



Kanton Zug

Gemeinde Walchwil

Beschluss Gemeinderat

Ortsplanungsrevision

Räumliche Strategie



508-01
19. Oktober 2021



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Poststrasse 4  Tel 055 415 00 15
Postfach 147  info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ  www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Räumliche Strategie
Auftraggeber	Gemeinderat Walchwil Postfach 6318 Walchwil
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, René Ott
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Aufgabe.....	5
1.2	Bedeutung.....	5
1.3	Prozess und Organisation.....	6
1.4	Verfahren.....	6
2.	Planungsgrundlagen	8
2.1	Bundesebene	9
2.2	Kantonebene	11
2.2.1	Kantonaler Richtplan	11
2.2.2	Naturgefahren.....	15
2.2.3	Denkmalschutz	16
2.3	Agglomerationsprogramm (AP) Zug.....	17
3.	Ortsanalyse.....	19
3.1	Historische Ursprünge und grossmasstäblich Entwicklung der Region	19
3.2	Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung.....	25
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung	25
3.2.2	Szenarien Bevölkerungsentwicklung (Prognose)	26
3.2.3	Altersverteilung der Bevölkerung	27
3.2.4	Beschäftigtenentwicklung.....	28
3.2.5	Beschäftigtenentwicklung (Prognose)	28
3.2.6	Unternehmensstruktur	29
3.3	Siedlungsstruktur.....	30
3.3.1	Historische Entwicklung der Gemeinde	30
3.3.2	Einwohnerdichte	35
3.3.3	Beschäftigtendichte	36
3.3.4	Einwohner- und Beschäftigtendichte	37
3.3.5	Unbebaute Bauzonen.....	38
3.3.6	Übersicht unbebaute Bauzonen und Baugesuche	38
3.3.7	Abschätzung Einwohnerpotenzial unbebaute Bauzonen und Bauprojekte	41
3.3.8	Leerwohnungsziffer	42
3.4	Verkehr.....	43
3.4.1	Öffentlicher Verkehr.....	43
3.5	Landschaft, Naherholung und Umwelt.....	45
3.5.1	Seeufer.....	45
3.5.2	Walchwilerberg	46
3.5.3	Klima.....	48
4.	Quartieranalyse	49
5.	Konzept öffentliche Bauten und Anlagen.....	51
5.1	Lagebeurteilung	51
5.1.1	Kennwerte Zonen OelB und OelF	52
5.2	Bestandesaufnahme	53
5.2.1	Beurteilung Nutzungen	54
5.2.2	Aussergemeindliche Angebote	54
5.2.3	Kantonale Nutzungen in Walchwil.....	55
5.2.4	Laufende Projekte	55
5.2.5	Bedürfnisse	55

5.3	Konzept	56
5.3.1	Methodik	56
5.3.2	Zielsetzungen	56
5.3.3	Konzeptplan	57
5.4	Auswirkungen	59
6.	Zentrumsentwicklung	61
6.1	Lagebeurteilung	61
6.1.1	Historische Entwicklung	61
6.1.2	Ausgangslage	64
6.1.3	Bedürfnisse	68
6.2	Konzept	69
6.2.1	Ansatzpunkte	69
6.2.2	Wechselbeziehungen	70
6.2.3	Orte zur Umsetzung	71
6.2.4	Zielvorstellung	72
6.3	Vertiefung Strassenbogen	73
6.3.1	Nutzungsplanung	73
6.3.2	Denkmalschutz	74
6.3.3	Agglomerationsprogramm (AP) Zug 4. Generation	74
6.3.4	Impressionen	75
6.3.5	Entwicklungsmöglichkeiten	76
6.3.6	Massnahmen	78
7.	Räumliche Strategie	79
7.1	Wachstum	81
7.1.1	Zielbild	82
7.2	Siedlungsentwicklung	83
7.2.1	Teilstrategiekarte / Zielbild	86
7.3	Freiraum- und Landschaftsentwicklung	87
7.3.1	Teilstrategiekarte / Zielbild	89
7.4	Verkehrsentwicklung	90
7.4.1	Teilstrategiekarte / Zielbild	93
Anhang	94
A)	Quartiersteckbriefe	95
B)	Öffentliche Nutzungen in der Gemeinde Walchwil	118

1. Einleitung

1.1 Aufgabe

Anlass Die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung 2014 hat dazu geführt, dass die Kantone ihre Richtpläne sowie Planungs- und Baugesetze bis 2019 anpassen mussten. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat im September 2018 ist es folglich nun an den Gemeinden, ihre Planungen auf das neue Raumplanungsgesetz bzw. den kantonalen Richtplan sowie das Planungs- und Baugesetz anzupassen. Die Umsetzung hat bis Ende 2025 zu erfolgen. In dieser Ortsplanungsrevision müssen die Gemeinden des Kantons Zug aufzeigen, wie das bevorstehende Wachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets aufgenommen wird.

Ortsplanungsrevision Als Teil dieser gesamthafter Überprüfung der **Ortsplanung** wird zu Beginn eine räumliche Strategie zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde erarbeitet, bevor die grundeigentümerverbindliche Festsetzung in der Nutzungsplanung erfolgt.



Abbildung 1: Prozess der Ortsplanungsrevision (eigene Darstellung R+K)

1.2 Bedeutung

Räumliche Strategie

Die Räumliche Strategie zeigt in den Bereichen **Wachstum, Siedlungsentwicklung, Freiraum- und Landschaftsentwicklung** sowie **Verkehr** die Hauptziele und Handlungsanweisungen für die gewünschte räumliche Entwicklung auf. Grundlage für die Räumliche Strategie bilden vertiefte Orts- und Quartieranalysen, das Konzept zu den öffentlichen Bauten und Anlagen, der Einbezug von weiteren über- und nachgeordneten Planungen. Die räumliche Strategie ist für die Gemeinde Walchwil behördenverbindlich.

Folglich müssen die Ziele und Teilstrategien bei künftigen Planungen berücksichtigt werden.

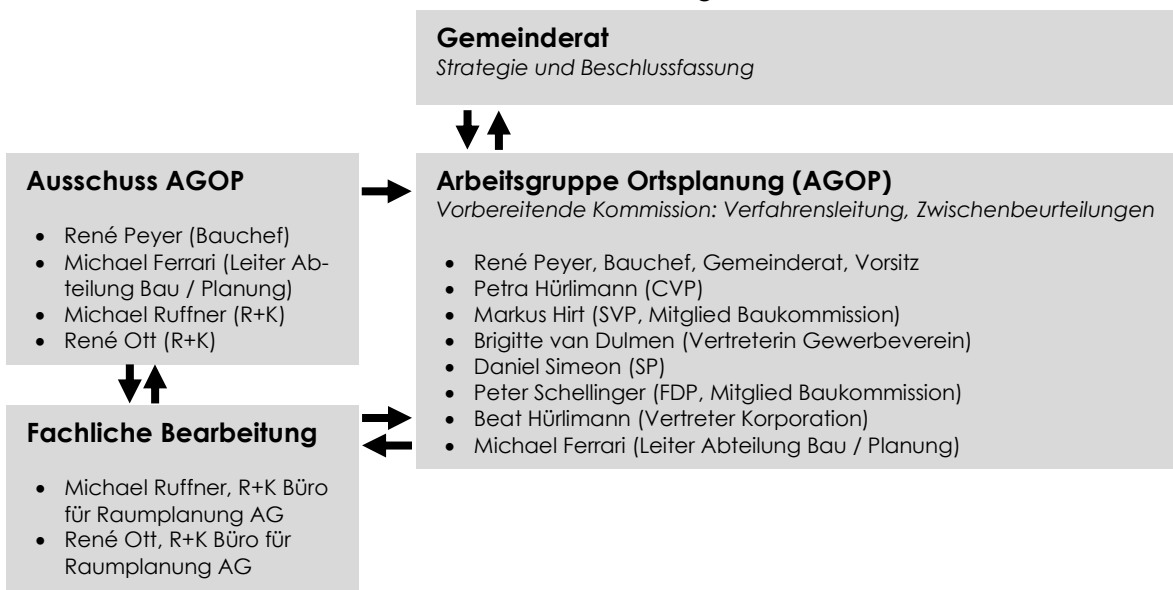
Zwei Fassungen

Die Räumliche Strategie liegt als Kurzfassung mit den Hauptzielen und Handlungsanweisungen sowie als umfassender Bericht mit den ausführlichen Grundlagen, Analysen, Auswertungen und Konzepten vor.

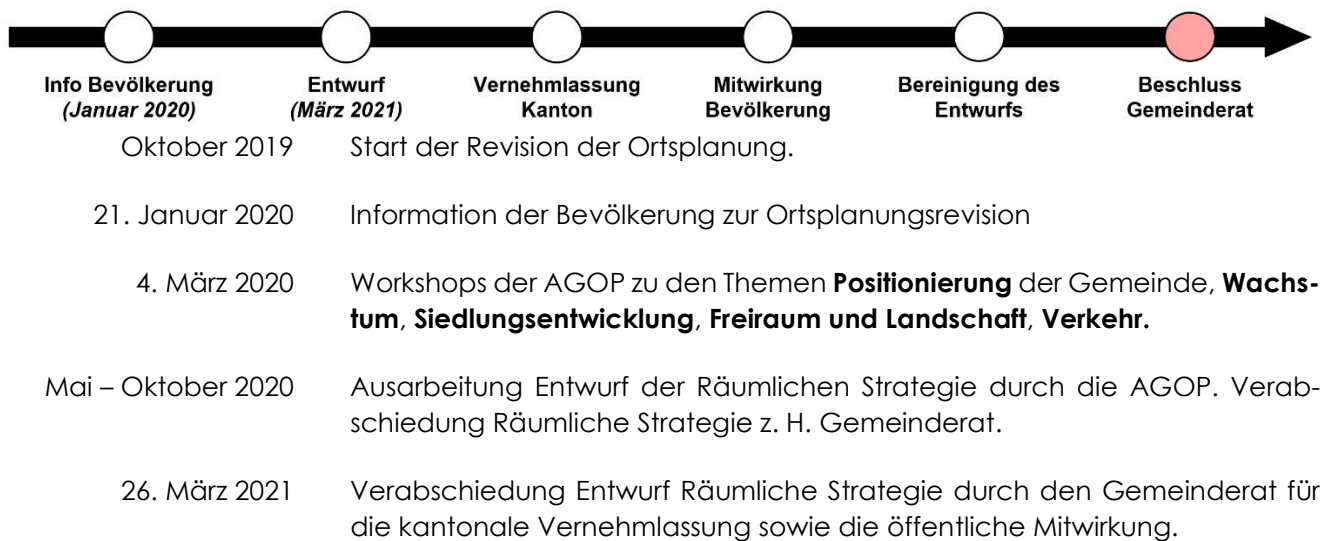
1.3 Prozess und Organisation

Projektorganisation

An der Erarbeitung der Orts- und Quartieranalyse waren folgende Personen und Kommissionen beteiligt.



1.4 Verfahren



6. Mai 2021 - 31. August 2021	Auflage der Räumlichen Strategie zur öffentlichen Mitwirkung.
September – Oktober 2021	Diskussion von Mitwirkungseingaben und Ergebnissen der kantonalen Vernehmlassung in der AGOP. Behandlung der Anliegen und Bereinigung der räumlichen Strategie.
Oktober 2021	Beschluss durch den Gemeinderat und Veröffentlichung.

2. Planungsgrundlagen

Gesetze und Planungen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung in Walchwil bewegen sich in einem begrenzten Rahmen, welcher durch Gesetze, übergeordnete Planungen sowie weitere Faktoren abgesteckt wird:

Bundesgesetze/-verordnungen:

- Raumplanungsgesetz (RPG), vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2016)
- Raumplanungsverordnung (RPV), vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2016)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV), vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. Mai 2017)

Kantonale Gesetze:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug vom 1. Juli 2019
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) des Kantons Zug vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar 2019)

Kantonale Planung:

- Richtplan Kanton Zug, Stand 1. Mai 2019

Kommunale Planung:

- Bauordnung vom 7. Februar 2007 (nachgeführt am 30. November 2016)
- Zonenplan vom 7. Februar 2007
- Bebauungsplan Bahnhof vom 3. April 2011
- Bebauungsplan Wihelstrasse vom 17. August 1994
- Bebauungsplan Dorfzentrum Walchwil vom 5. Februar 2010
- Bebauungsplan Zentrum Elisabeth vom 1. Dezember 2015

Hilfsmittel:

- Räumliche Strategie erarbeiten – Hinweise für die Revision der Ortsplanung der Zuger Einwohnergemeinden, Kanton Zug, Baudirektion, Amt für Raumplanung, August 2017

2.1 Bundesebene

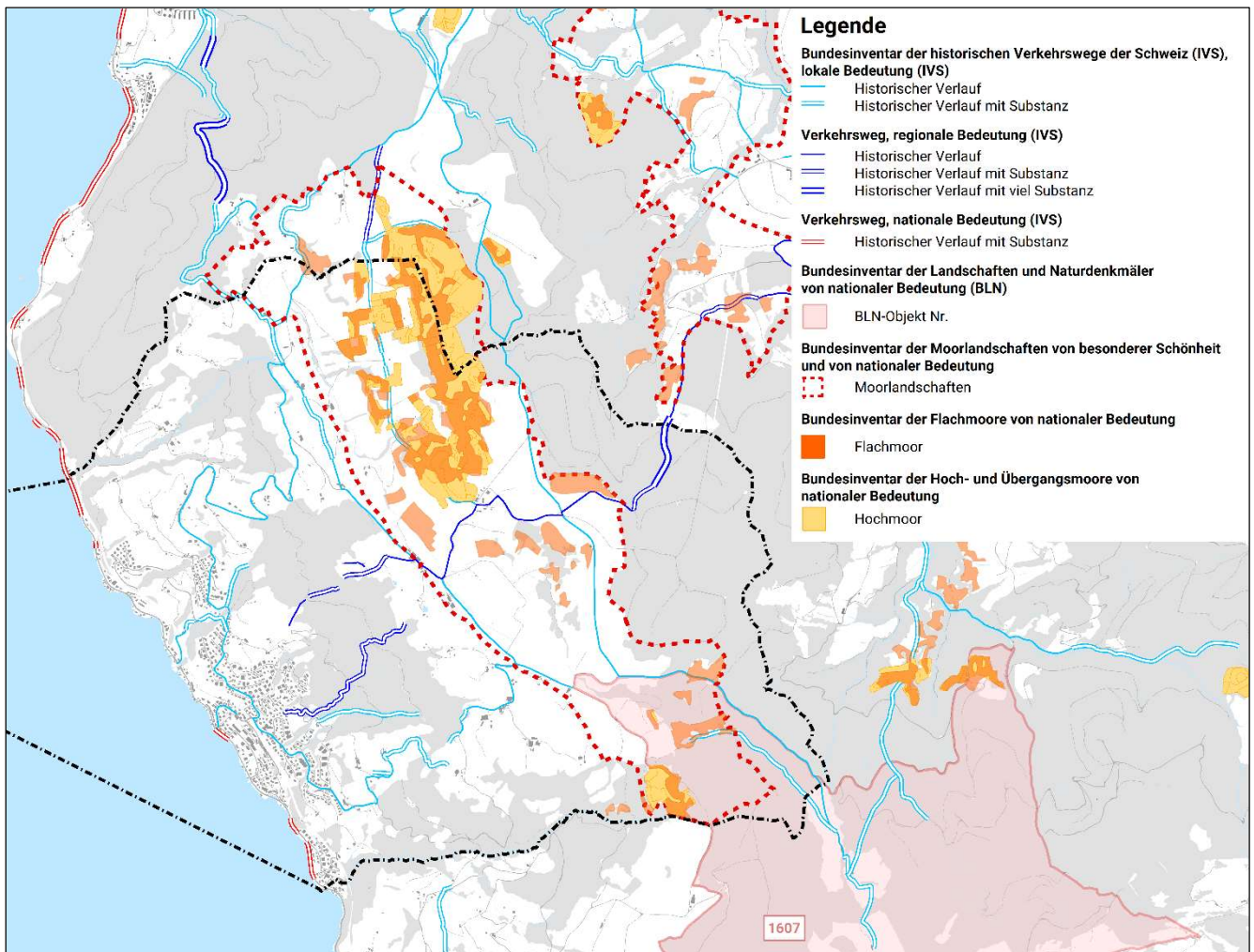


Abbildung 2: Bundesinventare (eigene Darstellung mit Daten vom Amt für Raumentwicklung über www.map.geo.admin.ch, Stand August 2021)

Sachpläne

Die Gemeinde Walchwil wird durch die Sachpläne des Bundes nur hinsichtlich Fruchtfolgeflächen tangiert. Als Fruchtfolgeflächen bezeichnet man das qualitativ bestgeeignete ackerfähige Kulturland. Schweizweit ist ein Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen zu erhalten, wozu raumplanerische Massnahmen notwendig sind. Die Fruchtfolgeflächen werden in die kantonalen Richtpläne aufgenommen und es werden entsprechende Vorgaben konkretisiert. Die Lage und Dimensionierung der Fruchtfolgeflächen ist in der Richtplankarte ersichtlich (siehe Kapitel 2.2.1).

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	<p>Ein Teilgebiet auf dem Walchwilerberg liegt im BLN-Objekt Nr. 1607 «Bergsturzgebiet von Goldau». Die Schutzziele für das Objekt lauten wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die urtümliche Bergsturzlandschaft mit den prägenden grossen, zum Teil überwachsenen, Felsbrocken im Ablagerungsgebiet erhalten; • Die morphologischen Zeugen der prähistorischen und historischen Bergstürze sowie die geologischen und paläontologischen Aufschlüsse erhalten; • Die Feucht- und Trockenbiotop in ihrer Qualität, Vernetzung, ökologischen Funktion sowie mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten; • Das charakteristische Mosaik von wertvollen Wald- und Offenlebensräumen erhalten; • Die typische und standortangepasste alp- und landwirtschaftliche Nutzung und die traditionelle Siedlungsstruktur mit den Einzelhöfen erhalten.
Bundesinventar der Hoch- und Übergangsmoore	<p>In der Nähe des Gemeindegebietes Arth befindet sich das Hochmoor «Chnoden/Heumoos» mit der Objekt-Nr. 173 und einer Fläche von ca. 6.7ha.</p> <p>Ebenfalls innerhalb des Gemeindegebiets befinden sich grosse Teil des Hochmoors «Eigenried/Birchried/Kellersforen/Früebüelmoos» mit der Objekt-Nr. 170 und einer Fläche von ca. 92.4 ha. Neben den Moorflächen finden sich dazwischen vereinzelt vegetationslose Torfflächen.</p>
Bundesinventar der Flachmoore	<p>Auf dem Walchwilerberg finden verschiedene Objekte Erwähnung im Bundesinventar der Flachmoore:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heumoos, Nr. 1223, Fläche 4.4 ha; • Chnoden, Nr. 1224, Fläche 5.1 ha; • Langmöslli/Feldriedli, Nr. 1225, Fläche 3.4 ha; • Eigenried, Nr. 2842, Fläche 49.4 ha; • Walchwiler Oberallmig, Nr. 2851, Fläche 16.0 ha
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	<p>Gemäss dem Bundesinventar befindet sich ein historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung in Walchwil:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZG 10: Zug – Arth <p>Ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung quert das Gemeindegebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZG 232: Unterägeri – Früebüel – Walchwil <p>Dazu kommen fünf historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZG 233: Zugerberg/Schönfels – Walchwiler Berg – Zuger Alpli • ZG 234: Oberwil – Lienisberg/- Ober Horbach • ZG 235: Walchwil – Walchwiler Berg • ZG 260: Walchwil – Seckibachtobel – Walchwiler Oberallmig • ZG 261: Walchwil – Walchwiler Oberallmig/Stafel
Weitere Bundesinventare	<p>In den weiteren Bundesinventaren findet die Gemeinde Walchwil keine Erwähnung.</p>
Konzepte	<p>Die Gemeinde Walchwil liegt gemäss Raumkonzept Schweiz im Metropolitanraum Zürich. Als Gemeinde in der Agglomeration Zug sind die bestehenden Kooperationen in funktionalen Räumen auszubauen.</p>

Konzept Windenergie

Im Bereich des Zuger-/Walchwilerbergs wird ein Windpotenzial verortet. Die Potenziale stehen jedoch auch mit weiteren (Bundes-)Schutzinteressen im Konflikt.

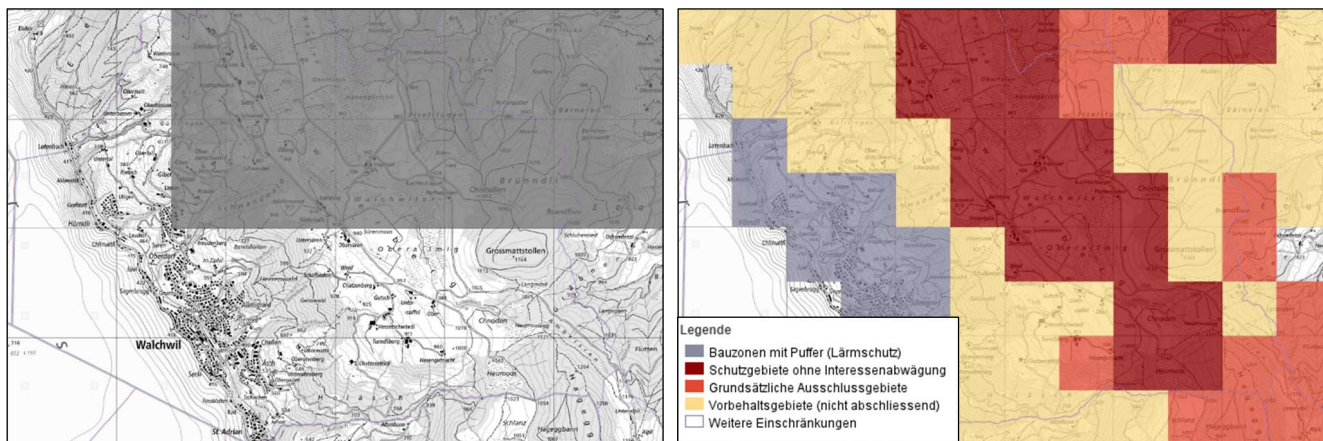


Abbildung 3: Windpotenzialgebiete (links) und Beurteilung Bundesinteressen (rechts), (Quelle: Amt für Raumentwicklung über www.map.geo.admin.ch)

2.2 Kantonebene

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Generell	Der kantonale Richtplan (KRP) legt in den Grundzügen fest, wie sich der Kanton und die Gemeinden langfristig entwickeln sollen. Dabei geht es um die Zukunft des Natur-, Landwirtschafts-, Siedlungs- Wirtschafts- und Erholungsraums. Da sich die unterschiedlichen Ansprüche an die begrenzte Ressource Boden teilweise widersprechen, ist oftmals eine Interessenabwägung erforderlich.
Wirkung	Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich. Der Kanton wie auch die Gemeinden sind verpflichtet, den Richtplan bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen, vorliegend bei der kommunalen Nutzungsplanung. Für Grundeigentümer ist der Richtplan aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht verbindlich.
Aufbau	Der kantonale Richtplan besteht aus dem Richtplankarte und aus der Richtplankarte. Bei Bedarf wird der Richtplan angepasst, wobei kleine Änderungen vom Regierungsrat, grössere Änderungen vom Kantonsrat beschlossen werden.
Stand	Der aktuelle Richtplan vom 6. Mai 2019 beinhaltet die Kantonsratsbeschlüsse bis zum 6. September 2018. Vom Bundesrat genehmigt sind die Kantonsratsbeschlüsse bis zum 6. September 2018. Die Richtplankarte datiert auf den 24. Juli 2019. Die laufenden Anpassungen 2019/1 betreffen den Wald, Gewässer sowie den Abbau Steine und Erden.

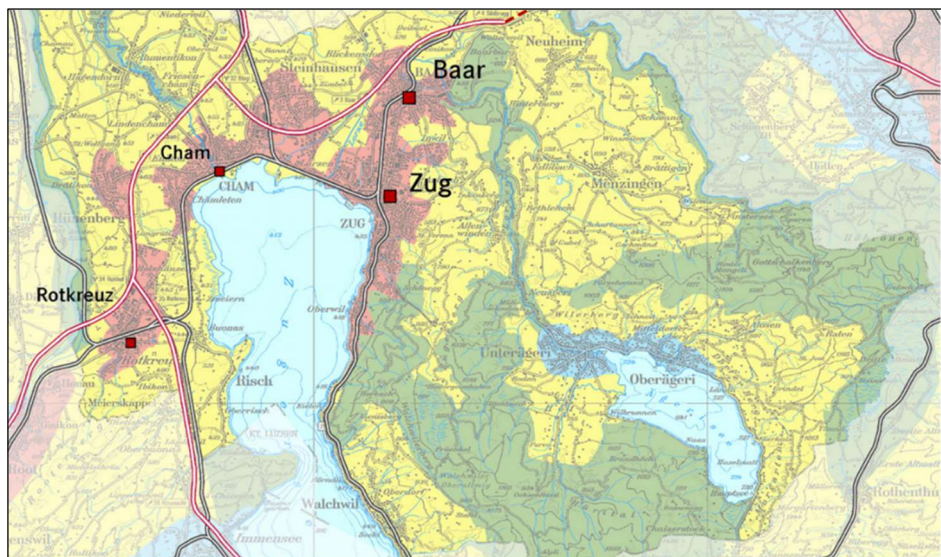
Räumliche Gliederung
Kanton Zug

Abbildung 4: Kantonaler Richtplan Zug, Teilkarte G 9: Räumliche Gliederung

Grundzüge der
räumlichen
Entwicklung

Nach dem Kantonalen Richtplan sind für die Gemeinde Walchwil als Teil der Kulturlandschaft folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Rund 5 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums bis 2040 findet in der Kulturlandschaft statt;
- Walchwil (Neuheim und Menzingen) stärkt seine Nischenstrategie, auch wenn es stark mit der Stadtlanschaft vernetzt ist;
- Die Dörfer und Weiler entwickeln sich im Bestand weiter;
- Anliegen des Ortsbildschutzes sind zu berücksichtigen;
- Walchwil sensibilisiert die Bauherrschaften über das wichtige Gut «Baukultur» in der Kulturlandschaft;
- Die Landwirtschaft unterstützt mit der Produktion von Nahrungsmitteln und ihren weiteren Funktionen das Ziel der Erhaltung der typischen Zuger Kulturlandschaften.

Wachstumsziele
Kantonaler Richtplan
bis 2040

Der KRP legt folgende Wachstumsziele für die Gemeinde Walchwil fest:

Bevölkerungsentwicklung:

3'626 Einwohner (Stand 2016) bis im Jahr 2040 auf 4'200 Einwohner

Beschäftigtenentwicklung (2. und 3. Sektor):

1'004 Beschäftigte (Stand 2014) bis im Jahr 2040 auf 1'050 Beschäftigte

Diese Zahlen können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden.

Öffentliche
Infrastrukturen

Das Wachstum ist auch in Abhängigkeit der notwendigen öffentlichen Infrastrukturen festzulegen. Ein entsprechendes Konzept OelB wird vom Amt für Raum und Verkehr (ARV) des Kantons Zug verlangt. Dazu wurde das Konzept OelB erarbeitet.

Kontingent
Arrondierungen

Dem Kanton Zug stehen insgesamt 10 ha Arrondierungsflächen zur Verfügung. Diese werden proportional zur Zahl der Bevölkerung und Beschäftigten der Gemeinden aufgeteilt. Der Gemeinde Walchwil steht gemäss dem KRP ein Kontingent von Arrondierungsflächen im Umfang von 2'000 m² zur Verfügung. Bevor die Gemeinden Zonen arrondieren, haben

sie aufzuzeigen, wie sie ihre Siedlungen nach innen entwickeln, dass an raumplanerisch zweckmässigen Orten arrondiert wird und dass die Gebiete verfü- und erschliessbar sind und dies vertraglich gesichert ist.

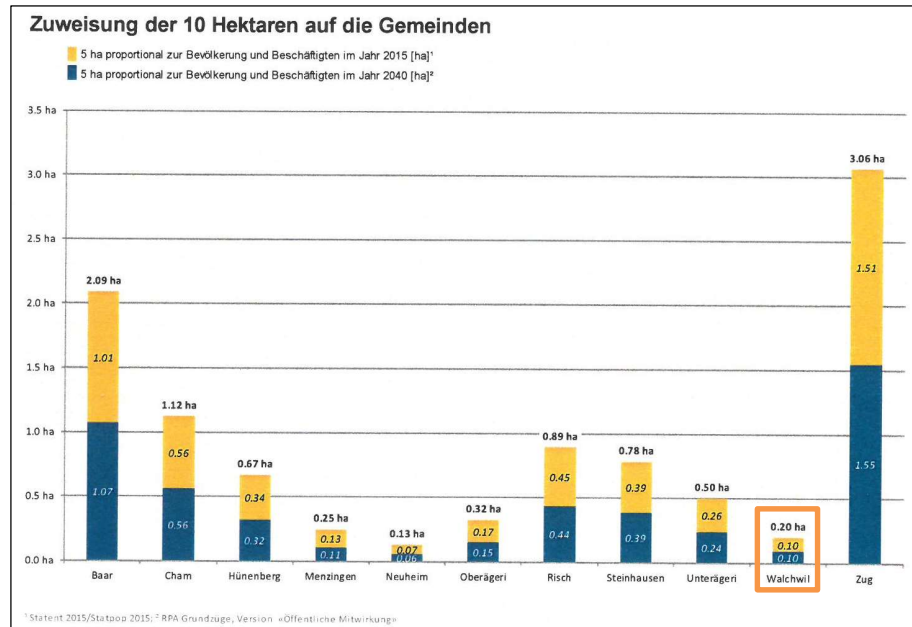


Abbildung 5: Definitive Zuweisung 10 Hektaren auf Gemeinden, ARE Kanton Zug



Abbildung 6: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Zug, 6. September 2018

Ausgangslage	Richtplaninhalt	Kapitel			
		S 1	Siedlungsgebiet		Siedlung
		S 1	Vorranggebiet Arbeitsnutzung		
		S 2	Siedlungsbegrenzung (ohne / mit Handlungsspielraum)		
		S 5	Gebiet für Verdichtung I / Gebiet für Verdichtung II		
		S 5	Zentrumsgebiet		
		S 6	Zone mit speziellen Vorschriften		
		S 7	Zuger Ortsbild		
		S 9	Öffentliche Baute		
		L 1	Landwirtschaftsgebiet / Übriges Nichtbaugelände		
		L 1	Fruchtfolgefläche		
		L 3	Weiler		
		L 4	Wald		
		L 4	Wald mit besonderer Schutzfunktion gegen Naturgefahren		
		L 4	Waldnaturschutzgebiet		
		L 4	Wald mit besonderer Erholungsfunktion		
		L 4	Wald mit geringer Erschliessung		
		L 5	Naturschutzgebiet / Naturschutzgebiet mit Wald		Verkehr
		L 5	Naturobjekt		
		L 6	Wildtierkorridor		
		L 7	Landschaftsschongebiet		
		L 8	Renaturierung Gewässer		
		L 10	Zentrale Bootsstationierung		
		L 11	Kantonaler Schwerpunkt Erholung		
		L 11	Vorhaben Sport/Erholung		
		L 11	Lorzenebene		
		V 2	Nationalstrassenanschluss/-halbanschluss		
		V 2 - V 3	National-/Kantonsstrasse (offene Strecke / Tunnel)		
		V 4 - V 5	Bahnverkehr/Grob- und Mittelverteiler (offene Strecke / Tunnel)		
		V 5	Bahnhof/Station / Abstellanlage		
		V 6	Busverkehr/Feinverteiler, u.a. auf Eigentrassee		
		V 6	Hauptstützpunkt Feinverteiler		
		V 7	Güterladestation		
		V 9	Radstrecke		
		V 10	Wanderweg		
		E 2	Kompostier- oder Vergäranlage		Ver- und Entsorgung
		E 3	Reaktor- und Reststoffdeponie		
		E 3	Inertstoffdeponie (Aushubmaterial/Inertstoffe)		
		E 4	Umschlag- und Aufbereitungsplatz für mineralische Baubfälle		
		E 5	Kläranlage		
		E 6	Grundwasserschutzzone		
		E 11	Abbau- und Rekultivierungsgebiet		
		E 13	Militärische Baute oder Anlage		
		E 15	Hochspannungsleitung		

Wesentliche Inhalte
Richtplankarte

- Wanderweg Arth-Walchwil;
- Die Siedlungsbegrenzung ist für grosse Teile der Siedlung ohne Handlungsraum festgelegt (S2);
- **Grundnutzung bei Haltestellen** der Stadtbahn genügend dicht;
- **Sicherung** der die Landwirtschaftsgebiete überlagernden **Fruchtfolgeflächen** (FFF);
- Hafen Seefeldquai bzw. Loch Erweiterung um max. 50 Plätze / Aufhebung Bojenfeld (L10);
- Festsetzung des **Lienisberg** als **kantonaler Erholungsschwerpunkt** (L11). Im Schwerpunkt konzentrieren sich Bauten und Anlagen für die Erholung, Freizeit und Sport;
- Festgesetzte **neue Radstrecken und Wanderwege** (V9 und V10).

Ausscheidung der
Gewässerräume

Bezüglich der Gewässerraumausscheidung schreibt der kantonale Richtplan vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum für Fließgewässer und stehende Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen festlegen. Die erstmalige Festlegung hat spätestens bis Ende 2025 zu erfolgen. Im Nutzungsplan der Gemeinde Walchwil sind noch keine Gewässerraumzonen ausgeschieden. Diese sind in der Nutzungsplanung festzulegen.

2.2.2 Naturgefahren

Naturgefahrenkarte

Gemäss der kantonalen Gefahrenkarte bestehen in Walchwil mögliche Naturgefahren durch Hangmuren, Überflutungen und Rutschungen.

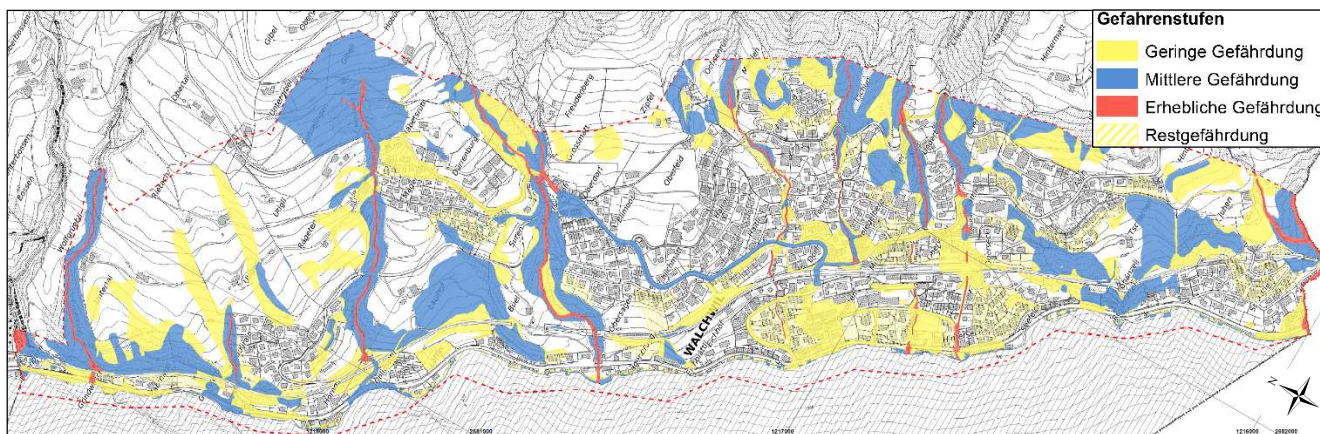


Abbildung 7: Ausschnitt Naturgefahrenkarte (Quelle: Amt für Wald und Wild, 2019, Daten nur innerhalb des Gefahrenzonenperimeters vorhanden)

Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte wurde im Auftrag des Kantons erstellt. Im Nutzungsplan der Gemeinde Walchwil sind noch keine Gefahrenzonen ausgeschieden. Diese sind in der Nutzungsplanung auszuscheiden.

2.2.3 Denkmalschutz

Zweck	Historische Bauten und Denkmäler sind wichtige Bestandteile der kulturellen Identität. Dem Verlust von wichtigen Kulturelementen ist deshalb entgegenzuwirken. Durch das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum können diese Denkmäler jedoch unter Druck geraten, weshalb Schutz der Denkmäler durch das kantonale Denkmalschutzgesetz geregelt wird. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist dabei verantwortlich für den Erhalt, die Pflege, die Dokumentation sowie die Erforschung des archäologischen und bauhistorischen Erbes des Kantons Zug.
Teilrevision Denkmalschutzgesetz	<p>An der Volksabstimmung vom 24. November 2019 hat sich die Zuger Bevölkerung mit rund 65 % Ja-Stimmen für die Teilrevision des kantonalen Denkmalschutzgesetzes ausgesprochen.</p> <p>Mit dem revidierten Denkmalschutzgesetz sollen die privaten Interessen besser berücksichtigt werden. Zudem soll sich damit der Denkmalschutz besser mit dem Wachstum und der Verdichtung vereinbaren lassen. Mit den erhöhten Anforderungen sollen künftig nur noch äusserst wertvolle Objekte geschützt werden.</p>
Schützenswerte Denkmäler	Im Inventar der schützenswerten Denkmäler sind Bauwerke aufgeführt, für die eine Schutzvermutung besteht. Es dient dazu, frühzeitig denkmalpflegerische Aspekte abzuklären, für Objekte, welche verändert werden sollen.
Geschützte Denkmäler	Im Verzeichnis der geschützten Denkmäler sind Bauwerke eingetragen, an deren Erhaltung ein äusserst hohes öffentliches Interesse aufgrund ihres wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Werts besteht. Der Schutz ist im Grundbuch angemerkt.
Ortsbildschutzzonen	Mit Ortsbildschutzzonen sollen schützenswerte, historische Ortsbilder in ihrer baulichen Eigenart und ihrem Charakter erhalten und weiterentwickelt werden können. Bauliche Massnahmen müssen sich gut ins Ortsbild einfügen. Entsprechende Ortsbildschutzzonen werden im kommunalen Zonenplan sowie der Bauordnung festgelegt.



Abbildung 8: Übersicht Ortsbildschutz (Eigene Darstellung mit Daten von Amt für Denkmalpflege und Archäologie 2020)

2.3 Agglomerationsprogramm (AP) Zug

1. bis 3. Generation

Der Kanton Zug hat die Agglomerationsprogramme 1. und 2. Generation «Siedlung und Verkehr» beim Bund jeweils fristgerecht eingereicht. Nach Beurteilung dieser Programme durch den Bund wurden die Beitragssätze für die beitragsberechtigten Massnahmen auf 40 % bzw. 35 % festgesetzt. Die Massnahmen werden laufend umgesetzt.

Der Zuger Kantonsrat hat sich mit dem AP Zug 3. Generation im Rahmen der erforderlichen Richtplananpassung des Kapitels «P» befasst. Mit dem Kantonsratsbeschluss vom 10. November 2016 hat der Kantonsrat die entsprechende Richtplananpassung angenommen und damit dem Agglomerationsprogramm Zug zugestimmt.

Inhalte 4. Generation

Das AP Zug 4. Generation baut auf den bisherigen Agglomerationsprogrammen auf. In bestimmten Teilen wird es weiterentwickelt, mit neuen Themen ergänzt sowie aufgrund der neuen Verordnung und Richtlinie über das Programm Agglomerationsverkehr angepasst. Der Perimeter ist, wie bereits in der 3. Generation, auf den gesamten Siedlungsraum im Kanton Zug ausgedehnt, die Gemeinde Walchwil hatte jedoch bis zum Agglomerationsprogramm der 4. Generation keine Projekte eingereicht.

Im Agglomerationsprogramm der 4. Generation ist folgende, für die Gemeinde Walchwil, relevante Massnahme enthalten:

- **Massnahmenpaket Aufwertung, kurzfristig (M49.01)**
Umgestaltung Dorfstrasse

Die Dorfstrasse muss einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Dabei soll künftig auch ein neues Geschwindigkeitsregime betrieben werden. Die bauliche Umgestaltung beinhaltet neben der verbesserten Führung des Fuss-/Veloverkehrs ebenfalls die Anpassung von Bushaltestellen. Mittels Bepflanzung und weiteren Grünelementen soll der Dorfeingang attraktiver gestaltet werden.

Stand	Das AP der 4. Generation wurde beim Bund im Mai 2021 zur Prüfung eingereicht. Es umfasst Massnahmen, die im Horizont 2024-2027 umgesetzt werden sollen. Je nach Ergebnis der Prüfung beteiligt sich der Bund finanziell mit bis zu 50 % an den eingereichten verkehrlichen Massnahmen. ¹
Einfluss	Die Erkenntnisse der räumlichen Strategie sollen mit dem AP Zug der 4. Generation koordiniert werden. Die Vernehmlassung des Agglomerationsprogramms erfolgte von Juli bis September 2020. Entsprechende Eingaben (neue Massnahmen, Ergänzungen bestehender im Agglomerationsprogramm enthaltener Massnahmen etc.) vonseiten der Gemeinde konnten in diesem Zeitraum vorgebracht werden.

¹ Gemäss <https://www.zg.ch/behoerden/baudirektion/arv/verkehrsplanung/agglomerationsprogramm-1>

3. Ortsanalyse

3.1 Historische Ursprünge und grossmassstäblich Entwicklung der Region

Entstehung Landschaft
und Zugerseebecken



Abbildung 9: Frühe Entstehung der landschaftlichen Grundzüge und des Zugerseebeckens (Eigene schematische Darstellung mit Daten des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo, «Zeitreise – Topografische Kartenwerke»)

Das Becken des Zugersees entstand durch einen tektonischen Bruch und wurde durch die Ur-Reuss/Muota vertieft und erweitert. Anschliessend haben glaziale Erosionen die heutige Morphologie des Seebeckens geformt. Die Einschnürung bei Chiemen unterteilt den See in den flachen und breiten Untersee sowie in den 198 m tiefen, bergumrahmten Obersee.² Die Rigi sowie der Rossberg bilden den Abschluss der subalpinen Molasse. Die weitgehend aus Nagelfluh bestehenden Gebirge sind erosionsanfällig. So führten lange Niederschläge 1812 am Rossberg zum Goldauer Bergsturz. Auf dem Hochplateau des Zuger-, Walchwilerberges entstanden indes ausgedehnte Moorlandschaften.

