



Unterägeri

# Vorlage Ordentliche Gemeindeversammlung

---

Montag, 15. Dezember 2025, 20.00 Uhr, AGERIHALLE  
Budget 2026 sowie Berichte und Anträge zu den  
Sachgeschäften der Einwohnergemeindeversammlung



## TRAKTANDUM 5

### Kreditbegehren für die Zentrumsaufwertung Acher/AEGERIHALLE

– Bericht und Antrag des Gemeinderats an die Einwohnergemeindeversammlung vom 15. Dezember 2025

Sehr geehrte Damen und Herren

#### Ausgangslage und Methodik

Das Projekt Zentrumsgestaltung Oberdorf geht auf eine Motion aus dem Jahr 2022 zurück, die eine Aufwertung des Alten Turnplatzes forderte. Die Motion wurde an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 durch den Souverän als erheblich erklärt. Um einen möglichst grossen Mehrwert aus dem Planungsprozess zu generieren, erweiterte der Gemeinderat den Projektperimeter für den Studienauftrag unter vier Landschaftsarchitekten auf das gesamte Oberdorf inklusive der Vorzonen der AEGERIHALLE und der Schulanlage Acher Süd.

Das Landschaftsarchitekturbüro Zwischenraum GmbH siegte mit dem Projekt kardia, das im Dezember 2024 öffentlich präsentiert wurde.

#### Projektziele

Die Alte Landstrasse, die Schulanlage, die AEGERIHALLE und die Pfarrkirche verfügen über grosse ortsbauliche Qualitäten. Im Zentrum der Neugestaltung steht das Ziel, einen attraktiven, multifunktionalen und verkehrsfreien Raum zu schaffen.

Die bisher als trennend wahrgenommene Strassenachse soll durch ansprechende Treppen-, Aufenthalts- und Pflanzbereiche eine verbindende Funktion übernehmen. Dadurch ergeben sich erweiterte Möglichkeiten für das Dorfleben, den Schulbetrieb sowie die diversen Festivitäten, und es entsteht ein erlebbarer Mehrwert. Der Aussenraum der Schule kann so trotz steigender Schülerzahlen vergrössert und qualitativ aufgewertet werden. Dies ist insbesondere auch im Hinblick auf die Totalsanierung des Schulhauses Acher West Ende dieses Jahrzehnts wichtig, da Teile des bereits knappen Pausenraums für die Baustelleninstallation in Anspruch genommen werden müssen. Auch der Schulweg wird attraktiver und sicherer, der Aussenraum grüner und schulisch nutzbar, der Zugang zur AEGERIHALLE aufgewertet und klarer adressiert. Mit den neu geschaffenen Verbindungen kann das Zusammenwirken der diversen Bereiche der



Visualisierung der Zentrumsaufwertung Alte Landstrasse mit Blick auf die AEGERIHALLE

gemeindlichen Anlagen gestärkt werden, beispielsweise für die Fasnacht, die GEMA sowie Sport- und Schulanlässe. Gleichzeitig bleibt die Alte Landstrasse als historische Verkehrsverbindung erkennbar und kann weiterhin jederzeit für Verkehrsumleitungen genutzt werden, beispielsweise am Ägerimärcht.

### Projektumfang

Der Planungsperimeter erstreckt sich entlang der Alten Landstrasse – von der Waldheimstrasse bis zur Verengung zwischen den Wohnhäusern Alte Landstrasse 107 und 108 – und umfasst auch angrenzende Vorplätze und Wege, z. B. den Schulweg, sowie die Vorzonen der AEGERIHALLE und des Schulhauses Acher. Die gestalterische Eigenständigkeit dieser Vorzonen bleibt dabei gewahrt. Als verbindendes Element dient ein hellbeiger Farbasphalt, der den neuen Fussgängerbereich bis zum Turnplatz durchgehend erschliesst.

Ergänzende Ausstattungselemente beim Schulhaus Acher, z. B. zusätzliche Velounterstände und Sitzbänke, fügen sich harmonisch in die Gestaltungssprache des bestehenden Schulareals ein. Der Vorplatz der AEGERIHALLE wird durch das Entfernen der Sitzbänke

besser für Veranstaltungen nutzbar gemacht und öffnet sich durch den neu gestalteten Treppenabgang in Richtung Alte Landstrasse.

Entlang der Alten Landstrasse und vor dem Schulhausareal werden die versiegelten Flächen reduziert und mit zahlreichen Hochstammbäumen ergänzt, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und im Sommer schattenspendende Orte zu schaffen. Der Vorplatz der AEGERIHALLE bleibt frei, um genügend Platz für die zahlreichen Veranstaltungen zu bieten. Die Alte Landstrasse erhält in diesem Bereich eine ansprechende Beleuchtung, und der Verbindungsweg zum Alten Turnplatz wird mit einem Leuchtband ergänzt.

