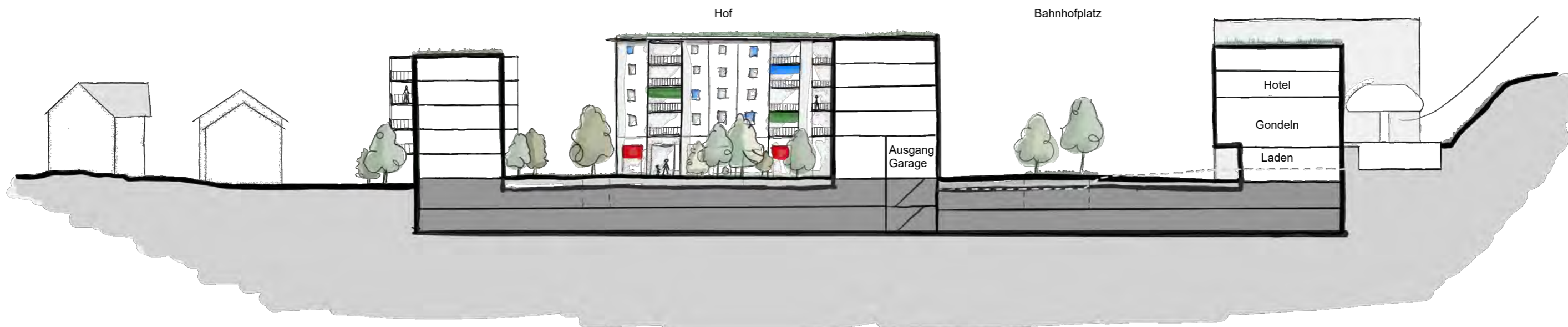


Schnitte

Schnitt A

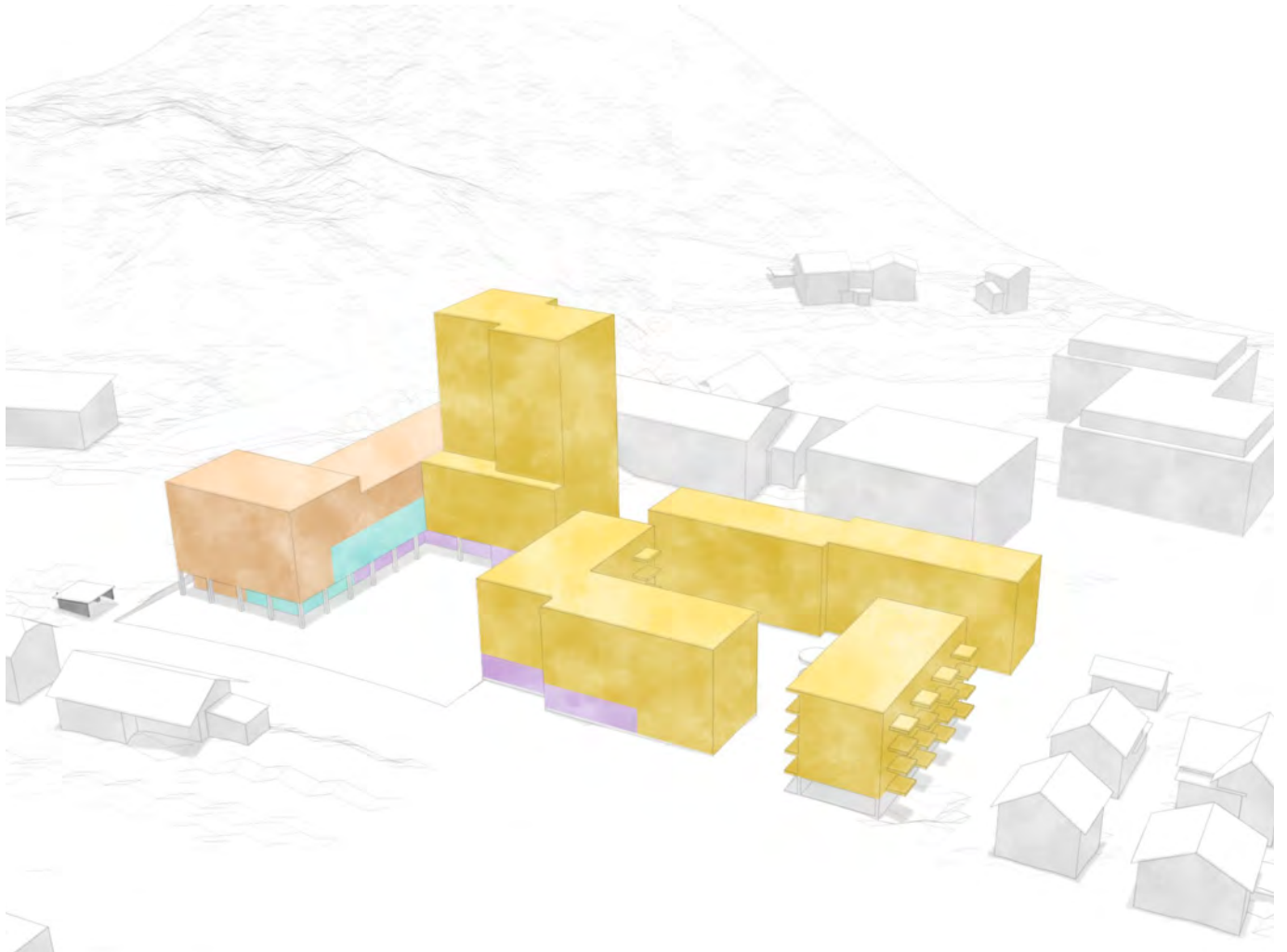


Schnitt B



Kennzahlen

Mit der vorgeschlagenen Volumetrie wird eine Ausnützung von ca. 1.90 erreicht. Dies ist aus Sicht vom Planungs- und Expertenteam an der oberen Grenze für diesen Ort.



Ausnützung

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| Parzellen Hans Fäh AG und LUFAG: | 8'436m ² |
| Anrechenbare Geschossfläche: | 16'000m ² |
| AZ: | ca. 1.90 |

Nutzflächen (ohne Erschliessung)

| | |
|---|----------------------|
|  Wohnen: | 10'150m ² |
|  Ladenfläche: | 1'200m ² |
|  Hotel: | 2'500m ² |
|  Bergbahn (inkl. Garagierung): | 850m ² |