² Bundesamt für Umwelt BAFU: Der Zugersee, Zustand bezüglich Wasserqualität. Faktenblatt, 2016

Siedlungsentwicklung 19. Jahrhundert



Abbildung 10: Regionale Siedlungsentwicklung bis und mit 19. Jahrhundert (Eigene schematische Darstellung mit Daten des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo, «Zeitreise – Topografische Kartenwerke»)

Entlang der wichtigen Strassenverbindungen sind die Ortschaften Zug, Baar und Arth entstanden und zu bedeutender Grösse angewachsen. In Walchwil haben sich im Hangbereich verschiedene kleinere Siedlungen gebildet. Es entstanden vier erkennbar zusammenhängende Siedlungsstrukturen im Zentrum (Zentrum um Pfarrkirche und im Bereich des Seeufers, Oberdorf, heutiges Seefeld sowie der Grenzweiler St. Adrian/Altensee). Grösstenteils entstanden jedoch zerstreute Bauten ohne räumlichen Zusammenhang.

Siedlungsentwicklung
20. Jahrhundert
(bis ca. 1970)

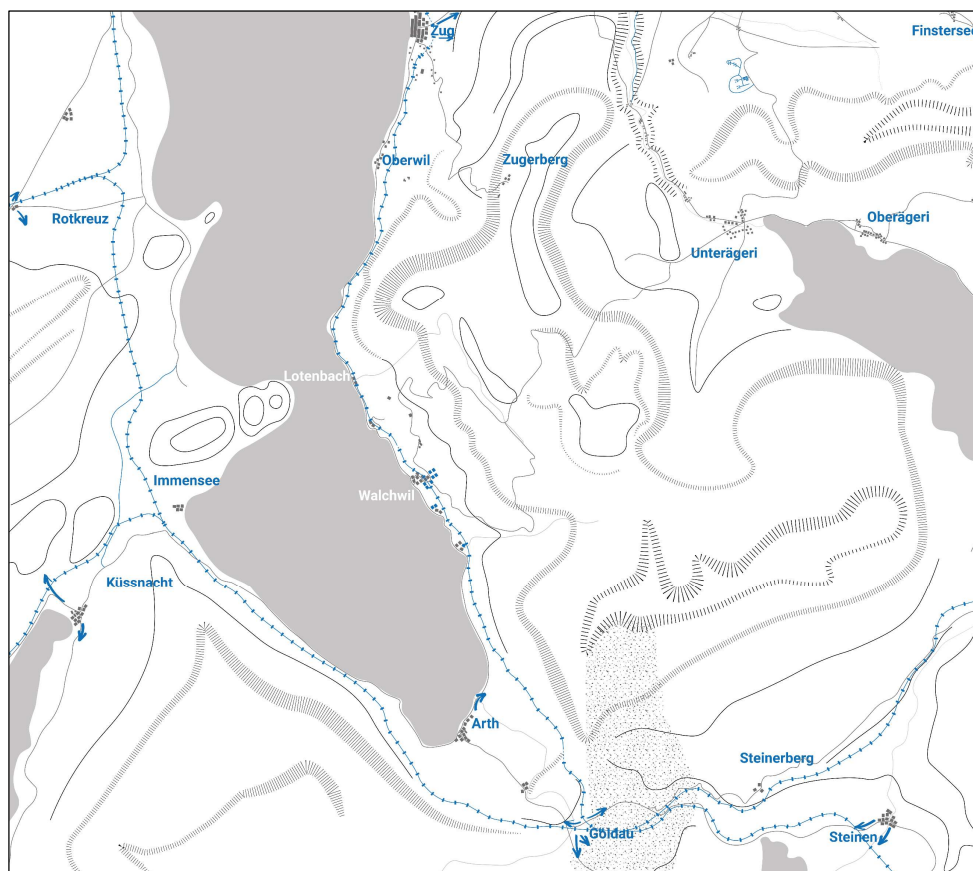


Abbildung 11: Regionale Siedlungsentwicklung bis ca. 1970 (Eigene schematische Darstellung mit Daten des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo, «Zeitreise – Topografische Kartenwerke»)

Mit dem Aufkommen der Eisenbahn sowie der Erweiterung des Eisenbahnnetzes nach Thalwil und Arth-Goldau nahm die Siedlungsentwicklung in Zug, Baar sowie Goldau an Fahrt auf. In Zug entstanden rund um die «Schleife» grosse Wohn- und Industriegebiete. Von der besseren Erschliessung konnte Walchwil noch nicht in gleichem Masse profitieren. Auch Rotkreuz profitierte im Gegensatz zu Goldau noch kaum von der Bedeutung als Eisenbahnverkehrsknoten. In Walchwil fanden kaum grössere Siedlungsentwicklungen statt. Der Dorfkern wurde oberhalb der Bahngleise leicht ergänzt. Die Siedlungen im Seefeld/Loch, Oberdorf, Hörndli und St. Adrian waren weiterhin räumlich voneinander getrennt. Im Zuge des Zweiten Weltkrieges wurde auf dem Walchwilerberg Torf als Alternative für die knapp werdende Kohle gezogen. Zu diesem Zweck entstand auch eine Transportseilbahn, welche den gestochenen Torf runter ins Dorf zum Bahnhof transportierte.³

³ Luzerner Zeitung: Walchwil: Alte Zeugen eines Raubbaus [https://www.luzernerzeitung.ch/zentralschweiz/zug/walchwil-alte-zeugen-eines-raubbaus-ld.106428] vom 23. September 2015

Auswirkungen des Baus der Nationalstrassen (1970er Jahre)

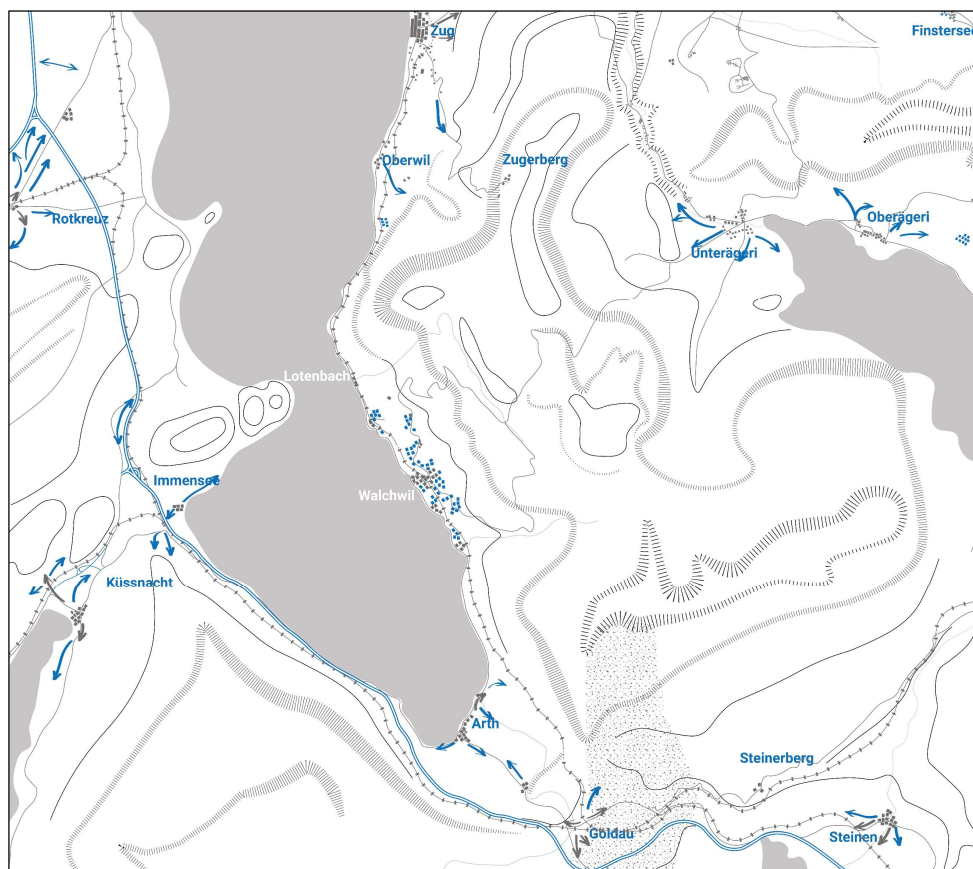


Abbildung 12: Auswirkungen des Baus der Nationalstrassen auf die regionale Siedlungsentwicklung, seit den 1970er (Eigene schematische Darstellung mit Daten des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo, «Zeitreise – Topografische Kartenwerke»)

Mitte der 1970er-Jahre wurden verschiedene Nationalstrassenabschnitte im Kanton Zug und Schwyz fertiggestellt (A4, A14). Mit dem Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs setzte ein starkes und flächiges Siedlungswachstum ein. Besonders die bislang eher abgelegenen, ländlichen Siedlungsgebiete expandierten stark. So auch Walchwil. Das Auto ermöglichte eine bequeme Erschliessung der höher gelegenen Hanggebiete. In dieser Zeit entstanden die neuen Hangquartiere Dürrenburg, Obersagen/Mundschöpfi, Chilchmatt/Halten/Ochsenrüti oder Äsch/Chellen. Andere Nachbargemeinden mit ähnlicher topografischer Ausgangslage wuchsen ebenfalls stark in Richtung der erhöhten Hangbereiche.

Fortsetzung Siedlungswachstum (Beginn 21. Jahrhundert)

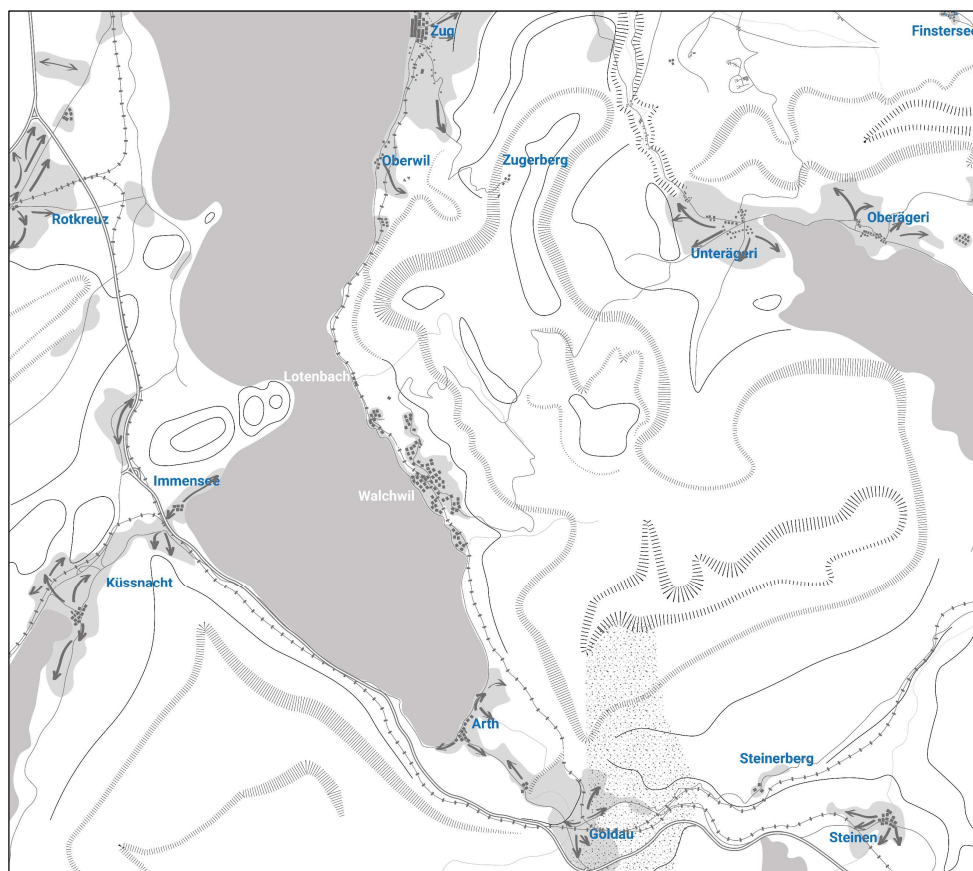


Abbildung 13: Regionale Siedlungsentwicklung, bis zum frühen 21. Jahrhundert (Eigene schematische Darstellung mit Daten des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo, «Zeitreise – Topografische Kartenwerke»)

Zu Beginn des neuen Jahrtausends verlangsamte sich die flächenmässige Expansion der Siedlungsgebiete leicht. Einzelne Siedlungsgebiete wuchsen aber endgültig zusammen (Baar-Zug, Küssnacht-Immensee, Arth-Oberarth). Grossflächige Siedlungserweiterungen fanden aber kaum noch statt – es wurden zunehmend die grossen Lücken vergangener Expansionen genutzt. In Walchwil wurde die Siedlung in den Hangbereichen leicht vergrössert und zunehmend dichter. Freie Reserven unterhalb der Bahnlinie wurden zusehends genutzt.

In Walchwil geschah die grösste Zersiedlung ca. ab 1970. Trotzdem ist das Siedlungsgebiet, mit Ausnahme der abgetrennten Quartiere Hörndli, Dürrenburg/Mägeri, Äsch/Chellen, relativ kompakt geblieben. Grössere Siedlungsreserven finden sich vor allem in diesen äusseren Quartieren. Die Siedlungsentwicklung auf dem Walchwilerberg war nie von besonderer Bedeutung – hier stand die landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund.

Weitere Entwicklung und Raumplanung

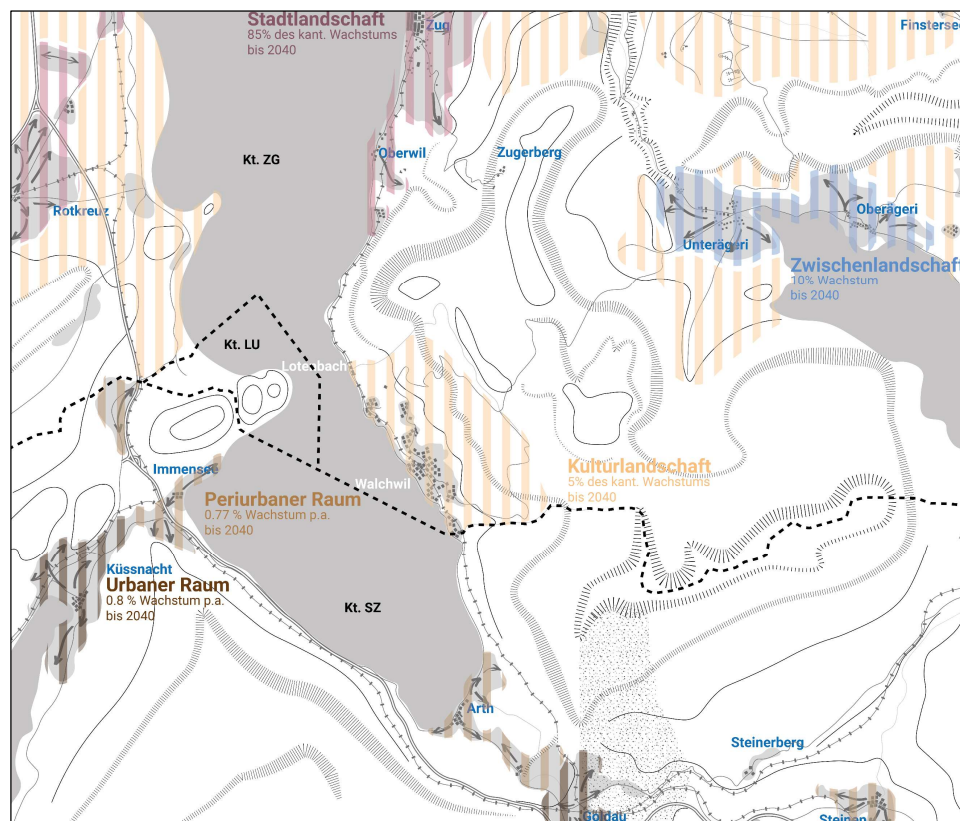


Abbildung 14: Raumplanerische Vorgaben und vorgesehene Siedlungsentwicklung gemäss den kantonalen Richtplänen Zug und Schwyz (Eigene schematische Darstellung mit Daten des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo, «Zeitreise – Topografische Kartenwerke», sowie Festlegungen der kantonalen Richtpläne Zug und Schwyz)

Nach dem Ausbau der Bahninfrastruktur zwischen Zug und Arth-Goldau stehen im Raum Walchwil keine weiteren Infrastrukturausbauten mehr an. Verbesserungen der Verkehrsführung bzw. Ausbauten der Verkehrskapazitäten werden vor allem in Rotkreuz sowie in der Lorzenebene geplant. In Arth ist der Ausbau des Autobahnviertelanschlusses zu einem Halbanschluss geplant. Dies verbessert die Verbindung von Walchwil Richtung Luzern.

Für die zukünftige räumliche Entwicklung fordert das Raumplanungsgesetz eine geordnete und nach innen fokussierte Siedlungsentwicklung. Der Kanton Zug gliedert in seinem Richtplan den Raum in Stadt-, Zwischen- und Kulturlandschaft sowie in die Naturlandschaft. An diese Räume werden unterschiedliche Ansprüche bezüglich des (Bevölkerungs-)Wachstums gestellt. 85 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums bis 2040 soll in der Stadtlandschaft erfolgen (Siedlungsgebiete Zug, Baar, Cham, Steinhausen, Hünenberg und Risch), 10 % in der Zwischenlandschaft (Siedlungsgebiete Unter- und Oberägeri) sowie 5 % in der Kulturlandschaft (Walchwil, Menzingen und Neuheim). In der dazwischenliegenden Naturlandschaft soll kein Wachstum erfolgen. Für die Gemeinden in der Kulturlandschaft verbleiben nur kleine Entwicklungsspielräume von 1'250 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern. Im benachbarten Kanton Schwyz wird mit dem urbanen, periurbanen und ländlichen Siedlungsraum eine vergleichbare räumliche Entwicklung verfolgt.

3.2 Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Langfristige Entwicklung 1980 bis 2018

Die Gemeinde Walchwil verzeichnete zwischen 1981 und 2000 einen starken Anstieg der Bevölkerung von ca. 2 % Wachstum pro Jahr. Anschliessend sank das durchschnittliche Bevölkerungswachstum auf ca. 0.75 % pro Jahr.

Bevölkerungsentwicklung Walchwil 1981 – 2018

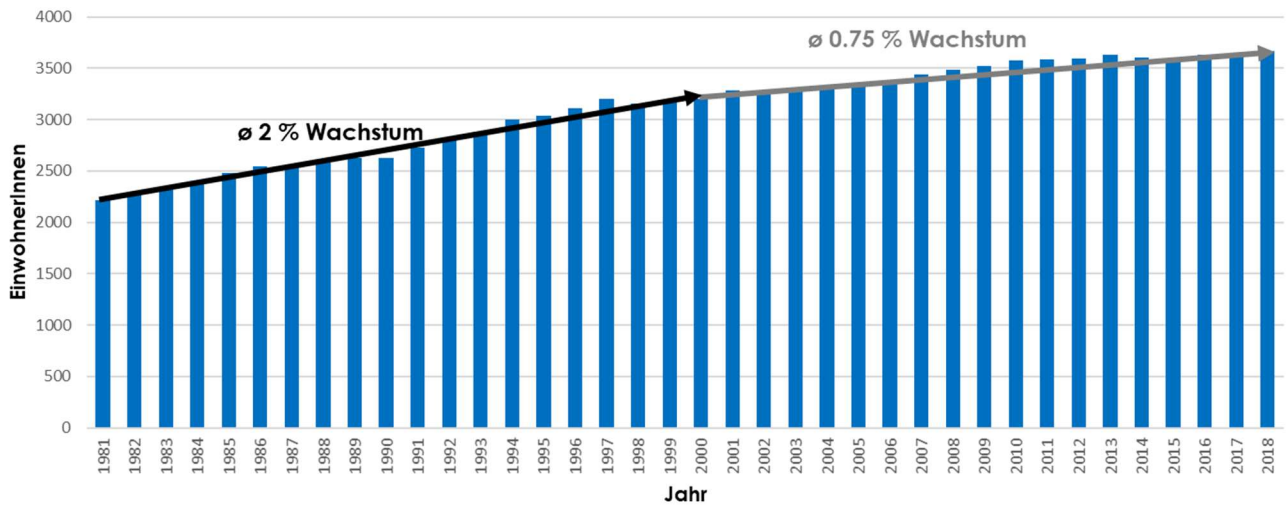


Abbildung 15: Bevölkerungsentwicklung Walchwil 1981 bis 2018 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP, 2018, eigene Darstellung R+K)

Kurzfristige Entwicklung 2000 bis 2018

Bevölkerungsentwicklung Walchwil 2000 – 2018

Über den Zeitraum von 2000 bis 2018 ist die Bevölkerung um ca. 0.75 % pro Jahr gewachsen. Nach einer stärkeren Wachstumsphase bis 2010 mit ca. 1.09 % Wachstum pro Jahr, sank das Wachstum, aufgrund vereinzelter Jahre mit einem negativen Zuwanderungssaldo, auf ca. 0.28 % pro Jahr. **Mit den bereits bewilligten Baugesuchen besteht weiteres Potenzial für ein Wachstum von rund 325 Einwohnern (Vgl. Kapitel 2.4.2).**

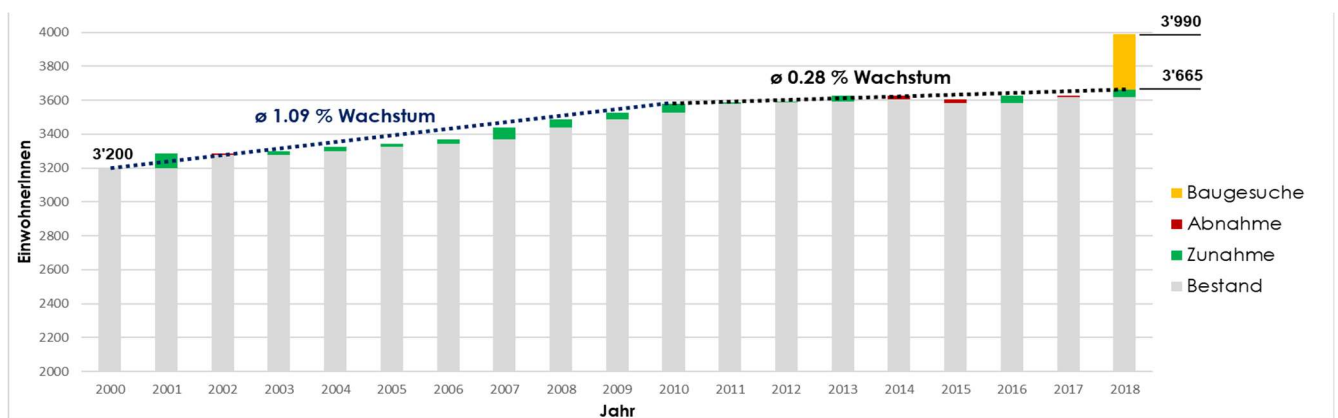


Abbildung 16: Bevölkerungsentwicklung Walchwil 2000 bis 2018 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP, 2018, eigene Darstellung R+K)

3.2.2 Szenarien Bevölkerungsentwicklung (Prognose)

Unter der Berücksichtigung der Vorgabe durch den kantonalen Richtplan sowie der laufenden Bauprojekte ergeben sich drei Szenarien für die Bevölkerungsentwicklung.

Baugesuche	Bei der Gemeinde sind im Dezember 2019 Baugesuche mit einem Potenzial von rund 325 zusätzlichen Einwohnern zur Prüfung vorgelegen. Eine Umsetzung dieser Projekte erscheint in den nächsten Jahren wahrscheinlich.
Szenario Kanton	Der kantonale Richtplan legt das Wachstum für Walchwil auf der Basis der Einwohnerzahl 2014 für 2040 auf 4'200 Einwohnerinnen und Einwohner fest.
Szenario Tief	Annahme eines Bevölkerungswachstums von 0.75%, gemäss dem Wachstum seit dem Jahr 2000, auf eine Bevölkerungszahl von 4'315 im Jahr 2040.
Szenario Hoch	Annahme eines Bevölkerungswachstums von ca. 1 %, gemäss dem Wachstum zwischen den Jahren 2000 und 2010, auf eine Bevölkerungszahl von 4'560 im Jahr 2040.

Bevölkerungsentwicklung Walchwil 2000 – 2040

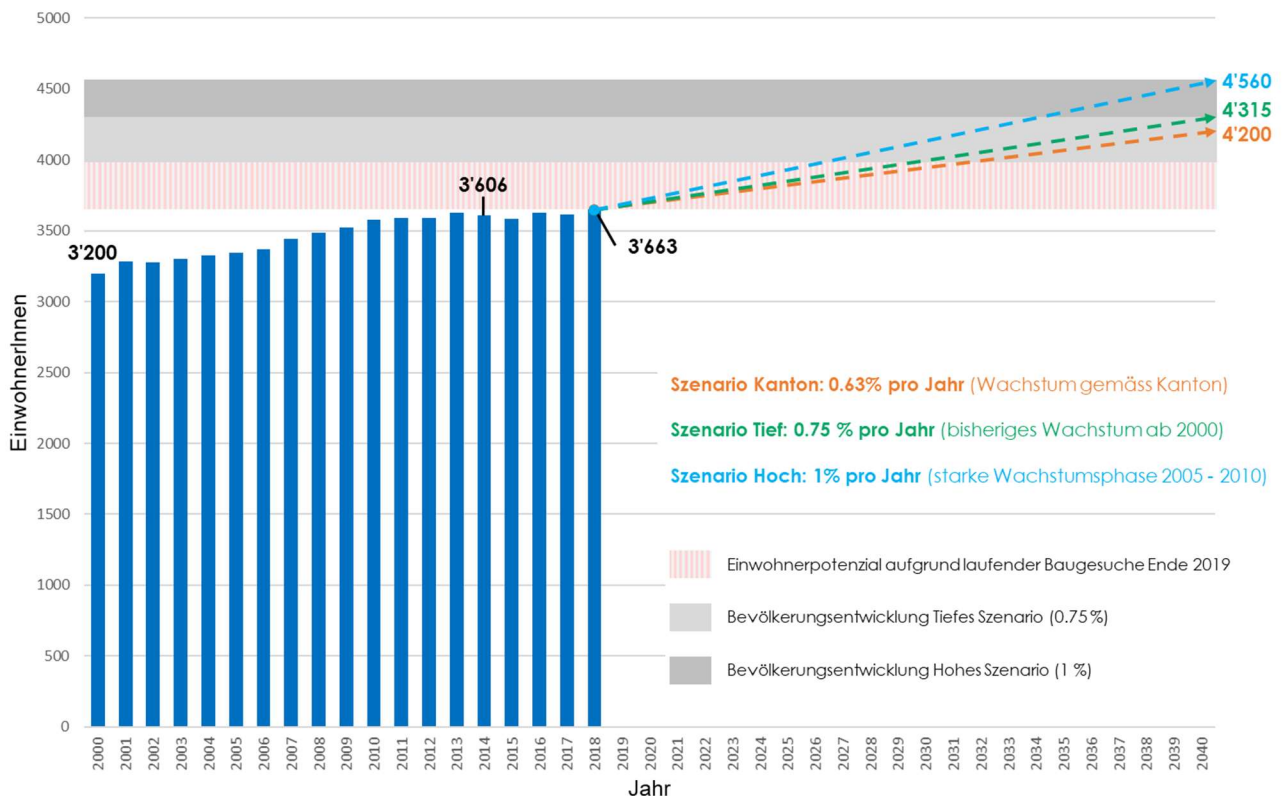


Abbildung 17: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2040 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP, 2018, eigene Darstellung R+K)

Leerwohnungsziffer Im Kapitel 2.4.5 wird genauer auf die Leerwohnungsziffer eingegangen. Sie hat kurzfristig einen Einfluss auf das tatsächliche Einwohnerpotenzial der Baugesuche. Kommen im gleichen Zeitraum viele neue Wohnungen auf den Markt, so kann ein grosser Teil nicht gleich vermietet werden und die

Leerwohnungsziffer steigt an. In der langfristigen Betrachtung ist jedoch anzunehmen, dass die Wohnungen vermietet oder verkauft werden können.

In den bereits gebauten, aber leerstehenden Wohnungen besteht bereits jetzt ein Einwohnerpotenzial. Selbst ohne weitere Bauprojekte kann die Einwohnerzahl durch die Vermietung oder den Verkauf von Wohnungen oder Häusern in den nächsten Jahren noch steigen.

3.2.3 Altersverteilung der Bevölkerung

Die Altersverteilung in Walchwil zeigt eine Entwicklung zur Überalterung. Insbesondere die 40 – 70-jährigen sind im Gegensatz zu den 0 – 40-jährigen deutlich stärker vertreten. Eine Fortschreibung dieses Trends führt zu einer deutlichen Überalterung, was strukturell verschiedene Probleme mit sich bringen kann.

Bevölkerungspyramide Walchwil 2018

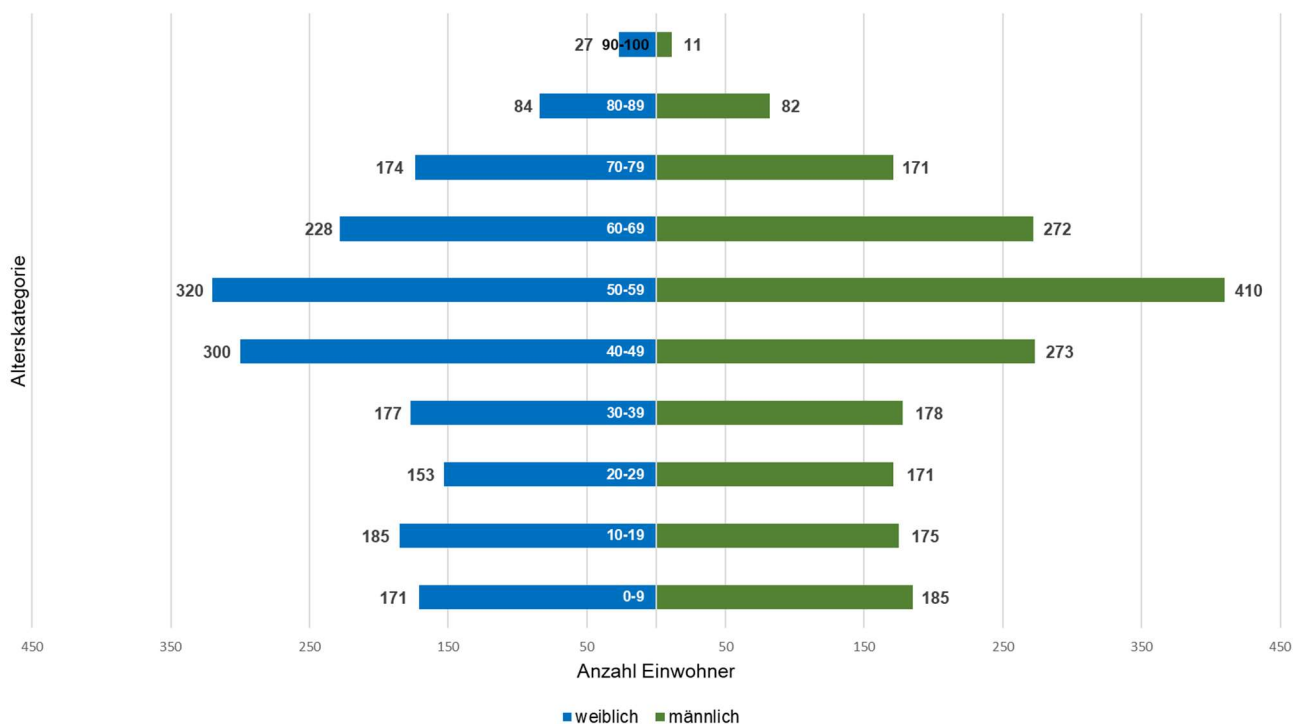


Abbildung 18: Altersverteilung der Bevölkerung in der Gemeinde Walchwil 2018 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP, 2018, eigene Darstellung R+K)

3.2.4 Beschäftigtenentwicklung

Höhepunkt 2015

Die Anzahl der Beschäftigten in der Gemeinde Walchwil hat sich von 2011 bis 2017 trotz eines Zwischenhochs nur leicht erhöht (+ 24 Beschäftigte Vollzeitäquivalente).

Beschäftigtenentwicklung (2. + 3. Sektor) Walchwil 2005 bis 2017

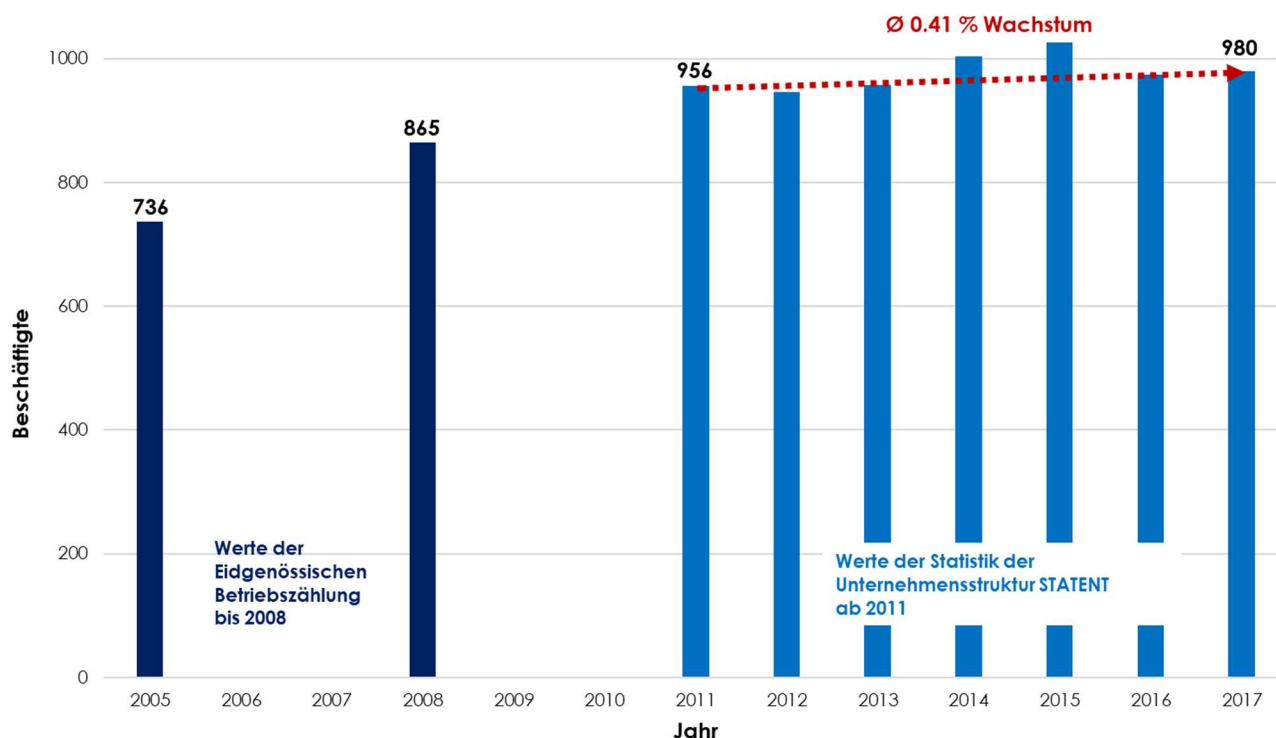


Abbildung 19: Beschäftigtenentwicklung von 2005 bis 2017 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössische Betriebszählung bis 2008, Statistik der Unternehmensstruktur STATENT ab 2010 bis 2017; eigene Darstellung R+K)

3.2.5 Beschäftigtenentwicklung (Prognose)

Vorgabe Kantonalen
Richtplan

Legt man das Wachstum gemäss dem kantonalen Richtplan zugrunde, wird die Beschäftigtenzahl bis ins Jahr 2040 um rund 70 Vollzeitäquivalente (VZA) auf 1'050 steigen (Szenario Tief). Die Fortschreibung des durchschnittlichen Wachstums von 2011 bis 2017 kommt ebenfalls auf einen ähnlichen Wert. Eine Steigerung der Beschäftigten auf rund 1'050 Beschäftigte im Jahr 2040 erscheint folglich realistisch.

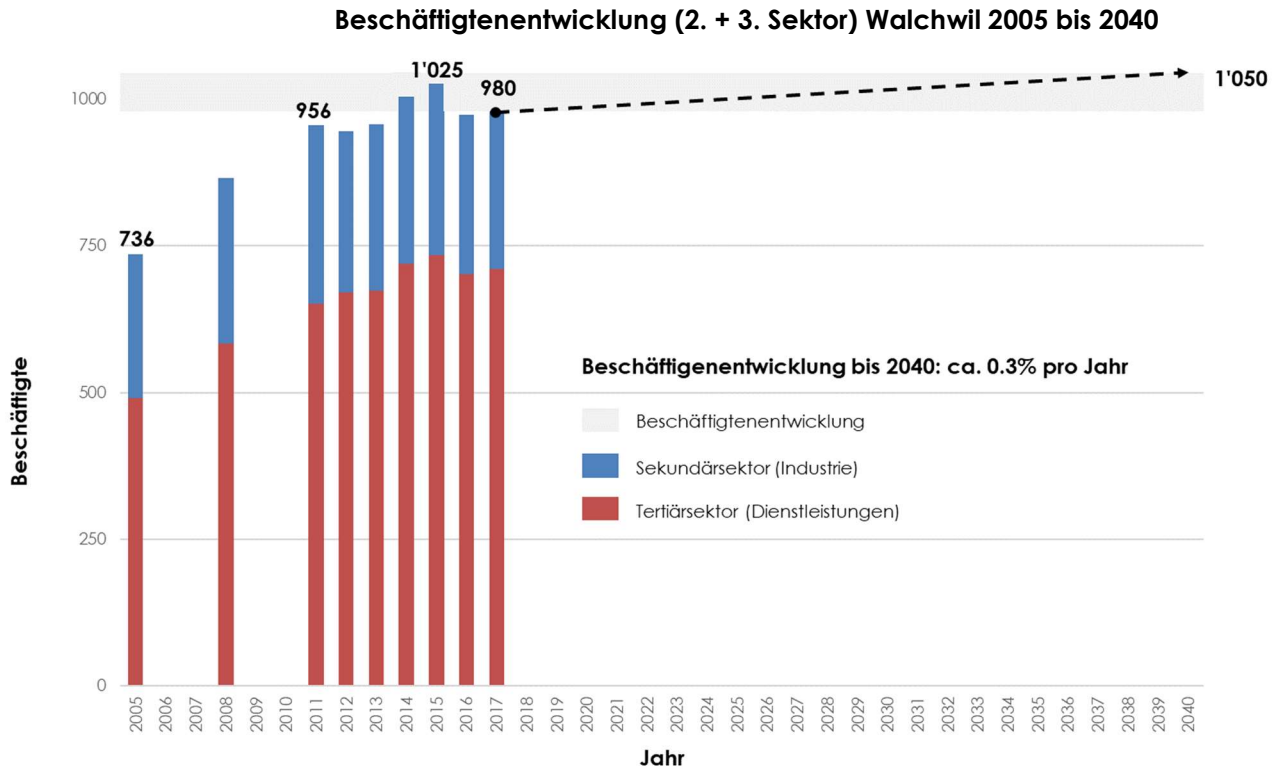


Abbildung 20: Szenarien der Beschäftigtenentwicklung bis ins Jahr 2040 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössische Betriebszählung bis 2008, Statistik der Unternehmensstruktur STATENT ab 2010 bis 2017; eigene Darstellung R+K)

3.2.6 Unternehmensstruktur

Sektoren und Branchen

In der Gemeinde Walchwil ist der Grossteil der Arbeitsstätten im Dienstleistungssektor angesiedelt. Geht es nach den Branchen, so ist das Baugewerbe der wichtigste Arbeitgeber gefolgt von den freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen sowie der Landwirtschaft, Forstwirtschaft und Fischerei.

Arbeitsplätze nach Sektoren und Branchen in Vollzeitäquivalenten

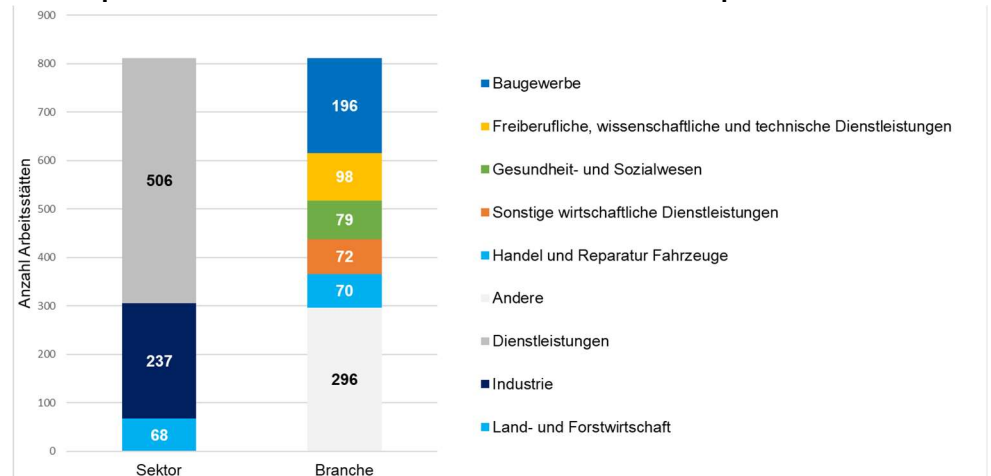


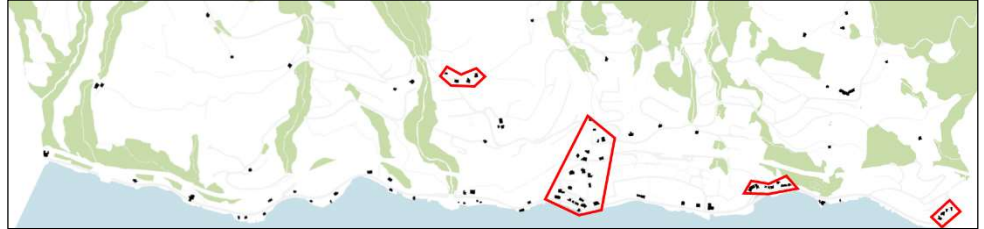
Abbildung 21: Sektoren und Branchen der Arbeitsstätten in Vollzeitäquivalenten⁴ in Walchwil (Quelle: STATENT / BFS 2017, Darstellung R+K)

⁴ Um die Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, werden die Vollzeitäquivalente der einzelnen Arbeitsplätze aufgerechnet.