Bei der Projekterarbeitung spielte der Künstler Albert Merz eine besondere Rolle. In enger Abstimmung mit der Gemeinde und dem Architektenteam entwarf er die künstlerische Ausgestaltung des öffentlichen Raums. Seine Lebenslinie bildet im Mittelpunkt ein neues Zentrum, welches die AEGERIHALLE, die Schulanlage Acher und die Pfarrkirche mit Friedhof verbindet. Es greift die visuelle Sprache der AEGERIHALLE auf und verleiht der Umgebung eine verbindende Identität.



Visualisierung der Zentrumsaufwertung im Bereich der Schulanlage Acher



Ansicht der Zentrumsaufwertung mit rund 30 neuen Bäumen entlang der Alten Landstrasse



## Umwelteinflüsse

Bei der Neugestaltung sind die Auswirkungen des Klimawandels, insbesondere die Zunahme von Hitzetagen und Starkregenereignissen, von entscheidender Bedeutung. Die Anzahl der Bäume wird von derzeit 12 auf rund 40 erhöht, wodurch gut beschattete Bereiche entstehen. Gleichzeitig trägt die Blattverdunstung im Sommer zur natürlichen Kühlung bei.

Ein heller Asphaltbelag reduziert die Wärmeabstrahlung an heissen Tagen spürbar. Besonders im Vorbereich des Schulhauses Acher können grosse Flächen entsiegelt werden, sodass ein Teil des Regenwassers direkt vor Ort versickern kann. Insgesamt werden rund 600 m<sup>2</sup> Belagsflächen entsiegelt.

Das restliche Regenwasser wird überwiegend in Baumscheiben und angrenzende Grünflächen geleitet und versickert dort. Entlang der Alten Landstrasse sind die offenen Baumscheiben unterirdisch über Baumrigolen miteinander verbunden. Diese schaffen zusätzlichen Wurzelraum für die Bäume und dienen gleichzeitig als Retentionsvolumen für Regenwasser.

Wiesenflächen begleiten die Alte Landstrasse und bilden zusammen mit einer vielfältigen Durchmischung von Baumarten eine attraktive, naturnahe Begrünung der neuen Fussgängerzone. Diese Vielfalt stärkt das ökologische Gleichgewicht und reduziert das Risiko von Ausfällen durch Schädlinge oder klimatische Extreme. Zum Einsatz kommen Baumarten, die sowohl einheimisch als auch standortgerecht und klimatauglich sind.

Ein zentraler Aspekt der Planung ist der sorgsame und ressourcenschonende Umgang mit der bestehenden Vegetation und den vorhandenen Böden. Wo immer möglich, werden bestehende Bäume erhalten und in die Gestaltung integriert. Dies trägt nicht nur zur ökologischen Qualität des Raumes bei, sondern bewahrt auch den gewachsenen Charakter des Ortsbildes.

Vorhandener Humus wird während der Bauphase sorgfältig und fachgerecht gelagert, damit er später unbeschadet wiederverwendet werden kann. In bestimmten Bereichen werden gezielt Substratergänzungen eingesetzt, beispielsweise zur Förderung des Baumwachstums oder zur Herstellung abgemagerter Standorte für die artreichen Blumenwiesen entlang der Alten Landstrasse.

## Zeitplan

### Bauprojekt und Bewilligung:

Januar 2026 bis Juni 2026

### Ausführungsprojekt und Submission:

Juli 2026 bis September 2026

### Baubeginn:

Frühjahr 2027

## Kostenschätzung (+/- 20%)

Vorarbeiten	CHF	242 350
Grünflächen	CHF	158 180
Beläge	CHF	806 775
Kunst am Bau (inkl. Honoraren)	CHF	97 000
Einbauten (Sitzstufen etc.)	CHF	119 875
Einfriedungen	CHF	19 550
Ausstattungen	CHF	378 775
Werkleitungen/Entwässerung	CHF	200 250
Baunebenkosten/Honorare	CHF	465 000
Unvorhergesehenes	CHF	194 946
Total exkl. MWST	CHF	2 682 701
8,1 % MWST	CHF	217 299
Total Kostenvoranschlag inkl. MWST	CHF	2 900 000

## Folgekosten

Die jährlichen Betriebskosten für Unterhalt und Kontrolle erhöhen sich insbesondere durch die neu genutzten Flächen und die Aufenthaltsmöglichkeiten um rund CHF 20 000 pro Jahr.

## Anträge:

1. Das Kreditbegehren über CHF 2 900 000 (inkl. 8,1 % MWST) für die Zentrumsaufwertung Acher/AEGERIHALLE ist zu genehmigen (PKI-Index, Preisstand Juli 2025)
2. Vollzug durch den Gemeinderat

Unterägeri, 17. September 2025

FÜR DEN GEMEINDERAT

[Fridolin Bossard, Gemeindepräsident](#)

[Peter Lüönd, Gemeindeschreiber](#)