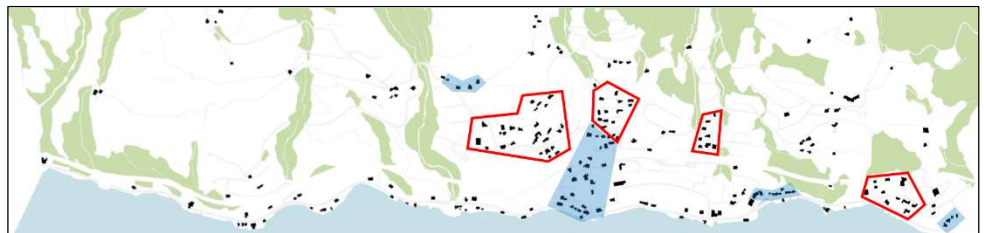
3.3 Siedlungsstruktur

3.3.1 Historische Entwicklung der Gemeinde

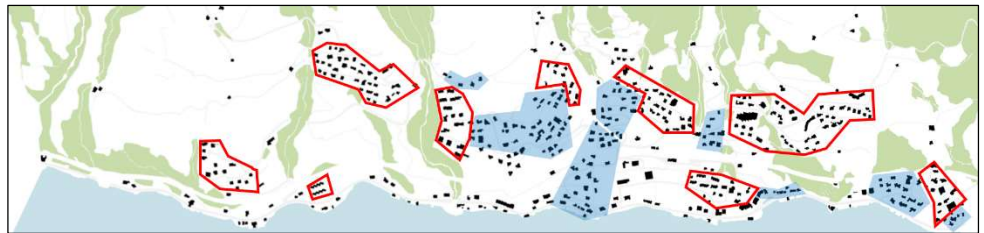
Vor 1945



1946 – 1970



1971 – 1990



1991 – 2005



Nach 2005



Abbildung 22: Zeitreihe Siedlungsentwicklung Walchwil (Quellen: BFS /GWS 2017, Darstellung R+K)

Hauptsiedlungsbereiche der jeweiligen Bauperiode



Vor 1945 waren insbesondere vier erkennbar zusammenhängende Siedlungsstrukturen in der Gemeinde vorhanden. Das Zentrum um Pfarrkirche und im Bereich des Seeufers stellt hierbei die grösste Einheit dar. Auch entlang des Seeufers und der vorhandenen Strasse nach Zug und Arth waren verschiedene Bauten vorhanden. Bis 1970 gab es einige weitere, verstreute Entwicklungen. In der Periode von 1971 bis 1990 folgten dann grosse Erweiterungen der Siedlung. Die Hauptsiedlungsbereiche haben

sich so im Verlauf der Jahre hin zu den höher gelegenen Gebieten entwickelt. Unterhalb der Bahnlinie, im Bereich des historischen Dorfkerns gab es kaum grosse Erweiterungen der Siedlungen – das Gebiet wurde fortlaufend mit einzelnen Gebäuden ergänzt. Nach 1990 wurden insbesondere die Lücken zwischen den Siedlungsstrukturen aufgefüllt.

Fussabdruck

Ebenfalls gut erkennbar ist, dass ab 1990 die «Fussabdrücke» der Neubauten deutlich grösser sind – die Bauvolumen folglich massgeblich gewachsen sind.

Gebäude Stand 2017
nach den
Bauperioden

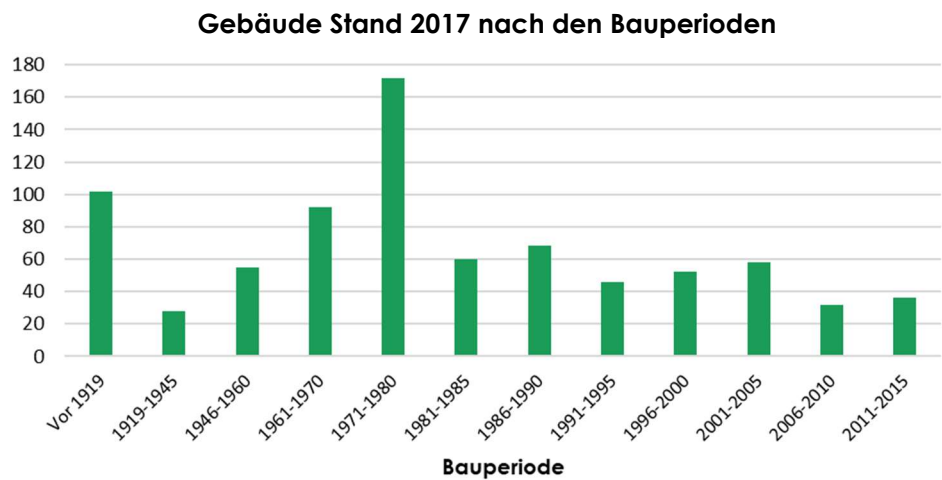


Abbildung 23: Gebäude 2017 nach den verschiedenen Bauperioden (Quellen: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS 2017, eigene Darstellung R+K)

Die starke Wachstumsphase der 1970er Jahre hat dazu geführt, dass 2017 rund 170 Gebäude in Walchwil stehen, welche aus dieser Bauperiode stammen. Bei Gebäuden aus dieser Bauperiode ist die Wahrscheinlichkeit für Sanierungen oder notwendige Anpassungen aufgrund des Baualters höher als bei anderen Gebäuden in der Gemeinde. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass eine bauliche Entwicklung bzw. Transformation besonders in Gebieten mit einer grossen Anzahl an Bauten zwischen 1971 und 1990 erfolgen wird.

Einfamilienhausanteil
Stand 2017 nach den
Bauperioden

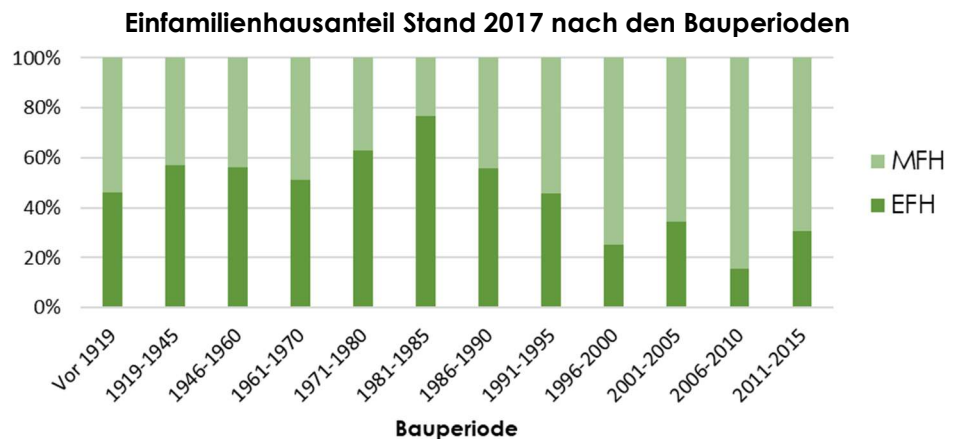


Abbildung 24: Einfamilienhausanteil 2017 geordnet nach den Bauperioden (Quellen: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS 2017, eigene Darstellung R+K)

Besonders viele Einfamilienhäuser im Gemeindegebiet stammen ebenfalls aus der Bauperiode der 1970er Jahre (mehr als 75 %). Die Übersichtskarte zu den Anzahl Wohnungen zeigt auf, dass in den Entwicklungsgebieten der 1970er Jahre besonders viele Einfamilienhäuser bestehen (Mägeri, Oberdorf und Hörndlirain).

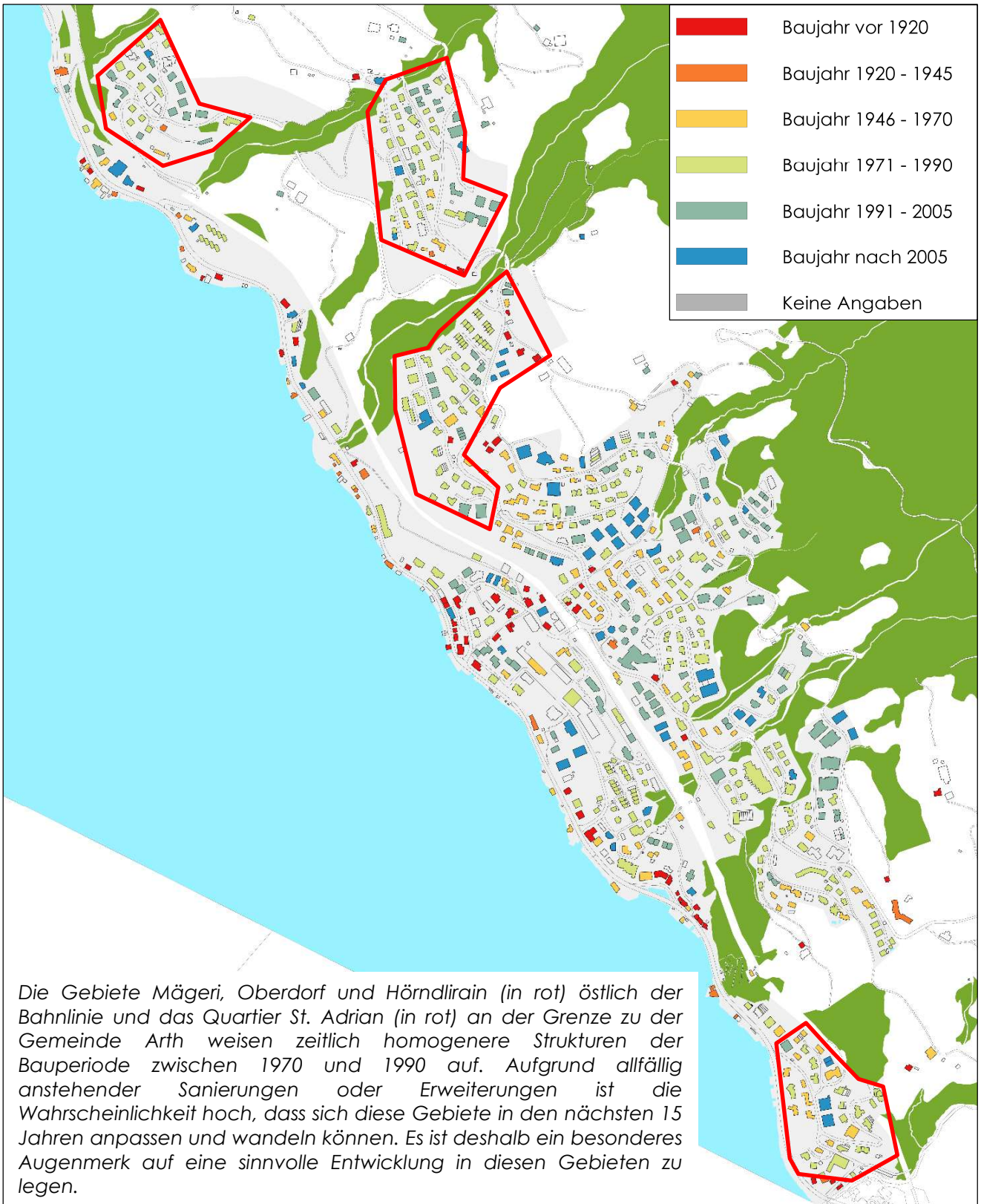
Bauperiode der Gebäude 2018

Abbildung 25: Bauperiode der Gebäude (Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsregister GWS 2018, eigene Darstellung R+K, In den Daten des GWS bestehen einzelne Fehler oder unbestimmte Gebäudeeinträge)

Anzahl Wohnungen pro Gebäude 2018

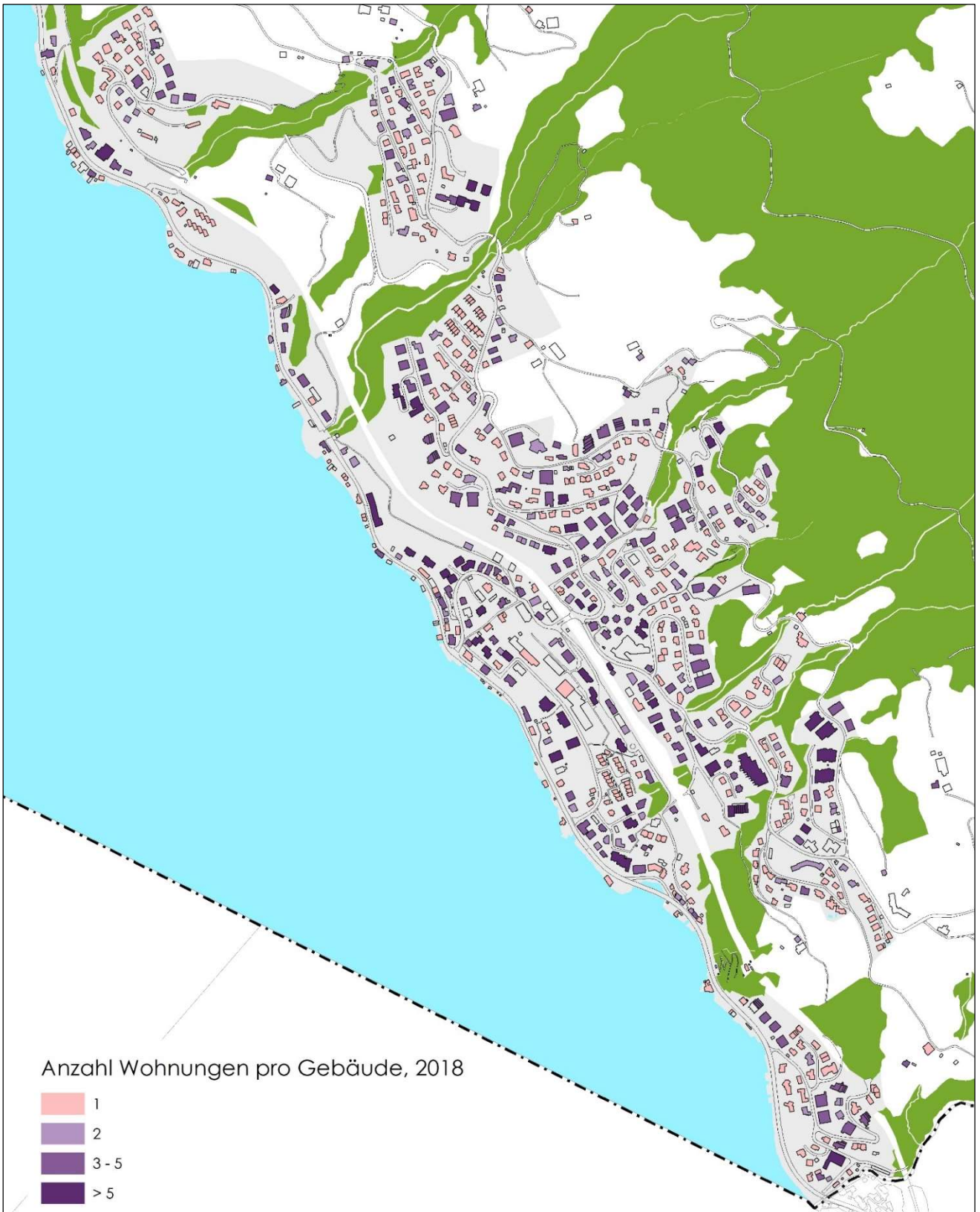


Abbildung 26: Übersicht zu den Anzahl Wohnungen pro Gebäude (Quelle: Bundesamt für Statistik, Gebäude- und Wohnungsregister GWS 2018, eigene Darstellung R+K. In den Daten des GWS bestehen einzelne Fehler oder unbestimmte Gebäudeeinträge)

3.3.2 Einwohnerdichte

Die höchste Einwohnerdichte wird im Neubaugebiet Halti (in rot) erreicht. Die peripheren Lagen am Seeufer sind eher locker bebaut und weisen tiefe Dichten auf. Im Dorfzentrum am See ergibt sich der Unterschied der Einwohnerdichte vor allem aufgrund der flächenmässig grossen Nutzung durch die öffentlichen Bauten und Anlagen im Gebiet Öltrotten.

Einwohnerdichte pro Einheit (Vergleichswerte)

Kanton Zug	65 E/ha
Zug	81 E/ha
Oberägeri	56 E/ha
Walchwil	48 E/ha

Quelle: Kanton Zug in Zahlen 2016)

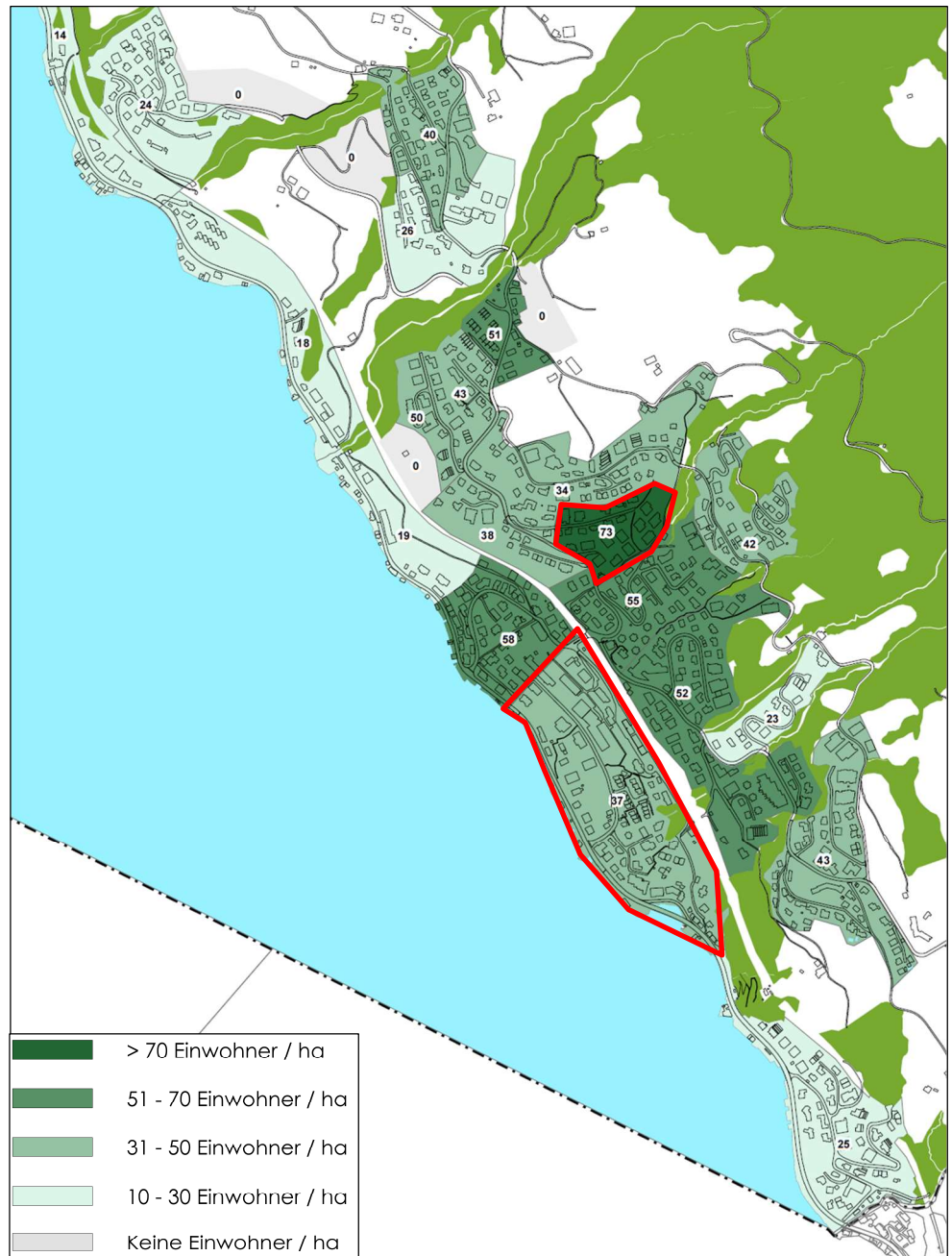


Abbildung 27: Einwohnerdichte (Quellen: BFS / STATPOP 2018 / Vermessungsdaten Geozug Ingenieure AG, 3. März 2020, eigene Darstellung R+K)

3.3.3 Beschäftigendichte

Die Gebiete Hörndlirain, Mägeri und Obersagen/Mundschöpfi (in rot) sind vornehmlich Wohngebiete und verfügen über praktisch keine Arbeitsplätze. Eine Konzentration der Arbeitsplätze ist besonders im historischen Dorfkern und im Gebiet Spiegelberg oberhalb der Bahnlinie zu beobachten. Trotzdem ist kein bedeutendes Arbeitsplatzgebiet auszumachen, die Arbeitsplätze sind relativ gleichmässig über das Dorfzentrum verteilt.

Beschäftigendichte pro Einheit (Vergleichswerte)

Kanton Zug	55 E/ha
Zug	110 E/ha
Oberägeri	17 E/ha
Walchwil	14 E/ha

Quelle: Kanton Zug in Zahlen 2016)

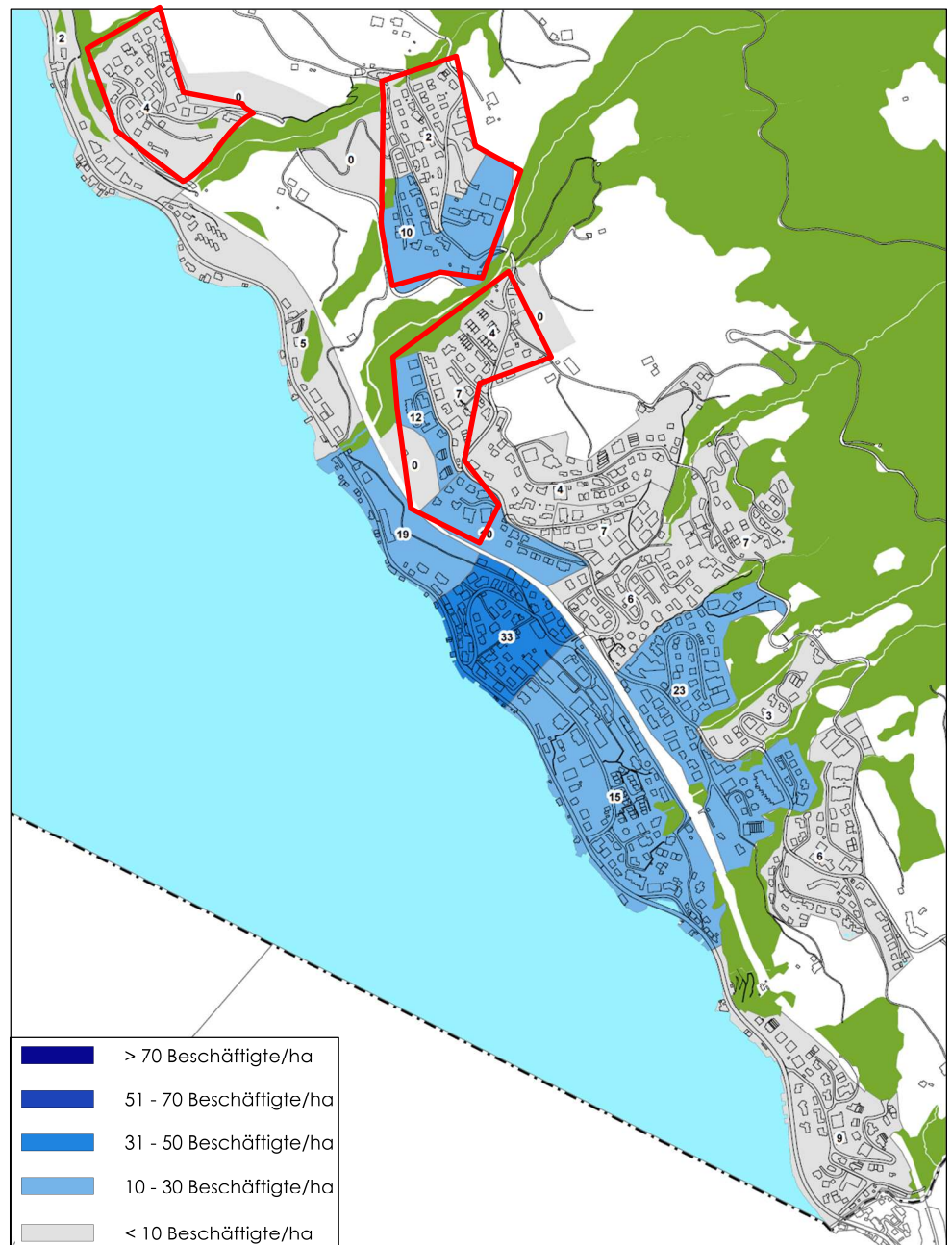


Abbildung 28: Einwohnerdichte (Quellen: BFS, STATPOP 2017 / Vermessungsdaten Geozug Ingenieure AG, 3. März 2020, eigene Darstellung R+K)

3.3.4 Einwohner- und Beschäftigendichte

Die Einwohner- und Beschäftigendichte zeigt, dass die dichten Gebiete (in gelb) im Dorfkern, dem Gebiet Halti und Spiegelberg sind. Gebiete der Siedlungserweiterungen zwischen 1970 und 1990 weisen eher deutlich tiefere Dichten auf. Das Gebiet Öltrotten, Wihel, Hintersecki und Seefeld sowie Underbach weisen eine deutliche tiefere Dichte wie die angrenzenden Quartiere auf (in blau).

Einwohner- und Beschäftigendichte pro Einheit (Vergleichswerte)

Kanton Zug	120 E/ha
Zug	191 E/ha
Oberägeri	73 E/ha
Walchwil	62 E/ha

Quelle: Kanton Zug in Zahlen 2016)

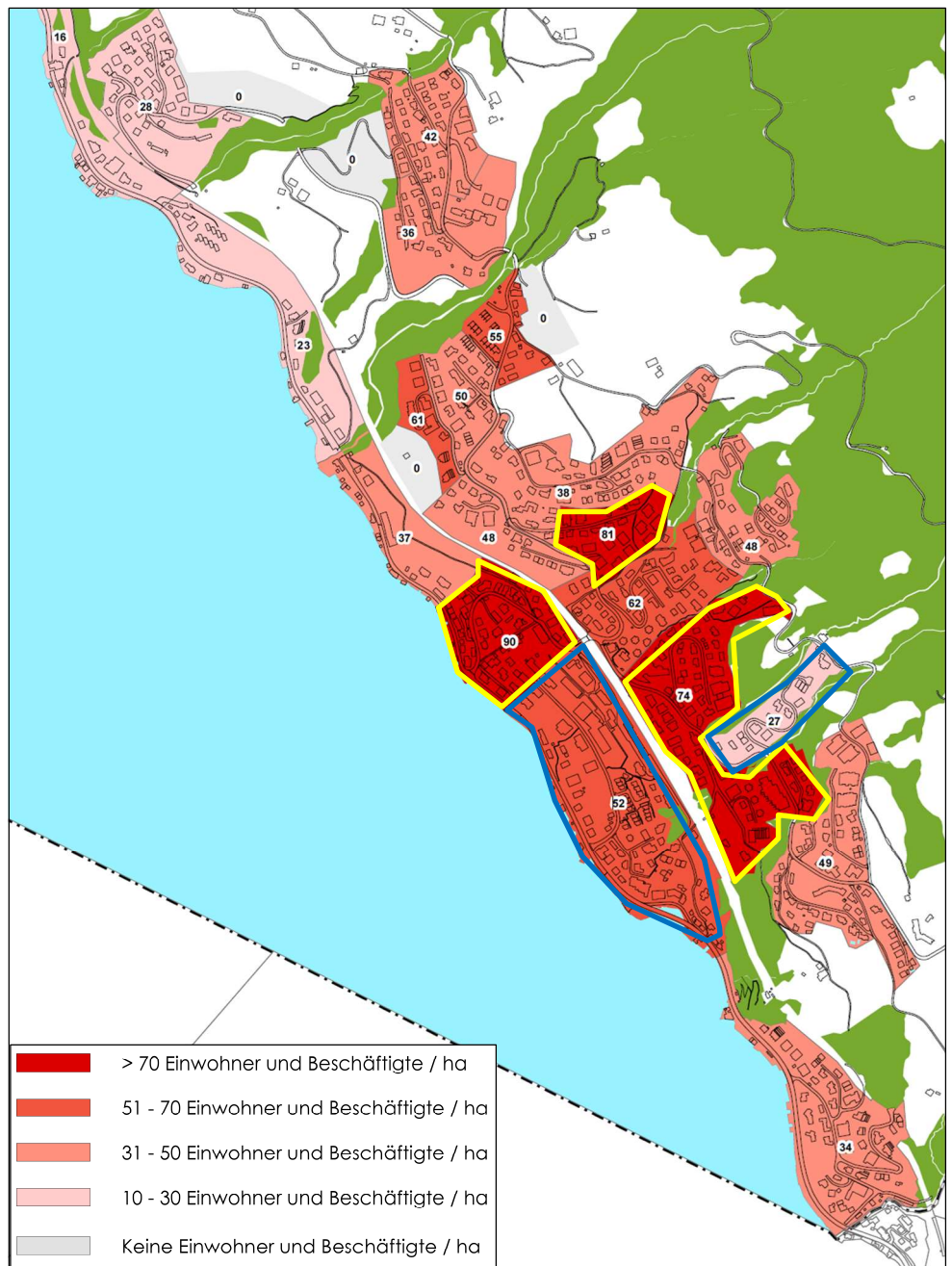


Abbildung 29: Einwohnerdichte (Quellen: BFS, STATPOP 2017 / Vermessungsdaten Geozug Ingenieure AG, 3. März 2020, eigene Darstellung R+K)

3.3.5 Unbebaute Bauzonen

Bauzonenreserve
17.6 %

Ende 2018 gab es in Walchwil ca. 14.6 ha unbebaute Bauzone (Gesamtfläche Bauzonen 83.0 ha). Dies entspricht einem Anteil von 17.6 %. In den Wohn-, Misch- und Arbeitszonen beträgt die Bauzonenreserve zwischen 4.7 % und 19.2 %.

Unbebaute Flächen
Gemeinde Walchwil
2018 in ha

	Gemeinde	Walchwil	Kanton
Bauzonen	Gesamtfläche	83.0	2'281.5 ha
	davon bebaut	68.4	1'983.9 ha
	davon unbebaut	14.6	297.6 ha
	unbebaute Bauzone in %	17.6	13.0 %
Wohnzonen	Gesamtfläche	64.1	1'184.0 ha
	davon bebaut	51.8	1'051.1 ha
	davon unbebaut	12.3	133.0 ha
	unbebaut in %	19.2	11.2 %
Mischzonen	Gesamtfläche	7.8	261.1 ha
	davon bebaut	7.4	218.8 ha
	davon unbebaut	0.4	42.3 ha
	unbebaut in %	4.7	16.2 %
Kernzonen	Gesamtfläche	3.2	143.0 ha
	davon bebaut	2.9	136.2 ha
	davon unbebaut	0.3	6.8 ha
	unbebaut in %	9.1	4.8 %
Arbeitszonen	Gesamtfläche	-	276.7 ha
	davon bebaut	-	220.0 ha
	davon unbebaut	-	56.6 ha
	unbebaut in %		20.5 %
OelB	Gesamtfläche	5.2	307.2 ha
	davon bebaut	3.6	265.5 ha
	davon unbebaut	1.6	41.7 ha
	unbebaut in %	30.6	13.6 %
BsV	Gesamtfläche	2.7	107.6 ha
	davon bebaut	2.7	92.3 ha
	davon unbebaut	-	15.3 ha
	unbebaut in %	-	14.2 %
weitere Zonen (hängige Verfahren; i.d.R. Mischzone)	Gesamtfläche	-	2.0 ha
	davon bebaut	-	.0 ha
	davon unbebaut	-	2.0 ha
	unbebaut in %		100.0 %

Abbildung 30: Unbebaute Bauzonen in der Gemeinde Walchwil in ha, Stand Dezember 2018
(Quelle: Kanton Zug, Amt für Raum und Verkehr)

3.3.6 Übersicht unbebaute Bauzonen und Baugesuche

Unbebaute Bauzone
mit aktuellen
Bauprojekten

In der Gemeinde Walchwil bestehen grosse Reserven an Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Die einzelnen Reserven unterscheiden sich jedoch deutlich. Zu den Kernzonen gehören nur zwei kleine Baulücken. In der Wohnzone sind kleine Baulücken vorhanden, im nördlichen Siedlungsteil liegen jedoch auch grosse, zusammenhängenden Reserven. Generell sind grosse, zusammenhängende WMZ-Reserven nördlich des Zentrums, in Richtung Zug zu finden. Für zwei Reserven sind bereits Projekte vorhanden und im Bau, welche

deshalb in absehbarer Zeit den Status zur «bebauten Bauzone» wechseln werden. Die unbebauten Wohnzonen werden dann um ca. 1.41 ha reduziert.

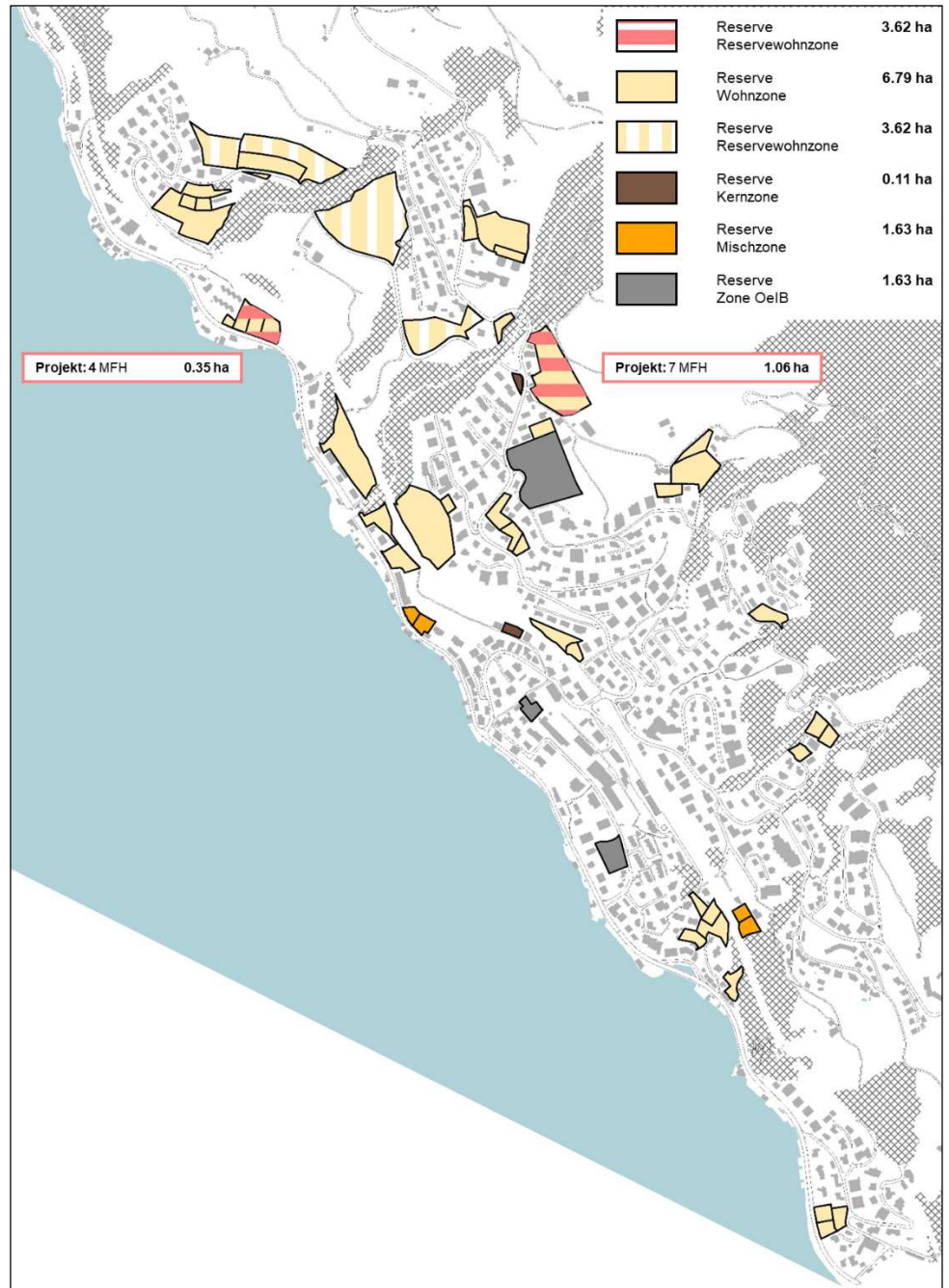


Abbildung 31: Übersicht unbebaute Bauzonen Walchwil, Stand Ende 2019 (Quelle: Amt für Grundbuch und Geoinformation Zug 2019, eigene Darstellung R+K)

Bautätigkeit

In der Gemeinde Walchwil wurden viele Bauprojekte abgeschlossen oder befinden sich noch in der Ausführung. Darüber hinaus sind für einzelne unbebaute Bauzonen Verfahrensstände oder fehlende Absichten bekannt.

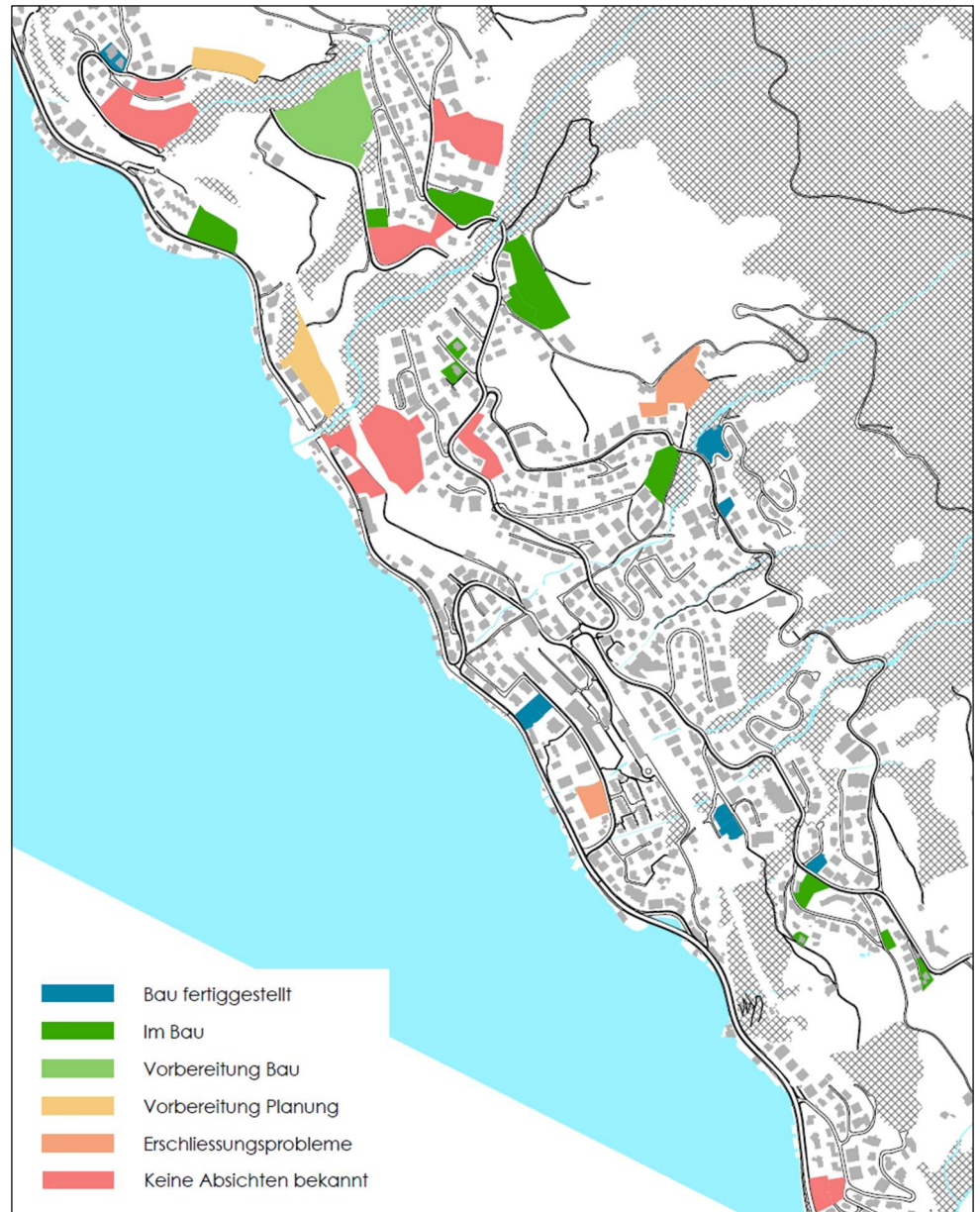
Laufende Bauprojekte
und Verfahrensstände

Abbildung 32: Laufende Bauprojekte und Verfahrensstände innerhalb der Bauzone, Stand Ende 2019 (eigene Darstellung R+K)

3.3.7 Abschätzung Einwohnerpotenzial unbebaute Bauzonen und Bauprojekte

Flächen nach Zonen

	Reserve		Reserve		Wohnzone W3	Kernzone	Wohn- und Arbeitszone 2	Wohn- und Arbeitszone 3
	Wohnzone W1	Bauzone W1	Wohnzone W2	Bauzone W2				
Ausgangslage	4,60	2,97	3,59	0,65	0,07	0,11	0,18	0,17
Bauprojekte (unbebaute BZ)	0,00	0,00	1,47	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauprojekte (bebaute BZ)	0,91	0,00	0,68	0,00	0,00	0,00	0,86	0,00
Unbebaute Bauzone ohne Projekt	4,60	2,97	2,12	0,65	0,07	0,11	0,18	0,17

Potenziale Bauprojekte

	Reserve		Reserve		Wohnzone W3	Kernzone	Wohn- und Arbeitszone 2 ¹⁾	Wohn- und Arbeitszone 3 ¹⁾
	Wohnzone W1	Bauzone W1	Wohnzone W2	Bauzone W2				
Ausnutzungsziffer	0,32	0,32	0,47	0,47	0,52	0,77	0,47	0,52
Gewerbebonus							0,15	0,15
Mögliche BGF	0,29	0,00	1,01	0,00	0,00	0,00	0,48	0,00
Mögliche Einwohner (Min.)²⁾	45	0	156	0	0	0	74	0
Mögliche Einwohner (Max.)³⁾	53	0	184	0	0	0	87	0

Potenziale Reserven

	Reserve		Reserve		Wohnzone W3	Kernzone	Wohn- und Arbeitszone 2 ¹⁾	Wohn- und Arbeitszone 3 ¹⁾
	Wohnzone W1	Bauzone W1	Wohnzone W2	Bauzone W2				
Ausnutzungsziffer	0,32	0,32	0,47	0,47	0,52	0,77	0,47	0,52
Gewerbebonus							0,15	0,15
Mögliche BGF	1,47	0,95	0,99	0,30	0,04	0,08	0,10	0,10
Mögliche Einwohner (Min.)²⁾	226	146	153	47	6	13	15	16
Mögliche Einwohner (Max.)³⁾	268	173	181	55	7	15	18	18
Einwohner pro ha (Min.)	49	49	72	72	80	118	86	93
Einwohner pro ha (Max.)	58	58	85	85	95	140	101	110

¹⁾ Annahme Wohnanteil von 90 % ²⁾ Annahme 65 m² Bruttogeschossfläche BGF pro Einwohner ³⁾ Annahme 55 m² BGF pro Einwohner

Innerhalb des Siedlungsgebiets sind insgesamt 10.84 ha unbebaute Bauzonen zur Verfügung. Für einzelne Parzellen sind bereits Bauprojekte im Gange. Neben den unbebauten Bauzonen werden auch bebaute Bauzonen (weiter)entwickelt. Die Abschätzung zum Potenzial innerhalb dieser beiden Kategorien zeigt auf, welche Einwohnerentwicklung innerhalb der rechtskräftigen Zonenordnung möglich wäre:

- Kapazität Einwohner laufende Bauprojekte (kurzfristige Reserve) Min. 274 Max. 324
- Kapazität Einwohner unbebaute Bauzonen (langfristige Reserve) Min. 622 Max. 735
- **Gesamte Kapazität innerhalb der rechtskräftigen Nutzungsplanung** **Min. 896** **Max. 1059**

Auswirkungen

Die Abschätzung der Kapazität innerhalb der rechtskräftigen Nutzungsplanung zeigt, dass selbst bei der Annahme einer tiefen Ausnützung Kapazität für ca. 900 zusätzliche Einwohner vorhanden ist. Die Vorgabe des Kantons mit einem Wachstum von ca. 575 Einwohnern wird damit deutlich übertroffen.

3.3.8 Leerwohnungsziffer

Zunahme der Leerwohnungsziffer

Bei der Leerwohnungsziffer erfolgte 2018 ein Wechsel der Erfassung. Bis 2018 wurden die Leerwohnungen vom Kanton erfasst, anschliessend übernahmen die Gemeinden die Erfassung. Die Zählweisen können sich dadurch unterscheiden, weshalb die Werte ab 2018 eher zu hoch ausfallen.

Trotzdem war bereits 2014 zu beobachten, dass die Leerwohnungsziffer in Walchwil stark zugenommen hatte. Die Wohnbautätigkeit wurde in dieser Phase offenbar nicht mehr im gleichen Masse von einer Nachfrage und damit von einem Bevölkerungswachstum gestützt. Der Vergleich mit dem Kanton Zug zeigt, dass im näheren Umfeld keine derartige Steigung der Leerwohnungsziffer zu beobachten war. Angesichts der zahlreichen neuen Wohnraumangebote (Vgl. Kapitel «Absehbare Entwicklungen») ist es möglich, dass die Leerwohnungsziffer in den nächsten Jahren weiter steigen könnte. Der weitere Verlauf mit der neuen Erfassungsmethodik ist deshalb genau zu beobachten.

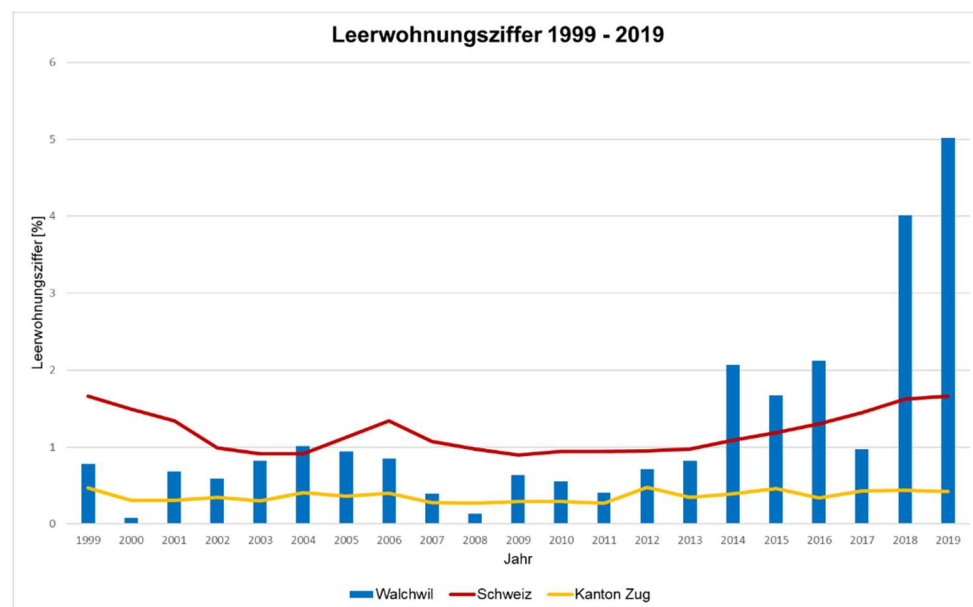


Abbildung 33: Vergleich der Leerwohnungsziffer von 1999 – 2019 (Quelle: Statistischer Atlas der Schweiz / BFS 2018, eigene Darstellung R+K)

3.4 Verkehr

Erschliessung MIV

Die Gemeinde Walchwil ist über die Kantonsstrasse (Arther- und Zugstrasse) Richtung Arth und Zug erschlossen. Ab der übergeordneten Strasse werden die oberen Gemeindegebiete über die Dorfstrasse und seit Herbst 2018 neu die Oberdorfstrasse erschlossen. Für den Walchwiler- resp. Liniesberg ist die Vorderbergstrasse die Haupterschliessung. Die Berggebiete können jedoch auch über die Hinterbergstrasse erreicht werden.

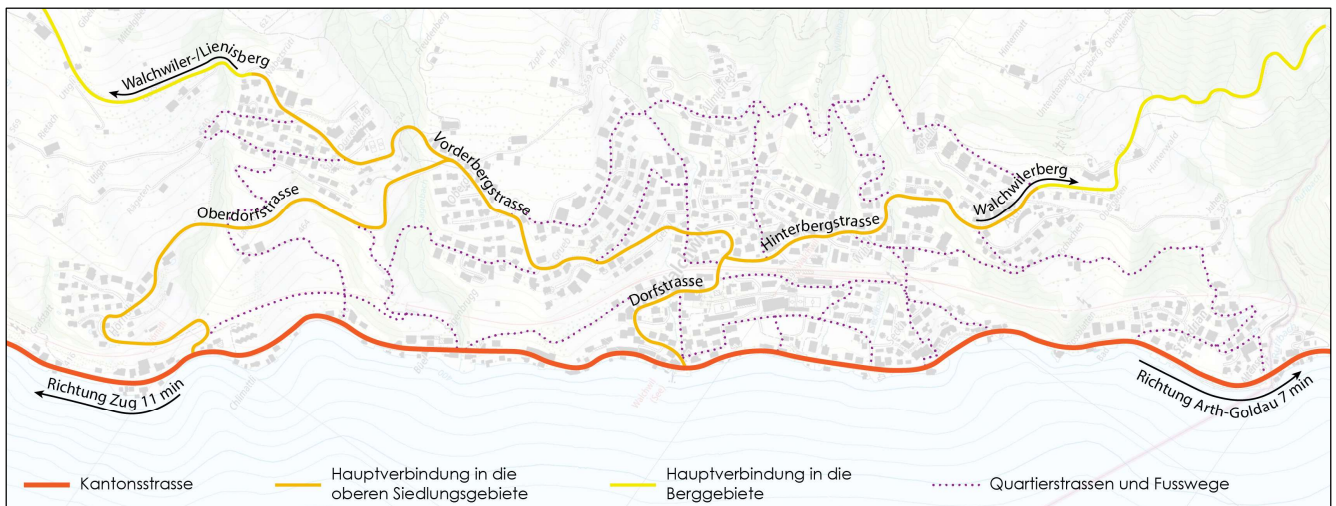


Abbildung 34: Verkehrliche Erschliessung (eigene Darstellung R+K)

Betriebs- und Gestaltungskonzept

Für die Dorfstrasse ist ein Betriebs- und Gestaltungskonzept zur Umgestaltung im Agglomerationsprogramm der 4. Generation aufgenommen.

3.4.1 Öffentlicher Verkehr

Bus Arth-Goldau – Walchwil

Auf den Fahrplanwechsel 2021 hin wurde die Buslinie 21 zwischen Walchwil und Arth-Goldau eingestellt. Dies aufgrund der geringen Nachfrage und des vom Kanton Schwyz angepassten Buskonzepts, welches sich neu auf den Talkessel Schwyz fokussiert.

Bus Walchwil – Zug

Die Buslinie 5 zwischen Zug und Walchwil wird ergänzend zur Stadtbahn S2 geführt. Auf der Fahrtrichtung Zug wird der Bus über die Vorderberg- und Oberdorfstrasse geführt, so dass die oberen Gemeinde- und Neubautwicklungsgebiete besser mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen werden.

Ortsbus

Der Ortsbus zur Erschliessung der oberen Gemeindegebiete über die Hinterberg-, Forchwald- und Vorderbergstrasse wird weiterhin zu den morgen- und abendlichen Spitzenstunden geführt.

Schiffahrt

Ein zusätzliches Angebot des öffentlichen Verkehrs besteht, während der Schifffahrtsaison (April bis Oktober). Die Schifffahrtsgesellschaft für den Zugersee betreibt eine Linie von Zug nach Arth am See und zurück, welche auch Walchwil anbindet. Für die Saison 2021 besteht von Montag bis Freitag täglich eine Fahrt in Richtung Arth am See (Vormittag) und eine Fahrt in Richtung Zug (Nachmittag), bei welcher Walchwil als Anlegepunkt dient. An

Sonn- und Feiertagen bestehen zwei Verbindungen in jede Richtung. Das Angebot ist auf Freizeitnutzende ausgerichtet.

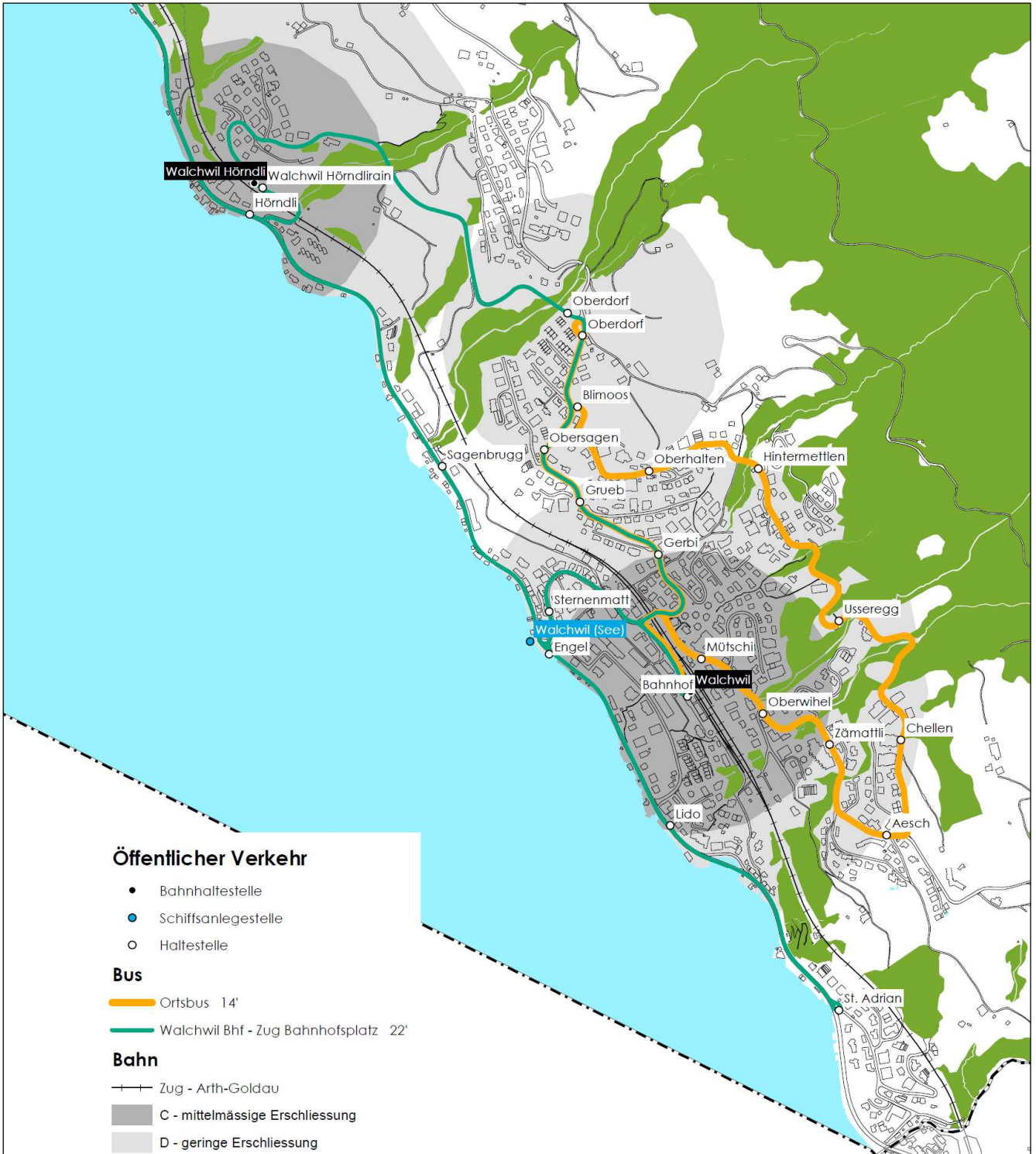


Abbildung 35: Übersicht zum öffentlichen Verkehr (Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung, ÖV-Güteklassen, 2020, eigene Darstellung R+K)

3.5 Landschaft, Naherholung und Umwelt

3.5.1 Seeufer

Ausgangslage	Seit 1830 führt eine befahrbare Strasse entlang des Seeufers von Zug über Walchwil nach Arth, davor bestand ein durchgehender Saumpfad. Die Steilheit der Hang- wie Wasserbereiche haben dazu geführt, dass sich abgesehen von einzelnen kleinen Bachdeltas keine grösseren, flachen Uferbereiche ergeben haben. Der schmale Uferbereich wird folglich bereits zu grossen Teilen durch die Kantonsstrasse in Anspruch genommen.
Vorhandene Zugänge	Entlang des Ufers des Zugersee können besonders im Gebiet St. Adrian vorhandene und attraktive Seezugänge ausgemacht werden – es besteht eine Uferpromenade entlang der Kantonsstrasse sowie das Seebad Walchwil. Für grosse Teile des Siedlungsgebiets sind diese Zugänge eher abgelegen.

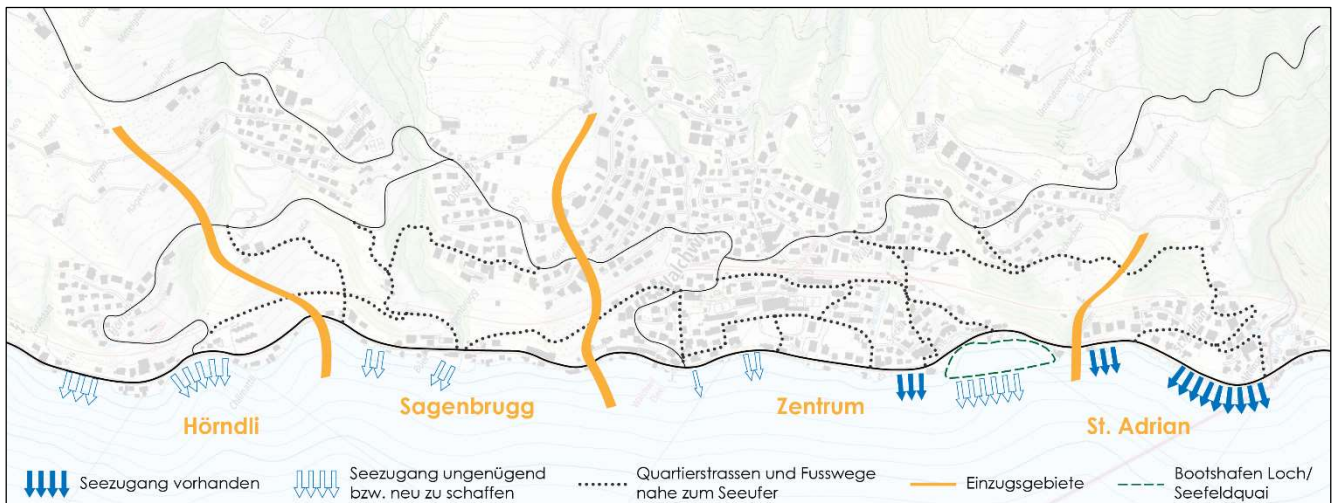


Abbildung 36: Übersicht zur Zugänglichkeit des Seeufers (eigene Darstellung R+K)

Ungenügende Zugänge	Im Bereich des Zentrums sind die Zugänge von geringerer Qualität und Fläche vorhanden. Die Zugänglichkeit über kleinere Quartierstrassen und Fusswege ist grundsätzlich gegeben. Konkret fehlen allerdings signalisierte Übergänge an der Kantonsstrasse. Auf dem Gelände der Bootstationierung Sagenbrugg wäre ein attraktiver und grösserer Seezugang möglich, sofern die Boote anderorts stationiert werden können. Besonders die Siedlungsgebiete Mägeri, Sagenbrugg und Halten könnten durch direkte Fusswege davon profitieren.
Seeabschnitte	In den einzelnen Abschnitten ergibt sich folgender Anpassungsbedarf:
Hörndli	Ebener Seezugang mit Liegeflächen.
Sagenbrugg	Aufwertung der Seeanlage und Verlagerung Bootstationierung.
Zentrum	Zugänglichkeit sicherstellen und zusammenhängende, grössere Flächen schaffen.
St. Adrian	Es besteht kein grundsätzlicher Anpassungsbedarf.

Strategische Planung
Revitalisierung Seeufer

Gemäss Auskunft des Kantons wird derzeit eine strategische Planung zur Revitalisierung des Zugerseeufers erarbeitet. Darin soll aufgezeigt werden, wo ein Potenzial für ökologische Aufwertungen des Seeufers bestehen. Gemäss Aussagen des Kantons wird das Potenzial für eine grossräumig ökologische Aufwertung des Seeufers als eher gering eingeschätzt, während die gezielte Aufwertung einzelner Bachdeltas Potenzial aufweisen könnte (Laichplätze für Fische). Konkrete Erkenntnisse wurden noch nicht veröffentlicht und sind bei der weiteren Planung im Zusammenhang mit der Seeuferentwicklung angemessen zu berücksichtigen.

3.5.2 Walchwilerberg

Erholungsschwerpunkt

Zusammen mit den umliegenden Gebieten am Zuger- und Rossberg stellt der Walchwilerberg ein bedeutendes Naherholungs- und Ausflugsziel dar. Der Lienisberg ist als einer der kantonalen Schwerpunkte für Erholung im Richtplan festgesetzt. Gemäss Richtplan konzentrieren sich in den Schwerpunkten neue Bauten und Anlagen für die Erholung, Freizeit und Sport. Diese haben Rücksicht auf die Besonderheit des Ortes und die gewachsenen Nutzungen zu nehmen. Intensive Nutzungen sind nicht erwünscht. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist, wo sinnvoll, zu verbessern

Natur und Landschaft
mit hoher Qualität

Gleichzeitig zeichnet sich dieser Raum durch aussergewöhnliche Naturwerte und eine grosse landschaftliche Vielfalt aus. Hier befinden sich zahlreiche Naturschutzgebiete und die national geschützte Moorlandschaft «Zugerberg».

Nutzungskonflikte

Aufgrund der grossen Attraktivität des Erholungsraums treten häufig Nutzungskonflikte auf. Einerseits zwischen den verschiedenen Erholungsnutzungen, andererseits auch zwischen den Erholungsnutzungen und den vorhandenen Grundnutzungen (Landwirtschaft, Waldwirtschaft und Naturschutz). Das hohe Verkehrsaufkommen führt zu Kapazitätsengpässen der Verkehrsinfrastrukturen. Eine teilweise unzureichend geregelte und geordnete Nutzung stellt zudem eine Belastung für die Natur dar. Insbesondere die Lenkung von Besucherinnen und Besuchern und Verkehrsflüssen sowie die weitere Entwicklung hinsichtlich Sport und Naherholung sind deshalb zentrale Themen und Herausforderungen für diesen Raum.

Entwicklungsleitbild
Zuger-/Walchwiler-/
Rossberg

Um diese Herausforderungen gesamtheitlich anzugehen, wurde im Jahr 2011 das Entwicklungsleitbild Zuger-/Walchwiler-/Rossberg erarbeitet. Das Leitbild dient als richtungsweisende und orientierende Grundlage für die weitere Entwicklung in diesem Raum.

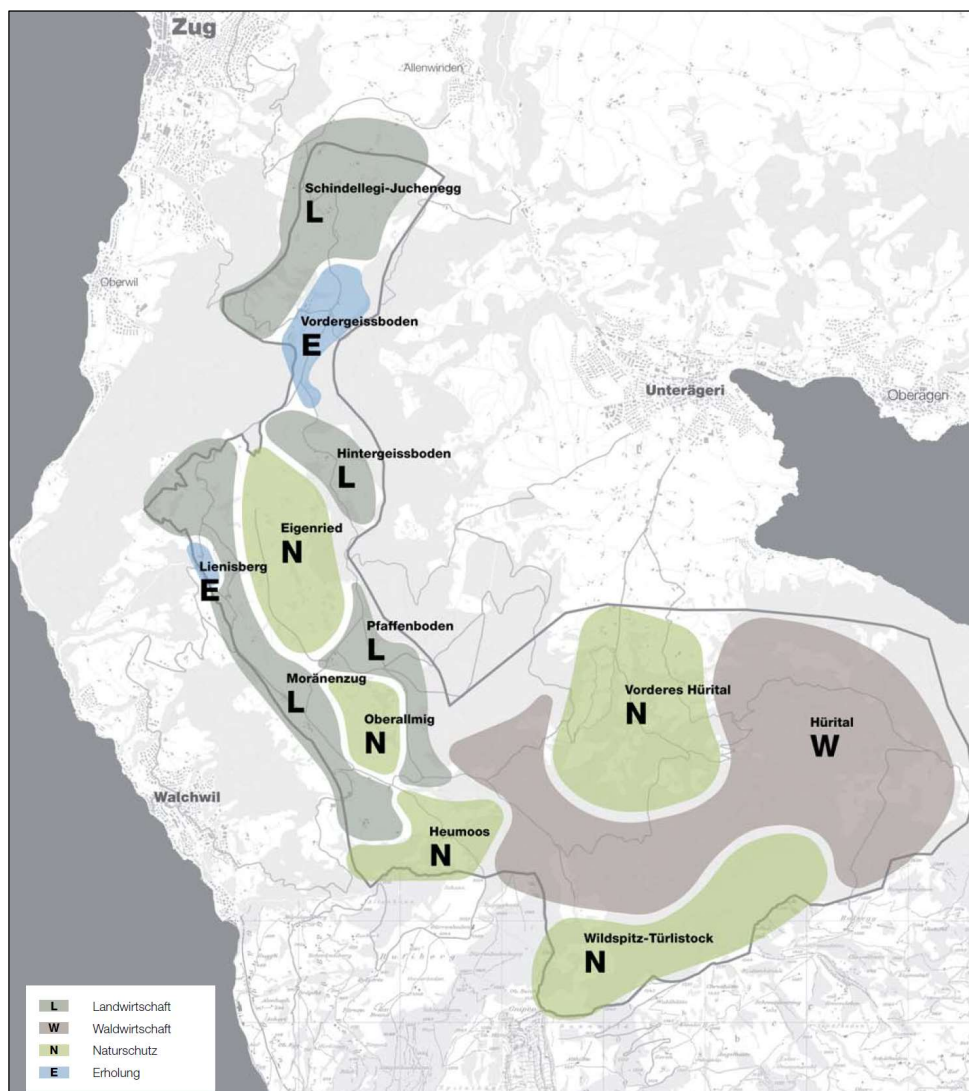


Abbildung 37: Auszug aus dem Entwicklungsleitbild Zuger-/Walchwiler-/Rossberg von 2011 mit Bezeichnung verschiedener Nutzungsschwerpunkte

Zentrale Aussagen des Entwicklungsleitbildes sind unter anderem die folgenden:

- Die hohe Qualität des Zuger-/Walchwiler-/Rossbergs in Form der einzigartigen Naturwerte und landschaftliche Vielfalt soll erhalten und weiterentwickelt werden.
- Zur Entflechtung der Ansprüche sollen verschiedene räumliche und funktionale Schwerpunkte gesetzt werden. Der Lienisberg soll als Erholungsschwerpunkt aufgewertet werden. Insbesondere sollen geeignete Infrastrukturen für Wandern und Langlauf zur Verfügung gestellt werden. Eine Einbindung in das Weg- und Loipennetz ist zwingend nötig. Synergien mit dem Fussball- und Tennisplatz sollen genutzt werden.
- Das Verkehrsregime soll langfristig gemeindeübergreifend vereinheitlicht werden. Dabei sind gegenüber dem heutigen Verkehrsregime weitere Einschränkungen anzustreben.

- Bestehende wilde Bikepisten sind aufzuheben. Als neues Abfahrtsangebot sollen Trails auf bestehenden Wegen für die Abfahrt nach Zug, Walchwil und Unterägeri geprüft werden.

3.5.3 Klima

Hitze im
Siedlungsgebiet

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel gewinnt das Thema «Hitzeminderung im Siedlungsgebiet» zusehends an Relevanz. In Siedlungsgebieten ist es aufgrund des hohen Grades an Versiegelung und der vorhandenen Bauten wärmer als ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Kantonale Klimakarten
als Grundlagen

Als Planungsgrundlage erarbeitet der Kanton Zug derzeit Übersichten in Form von Klimakarten. Diese sollen aufzeigen, an welchen Orten es während den Sommertagen zu einer allfälligen Wärmebelastung kommen kann und wo es angenehm kühl bleibt. Der Erarbeitungsprozess läuft derzeit noch. Die Zwischenergebnisse zeigen indes, dass der Kanton Zug von seiner geografischen Lage und natürlichen Eigenschaften profitiert. Insbesondere die Wälder, Hänge und der Zugersee wirken als kühlende Elemente und lassen eine kontinuierliche Luftzirkulation entstehen. Eine zeitweise hohe Wärmebelastung kann insbesondere in den versiegelten Stadt- und Dorfzentren auftreten. Im kantonalen Vergleich ist die Belastung in Walchwil allerdings deutlich geringer einzuschätzen als in anderen Gemeinden. Walchwil profitiert hierbei sowohl von der direkten Lage am See als auch der Hanglage am Walchwilerberg. Mögliche Massnahmen zur weiteren Belastungsminderung sind unter anderem die Beschattung von Plätzen und Strassen mit grossen Bäumen oder die Minimierung des Versiegelungsgrads.

4. Quartieranalyse

Siedlungsanalyse

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Ortsanalyse und dem Workshop in der Arbeitsgruppe Ortsplanung wurden die Quartiere (Siedlungsgebiete in den Bauzonen) hinsichtlich Nutzung, Baustrukturen, Gebäudetypen, Zonierung, Dichte, Geschossigkeit und Freiräumen betrachtet. Daraus wurden die Entwicklungsmöglichkeiten abgeleitet.

Die Quartiere lassen sich in fünf Kategorien einteilen:

Abwarten / Entwicklungen bereits erfolgt

Grössere Überbauungen sind bereits in Planung oder im Bau, Bebauungspläne sind in Kraft oder in Erarbeitung. Nach Umsetzung der Projekte sind für den kommenden Planungshorizont keine substanziellen Anpassungen bzw. Weiterentwicklungen zu erwarten.

- A: Utigen/Rägeten
- B: Lauihof
- C: Dürrenburg
- D: Grossmatt

Siedlungserneuerung begleiten

Die Quartierstruktur ist kleinteilig und heterogen. Eine Weiterentwicklung erfolgt hauptsächlich an einzelnen Objekten. Die Baustruktur soll in den Grundzügen erhalten bleiben. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Qualitätssicherung.

- 2: Öltrotten
- 3: Hintersecki/Wihel
- 5: St. Adrian
- 6: Äsch/Chellen
- 8: Underbach
- 10: Allmigried
- 11: Chilchmatt/Halten/Ochsenrüti
- 12: Obersagen/Mundschöpfli
- 14: Mägeri
- 15: Hörndlirain
- 16: Hörndli/Chlimattli/Löffler
- 17: Sagenbrugg/Eichblättli/Eichhof

Quartierverträgliche Verdichtung prüfen

In gut erschlossenen und zentral gelegenen Quartieren soll geprüft werden, wie eine quartierverträgliche Dichte aussehen kann. Dabei gilt es die wichtigen Aussenräume zu sichern und möglichst aufzuwerten.

- 7: Obersecki/Zämattli
- 9: Dorf/Tonishof/Spiegelberg/Mütschi

Bewahren / Zentrumsentwicklung

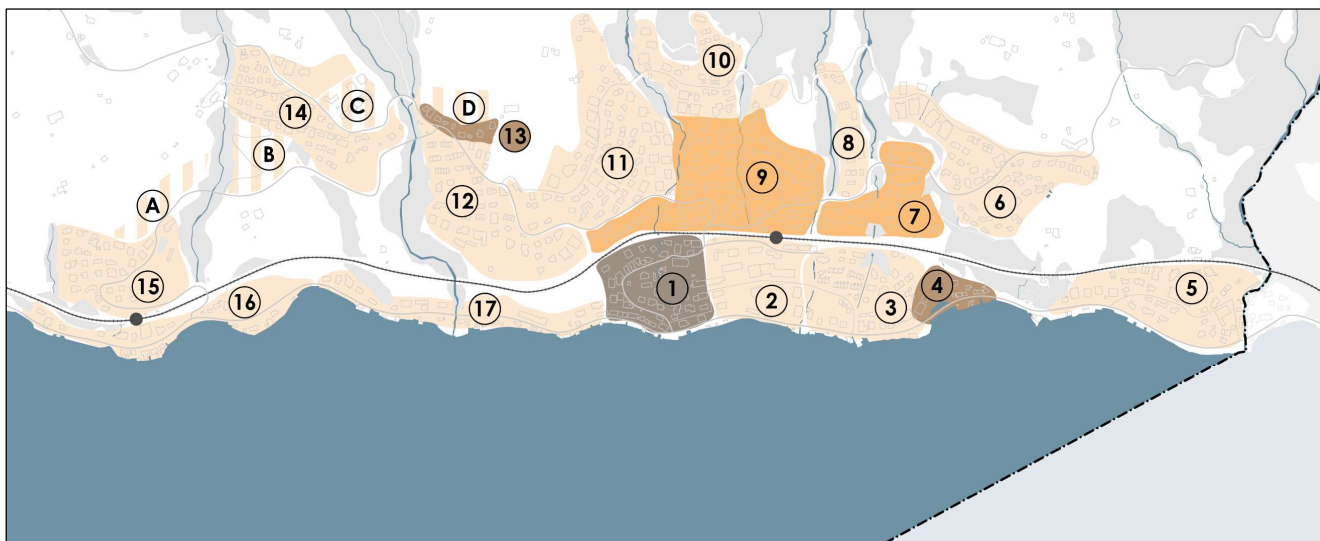
In zentral gelegenen Quartieren mit einem hohen Anteil identitätsstiftender und historischer Gebäude sollen die Qualitäten bewahrt und dazu überprüft werden, wie eine Stärkung der Zentrumsfunktion erfolgen kann.

- 1: Zentrum

Bewahren / weiterentwickeln

In Quartieren mit einem hohen Anteil identitätsstiftender und historischer Gebäude sollen die Qualitäten bewahrt werden. Dabei ist zu prüfen, wie das Quartier angemessen weiterentwickelt werden kann.

- 4: Seefeld
- 13: Oberdorf



- | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| ① Zentrum | ⑫ Obersagen/Mundschöpfli | ■ Bewahren/
Zentrumsentwicklung |
| ② Öltrotten | ⑬ Oberdorf | ■ Bewahren/
weiterentwickeln |
| ③ Hintersecki/Wihel | ⑭ Mägeri | ▨ Abwarten/Entwicklungen
bereits erfolgt |
| ④ Seefeld | ⑮ Hörndlirain | ■ Siedlungserneuerung
begleiten |
| ⑤ St. Adrian | ⑯ Hörndli/Chlimattli/Löffler | ■ Quartierverträgliche
Verdichtung prüfen |
| ⑥ Äsch/Chellen | ⑰ Sagenbrugg/Eichblättli/Eichhof | |
| ⑦ Obersecki/Zämattli | A Utigen/Rägeten | |
| ⑧ Underbach | B Lauihof | |
| ⑨ Dorf/Tonishof/Spiegelberg/Mütschi | C Dürrenburg | |
| ⑩ Allmigried | D Grossmatt | |
| ⑪ Chilchmatt/Halten/Ochsenrüti | | |

Abbildung 38: Übersicht Quartiereinteilung für die Analyse (eigene Darstellung R+K)

Die detaillierten Analysen für die einzelnen Quartiere mit neuen Entwicklungen und den Zielvorstellungen sind im Anhang ersichtlich.

5. Konzept öffentliche Bauten und Anlagen

Wichtiger Bestandteil	Öffentliche Bauten oder Anlagen 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.
Umfang	<p>Das Konzept der öffentlichen Bauten und Anlagen umfasst folgende Themenbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB); • Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung + Freihaltung (OelF); • Liegenschaften, Bauten und Angebote im Besitz der Einwohnergemeinde Walchwil; • Wichtige öffentliche Angebote Dritter. <p>Es wird eine Lagebeurteilung der Situation vorgenommen und anhand der Bedürfnisse eine Bedarfsabschätzung für neue Nutzungen oder Zonen formuliert.</p>
Begriff OelB und OelF	Im Konzept werden die Begriffe OelB oder OelF benutzt. Diese werden als Abkürzungen 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.
5.1 Lagebeurteilung	
Änderungen	<p>In den vergangenen 20 Jahren wurden folgende Änderungen an den öffentlichen Bauten und Anlagen oder in der Zone OelB umgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • An der Schulhausstrasse 46 wurde 2007 das Schulgebäude mit einer Turnhalle um ein Feuerwehrdepot und Räumlichkeiten für die Musikschule erweitert. • Das Zentrum Elisabeth wurde 2020 mit dem Erweiterungsbau «Solaris» ergänzt. • Auf der Parzelle 67 wurde ein altes Wohnhaus («Dubacherhaus») abgerissen. Die Parzelle verblieb seitdem unbebaut. • Der Sportplatz Lienisberg wurde im Sommer 2000 eröffnet. 2018 folgte ein Clubhaus für den Fussballclub. Die Tennisplätze Dürrenberg wurden ebenfalls zur Sportanlage Lienisberg verschoben und 2020 eröffnet.
Flächenbeanspruchung OelB	Für neue öffentliche Bauten und Anlagen wurden rund 0.3 ha verbraucht. Der Abriss des Wohnhauses (Prz. 67) schuf hingegen zusätzliche Reserven im Umfang von rund 0.1 ha. Die Situation der öffentlichen Bauten und Anlagen hat sich in den vergangenen 20 Jahren aber nicht wesentlich verändert.

5.1.1 Kennwerte Zonen OelB und OelF

Gesamtfläche OelB und OelF

In der Gemeinde Walchwil sind 5.2 ha der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) zugeordnet. Davon sind ca. 1.6 ha als unbebaut klassiert. Dies führt zu einem Anteil der unbebauten Flächen von ca. 30 %. Des Weiteren sind 5.4 ha der Zone des öffentlichen Interesses Erholung und Freihaltung (OelF) zugewiesen.

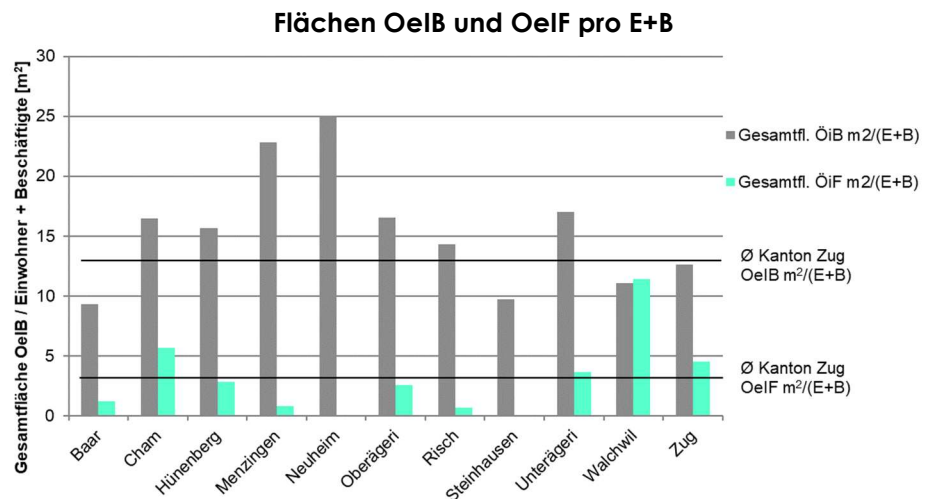


Abbildung 39: Flächen Zone des öffentlichen Interesses pro Einwohner und Beschäftigte (Quelle: Bauzonenstatistik Kanton Zug 2018, eigene Darstellung R+K)

Vergleich

Betrachtet man die Gesamtflächen pro Einwohner und Beschäftigte, so liegt die Gemeinde Walchwil leicht unter dem kantonalen Schnitt bei den OelB, jedoch deutlich darüber bei den OelF.

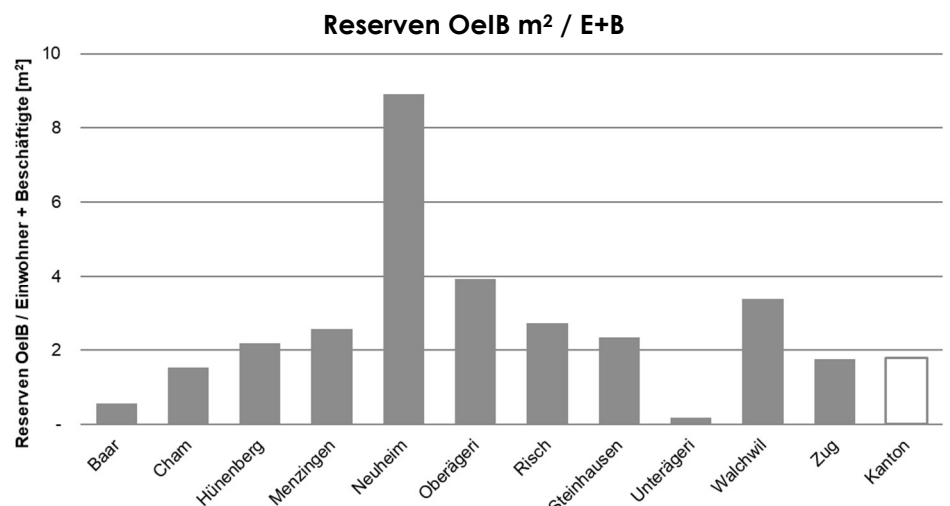


Abbildung 40: Reserven OelB pro Einwohner und Beschäftigte (Quelle: Bauzonenstatistik Kanton Zug 2018, eigene Darstellung R+K)

Vergleich

Die Reserven der Flächen OelB pro Einwohner und Beschäftigte sind höher wie der kantonale Schnitt. Einzig Oberägeri und Neuheim weisen höhere Werte auf.

5.2 Bestandesaufnahme

Zonen Der Übersichtsplan «Bestand OelB» zeigt die Liegenschaften im Gemeindebesitz und der jeweiligen Zonierung sowie allen Zonen OelB und OelF. Überlagert sind wichtige öffentliche Nutzungen der Gemeinde oder von weiteren Institutionen/Privaten.

Bestand



Abbildung 41: Ausschnitt Zentrum Bestand OelB (eigene Darstellung R+K)

Legende

- Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB)
- Zone des öffentlichen Interesses für Erholung + Freihaltung (OelF)
- Wohnzone 1 (W1)
- Wohn- und Arbeitszone (WA2)
- Kernzone A (KA)
- Verkehrsfläche (VF)
- Unbebaute oder unternutzte Fläche
- Wald
- Parzelle im Besitz der Einwohnergemeinde

Nutzungen

Öffentliche Nutzungen

Dunkelblaue Punkte werden durch die Gemeinde Walchwil bereitgestellt
Hellblaue Punkte werden von anderen Körperschaften bereitgestellt.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1 Gemeindeverwaltung 2 Katholische Kirche 3 Kindergarten und schulergänzende Betreuung 4 Pfarrhaus 5 Musikschule 6 Schulrektorat 7 Feuerwehrdepot 8 Turnhalle 9 Primarschule 10 Sportplatz | <ul style="list-style-type: none"> 11 Oberstufenschule 12 Gemeindesaal 13 Bibliothek 14 Bahnhof 15 Ökihof 16 Alterswohnheim 17 Alterswohnungen 18 Spielgruppe Teddybär 19 Spielgruppe Schmetterling 20 Parkplatz 21 Reformierte Kirche |
|---|--|

Es zeigt sich eine Konzentration der Zone OelB im Zentrum der Gemeinde, entlang der Schulhausstrasse sowie im Bogen der Dorfstrasse. In erster Linie dient dieses Gebiet der Schullnutzung. Es sind jedoch auch weitere öffentliche Nutzungen angesiedelt (Bibliothek, Gemeindsaal, Feuerwehrdepot etc.).

5.2.1 Beurteilung Nutzungen

Die wesentlichen öffentlichen Nutzungen innerhalb des Gemeindegebiets wurden gesammelt und bezüglich deren Qualitäten und Defiziten beurteilt. Die vollständige Auflistung findet sich im Anhang. Die wesentlichen Qualitäten und Defizite sind nachstehend aufgelistet:

- | | |
|------------|---|
| Qualitäten | <ul style="list-style-type: none">• Die Schulanlage Öltrotten verfügt über vielfältige Aufenthalts- und Aussenbereiche für die Schülerinnen und Schüler. Die Lage an der Schulhausstrasse ist abseits der grossen Verkehrsströme, jedoch zentral in der Nähe des Bahnhofs gelegen.• Der Neubau der Gemeindeverwaltung deckt den Raumbedarf zweckmässig ab. |
| Defizite | <ul style="list-style-type: none">• Der Werk- und Ökihof verfügt am bestehenden Standort über zu geringe Lager- und Umschlagsflächen. Eine Erweiterung ist zu prüfen.• Das Schulareal Sternmatt weist geringe Aufenthaltsqualitäten auf. Der Pausenplatz ist geneigt. Die Aussenräume des Schulpavillon Sternmatt werden als Parkplätze genutzt.• Das Feuerwehrdepot verfügt nicht über passende Flächen für die Wartung und Reinigung der Maschinen. Ausserdem fehlt es an geheizten Nebenräumlichkeiten. Die Zufahrt zum Depot über die Schulhausstrasse ist hinsichtlich der Verkehrssicherheit für die anwesenden Schüler sowie der Anfahrtszeiten nicht ideal. |

5.2.2 Aussergemeindliche Angebote

In der Gemeinde Walchwil werden folgende öffentliche Angebote von anderen Körperschaften bereitgestellt:

- Alterswohnheim Mütschi, Althof-Stiftung Walchwil
- Abwasserreinigungsanlage, GVRZ Cham
- Spitex, Regionalstelle Zug-Walchwil
- Wasserversorgung, Korporationsgemeinde Walchwil

Die Nutzung dieser Bauten und Anlagen ist vertraglich geregelt und langfristig gesichert.

5.2.3 Kantonale Nutzungen in Walchwil

In der Gemeinde Walchwil befinden sich neben der Kantonsstrasse vereinzelte Parzellen des Kantons in der Landwirtschafts- resp. kantonalen Schutzzone. Die kantonale Fischbrutanstalt liegt am Seeufer in der Bauzone mit speziellen Vorschriften «Seeufer».

5.2.4 Laufende Projekte

Temporäre Baute Schule
Aufgrund der fehlenden Räumlichkeiten soll für die schulergänzende Betreuung mittels Modulbau temporär ein Pavillon auf der Parzelle 511 errichtet werden und den Zeitraum bis zur konkreten Abschätzung des Bedarfs sowie der Erweiterung überbrücken.

5.2.5 Bedürfnisse

Neben dem bestehenden Angebot werden weitere Bedürfnisse für öffentliche Angebote, Bauten und Anlagen angemerkt. Diese Bedürfnisse gilt es vertieft zu prüfen und bei Bedarf Lösungen innerhalb der Gemeinde zu finden.

Mehrbedarf Schule
Die Räumlichkeiten reichen langfristig nicht aus um den Zuwachs an Schülern und die Anforderungen an die Räume zu befriedigen. Mithilfe einer Abschätzung der zukünftigen Schülerzahlentwicklung wird der notwendige künftige Schulraumbedarf festgelegt.

Feuerwehr
Das bestehende Feuerwehrdepot weist verschiedene bauliche und funktionale Mängel auf. Besonders aufgrund der knappen Anfahrtszeiten ist eine Verbesserung bzw. Verlegung des Depots zu prüfen.

Für ein neues Feuerwehrdepot sind genügend Parkplätze, eine schnelle Anbindung an die Hauptverkehrsstrassen, zusätzliche Räumlichkeiten für Ausbildung, Wäsche, Garderoben sowie einen Fahrzeugwaschplatz notwendig. Es ist mit einem ungefähren Volumen von 2'700 m³ (30 x 20 x 4.5 m) zu rechnen.

Parkierung Bootshafen Seefeldquai
Für den künftigen Bootshafen Seefeldquai sind genügend Abstellplätze bereitzustellen. Freie Landflächen sind im Seefeld knapp, weshalb Möglichkeiten zur Parkierung im nahen Umfeld zu prüfen sind.

Dreifachturnhalle
Im Zentrum bestehen zwei Einfachturnhallen, wobei die Turnhalle Öltrotten Sanierungsbedarf aufweist. Für eine optimale Sportnutzung durch die Schule aber auch die Vereine kann eine Dreifachturnhalle Abhilfe schaffen.

Kunstrasenplatz Zentrum
Zur besseren Nutzung wird erwünscht, den bestehenden Kunstrasenplatz im Zentrum um 3 m zu verlängern.

Vita-Parcours
Eine Erweiterung des bestehenden Vita-Parcours Usseregg soll geprüft werden.

5.3 Konzept

5.3.1 Methodik

Ansatz Die Flächen der Zone OeIB sollen, basierend auf den Ansätzen der Hochschule Luzern, Anita Grams Dietziker und dem ARE Kanton Zürich⁵, 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 OeIB

Aufgrund momentan nicht genau absehbarer Entwicklungen werden spezifisch Flächen für allfällige Erweiterungen oder Neubauten von Nutzungen gesichert.

5.3.2 Zielsetzungen

- **Bedarfsgerechtes Angebot**
Der Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Zonen OeIB und OeIF ist ausgewiesen.
- **Förderung der Innenentwicklung**
Erweiterungen und Ersatzbauten werden flächeneffizient umgesetzt.

⁵ 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 (CCTP), Hochschule Luzern (2014); „Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen – Leitfaden“ ARE Kanton Zürich (2015); „Spielräume für Dichte“ A. Grams Dietziker, ETH Zürich (2015))

Öffentliche Anlagen bieten darüber hinaus qualitative Aufenthalts- und Freiflächen.

– **Strategische Reserven**

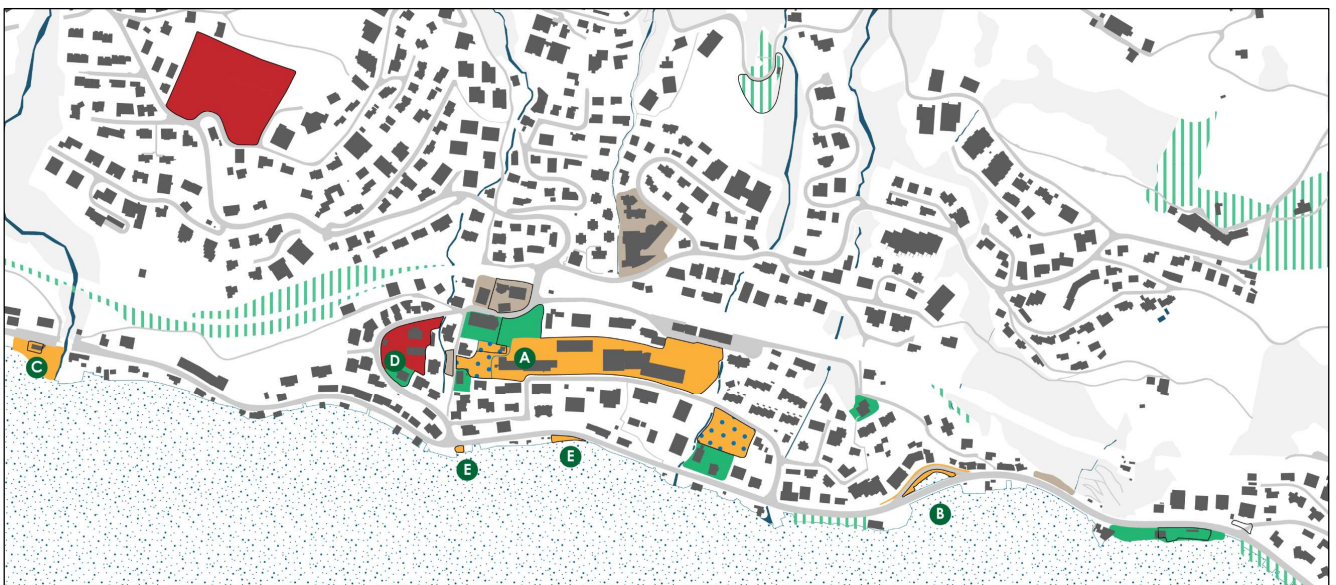
Aufgrund der starken Bautwicklung sind strategische Reserven für öffentliche Bauten und Anlagen zu schaffen.

5.3.3 Konzeptplan

Bestandteile Konzept

Folgende Flächen wurden im Konzept analysiert und den Strategieansätzen zugeordnet:

- Flächen im Besitz der Einwohnergemeinde (ausgenommen sind die Gemeindestrassen);
- Flächen, welche durch die Einwohnergemeinde betrieben werden;
- Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen;
- Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung + Freihaltung.



Konzeptinhalt

Strategieansätze Zone OelB

	Bewahren	Qualitäten stärken
	Ruhen lassen	Entwicklung abwarten
	Weiterentwickeln	Weg weiterverfolgen
	Neuorientieren	Klärungsprozess einleiten
	Strategische Reserve OelB	
	Bewahren OelF	

Beschreibung Massnahmen

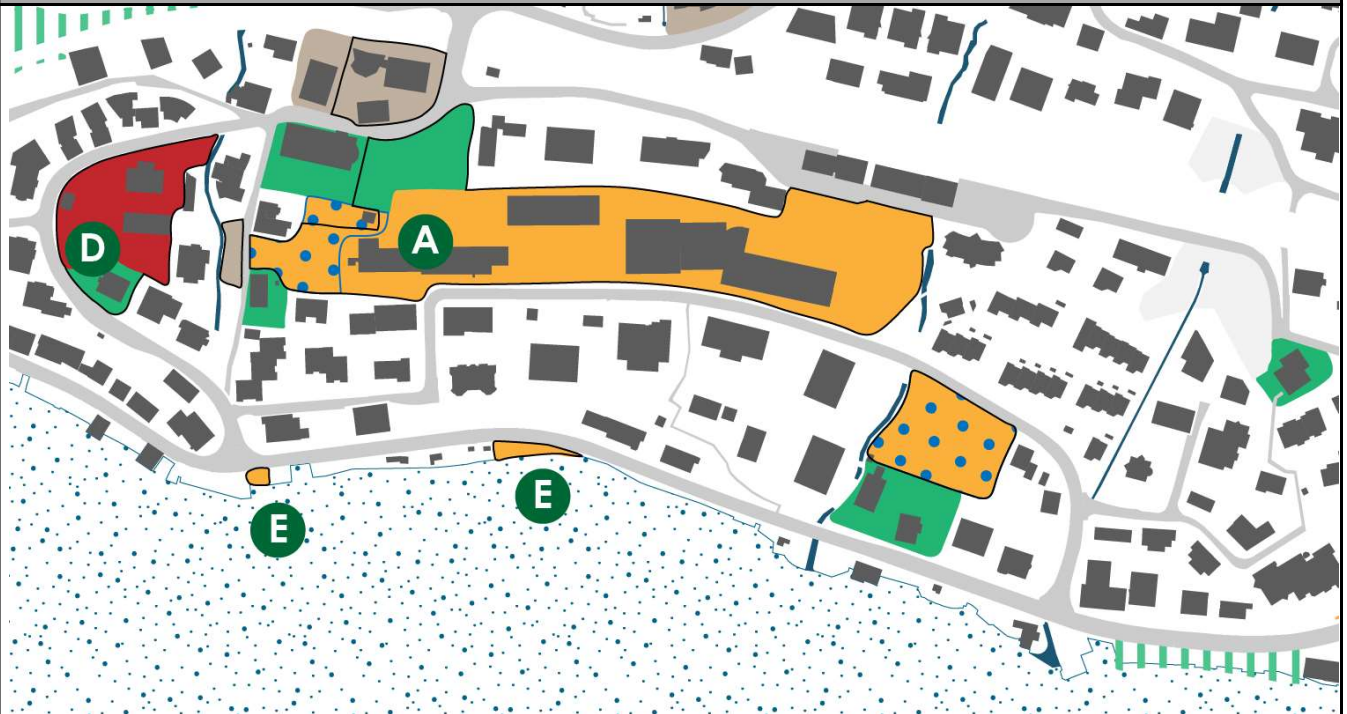
	A	Schulraumentwicklung/-planung
	B	Bootshafen Seefeldquai entwickeln
	C	Umlagerung Bootstationierung / Aufwertung Uferanlage
	D	Zentrumsentwicklung
	E	Seezugang aufwerten

Hinweisender Inhalt

	Liegenschaften Einwohnergemeinde Walchwil
	Gebäude
	Strasse
	Wald
	Gewässer
	Zugersee
	Gemeindegrenze

Abbildung 42: Ausschnitt Zentrum Konzept OelB (eigene Darstellung R+K)

Strassenbogen / Zentrum / Wihel



Massnahme	Beschreibung	Massnahme	Beschreibung
A Schulraumerweiterung/-planung	Bedarfsabschätzung für zusätzliche Räume und Weiterentwicklung der bestehenden Anlage.	Ruhen lassen „Entwicklung abwarten“	Gemeindeverwaltung und Platz wurden erst 2018 realisiert und benötigen keine Anpassungen.
D Zentrumsentwicklung	Im Dorfbogen ist ein Dorfzentrum zu schaffen mit verschiedenen Nutzungen und interessanten Aussenräumen.	Weiterentwickeln „Weg weiterverfolgen“	Die Schulanlagen sind gestützt auf die Schulraumplanung weiterzuentwickeln. Zwischengenutzte Flächen sind langfristig einer geeigneten Nutzung zuzuführen
E Seeuferzugang aufwerten	Die bestehenden Seezugänge sind hinsichtlich ihrer Erschliessung und Aufenthaltsqualität zu verbessern.	Neuorientieren „Klärungsprozess einleiten“	Die Flächen im Dorfbogen sind hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung zusammen mit der Bevölkerung zu überprüfen.
Bewahren OelF „Freihaltung und Erholung“	Die bisherigen Abgrenzungen zur Freihaltung und Erholung sollen bewahrt werden.	Liegenschaften Einwohnergemeinde Walchwil	Flächen sind im Besitz der Gemeinde, Entwicklung kann selbstständig erfolgen.
Bewahren „Qualitäten stärken“	Wertvolle Gebäude, Gärten und Aussenanlagen sind zu stärken und in die Umgebung einzubeziehen. Für die geschützten Gebäude im Bereich Wihel soll eine geeignete Nutzung gefunden werden.	Strategische Reserve Zone OelB	Reserve für allfällige Erweiterung der Schule und/oder weitere öffentliche Nutzungen und Anlagen.

Handlungsbedarf

Im Zentrum sind Weiterentwicklungen der Schule zu erwarten. Die Schulraumplanung zeigt dabei den Bedarf auf. Die Möglichkeiten zur Weiterentwicklung sind mit der strategischen Reserve und der Umnutzung der bestehenden Räumlichkeiten vorhanden. Im Gebiet der Dorfstrasse soll ein attraktives Dorfzentrum entstehen. Der Nutzungsmix sowie die Gestaltung und Anforderungen an den Aussenraum sind zusammen mit der Bevölkerung zu erarbeiten. Ein Studienauftrag kann dabei die konkreten Umsetzungsmöglichkeiten aufzeigen. Im Bereich Wihel ist die unbebaute Parzelle weiterzuentwickeln. Bei einer künftigen baulichen Entwicklung des Gebiets Wihel sollen das geschützte Ensemble an der Artherstrasse möglichst in die neue Situation integriert und neue Bauten entsprechend sorgfältig geplant werden.

Blimoos

Massnahme	Beschreibung	
<div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 10px;"> <div style="width: 15px; height: 15px; background-color: red; margin-right: 5px;"></div> <div> <p>Neuorientieren „Klärungsprozess einleiten“</p> </div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div> <p>Liegenschaften Einwohnergemeinde Walchwil</p> </div> </div>	<p>Die Vorstellungen zur Entwicklung sind nicht klar. Es ist deshalb im Zusammenspiel mit der Bevölkerung ein Zielbild zu erarbeiten.</p> <p>Flächen sind im Besitz der Gemeinde, Entwicklung kann selbstständig erfolgen.</p>	

Handlungsbedarf

Für den Standort Blimoos besteht aufgrund der vielen Nutzungsmöglichkeiten unterschiedliche Vorstellungen. Ein Projekt zur Entwicklung mit einem Sportplatz sowie einem Mehrzweckgebäude wurde im März 1996 an der Urne von der Bevölkerung abgelehnt. Wichtig erscheint deshalb, die Bedürfnisse der Bevölkerung abzuholen. Dies kann über eine Bevölkerungsbefragung, Workshops oder andere Wege erfolgen. Basierend auf den Erkenntnissen können weitere Massnahmen in die Wege geleitet werden. Der angestrebte Klärungsprozess soll nach der laufenden Revision der Ortsplanung durchgeführt werden.

5.4 Auswirkungen

Zwei Fokusgebiete

Das Konzept OelB zeigt zwei Gebiete auf, welche eine vertiefte Betrachtung benötigen. Diese Gebiete sind besonders wichtig für die zukünftige Entwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen. Zur Abklärung eines detaillierteren Zielbildes und folglich den Entwicklungsrichtungen stehen weitere Abklärungen an:

Strassenbogen / Zentrum / Wihel

Blimoos

Zielbild

Mischnutzung öffentlich/privat und Schul-, Wohn- und Gewerbenutzung.

Partizipative Erarbeitung eines Zielbildes zur Etappierung und Nutzung der Reserve.

Massnahmen

Strassenbogen: Partizipationsverfahren und Studienauftrag für die Zentrumsentwicklung
Strategische Reserve Wihel: noch offen.
Möglich sind; Einbezug in Schulraumplanung, Standortevaluation Öki- und Werkhof oder weitere Nutzungen

Noch offen. Möglich sind; Bevölkerungsbefragung, Workshop, Machbarkeitsstudie etc.

Unbebaute Reserven

Mit der Schulraumplanung sowie der notwendigen Erweiterung des Ökihofs bestehen Überlegungen zur Nutzung von rund 0.35 ha unbebauter Zone OelB, wodurch sich die gesamten Reserven OelB auf 1.25 ha reduzieren würde.

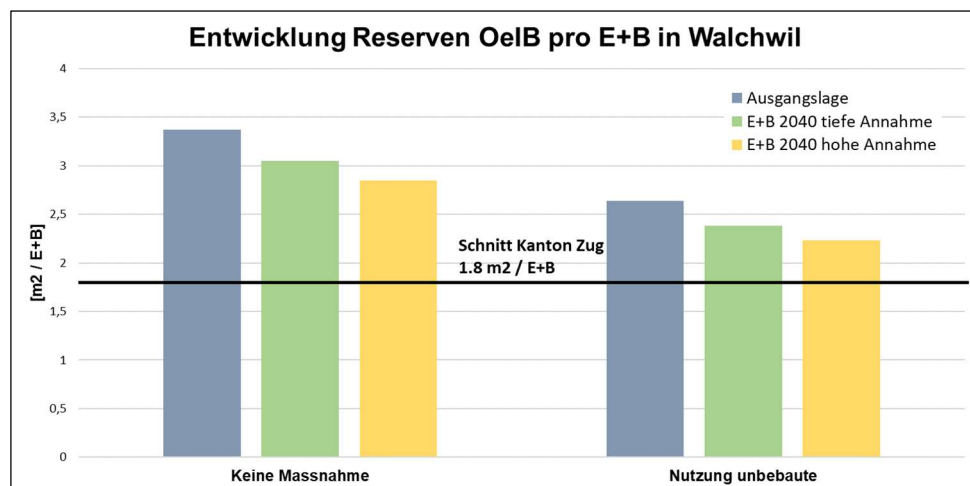


Abbildung 43: Entwicklung Reserven OelB pro E+B (Eigene Darstellung mit Berechnungsgrundlage von Bauzonenstatistik Kanton Zug 2018)

Der Vergleich mit dem kantonalen Schnitt zeigt, dass über das Bevölkerungswachstum und mit der Nutzung von unbebauten Reserven durch die Schule sowie durch den zusätzlichen Flächenbedarf für den Öki- und Werkhof bereits eine bedarfsgerechte Ausscheidung der Zone OelB erreicht wird. Hinzu kommt, dass weitere notwendige Ausbauten von öffentlichen Nutzungen absehbar sind, wie die Verlagerung und Erweiterung des Feuerwehrstandorts oder eine allfällige Dreifachturnhalle. Zudem soll für das Gebiet Blimoos ein Klärungsprozess unter Einbezug der Bevölkerung angestrebt werden, um eine zweckmässige Nutzung dieser Reserve sicherzustellen. Damit wird der Schnitt pro Einwohner und Beschäftigte weiter sinken. Mit diesen Entwicklungen ist eine weitere Reduktion der unbebauten OelB-Reserven zu erwarten.

6. Zentrumsentwicklung

6.1 Lagebeurteilung

6.1.1 Historische Entwicklung

Gemeinde 1941

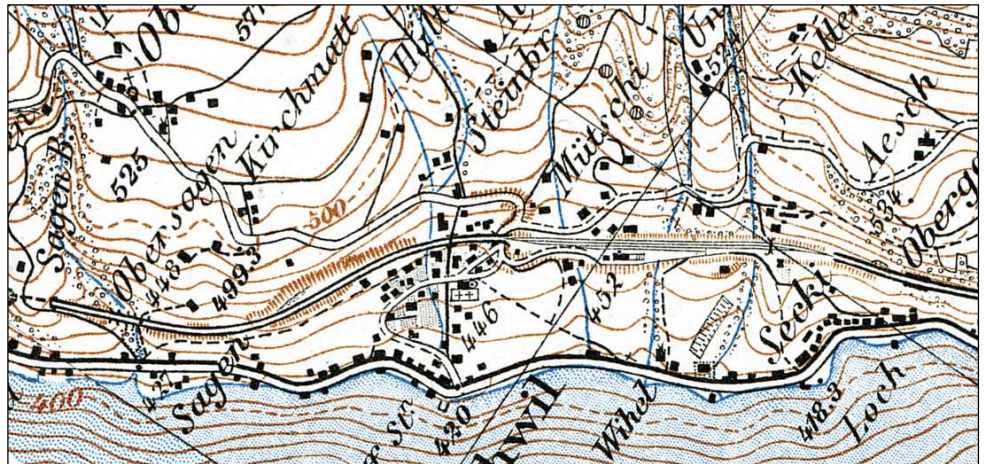


Abbildung 44: Ausschnitt Gemeinde Walchwil Historische Kartenwerke 1941 (Quelle: www.map.geo.admin.ch)

Im heutigen Gemeindegebiet haben sich ursprünglich drei Siedlungsgebiete kristallisiert; das heutige Dorfzentrum, Seefeld/Loch und Oberdorf. Am stärksten besiedelt war jedoch immer das Gebiet im heutigen Zentrum entlang der Dorfstrasse, zwischen der Seestrasse und Bahnlinie.

Dorfzentrum 1941



Abbildung 45: Ausschnitt Gemeinde Dorfzentrum Historische Kartenwerke 1941 (Quelle: www.map.geo.admin.ch)

In der historischen Aufnahme (Abb. 39) des Zentrumgebiets werden die verschiedenen Ebenen zwischen der Seestrasse und der Bahnlinie ersichtlich. Entlang der Seestrasse sind die Häuser mit ähnlichen Gebäudehöhen eng gestaffelt. Die beiden Gasthäuser Engel und Sternen bilden dabei, wie heute noch, das Eingangstor in Richtung der oberen Gebiete von Walchwil. Die weiteren Gebäude am Hang bilden, jedes für sich, eine eigene Geländeebene. Besonders markant ist die «Terrasse» des

Schulhauses Sternmatt oder die feiner gestaltete Terrassierung des Pfarrhauses.

Aufnahmen 1950

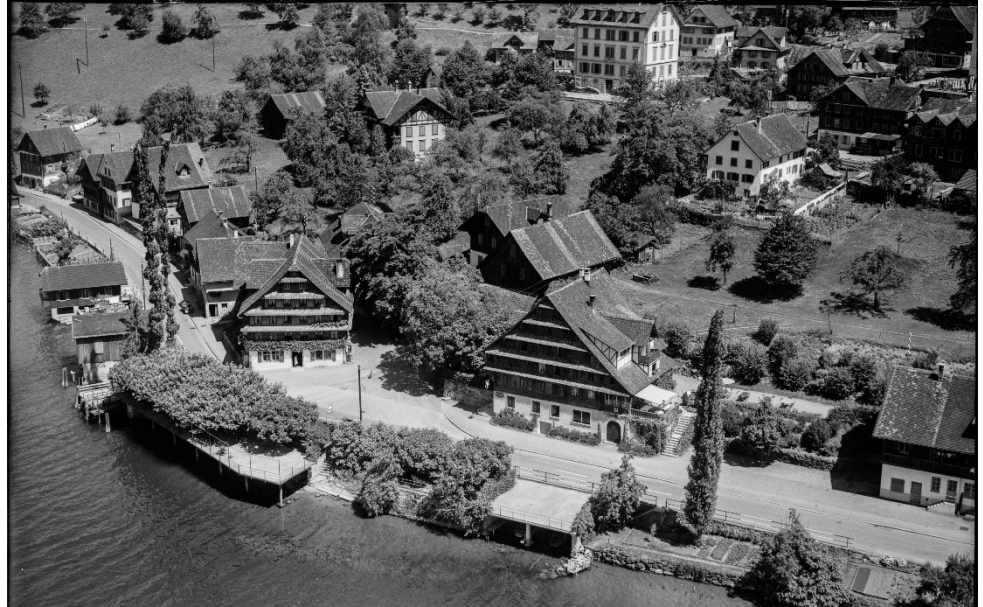


Abbildung 46: Restaurant Sternen und Restaurant Engel 1950 (Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz / Fotograf: Friedli, Werner / LBS_H1-013440 / CC BY-SA 4.0)

Besonders offensichtlich ist die Terrassierung im oberen Bereich bei der Kirche. Die Friedhofsanlagen sind gegenüber den unteren Bereich deutlich abgegrenzt und erweitern den schmalen Platz, wodurch dem Kirchengebäude mehr Gewicht zugesprochen wird. Unter- und oberhalb der Bahnlinie sind verstreut mehrere Wohnhäuser angeordnet. In deren freien Zwischenbereichen sind terrassiert Gärten angelegt worden.

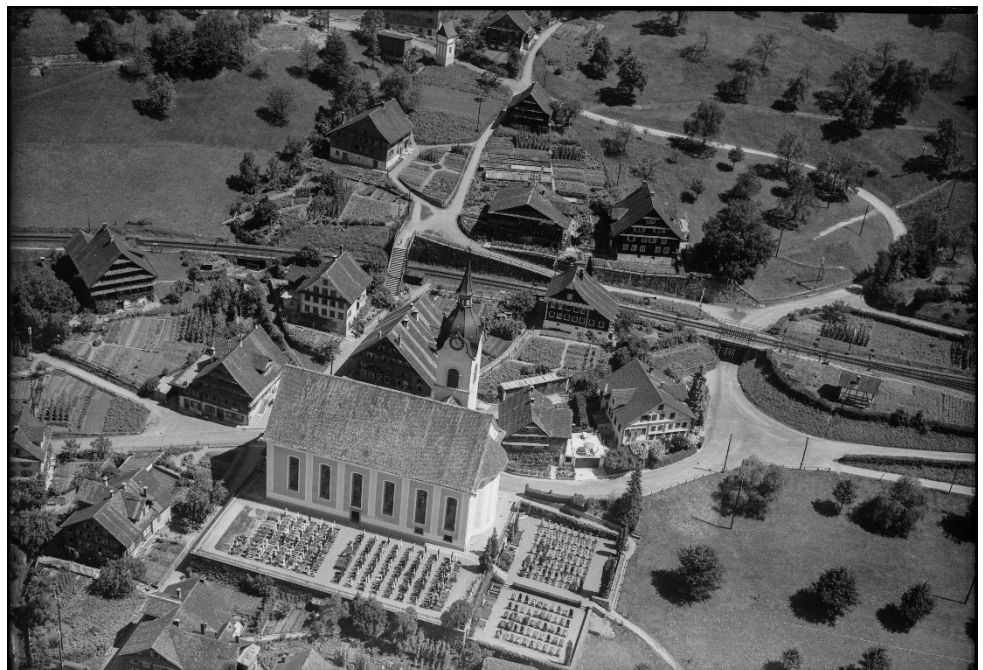


Abbildung 47: Walchwil Kirche 1950 (Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz / Fotograf: Friedli, Werner / LBS_H1-013437 / CC BY-SA 4.0)

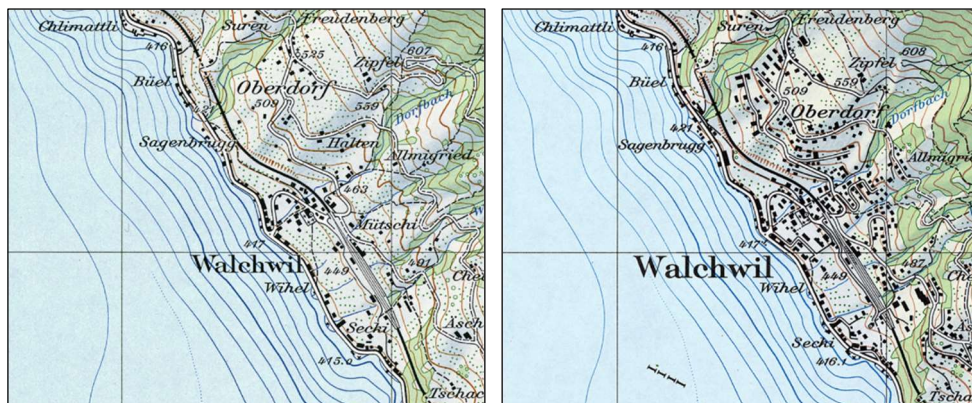
Dorfentwicklung bis
1980

Abbildung 48: Ausschnitt Gemeinde Historische Kartenwerke 1954 (links) und 1982 (rechts) (Quelle: www.map.geo.admin.ch)

Eine erste starke Wohnbauentwicklung erfuhr Walchwil erst in den 1960er Jahren. Diese erfolgte zuerst direkt oberhalb der Bahnlinie, im Gebiet Tonishof, Halten und weiter entfernt in Mägeri. Unterhalb der Bahnlinie kamen die ersten beiden Schulgebäude sowie ein Aussensportplatz in Öltrotten dazu. Ansonsten waren grosse Teile unbebaut und zum Teil mit Obstbäumen bewirtschaftet. Die Uferbereiche und Gebiete entlang der Dorfstrasse sind gegenüber heute weitestgehend unverändert. Der Hangverlauf zum Bahnhof ist im Vergleich zu heute weniger steil – dies kam erst mit weiteren baulichen Entwicklungen.



Abbildung 49: Luftaufnahme Walchwil 1981 (Quelle: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz / Fotograf: Swissair Photo AG / LBS_L1-810314 / CC BY-SA 4.0)

6.1.2 Ausgangslage

Historische Baustruktur



Abbildung 50: Historische Baustrukturen vor 1920 (Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS 2018, eigene Darstellung R+K)

Historische Baustrukturen geben einen Einblick in das ursprüngliche Walchwil. Sie können Anziehungspunkte und bei der Bildung einer Identität von Plätzen und Orten behilflich sein.

Frei- und Grünflächen



Abbildung 51: Bewertung der Frei- und Grünflächen (eigene Darstellung R+K)

Besonders unterhalb der Schulstrasse sind zahlreiche private Aussenräume. Nur wenige davon weisen eine erhöhte Aufenthaltsqualität auf. Rund um die Kirche befinden sich Aussenräume mit hoher Qualität. Der Dorfplatz bei der Gemeindeverwaltung wird in der Aufenthaltsqualität durch die eingeschränkte Erreichbarkeit gemindert – rückwärtig ist der Platz nicht erreichbar. Eine grosse Fläche im Dorfstrassenbogen weist nur geringe oder gar keine Aufenthaltsqualitäten auf.

Aussichtspunkte



Abbildung 52: Bestehende und potenzielle Aussichtspunkte (eigene Darstellung R+K)

Aufgrund der Hanglage und der potenziellen Aussicht werden die Privathäuser Richtung See ausgerichtet. Für den öffentlichen Raum ist es ebenfalls wichtig, interessante Sichtbezüge zu haben. Aussichtspunkte sind zum Teil über die Nutzungsplanung vor einer Verbauung gesichert.

Gemeindebesitz



Abbildung 53: Parzellen im Besitz der Gemeinde Walchwil (eigene Darstellung R+K)

Die Gemeinde ist im Besitz von grossen und zum Teil strategisch wichtig gelegenen Bauzonen. Dies ist zentral, damit die Gemeinde eine Entwicklung fördern und steuern kann. Entsprechende Vorstellungen und Wünsche lassen sich so einfacher umsetzen.

Parkplätze



Abbildung 54: Parkplatzzflächen (eigene Darstellung R+K)

Parkplätze gehören ebenfalls zum öffentlichen Raum und sind für die verschiedenen Nutzungen wichtig. Wiederum besetzen Parkplätze aber grosse Flächen, welche nicht anderweitig genutzt werden können. Mit einer Verlegung bzw. Zusammenlegung (Doppelnutzung) kann so an verschiedenen Orten und Aussenräumen Platz für andere Nutzungen mit einem grösseren Mehrwert geschaffen werden.

Öffentliche und private Nutzungen



Abbildung 55: Bestehende öffentliche (Erdgeschoss-)Nutzungen sowie Dienstleistungen und Ladengeschäfte privater Anbieter (eigene Darstellung R+K)

Die öffentlichen Nutzungen gliedern sich vor allem entlang der Hangkante zwischen Schul- und Bahnhofstrasse. Private Angebote finden sich vor allem im alten Dorfkern in der Nähe des Sees sowie in der Nähe des Bahnhofs.

Öffentliche Nutzungen, private Dienstleistungs- und Ladengeschäfte können wie Schulen zu einer Belebung eines Quartiers beitragen. Je mehr dieser Anziehungspunkte sich an einem Ort bündeln, desto mehr Wege von

Passanten kreuzen sich und es entsteht eine Belebung des Ortes. Ab einer gewissen Grösse stellen sich selbstverstärkende Clustereffekte ein, indem besonders dort neue Angebote entstehen, wo bereits ein reger Besucherverkehr zu erwarten oder zu beobachten ist.

Die öffentlichen sowie privaten Angebote überlagern sich im Zentrum der Gemeinde Walchwil kaum. Dienstleistungen und Ladengeschäfte können nur gering vom Personenverkehr der öffentlichen Institutionen profitieren.

Mit einer Belebung verbunden ist auch eine hohe Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte). An einem Standort mit hoher Dichte können mehr Angebote nebeneinander existieren, da im nahen, fussläufigen Umfeld mehr potenzielle Nachfrager vorhanden sind. Die Beschäftigtendichte ist im Zentrum am höchsten. Bei der Einwohnerdichte sind die nahen Quartiere (Wihel, Tonishof, unteres Haltenquartier) oberhalb der Bahnlinie jedoch ebenfalls bedeutend. Mit attraktiven, direkten Wege zum Zentrum können diese Quartiere eingebunden werden.

Nutzungsintensität
Ausgangslage



Abbildung 56: Nutzungsintensität einzelner Bereiche (eigene Darstellung R+K)

Die zu beobachtende Nutzungsintensität ist nur an wenigen Orten besonders hoch – die Orte sind meist während kurzer Zeit stärker genutzt und sonst kaum belebt. Die geringe Belebung ergibt sich aus der monofunktionalen Ausrichtung der Bereiche. Die Schulanlagen werden z. B. hauptsächlich durch die Schüler genutzt und sind folglich in den schulfreien Zeiten eher unbelebt. Am ehesten kommt es beim Platz bei der Gemeindeverwaltung durch das Café, die nahe Kirche sowie die Verwaltung zu einer grösseren Belebung zu verschiedenen Tageszeiten.

6.1.3 Bedürfnisse

Die Ansprüche an ein Zentrum sind gross – es soll verschiedene kulturelle, soziale aber auch ökonomische Aspekte in sich vereinen. Verschiedene Punkte lassen sich dabei nur bedingt steuern, sind viel mehr das Ergebnis eines langen Prozesses mit den richtigen Rahmenbedingungen und erfordern ein grosses Engagement der Gemeinde, Bevölkerung, Nutzer, Anbietenden und öffentlichen Institutionen.

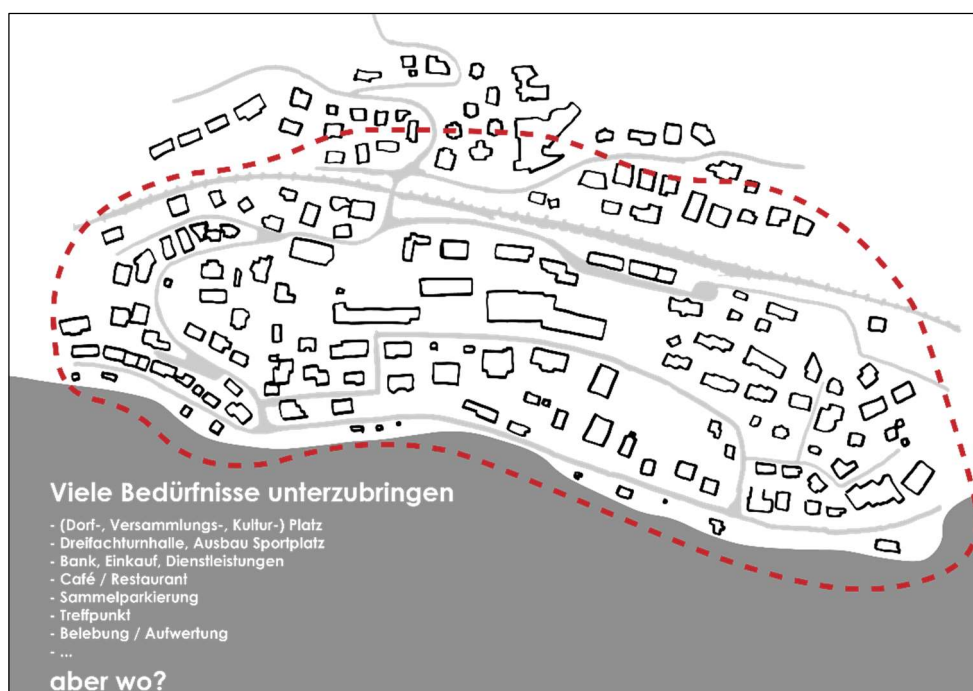


Abbildung 57: Vorhandene Bedürfnisse (eigene Darstellung R+K)

In der Gemeinde Walchwil werden verschiedene Bedürfnisse geäussert, deren Unterbringung sich zum Teil in Zentrum anbieten könnten. Es wird ein (Dorf-, Versammlungs-, Kultur-)Platz gesucht, Angebote wie Banken und weitere Dienstleister, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés oder Restaurants gewünscht. Schlussendlich soll das Zentrum «belebt», «aufgewertet» werden.

6.2 Konzept

6.2.1 Ansatzpunkte



Abbildung 58: Ansatzpunkte für ein Konzept (eigene Darstellung R+K)

Eine Entwicklung könnte dort erfolgen, wo noch unbebaute Flächen bestehen, Parkplätze umgenutzt werden können oder die entscheidenden Grundstücke im Besitz der Gemeinde sind. Historische Gebäude können mithelfen eine Identität zu halten für einen Ort/Platz/Raum. Der Verkehr spielt auch dahingehend eine wichtige Rolle, dass Menschen an diesen Ort vorbeikommen (Zentralität ergibt sich durch das Zusammenkommen von verschiedenen Wegebeziehungen an einem Ort).

Strassenbogen
Dorfstrasse

Die meisten dieser möglichen Ansatzpunkte sind innerhalb des Strassenbogens der Dorfstrasse vorhanden. Auf engem Raum befinden sich zahlreiche identitätsstiftende Bauten, die Gemeinde ist im Besitz wichtiger Grundstücke und die Verlagerung von Parkplätzen könnte Flächen freispielen.

Reserve am
Wihelbach

Auch in anderen Gebieten sind unbebaute Grundstücke im Gemeindebesitz vorhanden (z. B. am Wihelbach), mit historischen Gebäuden in der Nähe. Als zusammenhängendes Gebiet ist dieses jedoch zu klein und liegt (wie sich zeigen wird) abseits der bestehenden Wegverbindungen.

6.2.2 Wechselbeziehungen

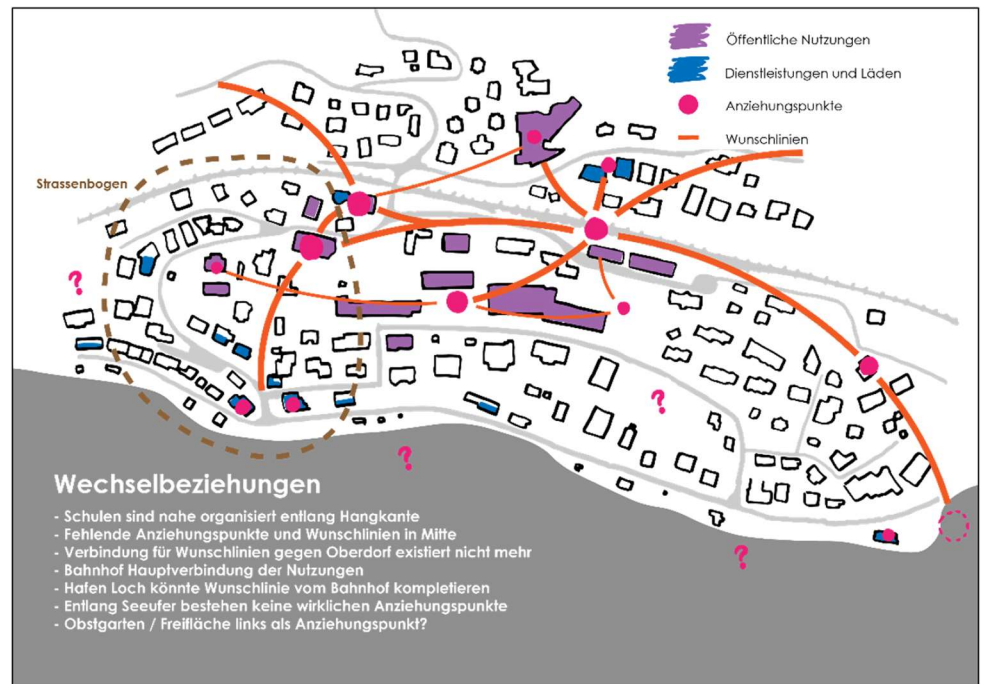


Abbildung 59: Wechselbeziehungen (eigene Darstellung R+K)

Im Gebiet unterhalb der Bahnlinie bestehen verschiedene Wechselbeziehungen und Abläufe zwischen den verschiedenen Angeboten und Nutzungen. Besonders auffällig ist, dass an den Rändern des Gebiets die Anziehungspunkte fehlen (entlang des Sees, Richtung Eichhof/Sagenbrugg). Im Seefeld könnte mit der Bootsstationierung Seefeldquai eine neuer Anziehungspunkt entstehen, welcher die Wunschlinie Bahnhof – reformierte Kirche ergänzen könnte.

Differenz Wunschlinie
zur Situation

Wunschlinien zeigen Wegverbindungen, welche ohne Hindernisse begangen werden würden. Die Differenz zwischen den Wunschlinien und den tatsächlich möglichen Wegen zeigt, dass besonders die Verbindungen ab dem Dorfplatz bei der Gemeindeverwaltung nicht ideal sind. Eine Verbindung Richtung Oberdorf fehlt z. B. gänzlich. Der Bahnhof hingegen ist ein ideales Bindeglied zwischen den Quartieren unter und über der Bahnlinie.

Fehlende
Anziehungspunkte

Das Seeufer bietet im Zentrumsbereich geringe Möglichkeiten zur öffentlichen Nutzung. Dadurch fehlen auch entsprechende Anziehungspunkte. Diese wären jedoch hilfreich, um die bestehenden Abläufe und Wunschlinien bis in die Mitte des Gebietes zu ergänzen. Davon können nicht zuletzt die dazwischenliegenden Bereiche profitieren, welche von verschiedenen Richtungen her erreicht werden können.

6.2.3 Orte zur Umsetzung



Abbildung 60: Interventionsmöglichkeiten (eigene Darstellung R+K)

Zwei Chancen

Aus der Situation von 1981 mit vielen Möglichkeiten ist mittlerweile eine stark ausdifferenzierte Bebauung entstanden, welche in einzelnen Gebieten nur noch wenige Veränderungen ermöglicht.

Es können noch zwei grosse, verbleibende Chancen zur Stärkung des Zentrums ausgemacht werden; die Fläche im Strassenbogen sowie die Reserve öffentliche Bauten am Wihelbach. Die weiteren, ehemals unbebauten Flächen sind bereits verbraucht.

Aufgrund der unter Kap. 2.2 ausgeführten Punkte wird dem Strassenbogen ein höheres Potenzial zur Verbesserung der Zentrumsfunktion eingeräumt, als der Reserve am Wihelbach.

Kleinere Interventionen

Unabhängig davon gibt es kleinere Interventionsmöglichkeiten (Seeuferöffnung/-aufwertung, direkter Zugang Richtung Oberdorf, Ergänzung Schulanlage oder Terrassen- und Aussichtsmöglichkeit beim Bahnhof), welche neben einer Zentrumsentwicklung erfolgen und zu einer Steigerung der Attraktivität beitragen können. Die Möglichkeit der Bootsstationierung Seefeldquai scheint dabei von einer Zentrumsentwicklung losgelöst, da es zu weit entfernt ist. Das Projekt kann jedoch trotzdem zu einem attraktiveren Gesamtgefüge beitragen.

6.2.4 Zielvorstellung



Abbildung 61: Zielvorstellung Nutzungsintensität (eigene Darstellung R+K)

Übergeordnetes Ziel ist die Verbesserung der Zentrumsfunktion. In erster Linie sollen vor allem die bestehenden Potenziale besser ausgenutzt und die Nutzungsintensität gesteigert werden.

Schulen	<i>Im Zielbild sind einzelne gut gestaltete Bereiche der Schulanlage auch durch die Bevölkerung nutzbar (z. B. Dachbereiche mit Aussicht, Spielplätze, etc.).</i>
Strassenbogen	<i>Die Entwicklung im Strassenbogen lockt verschiedene Nutzer und Angebote an. Der Schulbereich Sternmatt wird vornehmlich durch die Schule genutzt. Die weiteren Flächen sind jedoch zu unterschiedlichen Zeiten belebt.</i>
Dorfplatz (Verwaltung)	<i>Der Dorfplatz bei der Gemeindeverwaltung wird durch verbesserte Zugänglichkeit Richtung Oberdorf und den Platz im Strassenbogen besser eingebunden und stärker besucht.</i>

6.3 Vertiefung Strassenbogen

6.3.1 Nutzungsplanung

Das Gebiet ist aufgeteilt in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sowie die Kernzone A und liegt im Ortsbildschutzperimeter sowie im Perimeter der archäologischen Fundstätten. Der zentrumsnahe Bereich am Gerbiweg, oberhalb der Bahnlinie, befindet sich in der Wohnzone W3.

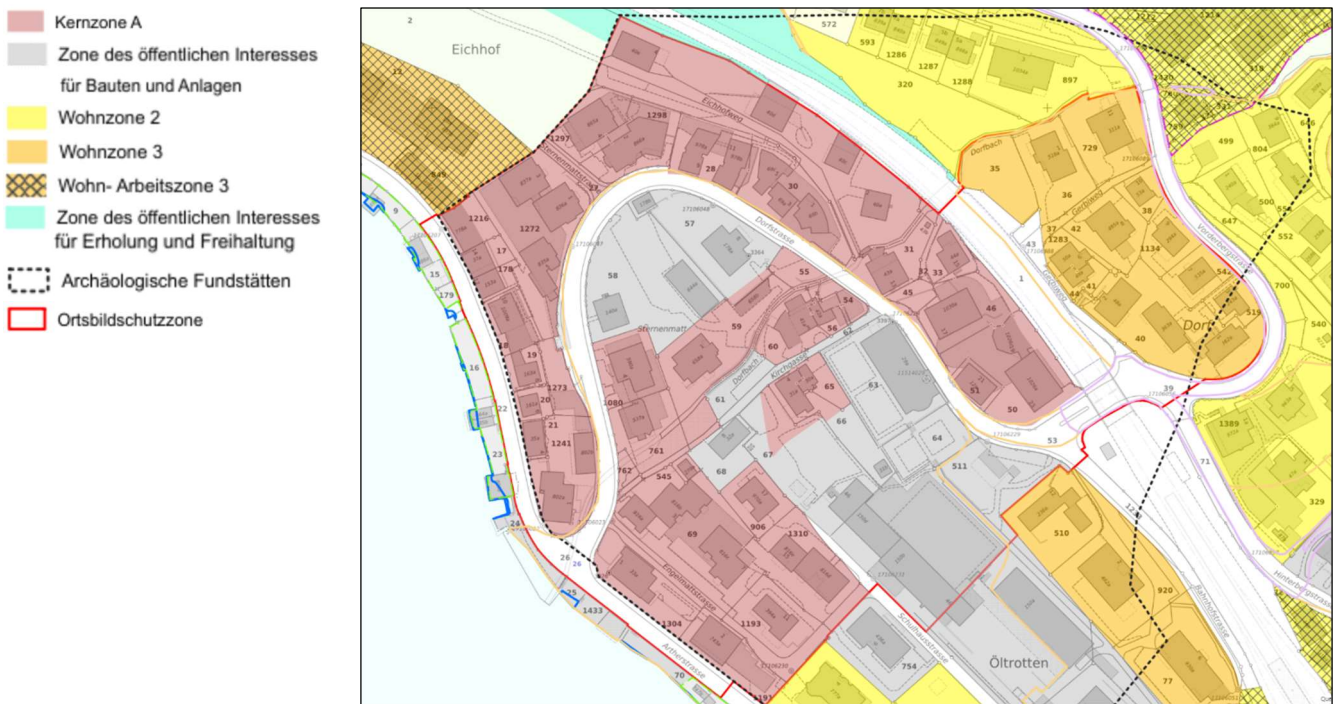


Abbildung 62: Ausschnitt Nutzungsplanung (Quelle: ZugMap)

Baurecht In den Bauzonen sind folgenden Kennzahl festgelegt:

	Kernzone A	OelB	Wohnzone W3
Geschosszahl	2	_*	3
Ausnützungsziffer	0.77	_*	0.52
Grenzabstand	4 m	4 m	4 m
Firsthöhe	-	_*	13.2 m
Gebäudelänge	-	_*	30 m

* Festlegung durch den Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen

6.3.2 Denkmalschutz

Im nahen Umfeld des Gebiets Sternmatt sind folgende Denkmäler eingetragen:

- Chalet Sternenmatt, schützenswert (1)
- Schwendelerhaus, geschützt (2)
- Schulhausbrunnen, schützenswert (3)
- Wohnhaus, schützenswert (4)
- Dependance Gasthaus Sternen, schützenswert (5)
- Pfarrhaus, geschützt (6)
- Pfarrkirche St. Johannes d. Täufer, geschützt (7)

- Denkmäler
 Inventar schützenswerter Denkmäler
 Gebäude
 Objekte
 Ortsbildschutzzonen Nutzungsplanung
 Verzeichnis geschützter Denkmäler
 Gebäude
 Objekte

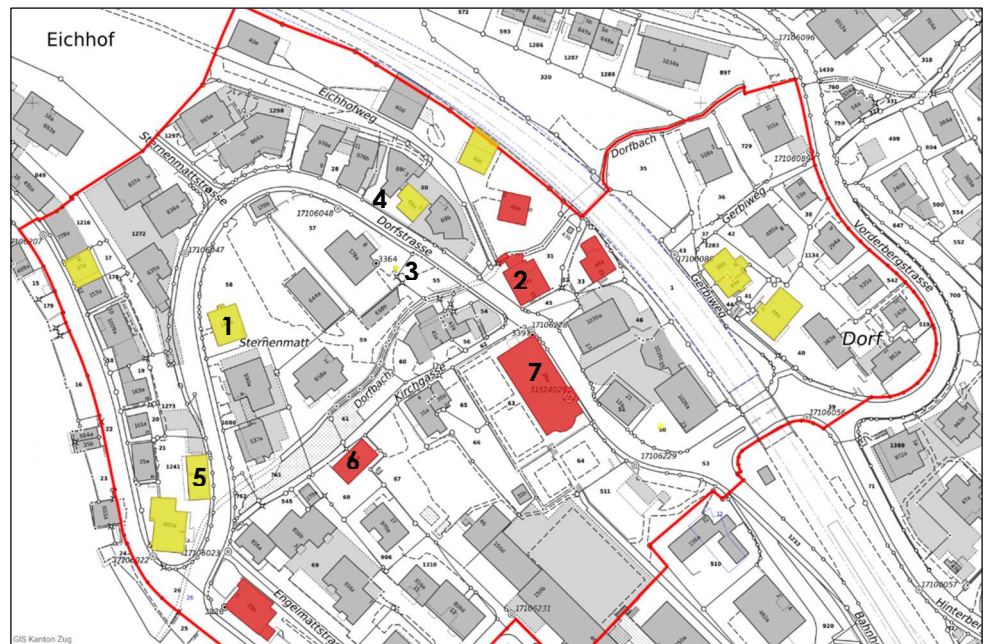


Abbildung 63: Ausschnitt Ortsbildschutz im Zentrum Walchwil (Amt für Denkmalpflege und Archäologie)



Abbildung 64: Auswahl geschützter und schützenswerter Bauten im Gebiet Sternmatt; Chalet Sternenmatt, Schulhausbrunnen, Pfarrkirche St. Johannes d. Täufer, Pfarrhaus (v.l.n.r.) (Quelle: Amt für Denkmalpflege und Archäologie)

6.3.3 Agglomerationsprogramm (AP) Zug 4. Generation

Umgestaltung
 Dorfstrasse
 M49.01

Die Umgestaltung der Dorfstrasse ist Bestandteil des Massnahmenpakets Aufwertung Strassenraum des Agglomerationsprogramms Zug der 4. Generation. Der Massnahmenbeschrieb lautet wie folgt:

Die Dorfstrasse muss einer Gesamtsanierung unterzogen werden. Dabei soll künftig auch ein neues Geschwindigkeitsregime betrieben werden. Die bauliche Umgestaltung beinhaltet neben der verbesserten Führung des Fuss-/Veloverkehrs ebenfalls die Anpassung von zwei Bushaltestellen. Mittels Bepflanzung und weiteren Grünelementen soll der Dorfeingang attraktiver gestaltet werden.

6.3.4 Impressionen

Die öffentliche Zone im Gebiet Sternmatt wird momentan als Parkfläche genutzt. Den Eingang zum Gebiet auf der Höhe Sternenmattstrasse bildet das kleine Spritzenhaus. Am Kiesplatz gelegen ist der Schulpavillon aus dem Jahre 1982, darüber erhebt sich das Schulhaus Sternmatt. Im hinteren Bereich folgen private Verkehrsflächen und Bauten. Die Wegverbindung in Richtung Schulanlagen Öltrotten führt über eine schmale Brücke.



Abbildung 65: Impressionen des Gebiets in der Nähe des Strassenbogens entlang der Dorfstrasse (Eigene Fotografie R+K)

6.3.5 Entwicklungsmöglichkeiten

Mögliche weitere
Entwicklung

Das Areal bietet grosse Chancen, die bestehenden Nutzungen aufzuwerten und zu stärken, aber auch ehemals vorhandene Strukturen wiederaufzunehmen:

- Es ist Potenzial für neue öffentliche Bauten vorhanden (Ersatz Schulpavillon, Krippe, etc.).
- Der abschüssige Aussenraum kann in mehreren Terrassen neu gegliedert werden. Entsprechend der Terrassierung kann auch eine Nutzungsdifferenzierung stattfinden (Vgl. Abb. 60).
- Die Aussenräume der Schule können aufgewertet und besser genutzt werden.
- Die Platzabfolge bietet bei Bedarf genügend Potenzial für grössere Veranstaltungen.
- Einzelne Terrassierung können als Sockelgeschosse realisiert werden, wodurch Erdgeschossnutzungen am Platz möglich werden.
- Die Terrassierungen ermöglichen neue Aussichtspunkte besonders im nordwestlichen Bereich.
- Eine unterirdische Parkieranlage mit direkter Zufahrt ab der Dorfstrasse kann bestehende oberirdische Parkflächen ersetzen.
- Im unteren Bereich können eher private Nutzungen in der Nähe des Chalet Sternen realisiert werden.

Platzabfolge und Nutzungszuteilung



Abbildung 66: Mögliche Terrassierung und Platzabfolge im Gebiet Sternenmatt (eigene Darstellung R+K)

Die verschiedenen Aussenbereiche ermöglichen eine differenzierte Nutzung durch die unterschiedlichen Anspruchsgruppen. Bei Bedarf können auch angrenzende Flächen mitgenutzt werden. Durch die Wegebeziehung in alle Richtungen kann sichergestellt werden, dass die Zugänglich- und Durchlässigkeit aus und in die umliegenden Quartiere gewährleistet ist.

Einbezug der Bevölkerung

Wie gut die Plätze bespielt werden, hängt von vielen Faktoren ab. Ziel soll es aber sein, dass die Bevölkerung die Möglichkeit erhält, sich den Platz gemäss ihren eigenen Bedürfnissen aneignen und diesen weiterentwickeln zu können.

Aus diesem Grunde ist es wichtig, die Bevölkerung bereits im Findungsprozess einzubeziehen. Für das Gelingen des Projekts ist eine hohe Identifikation und Zustimmung in allen Phasen notwendig – von der Findungsphase bis zum Betrieb/zur Nutzung. Wird der Platz von der Bevölkerung abgelehnt, so wird es schwierig werden, weitere Nutzer zu überzeugen, Zeit und Geld in das Projekt zu investieren.

6.3.6 Massnahmen

Zur Aufgleisung und Umsetzung des Projekts sind verschiedene Massnahmen in Angriff zu nehmen:

- | | |
|-----------------------------|---|
| Partizipationsverfahren | <ul style="list-style-type: none"> • Der Einbezug der Bevölkerung ist essenziell. In Partizipationsverfahren können Wünsche, Anmerkungen und Ideen abgeholt werden. Zusammen können die Eckpunkte des Projekts festgelegt werden. |
| Studienauftrag | <ul style="list-style-type: none"> • Das Projekt bietet viele Umsetzungsmöglichkeiten. Ebenso sind die Bedürfnisse in der Gemeinde zahlreich (Vgl. Kap. 2.3). Inwiefern sich jedoch die Bedürfnisse in der Anlage sinnvoll anordnen lassen ist unklar. Ein Studienauftrag kann hier weitere Erkenntnisse für das Projekt bringen. |
| Schulraumplanung | <ul style="list-style-type: none"> • Bezüglich der Schule müssen die Anforderungen sowie der notwendige Raumbedarf inkl. der Aussenräume klar sein (z. B. ob der Schulhauspavillon abgebrochen werden kann oder ins Projekt integriert werden muss). |
| Umgestaltung
Dorfstrasse | <ul style="list-style-type: none"> • Damit eine unterirdische Parkierungsanlage möglich sein kann, muss im Rahmen der Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) der Dorfstrasse dies entsprechend berücksichtigt werden. |
| Private Eigentümer | <ul style="list-style-type: none"> • Das Grundstück Nr. 59 befindet sich in privaten Händen. Mit dem Eigentümer muss das Gespräch geführt werden, inwiefern ein Einbezug ins Projekt möglich ist oder welche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen sind. |
| Partner | <ul style="list-style-type: none"> • Das Projekt soll nicht alleine von der Gemeinde entwickelt werden. Es wird eine Privat-Public-Partnership angestrebt. Aufgrund der Bedeutung des Gebiets muss die Gemeinde eine Lösung mit einer sehr hohen Qualität anstreben. Von den beteiligten Akteuren muss diese Qualität eingefordert werden. Interessierte Akteure, welche einen Teil zum Projekt beitragen wollen und einen Mehrwert in die Situation bringen können sind gesucht. Ebenfalls kann die Möglichkeit bestehen, in einem Teil preisgünstigeren Wohnraum für Familien bereitzustellen. Gespräche mit möglichen Partnern sollten bereits möglichst früh geführt werden. |

7. Räumliche Strategie

Bedeutung Die räumliche Strategie dient als Grundlage der bevorstehenden Revision der Nutzungsplanung und ist für den Gemeinderat behördenverbindlich. Darin werden die langfristigen Entwicklungsvorstellungen von Wachstum, Siedlungsentwicklung, Verkehr und Landschaft aufgezeigt und aufeinander abgestimmt. Die grundeigentümergebundene Umsetzung erfolgt in der Nutzungsplanung.

Unterlagen

Verbindliche Unterlagen

- Räumliche Strategie Kurzfassung
- Plan Räumliche Strategie

Orientierende Unterlagen

- Räumliche Strategie (lange Fassung mit Grundlagenberichten)
- Plan Bestand «OelB»
- Plan Konzept «OelB»

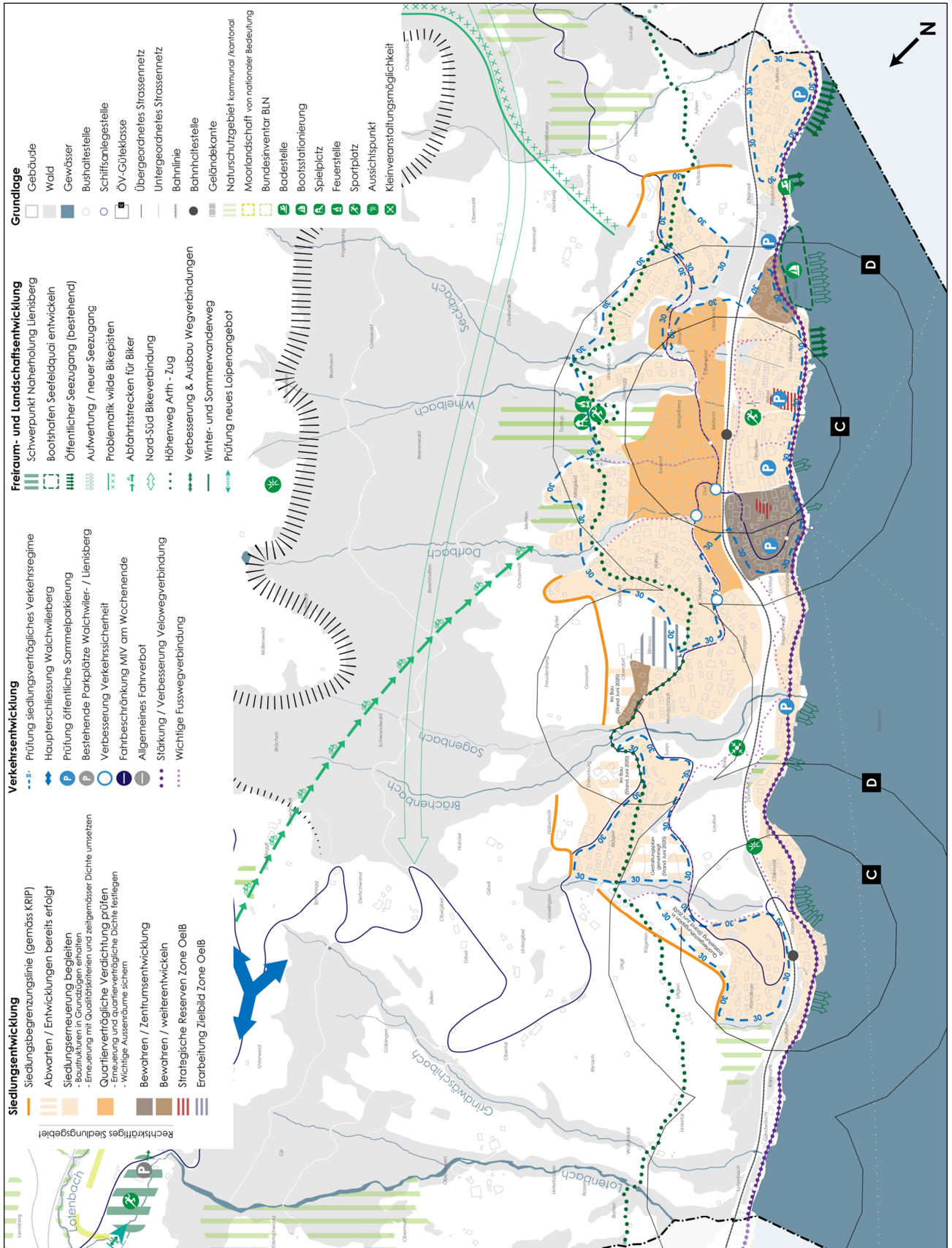


Abbildung 67: Ausschnitt Dorf und oberes Gemeindegebiet «Räumliche Strategie»



7.1 Wachstum

Wesentliche Grundlage bildet die Ortsanalyse.

Hauptziele

- W 1** Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum innerhalb der Bandbreite von 4'300 bis 4'600 Einwohnerinnen und Einwohner an.
- W 2** Ein verstärkter Zuwachs an Familien und jungen Erwerbstätigen wird angestrebt. Das kulturelle und soziale Leben in der Gemeinde soll gestärkt werden.
- W 3** Die Anzahl Beschäftigten soll erhalten werden. Langfristig wird ein kleines, aber feines Beschäftigtenwachstum von durchschnittlich 0.3% pro Jahr angestrebt.

Handlungsanweisungen

W1) Bevölkerungswachstum

- Es wird ein Bevölkerungswachstum von bis zu ca. 0.60 % pro Jahr, unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahlen mit Baugesuchen (ca. 4'000 Einwohner), angestrebt. Damit wird ein leicht höheres Wachstum angestrebt, als im kantonalen Richtplan vorgesehen ist.
- Die Infrastrukturen der Gemeinde werden auf diesen Wert ausgerichtet.

W2) Bevölkerungsstruktur

- Die Gemeinde soll ein Wohnort für alle bleiben, mit einem regen Vereins- und kulturellen Leben.
- Die Gemeinde stärkt die Attraktivität für neuzuziehende und neu entstehende Familien sowie junge Erwerbstätige.
- Die Gemeinde prüft Massnahmen zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum in Gemeindeliegenschaften oder Schaffung auf Grundeigentum der Gemeinde zusammen mit geeigneten Anbietern.

W3) Beschäftigtenentwicklung

- Es wird ein kleines, aber feines Beschäftigtenwachstum angestrebt.
- Innerhalb der Zentrumsentwicklung sollen Arbeitsplätze gefördert werden. Es sind Arbeitsplätze mit einer tiefen Flächenbeanspruchung pro Beschäftigten anzustreben.

7.1.1 Zielbild

Bevölkerungsentwicklung Walchwil 2000 – 2040

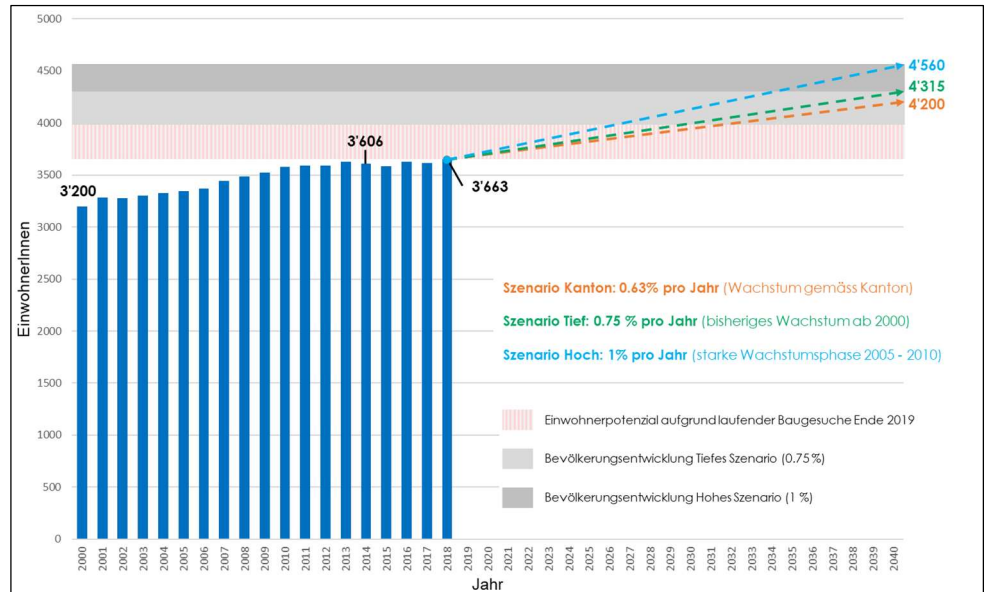


Abbildung 68: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2040 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP, 2018, eigene Darstellung R+K)

Beschäftigtenentwicklung (2. + 3. Sektor) Walchwil 2005 bis 2040

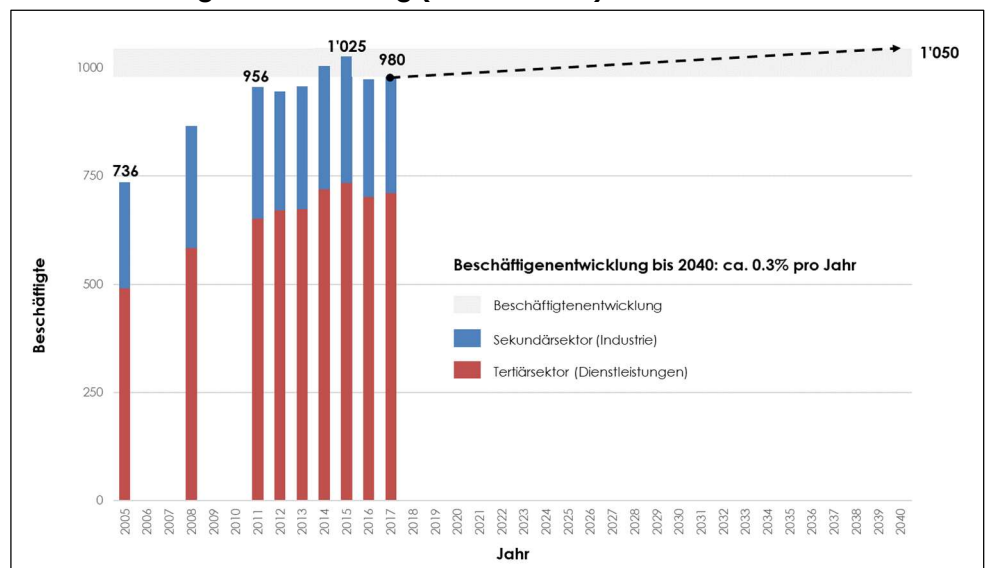


Abbildung 69: Szenarien der Beschäftigtenentwicklung bis ins Jahr 2040 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössische Betriebszählung bis 2008, Statistik der Unternehmensstruktur STATENT ab 2010 bis 2017; eigene Darstellung R+K)



7.2 Siedlungsentwicklung

Wesentliche Grundlage bildet die Orts- und die Quartieranalyse, das Konzept öffentliche Bauten und Anlagen (inkl. Karte Konzept und Bestand) sowie die Zentrumsentwicklung.

Hauptziele

- S 1** Mit gezielten, quartierverträglichen Siedlungsentwicklungs- und Baulandmobilisierungsmassnahmen (zur Förderung der Nutzung von unbebautem Bauland) soll eine angemessene Verdichtung und dadurch ein massvolles Wachstum ermöglicht werden.
- S 2** Das historische Zentrum entlang der Dorfstrasse ist mit einer Zentrumsentwicklung gezielt zu stärken.
- S 3** Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) ist auf dem heutigen Stand beizubehalten.
- S 4** Das «Bauen am Hang» ist qualitativ zu verbessern.
- S 5** Die Gemeinde schafft für das Gewerbe faire Rahmenbedingungen.

Handlungsanweisungen

S1) Verdichtung

Siedlungserneuerung begleiten

Bedeutung: Die Baustrukturen sollen in den Grundzügen erhalten bleiben. Erneuerungen sollen mit Qualitätskriterien erfolgen. Es ist eine zeitgemässe Dichte umzusetzen.

- Die Zonenzuteilung wird beibehalten. Verbesserungen der Situation können projektspezifisch erfolgen.

Prüfung quartierverträgliche Verdichtung

Bedeutung: Grössere Erneuerungen im Quartier sind zu erwarten. Aufgrund der bevorzugten Lage für eine Siedlungsentwicklung nach innen ist eine quartierverträgliche Verdichtung festzulegen. Zur Schaffung von Qualitäten sind unter anderem wichtige Aussenräume zu sichern.

- Im Quartier «Obersecki/Zämattli», an der Zämattlistrasse, wird eine Aufzonung geprüft (Bsp. W1 in W2).
- Im Quartier «Dorf/Tonishof/Spiegelberg/Mütschi», im Bereich der Vorderbergstrasse und dem unteren Teil der Tonishofstrasse, werden Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen (Bsp. durch Aufzonung W2 in W3).

Schliessung von Baulücken – Baulandmobilisierung

Bedeutung: Baulandhortung kann die Entwicklung der Gemeinde blockieren. Massnahmen zur Mobilisierung des Baulandes sollen die Nutzung der vorhandenen Baulandreserven erleichtern.

- Die Gemeinde sucht vermehrt Gespräche mit Grundeigentümern zur Mobilisierung von unüberbauten Bauzonen.
- Die gesetzliche Bauverpflichtung gemäss § 52f PBG kann geprüft werden.
- Für die bisher unbebaute Wohnzone im Gebiet Dürrenburg sind Baulandmobilisierungsmassnahmen (Förderung der Nutzung von unbebautem Bauland) zu prüfen.

Strategische Reserven

Bedeutung: Baulandreserven im Besitz der Gemeinde werden strategisch für künftige Nutzungen gehalten. Die Nutzung ist dabei abhängig von weiteren Entwicklungen (z. B. Entwicklung der Schülerzahlen oder Raumbedarf für Unterrichtsräume).

- Die zentrumsnahe Bauzonenreserve im Gebiet Wihel ist aus strategischen Überlegungen zur Nutzung zu halten.
- Die unbebaute Parzelle Nr. 67 (ehemaliges «Dubacherhaus») wird für eine allfällige Schulraumerweiterung freigehalten.

S2) Zentrumsentwicklung

- Die Zentrumsfunktion des historischen Dorfkerns entlang der Dorfstrasse ist zu stärken. In einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung sind die Zielsetzungen zu definieren. Beispielsweise in einem Studienauftrag nach SIA 143 soll aufgezeigt werden, wie diese umgesetzt werden können.
- Kleinere Interventionen zur Verbesserung des Zentrumsgebiets sind gemäss dem Kapitel 6 «Zentrumsentwicklung» der Räumlichen Strategie anzugehen.

S3) Öffentliche Bauten und Anlagen

Im Konzept öffentliche Bauten und Anlagen wird der Bedarfsnachweis an OelB-Zonen bis im Jahr 2040 dokumentiert. Zusammenfassend sind folgende Massnahmen angezeigt:

- Eine Weiterentwicklung der Schulanlage im Gebiet Öltrotten ist abhängig vom Bedarf. Zur Abschätzung des Bedarfs soll eine Schulraumplanung ausgearbeitet werden.
- Gestützt auf die Zentrumsentwicklung und Schulraumplanung sollen die öffentlichen Bauten im Bereich des Strassenbogens Dorfstrasse angepasst werden.
- Aufgrund mangelnder Räumlichkeiten am Bahnhof ist für den Ökihof eine Erweiterung notwendig. Die Gemeinde prüft hierzu weitere Schritte und führt eine Standortevaluation durch.
- Für die unbebaute Zone Blimoos wird ein Zielbild erarbeitet und auf dessen Grundlage das weitere Vorgehen bestimmt.

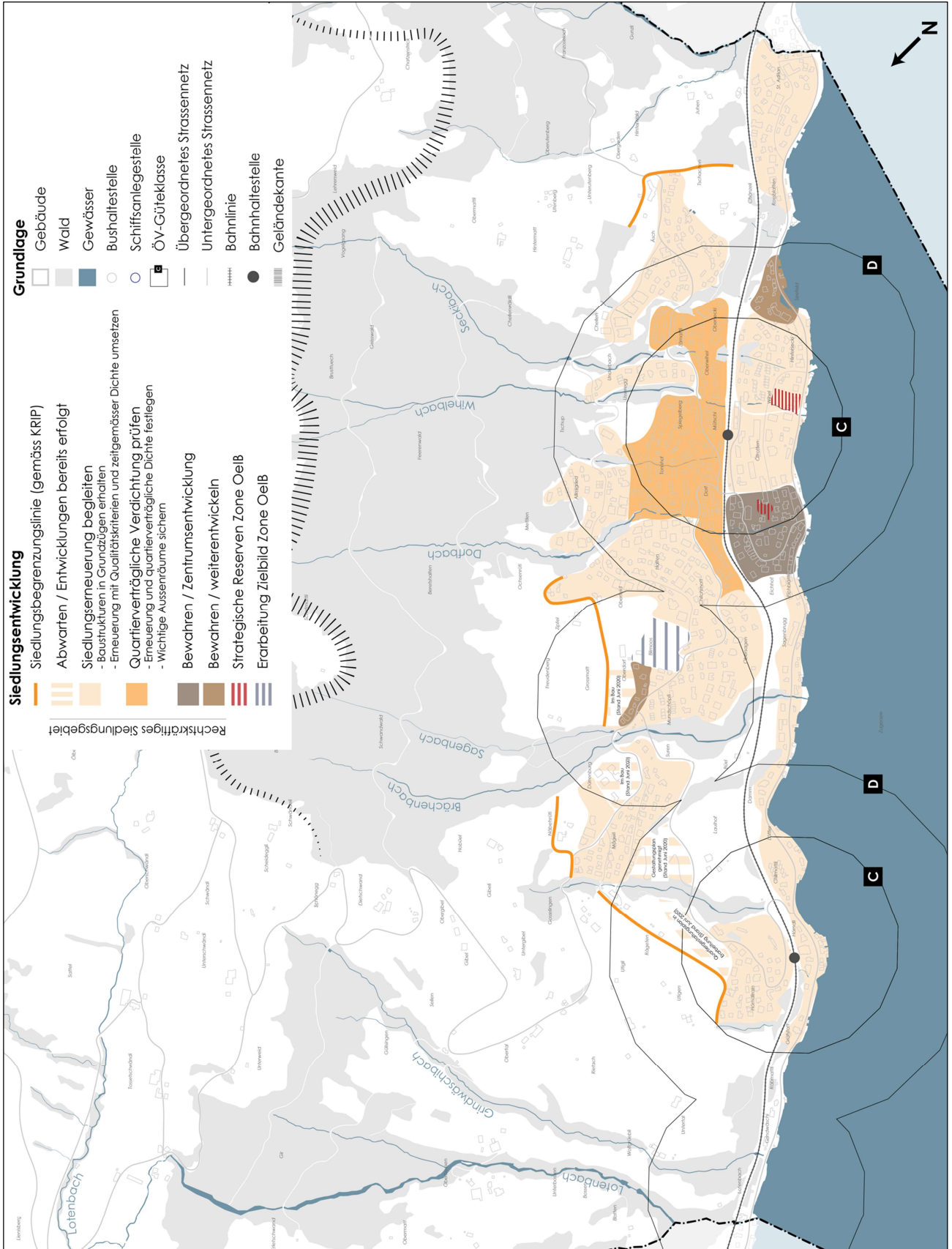
S4) Bauen am Hang

- Bauen in der Gemeinde Walchwil ist meist immer «Bauen am Hang». Damit qualitätsvolle Bauten entstehen können, sind im Zusammenspiel zwischen Bauherrschaft und der Gemeinde Hilfestellungen zu leisten, jedoch auch qualitative Lösungen einzufordern.
- Die Gemeinde prüft die Anpassung der Bauordnung und die Einführung von Richtlinien hinsichtlich erwünschter Gestaltung beim Bauen am Hang.

S5) Gewerbe- und Arbeitsplatzgebiete

- Die Zuteilung in die Arbeitszone ist bei bestehenden, gewachsenen Gewerbebetrieben zu prüfen.
- Wohn- und Arbeitszonen ohne realisiertes Gewerbe sind, wo zweckmässig, der Wohnzone zuzuführen.
- Im Rahmen der Bauordnung sind Anpassungen zur Förderung des Gewerbes zu prüfen.

7.2.1 Teilstrategiekarte / Zielbild





7.3 Freiraum- und Landschaftsentwicklung

Grundlage bilden unter anderem der Kantonale Richtplan, das Entwicklungsleitbild Zuger-/Walchwiler-/Rossberg vom März 2011 sowie das Konzept «Vielfältige und vernetzte Zuger Landschaft» vom 7. Juli 2015.

Hauptziele

- L 1** Das Zugerseeufer ist der Öffentlichkeit möglichst an vielen Stellen zugänglich zu machen und aufzuwerten.
- L 2** Das Gebiet Lienesberg wird zum wichtigen Ausgangspunkt für Naherholung, Sport und Naturerlebnis weiterentwickelt. Qualität vor Quantität ist dabei die Zielvorgabe.
- L 3** Das Fuss- und Wanderwegnetz wird optimiert und Netzlücken werden bei Bedarf geschlossen.
- L 4** Das bestehende Bike Streckennetz wird optimiert und neue Strecken werden geprüft.
- L 5** Die Gemeinde Walchwil ist ein lebenswerter Ort mit hochwertigen Grün-, Frei- und Naturräumen.

Handlungsanweisungen

L1) Seezugang

Seezugang

- Der Bezug von Walchwil zum See ist zu verbessern. Bestehende Potenziale sind zu reaktivieren.
- Der öffentliche Seezugang über die Anstosslänge ist zu verbessern. Das Potenzial von Seeaufschüttungen, Stegen oder schwimmenden Elementen ist zu prüfen. Die Seezugänge sind hauptsächlich durch den Fuss- und Radverkehr zugänglich zu machen.

Bootshafen / Bootstationierung

- Die bestehende Bootstationierung im Bojenfeld soll in einen neuen Hafen «Seefeldquai» verlegt werden. Im Zuge der Neuorganisation sind Abstellmöglichkeiten für weitere Wassersportgeräte zu schaffen. Die Einwassermöglichkeiten sind zu koordinieren. Neben der sportlichen Freizeitnutzung soll der öffentliche Seezugang im Seefeld erweitert werden.
- Durch die Verlegung der Bootstationierung Sagenbrugg in den Hafen «Seefeldquai», können die freiwerdenden Flächen zur Verbesserung des öffentlichen Seezugangs und zur Aufwertung für den unmotorisierten Wassersport genutzt werden. Lösungen sind in Zusammenarbeit mit der Korporation Walchwil zu finden.

L2) Sportzentrum Lienisberg

- Das Sportzentrum Lienisberg soll als einer der kantonalen Erholungsschwerpunkte am Walchwiler- bzw. Zugerberg weiter gestärkt werden und ist ein wichtiger Ausgangspunkt für das Natur- und Sporterlebnis Walchwilerberg.

L3) Wanderwegnetz

- Die Umsetzung des Wanderwegnetzes erfolgt möglichst auf bestehenden Wegen. Vereinzelt Lücken im Wanderwegnetz sind zu schliessen und Abschnitte in schlechtem Zustand zu beheben.
- In den oberen Hanggebieten soll ein attraktiver Höhenweg entstehen, welcher an die bestehenden Verbindungen in den Gemeinden Arth und Zug anschliesst.
- Die Signalisation des Höhenweges ist zu überprüfen und zu optimieren. Die Umsetzung orientiert sich möglichst an bestehenden Infrastrukturen.

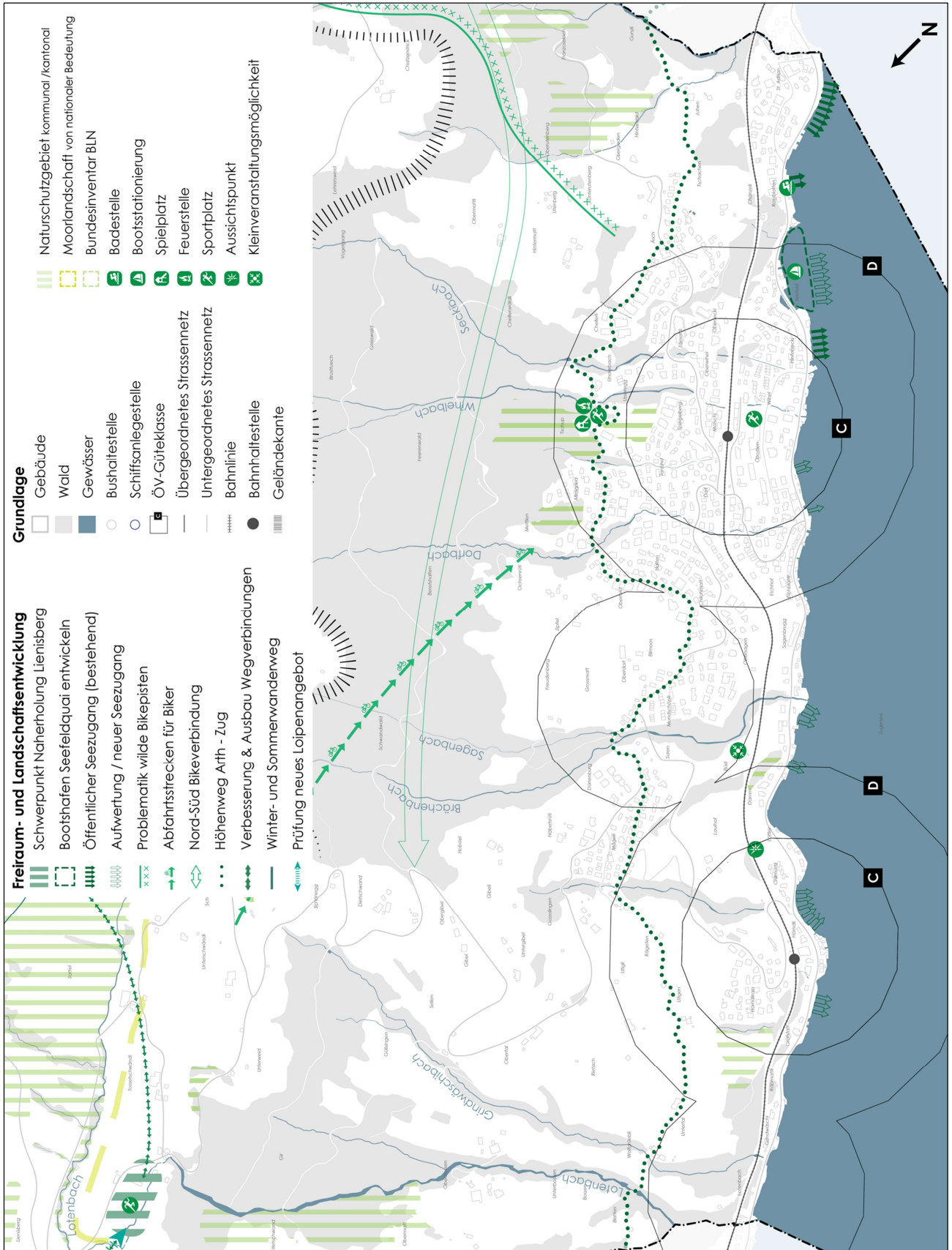
L4) Bikestrecken

- Aufgrund der bestehenden Nachfrage soll ausgehend vom Lienisberg eine Bikeabfahrtsstrecke geprüft werden.
- Im Gebiet des Rufibachs bestehen Probleme bezüglich wilder Bikepisten, welche im Konflikt mit bestehenden Naturschutzgebieten stehen. An den Zugangspunkten sollen Massnahmen zur Eindämmung der Problematik geprüft werden.
- Oberhalb der Siedlungsgebiete ist eine Bikeverbindung zwischen der Vorder- und Hinterbergstrasse zu schaffen und signalisieren.

L5) Grün-, Frei- und Naturräume

- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Naturräume, die Biodiversität und eine zweckmässige Bepflanzung angemessen zu berücksichtigen.
- Plätze sind mit einer naturnahen, geeigneten Gestaltung als wichtige Naherholungsorte zu stärken.

7.3.1 Teilstrategiekarte / Zielbild





7.4 Verkehrsentwicklung

Grundlagen bilden unter anderem das Agglomerationsprogramm 4. Generation sowie das Gutachten Oberdorfstrasse – Beurteilung Tempo-30-Zone Hörndlrain.

Hauptziele

V 1 Im Siedlungsgebiet soll die Aufenthaltsqualität im Strassenraum erhöht sowie ein siedlungsverträglicheres Geschwindigkeitsregime umgesetzt werden.

V 2 Knoten sind auf eine gute Vereinbarkeit der verschiedenen Verkehrsträger hin zu optimieren.

V 3 Das Angebot für den öffentlichen Verkehr und den Fuss- und Veloverkehr wird gestärkt.

V 4 In den zentralen Siedlungsgebieten sind die Pflichtparkplätze möglichst in Sammelparkierungen zu verlegen. Der Bedarf sowie mögliche Standorte für öffentliche Sammelparkierungen sind zu prüfen.

V 5 Zur Schonung der Erholungsgebiete Walchwilerberg wird der Freizeitverkehr stärker geregelt und gelenkt.

Handlungsanweisungen

V1) Siedlungsverträgliches Verkehrsregime

- Die Dorfstrasse soll gesamthaft saniert und neugestaltet werden. Der Fokus ist dabei auf eine Tempo-30 Zonierung, die Umgestaltung und Möblierung des Strassenraums unter Berücksichtigung des öffentlichen Fuss- und Radverkehrs sowie eine Aufwertung des Dorfeinganges mittels Bepflanzung zu legen.
- Abseits der Basiserschliessungsstrassen und Kantonsstrassen sind Tempo-30-Zonen in den bezeichneten Wohngebieten zu prüfen.
- Zur Stärkung der Quartierstrassen als Begegnungs- und Aufenthaltsorte sind weitergehende Massnahmen zu prüfen.

V2) Kreuzungen optimieren

- An den Kreuzungspunkten zwischen der Vorderbergstrasse und der Halten- bzw. Tonishofstrasse sind Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit zu prüfen.
- Mit der Einführung der Tempo-30-Zone ist an der Kreuzung der Vorder- und Hinterbergstrasse eine Umgestaltung des Knotens im Rahmen der Gesamtsanierung Dorfstrasse zu prüfen. Dabei sind unter anderem die Querungsmöglichkeiten für den Fuss- und Veloverkehr zu verbessern.

V3) Stärkung des öffentlichen und des Fuss- und Veloverkehrs

Öffentlicher Verkehr

- An den Bahnhaltstellen sind die Schnittstellen zum Fuss- und Radverkehr durch direkte Fusswege und gedeckte, mit Abschiessvorrichtung versehene Radabstellplätze zu verbessern.
- Im Zusammenhang mit der Optimierung des öffentlichen Verkehrs sowie der geordneten Erschliessung des Walchwilerbergs (vgl. V5) prüft die Gemeinde alternative Angebote wie Sammelfahrten, Shuttlebusse oder On-Demand-Angebote.

Veloverkehr

- Der Radrundweg um den Zugersee soll gestärkt werden. Es ist zu prüfen, auf welchen Abschnitten die Linienführung und Verkehrssicherheit erhöht werden kann. In Zusammenarbeit mit Sanierungen der Kantonsstrasse sollen punktuelle Verbesserungen eingebracht werden. Zusammen mit dem Kanton ist der Spielraum für eine Kernfahrbahn zu eruieren.

Fussverkehr

- Es ist eine sichere und attraktive Fussgänger Verbindung von Walchwil nach Arth zu schaffen.
- Eine Fusswegverbindung möglichst der Höhenkurve entlang durch Walchwil ist zu erstellen.
- Es sind, wo möglich, attraktive, genügend breite und durchgehende Trottoirs zu erstellen.
- Die Lage der Fussgängerstreifen ist zu überprüfen. Es ist eine möglichst direkte Linienführung anzustreben. Bei der Überprüfung von bestehenden Fussgängerstreifen und der Schaffung neuer Fussgängerverbindungen entlang der Kantonsstrasse ist der Kanton einzubinden.
- Fehlende Wegstücke sind zu ergänzen, sodass direkte Verbindungen in die unteren- bzw. oberen Siedlungsgebiete, zu den Haltstellen des öffentlichen Verkehrs sowie zu den öffentlichen Seezugängen vorhanden sind.
- Die Schulwege sind sicher und nach Möglichkeit abseits der Hauptverkehrsstrassen zu führen.

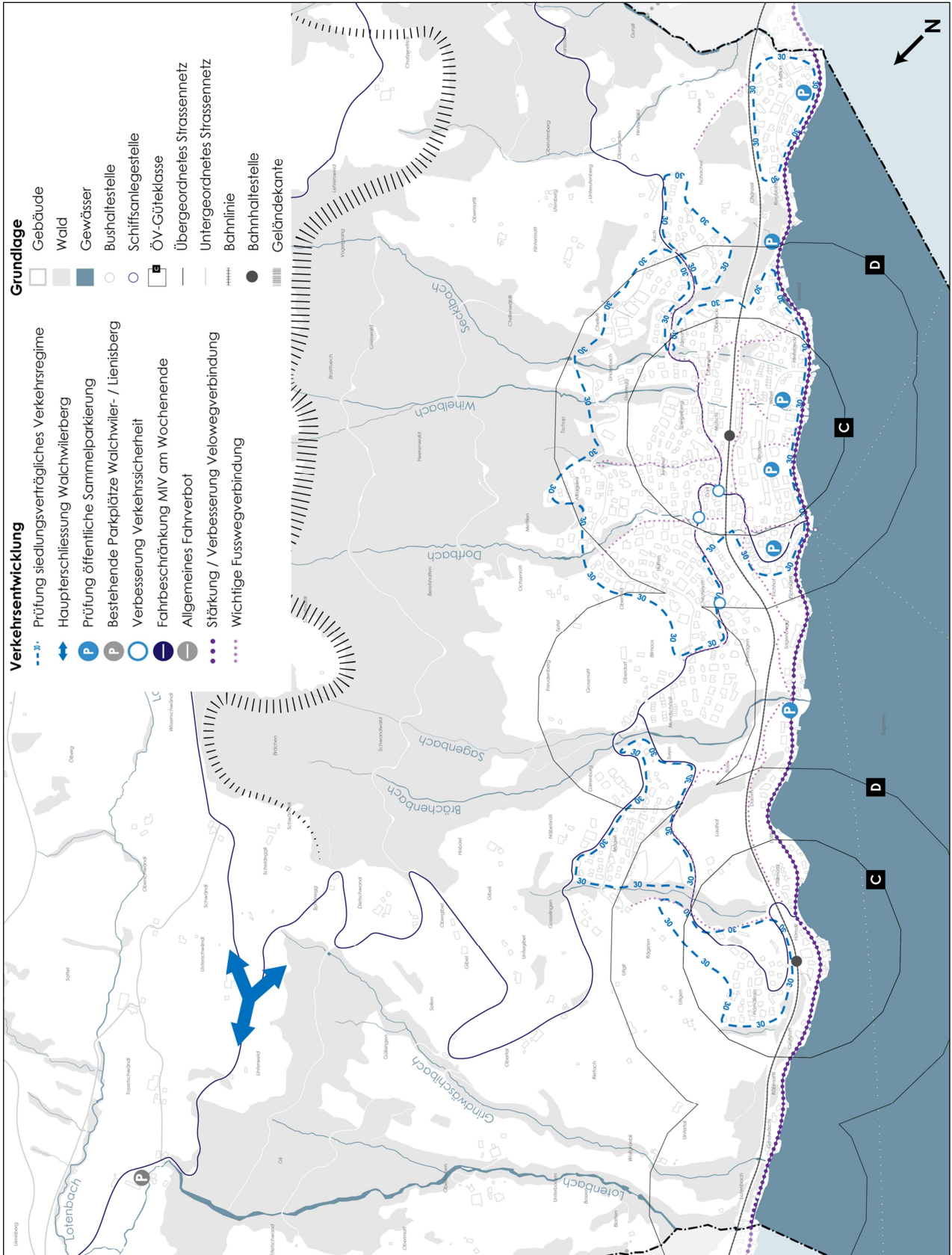
V4) Parkierung

- In einem Parkierungskonzept sind Standorte zu prüfen, an denen sich öffentliche Sammelparkierungen realisieren lassen, um den Bedarf von verschiedenen öffentlichen Nutzungen zu decken und oberirdische Parkplätze aufheben zu können.

V5) Verkehrsregelung Walchwilerberg

- Zur Steuerung der hohen Verkehrsströme des Freizeitverkehrs werden die erlassenen Fahrverbote an den Feiertagen und Wochenenden für die Durchfahrtstrassen beibehalten.
- Die Haupterschliessung des Walchwilerbergs erfolgt über die Vorderbergstrasse.

7.4.1 Teilstrategiekarte / Zielbild

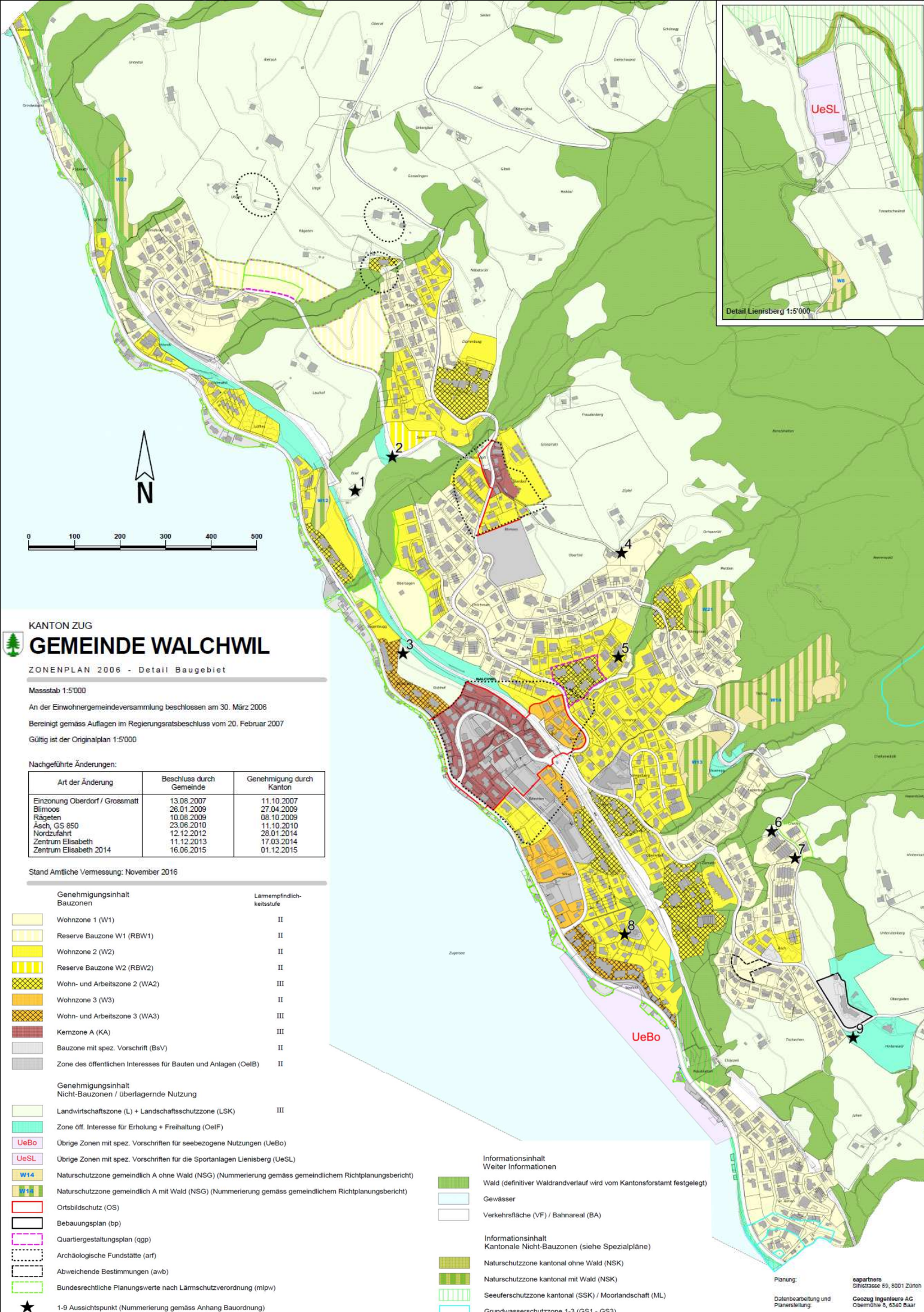


Anhang

- A) Quartiersteckbriefe
- B) Öffentliche Nutzungen in der Gemeinde Walchwil

A) Quartiersteckbriefe

In Kapitel 4 wurde eine Quartieranalyse aufgezeigt, welche als eine der Grundlagen für die Ausrichtung der räumlichen Strategie und die weitere Siedlungsentwicklung dient. Nachfolgend werden die detaillierten Quartiersteckbriefe aufgelistet, welche als ergänzende Grundlage zu Kapitel 4 zu verstehen sind. Die Steckbriefe sollen möglichst kurz und übersichtlich die wichtigsten Informationen zum jeweiligen Gebiet aufzeigen. Nebst aktuellen Luftbildern und allenfalls Fotos sowie weiteren Plangrundlagen, ist bei jedem Quartier ein Auszug der rechtskräftigen Zonierung enthalten (Verkleinerung Zonenplan siehe nachfolgende Seite). Die schwarz-gestrichelten Umrandungen bezeichnen das jeweilige Quartier.



KANTON ZUG
GEMEINDE WALCHWIL
 ZONENPLAN 2006 - Detail Baugebiet

Massstab 1:5'000
 An der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen am 30. März 2006
 Bereinigt gemäss Auflagen im Regierungsratsbeschluss vom 20. Februar 2007
 Gültig ist der Originalplan 1:5'000

Nachgeführte Änderungen:

Art der Änderung	Beschluss durch Gemeinde	Genehmigung durch Kanton
Einzonung Oberdorf / Grossmatt	13.08.2007	11.10.2007
Blimoos	26.01.2009	27.04.2009
Rägeten	10.08.2009	08.10.2009
Äsch, GS 850	23.06.2010	11.10.2010
Nordzufahrt	12.12.2012	29.01.2014
Zentrum Elisabeth	11.12.2013	17.03.2014
Zentrum Elisabeth 2014	16.06.2015	01.12.2015

Stand Amtliche Vermessung: November 2016

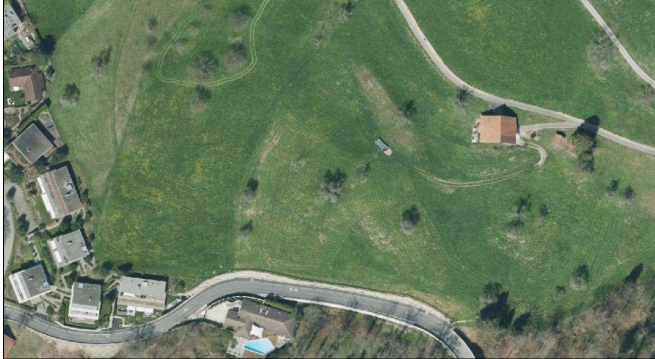
Genehmigungsinhalt Bauzonen		Lärmempfindlichkeitsstufe
	Wohnzone 1 (W1)	II
	Reserve Bauzone W1 (RBW1)	II
	Wohnzone 2 (W2)	II
	Reserve Bauzone W2 (RBW2)	II
	Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2)	III
	Wohnzone 3 (W3)	II
	Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	III
	Kernzone A (KA)	III
	Bauzone mit spez. Vorschrift (BsV)	II
	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB)	II

Genehmigungsinhalt Nicht-Bauzonen / überlagernde Nutzung		Lärmempfindlichkeitsstufe
	Landwirtschaftszone (L) + Landschaftsschutzzone (LSK)	III
	Zone öff. Interesse für Erholung + Freihaltung (OeIF)	
	UeBo	
	UeSL	
	W14	
	W15	
	Ortsbildschutz (OS)	
	Bebauungsplan (bp)	
	Quartiergestaltungsplan (qgp)	
	Archäologische Fundstätte (arf)	
	Abweichende Bestimmungen (abv)	
	Bundesrechtliche Planungswerte nach Lärmschutzverordnung (mlpw)	
	1-9 Aussichtspunkt (Nummerierung gemäss Anhang Bauordnung)	

Informationsinhalt Weiter Informationen	
	Wald (definierter Waldrandverlauf wird vom Kantonsforstamt festgelegt)
	Gewässer
	Verkehrsfäche (VF) / Bahnareal (BA)
Informationsinhalt Kantonale Nicht-Bauzonen (siehe Spezialpläne)	
	Naturschutzzone kantonale ohne Wald (NSK)
	Naturschutzzone kantonale mit Wald (NSK)
	Seeferschutzzone kantonale (SSK) / Moorlandschaft (ML)
	Grundwasserschutzzone 1-3 (GS1 - GS3)

Quartier A: Utigen/Rägeten

Abwarten / Entwicklung bereits erfolgt

**Analyse**

Das Kleinquartier «Utigen/Rägeten» erstreckt sich entlang der Oberdorfstrasse und ist der Reserve Bauzone W1 zugeordnet. Zur Baufreigabe ist vorgängig ein Quartiergestaltungsplan zu erlassen. Nach § 71 Abs. 3 PBG sind die Reserve-Bauzonen spätestens bis 2025 freizugeben. Mit dem Neubau der Oberdorfstrasse wurden die Bauzonen erschlossen.

Daten**Fläche**

1.6 ha

Bauzonenreserven

1.6 ha

Zone

W1/RBW1

Einwohner-/Beschäftigtendichte

0 E+B/ha

Neue Entwicklungen

Ein Quartiergestaltungsplan ist in Erarbeitung (Stand August 2020).

Entwicklungsvorstellungen

-

Quartier B: Lauihof

Abwarten / Entwicklung bereits erfolgt

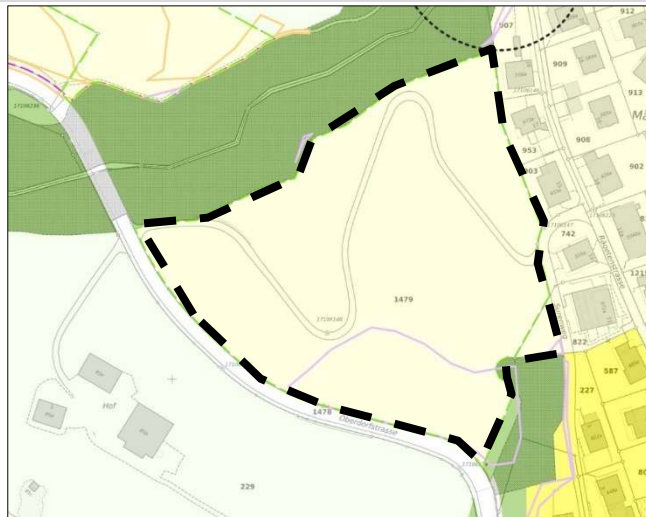
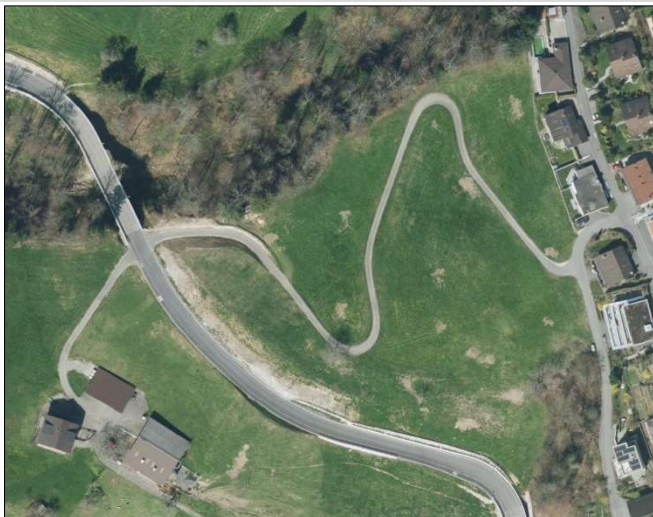


Abbildung 70: Projekt Lauihof (AmreinHerzig Architekten)

Analyse

Das Quartier liegt in der Reserve Bauzone W1. Die Erschliessung erfolgt über die Quartierstrasse ab der Oberdorf- zur Vorderbergstrasse. Der Quartiergestaltungsplan «Lauihof» wurde am 25. Juni 2018 genehmigt. Grundlage für den QGP war ein Projektwettbewerb aus dem Jahr 2017.

Daten

- Fläche**
1.75 ha
- Bauzonenreserven**
1.75 ha
- Zone**
RBW1
- Einwohner-/Beschäftigtendichte**
0 E+B/ha

Neue Entwicklungen

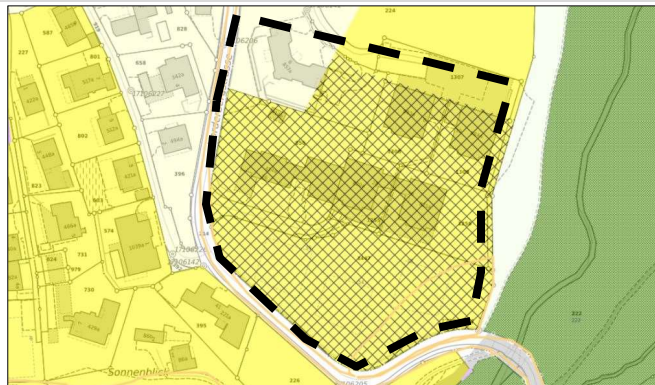
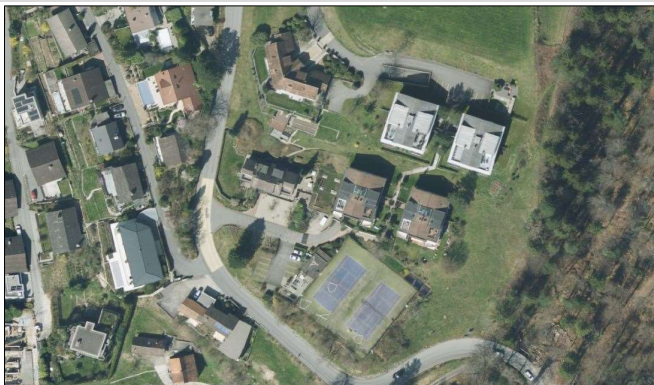
Es wird erwartet, dass die Überbauung kurz bevorsteht (Stand August 2020).

Entwicklungsvorstellungen

-

Quartier C: Dürrenburg

Abwarten / Entwicklung bereits erfolgt

**Analyse**

Das Kleingebiet Dürrenburg ist der Wohn- und Arbeitszone WA2 zugeordnet. Es werden drei neue Mehrfamilienhäuser realisiert.

Daten**Fläche**

4.6 ha

Bauzonenreserven

0.18 ha

Zone

WA2/W1

Einwohner-/Beschäftigtendichte

65 E+B/ha

Neue Entwicklungen

Die drei Mehrfamilienhäuser befinden sich im Bau (Stand August 2020). Die Einwohner- und Beschäftigtendichte wird sich mit dem Bezug der Neubauten weiter erhöhen.

Entwicklungsvorstellungen

-

Quartier D: Grossmatt

Abwarten / Entwicklung bereits erfolgt

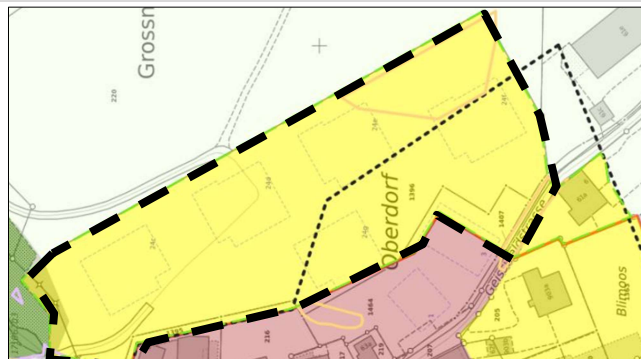


Abbildung 71: Projekt Grossmatt (Aula AG)

Analyse

Das Quartier Grossmatt liegt in der Wohnzone W2 in unmittelbarer Nähe zur denkmalgeschützten Kapelle St. Antonius.

Daten

- Fläche**
1.1 ha
- Bauzonenreserven**
1.1 ha
- Zone**
W2
- Einwohner-/Beschäftigtendichte**
0 E+B/ha

Neue Entwicklungen

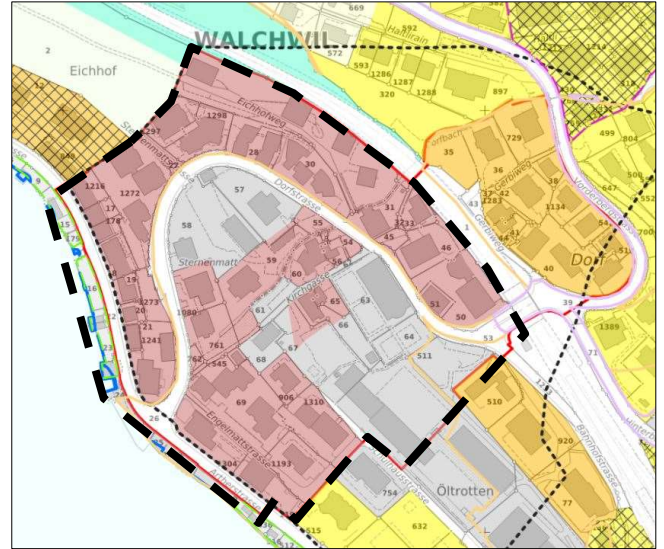
Die Aula AG entwickelt insgesamt 38 Wohnungen (Stand August 2020).

Entwicklungsvorstellungen

-

Quartier 1: Zentrum

Bewahren / Zentrumsentwicklung



Analyse

Das historische Zentrum von Walchwil hat sich rund um den Strassenbogen der Dorfstrasse entwickelt. Die Dorfstrasse ist weiterhin die Haupterschliessungsstrasse, um vom See zu den oberen Gemeindegebieten zu gelangen. Die beiden Restaurants «Engel» und «Sternen» bilden dabei eine Eingangssituation. Die Wohngebiete sind der Kernzone A zugeteilt. Dazwischen sind verschiedene öffentliche Nutzungen (Kindergarten, Kirche, Gemeindeverwaltung) in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) angeordnet. Zwischen der Gemeindeverwaltung und der Kirche wurde ein kleiner Dorfplatz umgesetzt. Trotzdem vermag das Quartier nicht die gewünschte Zentrumsausstrahlung zu erreichen. Es fehlt an vielfältigen Anziehungs- und Begegnungspunkten.

Daten

Fläche

4.6 ha

Bauzonenreserven

0.18 ha

Zone

KA/OeIB/BsV

Einwohner-/Beschäftigtendichte

95 E+B/ha

Neue Entwicklungen

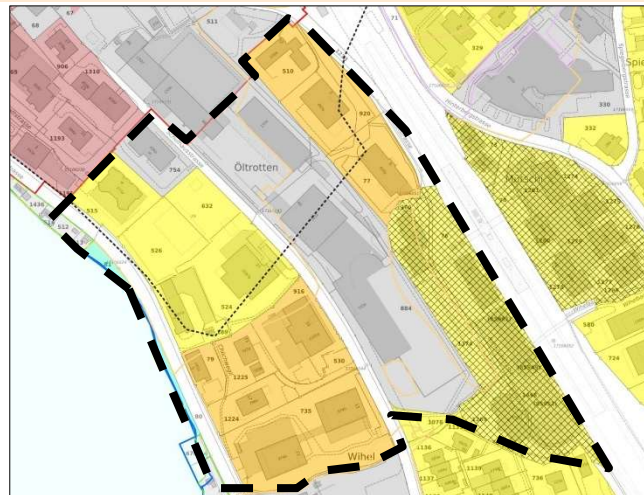
-

Entwicklungsvorstellungen

Das Potenzial des Zentrums wird zurzeit nicht ausgeschöpft. Die Zentrumsfunktion soll gestärkt werden. Da es in der Gemeinde kaum Begegnungs- und Aufenthaltsflächen gibt, welche zentral gelegen und von der gesamten Bevölkerung genutzt werden können, wird ein Zentrumsentwicklungskonzept erarbeitet.

Quartier 2: Öltrotten

Siedlungserneuerung begleiten

**Analyse**

In der Mitte des Quartiers befinden sich die Räumlichkeiten und Sportplätze der Schule Walchwil in der öffentlichen Zone (OelB). Auf der Parzelle 67 besteht eine Reserve für eine öffentliche Nutzung. Ein Teil der Anlage liegt innerhalb der Abgrenzung «Ortsbildschutz» und «Archäologische Fundstätte». Rund um die öffentlichen Bereiche liegen Wohngebiete der Wohnzone W2, W3 und der Wohn- und Arbeitszone WA2. Es bestehen keine unbebauten Bauzonenreserven mehr im Quartier. Die Aussenräume der Schule ordnen sich zwischen sowie auf den Schulgebäuden an. Dadurch ergeben sich abwechselnde Platz- und Aufenthaltsflächen, welche vorwiegend von der Schule genutzt werden. Die Unterführung am Bahnhof ist die zweite zentrale Verbindung, neben der Unterführung Unterdorfstrasse, zwischen den unteren und oberen Gemeindegebieten. Es stehen verhältnismässig geringe Verkehrsflächen für Busse und kurzzeitige Aufenthaltsbereiche zur Verfügung. Auf der Parzelle 81 besteht ein kleiner öffentlicher Seezugang, welcher nicht optimal über die Strasse zu erreichen ist.

Daten**Fläche**

4.1 ha

Bauzonenreserven

0.0 ha

Zone

W2/WA2/W3/OelB/OeIF/BsV

Einwohner-/Beschäftigendichte

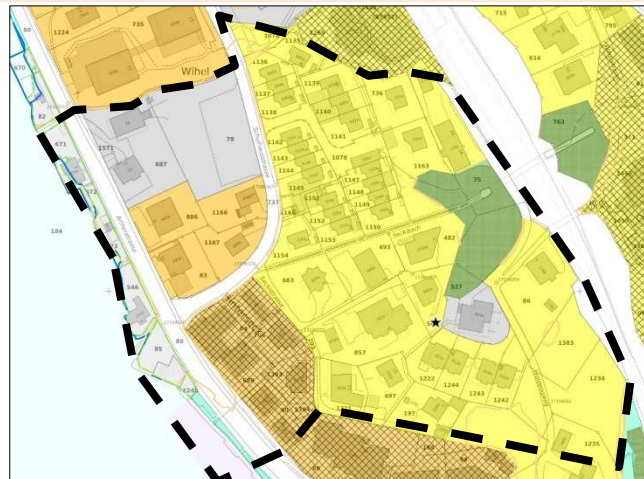
50 E+B/ha

Neue Entwicklungen

Die unbebauten Parzellen Nr. 524, 536 und 632 sind mittlerweile genutzt (Stand August 2020). Grosse Neuentwicklungen sind bereits in den letzten 5 Jahren erfolgt. Entlang der Bahnhofsstrasse kann für einzelne Gebäude demnächst ein Erneuerungszyklus anstehen. Der Ökihof beim Bahnhof stösst an die Kapazitätsgrenzen, eine Erweiterung und eine damit verbundene Standortevaluation wird geprüft.

Entwicklungsvorstellungen

Für die Weiterentwicklung des Quartiers sind kleine Interventionen notwendig. Eine Stärkung des öffentlichen Seezugangs ist zu prüfen. Dabei sind die Fusswegverbindungen zwischen dem Seezugang sowie den Wohngebieten zu verbessern.

Quartier 3: Hintersecki/Wihel**Siedlungserneuerung begleiten****Analyse**

Entlang der Schulhausstrasse besteht eine Reiheneinfamilienhaus-Siedlung aus dem Jahre 1985. Die Bauzonen in den Hangbereichen sind der Wohnzone 2 zugeordnet. Entlang der Seestrasse sind vor allem 3-geschossige Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen vorhanden. Trotz des geringen Unterschieds der Ausnützungsziffern zwischen der W2 und WA3 sind die Gebäude entlang der Artherstrasse deutlich massiger. Auf einigen Parzellen an der Seckstrasse bestehen noch Ausnützungsreserven. Innerhalb des Quartiers befindet sich der Aussichtspunkt «Reformierte Kirche». Gemäss Bauordnung ist die Sicht auf die talseitigen Berge und den See freizuhalten. Die Haupteinschliessung des Quartiers erfolgt über die Schulhausstrasse. In der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) besteht eine bedeutende Landreserve. Zurzeit wird diese als Parkierungsfläche zwischen-genutzt. Wegverbindungen für den Fussgängerverkehr von den unteren Gebieten zur Kirche, Bahnhof und in die Wohngebiete oberhalb der Bahnlinie sind vorhanden.

Daten**Fläche**

4.7 ha

Bauzonenreserven

0.7 ha

Zone

W2/W3/WA3/BsV/OelF/UeBo

Einwohner-/Beschäftigtendichte

47 E+B/ha

Neue Entwicklungen

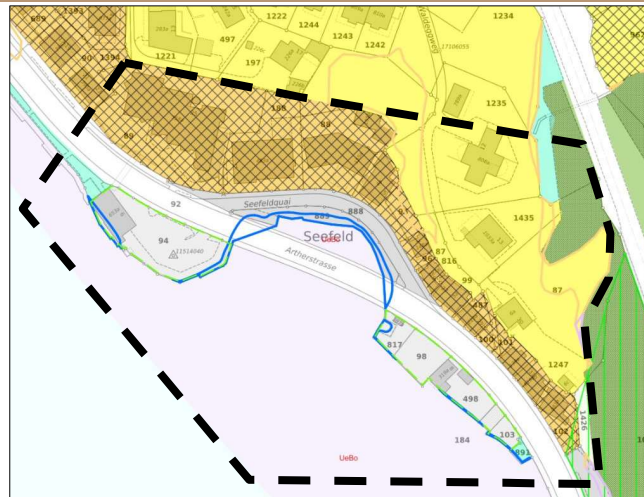
Auf den unbebauten Parzellen Nr. 1234 und 1383 sind Bauprojekte vorhanden (Stand August 2020).

Entwicklungsvorstellungen

Aufgrund des Gebäudealters sind vereinzelte Erneuerungen in den nächsten Jahren absehbar. Dabei soll das Quartier jedoch nicht prioritär verdichtet, sondern qualitativ erweitert werden. Die weitere Entwicklung der strategischen Reserve Wihel ist noch zu prüfen. Unter anderem besteht die Möglichkeit zum Einbezug in die Schulraumplanung oder in die Standortevaluation für den Öki- und Werkhof sowie die Prüfung weiterer Nutzungen. Das geschützte Ensemble an der Artherstrasse soll möglichst in die neue Situation integriert und neue Bauten sollen entsprechend sorgfältig geplant werden.

Quartier 4: Seefeld

Bewahren / Weiterentwickeln



Analyse

Beim Seefeld handelt es sich um ein Ensemble von vorwiegend alten Gebäuden mit Baujahr vor 1920 entlang der ehemaligen Seestrasse bzw. nun dem Seefeldquai. Ca. 1970 wurde die Kantonsstrasse bzw. Artherstrasse mittels Brücke verlegt – das Quartier ist folglich nicht mehr im gleichen Masse vom Durchgangsverkehr betroffen wie zuvor. Die Gebäude entlang der Seestrasse bzw. des Seefeldquais befinden sich in der Wohn- und Arbeitszone WA3. In den dahinter gelegenen, erhöhten Bereichen befinden sich locker verteilte Bauten in der Wohnzone W2. Auf dem Zugersee ist die «Übrige Zone mit spez. Vorschriften für seebezogene Nutzungen» (UeBo) festgelegt. Diese Zone dient der Platzierung von Booten sowie weiteren seebezogenen Bauten und Anlagen. Die Boote werden in einem Bojenfeld mit ca. 45 Plätzen stationiert. Einzelne öffentliche Bereiche sind der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung & Freihaltung (OeIF) zugeteilt. Mit Ausnahme eines breiteren Abschnitts des Seeuferwegs mit Seezugang beim Restaurant Zugersee Lido, fehlen weitere Verbindungen oder sind kurzzeitige Aufenthaltsmöglichkeiten anderweitig belegt. Die Parzellen zwischen der Artherstrasse und dem Zugersee sind der «Bauzone mit spez. Vorschrift (BsV) Seeufer» zugewiesen. Diese Zone dient dem Strukturhalt der bisherigen Seeuferbebauung – Bauvolumen und Gebäude- sowie Firsthöhen dürfen nicht erhöht, die Aussicht von der Kantonsstrasse darf nicht weiter eingeschränkt werden.

Daten

Fläche

2.9 ha

Bauzonenreserven

0.12 ha

Zone

WA2/OeIB/UeBO/W2/OeIF/BsV

Einwohner-/Beschäftigtendichte

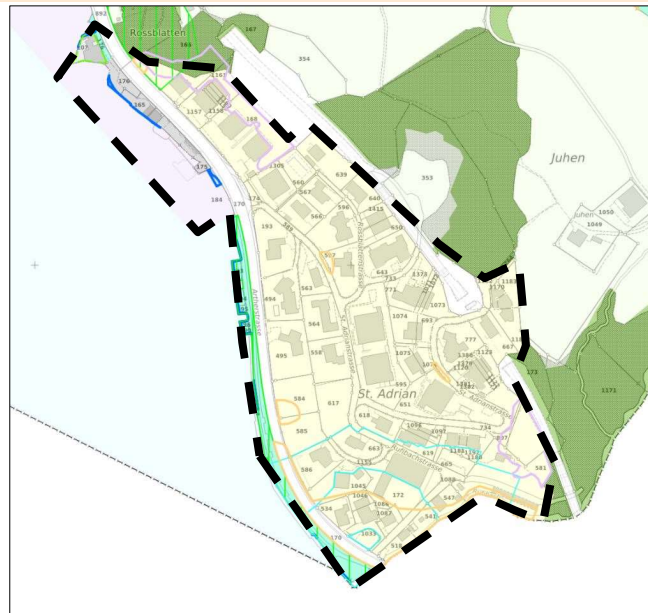
54 E+B/ha

Neue Entwicklungen

Der Bau eines Hafens mit Erweiterung um max. 50 Plätze und die Aufhebung des Bojenfeldes ist im kantonalen Richtplan festgesetzt.

Entwicklungsvorstellungen

Das Bojenfeld soll zugunsten eines Bootshafens aufgelöst werden. Entlang des Seeufers soll der öffentliche Zugang zum See verbessert und ausgebaut werden. Der Seefeldquai wird seeseitig als Erholungs- und Aufenthaltsfläche genutzt.

Quartier 5: St. Adrian**Siedlungserneuerung begleiten****Analyse**

Das Quartier St. Adrian/Altensee wird durch die Gemeindegrenze zwischen Walchwil und Arth getrennt. Auf Walchwiler-Seite ist das gesamte Quartier der Wohnzone W1 zugeordnet. Erlaubt ist eine Ausnützungsziffer von 0.32 und eine maximale Firsthöhe von 7.4 m. In der Gemeinde Arth liegen die Gebäude in einer Wohnzone W2 mit niedriger Ausnützung. Es ist eine Ausnützungsziffer von 0.3 und eine maximale Firsthöhe von 10 m erlaubt. Die Parzellen auf dem Gemeindegebiet Walchwil befinden sich hauptsächlich an einer Hanglage. Durch das Strandbad Walchwil und die Seepromenade ist der See beinahe durchgängig öffentlich zugänglich. Ein grosser Teil der Gebäude stammt aus der Bauperiode zwischen 1971 und 1990.

Daten**Fläche**

6.3 ha

Bauzonenreserven

0.3 ha

Zone

W1/BsV/OeIB/OeIF/UeBo

Einwohner-/Beschäftigtendichte

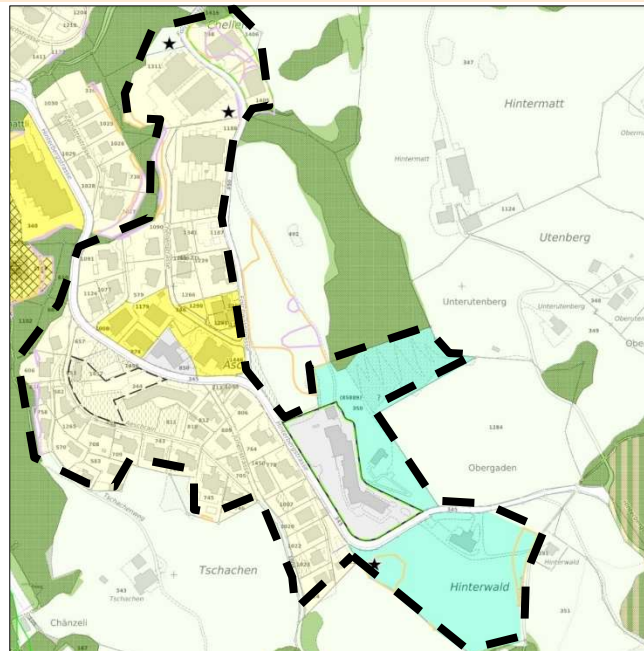
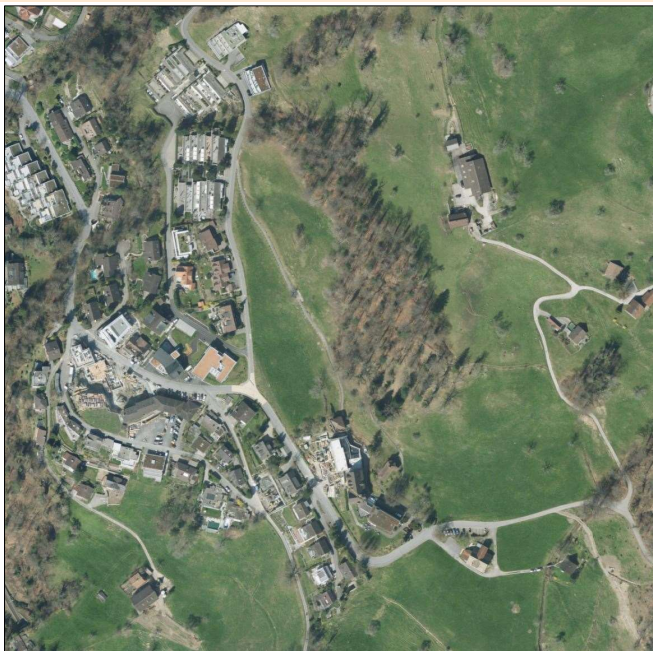
34 E+B/ha

Neue Entwicklungen

-

Entwicklungsvorstellungen

Eine Verdichtung des Quartiers ist aufgrund der Hanglage sowie der peripheren Lage nicht zweckmässig. Die Siedlungsgebiete von Walchwil und Arth sind in der bestehenden Zonenbestimmung gut aufeinander abgestimmt. Aufgrund der Altersstruktur der Gebäude ist es trotzdem wichtig eine qualitätsvolle Siedlungserneuerung des Quartiers zu begleiten. Der öffentliche Seezugang ist sehr gut ausgebaut und benötigt keine speziellen Massnahmen. Die zusammenhängenden, un bebauten Bauzonen sind zusammen koordiniert zu entwickeln.

Quartier 6: Äsch/Chellen**Siedlungserneuerung begleiten****Analyse**

Die Wohngebiete sind der Wohnzone W1 und W2 zugewiesen. Bei den meisten Gebäuden handelt es sich um heterogene Einfamilienhäuser mit älterem Baujahr (zwischen 1946 und 1990). Entlang der Forchwaldstrasse sind Terrassenhäuser neueren Baujahrs entstanden, welche einen deutlich grösseren Gebäudefussabdruck aufweisen. Kleinere Bauzonenreserven wurden durch einzelne Bauprojekte realisiert. Es bestehen keine unbebauten Reserven mehr. Verschiedene Aussichtspunkte sind definiert, welche die Aussicht zu den talseitigen Bergen und dem See freihalten sollen. Zur spezifischen Entwicklung des Restaurant- und Hotelbetriebes Äsch sowie des Zentrums Elisabeth wurde zwei Bauzonen mit speziellen Vorschriften (BsV) erlassen. Das Kurhotel Zentrum Elisabeth ermöglicht pflegebedürftigen Patienten sich zu erholen und Ferien zu machen. Es fehlt eine Fussverbindung Richtung St. Adrian-Quartier und an den See. Die Umgebungsbereiche, wie der historische Park, sind in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung & Freihaltung.

Daten**Fläche**

8.8 ha

Bauzonenreserven

0.0 ha

Zone

W1/W2/BsV/OeIF

Einwohner-/Beschäftigtendichte

49 E+B/ha

Neue Entwicklungen

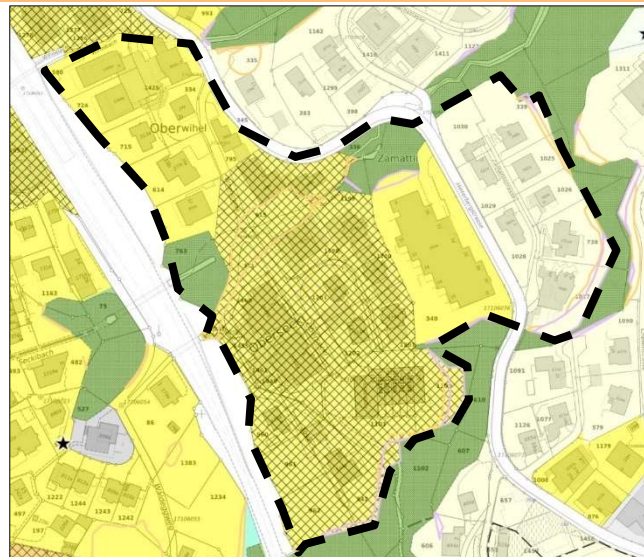
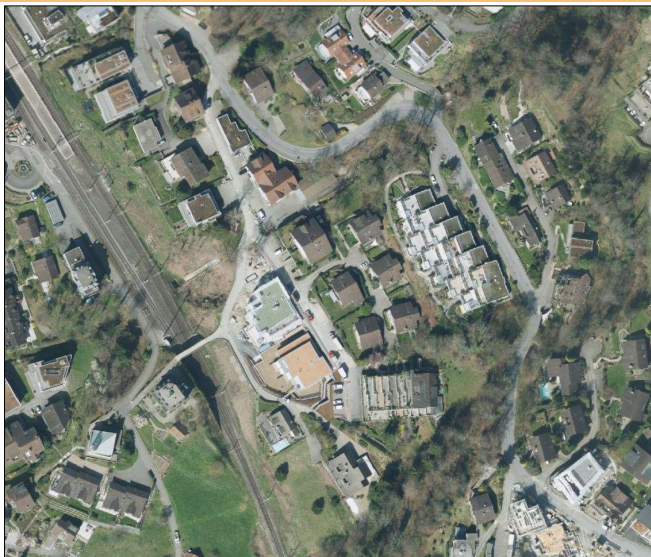
Das Zentrum Elisabeth wurde mit dem Erweiterungsbau «Solaris» ergänzt, das bestehende Restaurant- und Hotel Äsch durch einen Neubau ersetzt. An der Hinterbergstrasse sind zwei neue Mehrfamilienhäuser entstanden.

Entwicklungsvorstellungen

Es ist aufgrund des Gebäudealters sowie der Ausnutzungsreserven eine Erneuerung der Struktur durch Ersatzneubauten zu erwarten. Dabei ist besonders auf den Strukturhalt des Quartiers zu achten, damit die Masstäblichkeit nicht zu stark verändert wird.

Quartier 7: Obersecki/Zämattli

Quartierverträgliche Verdichtung prüfen



Analyse

Das Quartier besteht hauptsächlich aus Gebäuden von vor 1990. Neuere Bauten nach 2005 sind deutlich massiger, besonders bei den Neubauten im Bereich der Eisenbahnbrücke. Ein Teil des Quartiers befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone WA2. Es ist dabei nicht ersichtlich, dass über den Ausnützungsbonus für Gewerbebetrieb mehr Gewerbe angesiedelt werden konnte. Die Wohn- und Arbeitszone WA2 zwischen dem Bahnhof und dem Quartier «Wihel» wird von einer Wohnzone W2 unterbrochen. In den höher gelegenen Bereich der Hinterbergstrasse sind eher kleinere Gebäude aus der Bauperiode von 1971 bis 1990 in der Wohnzone W1.

Daten

Fläche

4.0 ha

Bauzonenreserven

0.2 ha

Zone

W1/W2/WA2

Einwohner-/Beschäftigtendichte

61 E+B/ha

Neue Entwicklungen

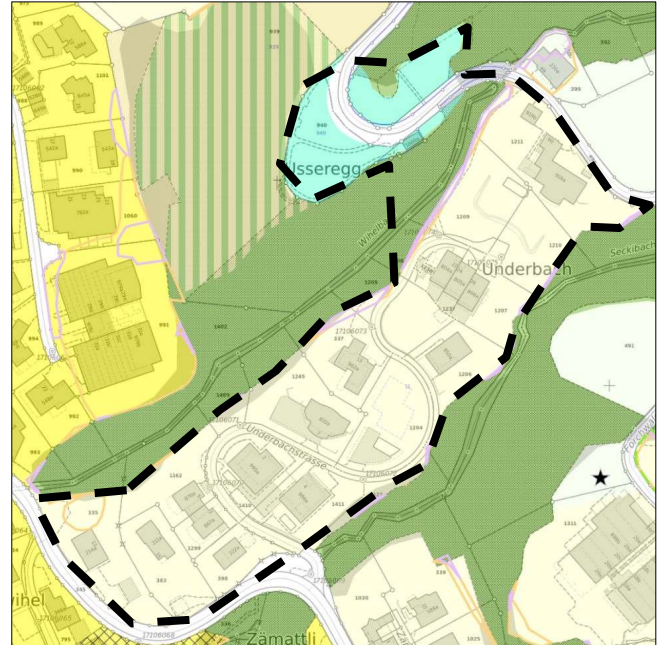
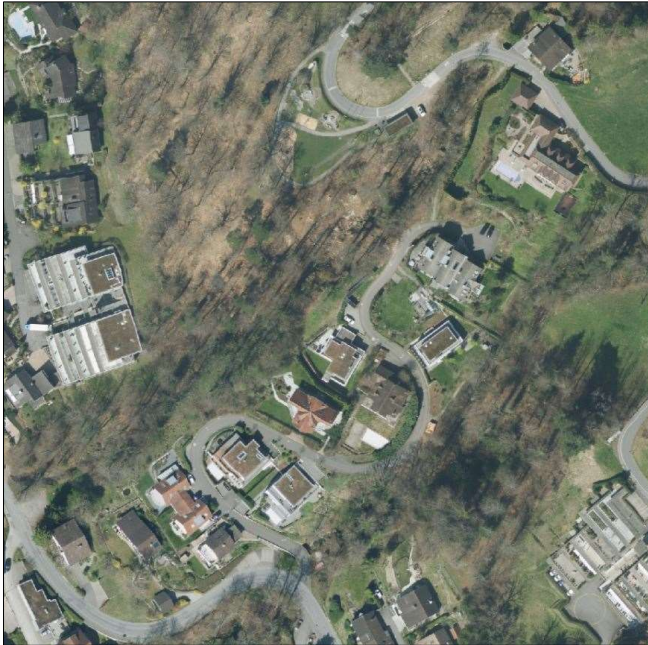
-

Entwicklungsvorstellungen

Die Zonenabgrenzungen sind zu prüfen. Aufgrund der zentralen Lage sowie einem grossen Anteil an Gebäude aus den Bauperioden von 1946 bis 1990 eignet sich das Gebiet für eine Verdichtung.

Quartier 8: Underbach

Siedlungserneuerung begleiten

**Analyse**

Das Kleinquartier Underbach befindet sich an steiler Lage in einem Waldeinschnitt. Die mäandrierende Underbachstrasse erschliesst die einzelnen Häuser. Die Wohngebäude wurden zum grossen Teil ab den 1990er-Jahren erstellt. Die Wohnzone W1 sowie die steile und exklusive Lage führen dazu, dass eine sehr tiefe Einwohner- und Beschäftigtendichte resultiert. Es bestehen noch Baureserven auf insgesamt drei Parzellen. Es ist jedoch schwierig abzuschätzen, ob diese Parzellen genutzt oder als «Aussichtsschutz» unbebaut gehalten werden. Nahe dem Quartier befindet sich die Freizeitanlage Ausseregg mit Spielplatz, Aufenthaltsflächen, Grillstelle und Aussicht auf den Zugersee.

Daten**Fläche**

1.8 ha

Bauzonenreserven

0.3 ha

Zone

W1/OeF

Einwohner-/Beschäftigtendichte

27 E+B/ha

Neue Entwicklungen

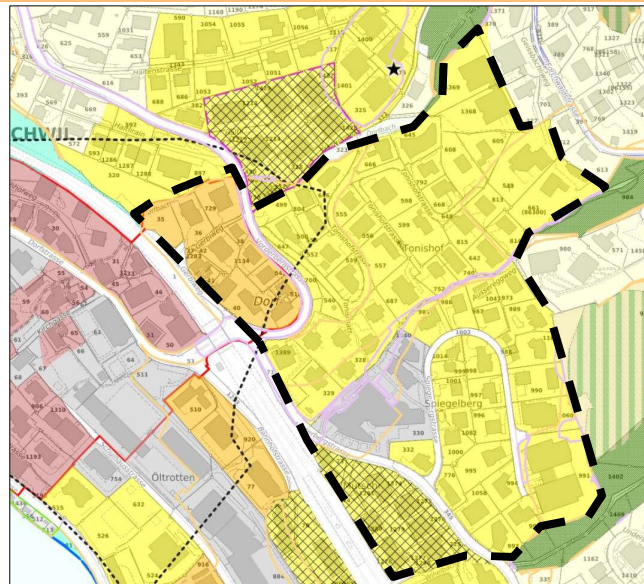
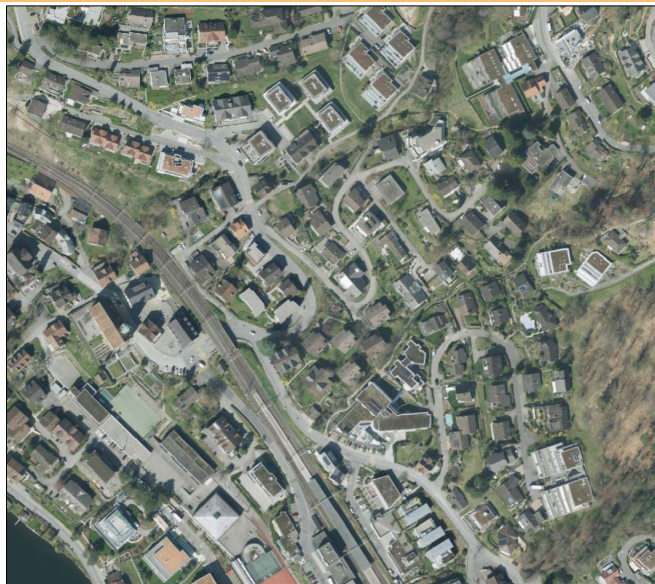
Auf der Parzelle Nr. 1204 wird ein neues Einfamilienhaus gebaut (Stand August 2020).

Entwicklungsvorstellungen

Aufgrund der exponierten Lage, dem geringen Gebäudealter sowie den Einschränkungen durch den Waldabstand erscheint eine Verdichtung in diesem Quartier nicht sinnvoll. Eine weitere Nutzungsverdichtung durch die Bebauung der Bauzonenreserven ist möglich, kann jedoch in der bestehenden Bau- und Zonenordnung zweckmässig erfolgen.

Quartier 9: Dorf/Tonishof/Spiegelberg/Mütschi

Quartierverträgliche Verdichtung prüfen

**Analyse**

Das zentrale Siedlungsgebiet oberhalb der Bahnlinie liegt zu grossen Teilen in der Wohnzone W2. Die Gebäude aus der Bauperiode 1970 bis 1990 sind hauptsächlich Einfamilienhäuser. Es hat an vereinzelt Stellen Erneuerung der Gebäudesubstanz gegeben. Der grosse Anteil der Gebäude stammt aus der Bauperiode von 1946 bis 1990. In den nächsten 15 Jahren ist mit zunehmenden Veränderungen im Quartier zu rechnen. Das Kleinquartier in der Wohnzone W3 ist durch die Bahnlinie und die Vorderbergstrasse stark abgeschnitten.

Daten**Fläche**

9.1 ha

Bauzonenreserven

0.0 ha

Zone

W1/W2/WA2/W3/OeIB

Einwohner-/Beschäftigtendichte

74 E+B/ha

Neue Entwicklungen

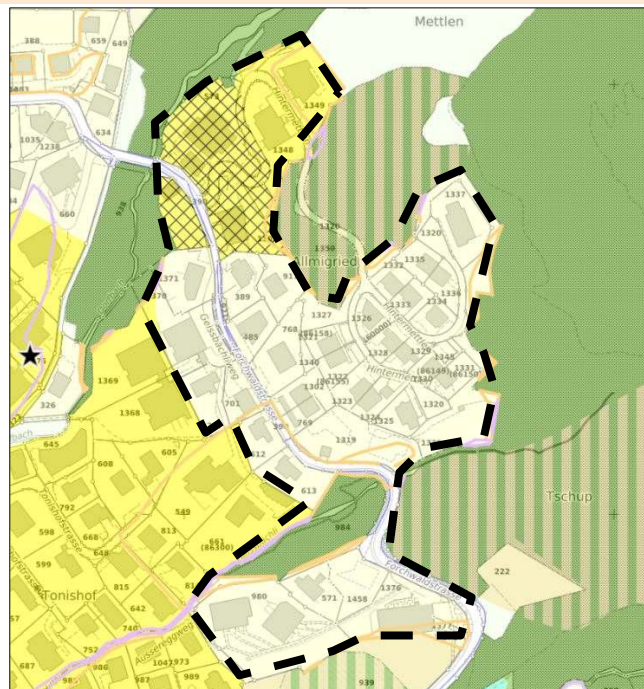
-

Entwicklungsvorstellungen

Das Gebiet eignet sich aufgrund der nahen Lage und der grösstenteils geringeren Hanglage für eine Verdichtung. Es ist zu prüfen, inwiefern Anpassungen an der Rahmennutzungsplanung (z. B. für die Höhenstufungen und die Sicherung von Aussichtsachsen) sowie den Infrastrukturen notwendig sind. Nahe zum Bahnhof sind ausserdem Umzonungen von den Wohn- in die Mischzonen denkbar zur Förderung von Erdgeschossnutzungen. Die Verbindungen von den Hanggebieten in Richtung Zentrum sind zu stärken. Im Nutzungsplanverfahren sind die Auswirkungen auf die Ortsbildschutzzone zu prüfen.

Quartier 10: Allmigried

Siedlungserneuerung begleiten

**Analyse**

Die Siedlungsgebiete über der Forchwaldstrasse befinden sich in besonders steilem Gelände, innerhalb schmaler Couloirs und reichen bis auf eine Höhe von 570 m ü. M. Das durchschnittliche Gebäudealter ist gering. Das Quartier wurde besonders ab dem Jahr 2000 entwickelt. Die Einwohnerdichte liegt mit 42E/ha knapp unter dem Gemeindegrenzniveau (48 E/ha). Angesichts des grossen Anteils der Wohnzone W1 mit einer Ausnutzungsziffer von 0.32 ist das Quartier verhältnismässig dicht besiedelt. Unter Berücksichtigung der laufenden Projekte gibt es keine verfügbaren Bauzonenreserven mehr.

Daten**Fläche**

4.2 ha

Bauzonenreserven

0.16 ha

Zone

W1/W2/WA2

Einwohner-/Beschäftigtendichte

48 E+B/ha

Neue Entwicklungen

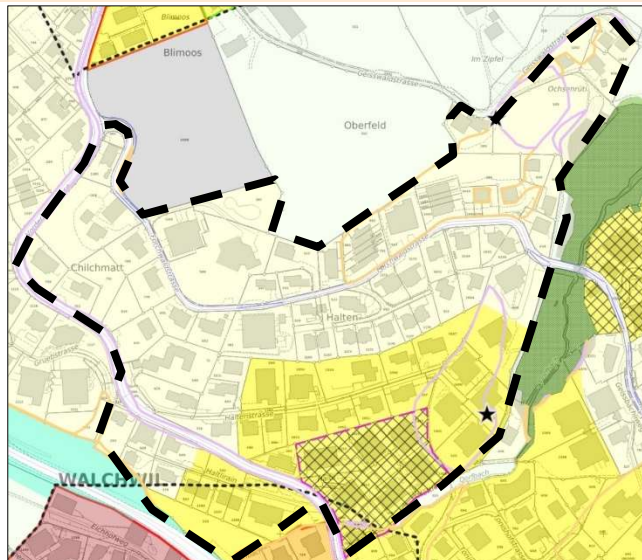
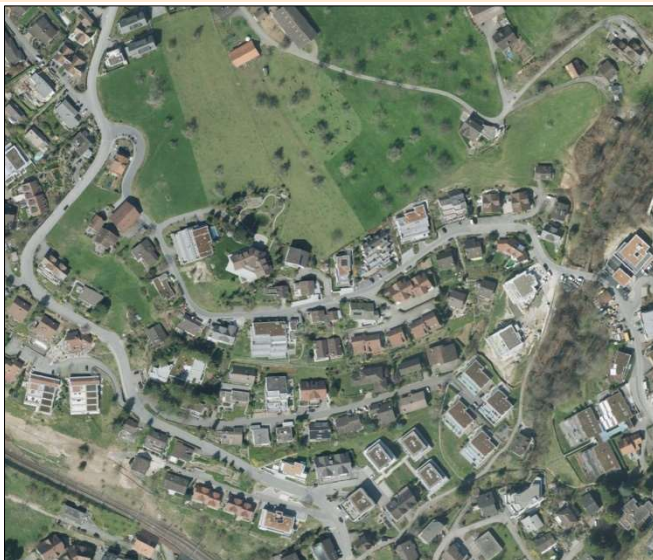
-

Entwicklungsvorstellungen

Im Quartier sind in den nächsten 20 Jahren geringe Entwicklungen zu erwarten, da die Gebäudealter tief und die Bauzonenreserven ausgeschöpft sind. Berücksichtigt man die Topografie und die kleinteilige Parzellenstruktur, so ist eine weitere Verdichtung kaum möglich. Folglich sind für das Quartier keine spezifischen Anpassungen der Rahmennutzungsplanung angezeigt.

Quartier 11: Chilchmatt/Halten/Ochsenrüti

Siedlungserneuerung begleiten

**Analyse**

Im Quartier Halten sind in den letzten 15 Jahren viele Neu- und Ersatzbauten entstanden. Diese weisen einen deutlich grösseren Gebäudefussabdruck wie bisherige Bauten auf und sind vorwiegend als Terrassenhäuser umgesetzt worden. Besonders die neu gebaute Siedlung entlang des Mettlenwegs ist deutlich massiger und hat folglich eine hohe Einwohnerdichte (76 E/ha). Die Beschäftigtendichte ist trotz der Mischzone nicht höher als in den anderen Kleinquartieren. Die bisherige Struktur besteht jedoch aus Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern ohne Staffelung der Geschosse und mit deutlich geringeren Fensterflächen Richtung See. In der Nähe der Vorderbergstrasse, oberhalb der Haltenstrasse ist ältere Bausubstanz mit geringerem Ausbaugrad vorhanden. Hier könnten im nächsten Planungshorizont Weiterentwicklungen stattfinden. In der Wohnzone W1 ist die Einwohnerdichte tief im Vergleich zu den umliegenden Quartieren. Solange die Erschliessungsstrasse nicht ausgebaut ist, sind die Bauzonenreserven im Gebiet «Ochsenrüti» nicht baureif.

Daten**Fläche**

8.3 ha

Bauzonenreserven

1.3 ha

Zone

W1/W2/WA2

Einwohner-/Beschäftigtendichte

52 E+B/ha

Neue Entwicklungen

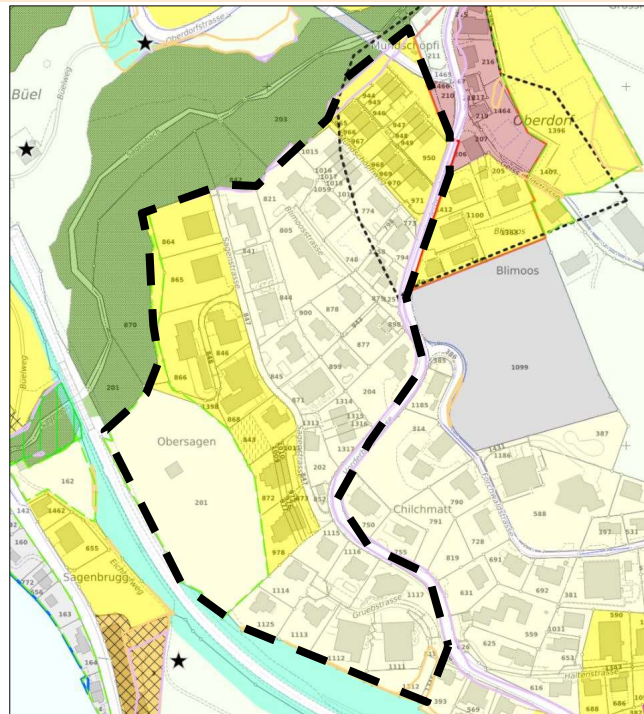
-

Entwicklungsvorstellungen

Der Fokus im Quartier Halten, besonders in der Wohnzone W1, ist die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Bestands. Es wird keine bauliche Verdichtung angestrebt. Ziel soll es sein, Gebäude zu erhalten, welche einen angepassten Gebäudefussabdruck haben sowie über sorgfältig strukturierte Fassaden verfügen. Vertikale Wegverbindungen von der Forchwaldstrasse Richtung Dorfzentrum sind zu schaffen, um die Durchlässigkeit zu verbessern. Die unbebauten Flächen im Gebiet Ochsenrüti sind zu erschliessen und eine qualitative Überbauung zu sichern.

Quartier 12: Obersagen/Mundschöpfi

Siedlungserneuerung begleiten

**Analyse**

Das Quartier Obersagen/Mundschöpfi liegt vorwiegend in der Wohnzone W1 und ist über Stichstrassen ab der Vorderbergstrasse erschlossen. In der Wohnzone W2 weiter unten am Hang sind grosse Mehrfamilien- bzw. Terrassenhäuser realisiert. In den oberen Bereichen sind es vor allem Ein- resp. Reihenfamilienhäuser. Ein überwiegender Anteil der Gebäude stammt aus der Bauperiode zwischen 1970 und 1990. Die Einwohnerdichte ist in der Wohnzone W2 leicht höher als in der Wohnzone W1. Auf der Parzelle 201 besteht eine grosse Bauzonenreserve an steiler Hanglage. Bei Anpassungen der Nutzungsplanungen sind die Auswirkungen auf die Ortsbildschutzzone zu prüfen.

Daten**Fläche**

6.4 ha

Bauzonenreserven

1.2 ha

Zone

W1/W2

Einwohner-/Beschäftigtendichte

46 E+B/ha

Neue Entwicklungen

-

Entwicklungsvorstellungen

Aufgrund der Nähe zur Ortsbildschutzzone sowie der unvorteilhaften Parzellenstrukturen eignet sich das Quartier Obersagen/Mundschöpfi nicht für eine grossflächige Verdichtung. Für die unbebaute Bauzonenreserve sind Baulandmobilisierungsmassnahmen zu prüfen.

Quartier 13: Oberdorf

Bewahren / Weiterentwickeln

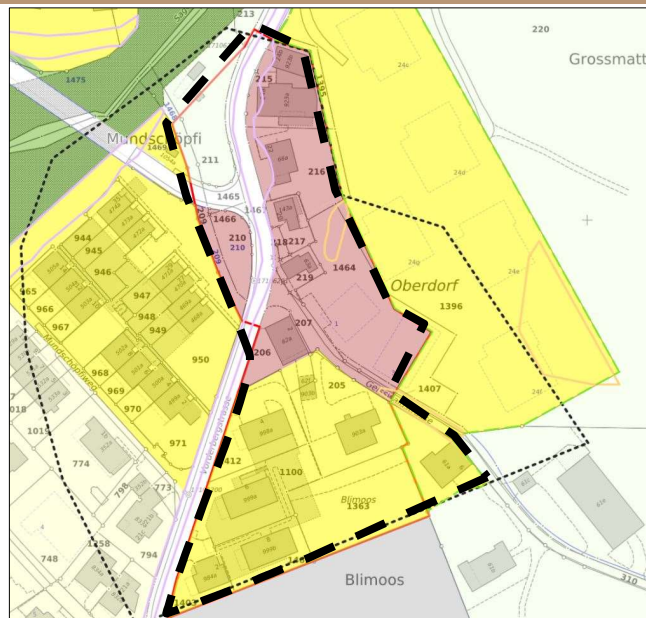
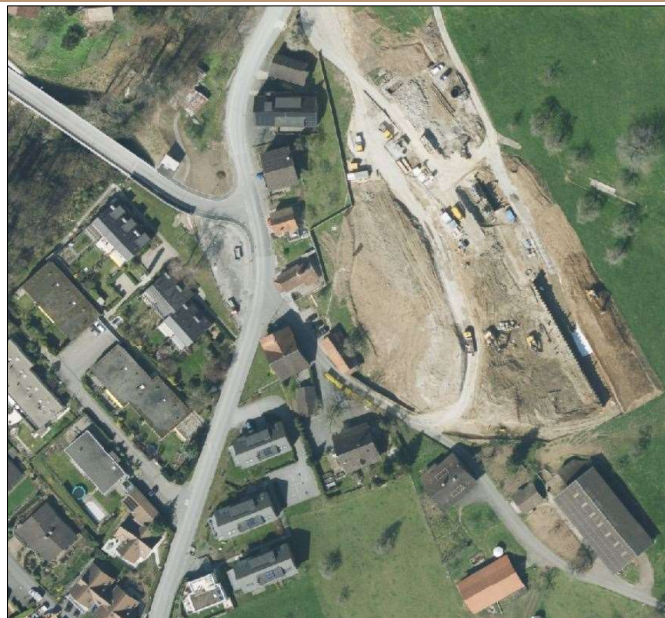


Abbildung 72: Wohnhaus Blimoos, Wohnhaus Grossmatt, Kapelle St. Antonius von Padua (Amt für Denkmalpflege und Archäologie), Ausschnitt historische Karte 1900 (www.map.geo.admin.ch)

Analyse

Das Oberdorf gehört neben dem Zentrum sowie dem Seefeld zu den ursprünglichsten Siedlungsgebieten in Walchwil. Die Baugruppe gliedert sich um die geschützte Kapelle St. Antonius von Padua und besteht aus mehreren schützenswerten oder geschützten Wohnhäusern (Bauernhäusern). Das Quartier liegt innerhalb des Perimeters Ortsbildschutzes.

Daten

Fläche

1.1 ha

Bauzonenreserven

0.1 ha

Zone

KA/W2

Einwohner-/Beschäftigtendichte

76 E+B/ha

Neue Entwicklungen

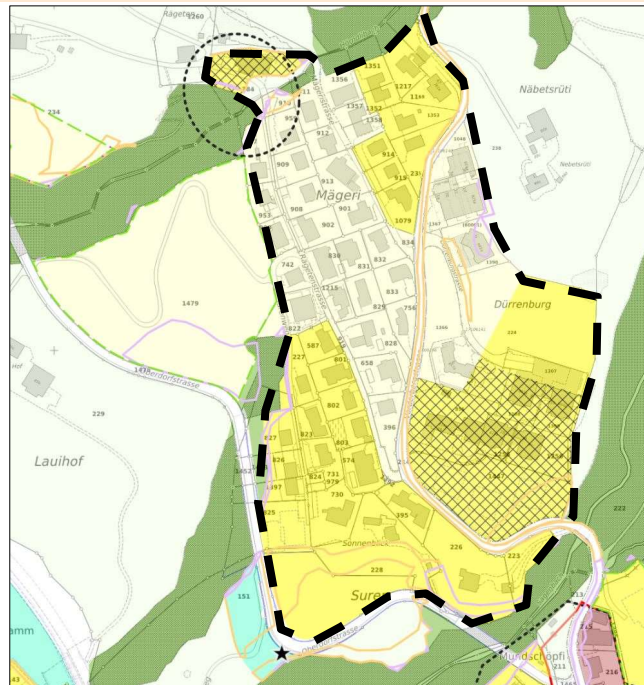
Auf der unbebauten Parzelle Nr. 1464 wird ein Teil der Überbauung Grossmatt realisiert (Stand August 2020). Die Korporation Walchwil plant auf der Parzelle Nr. 210 ein Wohnhaus zu erstellen.

Entwicklungsvorstellungen

Der Fokus im Quartier Oberdorf liegt auf dem Schutz der bestehenden, geschützten Bauten. Bei Neu- oder Ersatzbauten ist besonders auf die Einpassung ins Ortsbild zu achten.

Quartier 14: Mägeri

Siedlungserneuerung begleiten

**Analyse**

Das Quartier Mägeri befindet sich weiter ausserhalb des Dorfzentrums von Walchwil an besonders hoher Lage zwischen 500 und 600 m ü. M. Mit wenigen Ausnahmen sind die Gebäude entlang der Rägeten- und Mägeristrasse Einfamilien- und Zweifamilienhäusern aus der Bauperiode zwischen 1971 und 1990 mit sehr heterogener und kleinteiliger Eigentumsstruktur. Gebäude oberhalb der Vorderbergstrasse haben einen grösseren Gebäudefussabdruck. Dazwischen sowie an der Oberdorfstrasse sind Bauzonenreserven im Umfang von ca. 1,5 ha vorhanden. Die unbebaute Parzelle Nr. 1474 «Suren» (oberhalb der Oberdorfstrasse) befindet sich in der Reserve Bauzone W2 und benötigt gemäss Art. 4 Abs. 3 der Bauordnung Walchwil für eine bauliche Nutzung einen Quartiergestaltungsplan.

Daten**Fläche**

8,0 ha

Bauzonenreserven

1,6 ha

Zone

W1/W2/WA2/RBW2

Einwohner-/Beschäftigtendichte

33 E+B/ha

Neue Entwicklungen

Im Kleinquartier Dürrenburg werden drei neue Mehrfamilienhäuser realisiert (Stand August 2020).

Entwicklungsvorstellungen

Aufgrund der peripheren Lage des Quartiers sowie der feingliedrigen Struktur soll keine weitere Nutzungsverdichtung verfolgt werden. Es soll stattdessen darauf geachtet werden, dass Ersatz- oder Neubauten die Massstäblichkeit nicht zu sehr verändern. Die Garten- und Umgebungsstrukturen sowie die Gebäudestaffelungen sind weiterhin beizubehalten. Die Abgrenzung der Wohn- und Arbeitszonen ist hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Gewerbestrukturen zu überprüfen. Oberhalb der Vorderbergstrasse kann sich ein Abtausch der unbebauten Wohnzone W1 und W2 anbieten, um eine optimale Abgrenzung hin zur Landwirtschaftszone zu erreichen.

Quartier 15: Hörndlirain

Siedlungserneuerung begleiten

**Analyse**

Der Ortsteil Hörndli liegt abseits des weitestgehend zusammenhängenden Walchwiler-Siedlungsgebiets und verfügt über eine Bahnhofstestelle mit Verbindungen in Richtung Zug und Arth-Goldau. Innerhalb des Ortsteils ist der Hörndlirain ein kleinteiliges Einfamilienhausquartier mit heterogenen Eigentumsstrukturen, welches hauptsächlich im Zeitraum zwischen 1970 und 2005 entwickelt wurde. In den letzten 15 Jahren wurden einzelne Lücken im Siedlungsgefüge geschlossen. Auf den Parzellen 233, 1262 und 1263 bestehen jedoch noch grosse Bauzonenreserven von rund 1 ha.

Daten**Fläche**

5.0 ha

Bauzonenreserven

1.0 ha

Zone

W1/Oe1B

Einwohner-/Beschäftigtendichte

28 E+B/ha

Neue Entwicklungen

Es sind keine Bauabsichten bekannt.

Entwicklungsvorstellungen

Im Gebiet Hörndli sind noch grosse Bauzonenreserven in den einzelnen Quartieren vorhanden (Hörndli/Chlimattli/Löffler, Hörndlirain, Utigen/Rägeten). Es ist deshalb mit einem weiteren Bevölkerungswachstum zu rechnen. Aufgrund der peripheren Lage – losgelöst vom zusammenhängenden Siedlungsgebiet soll die Entwicklung nicht weiter gefördert werden, damit die Verkehrsinfrastrukturen nicht zu stark beansprucht werden. Ausserdem verfügt das Gebiet über keinerlei soziale Infrastrukturen (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, etc.). Eine Verdichtung wird ausserdem durch die heterogene und kleinteilige Eigentumsstruktur erschwert. Es ist zu prüfen, wie mit der unbebauten Bauzonenreserve umgegangen werden soll.

Quartier 16: Hörndli/Chlimattli/Löffler

Siedlungserneuerung begleiten

**Analyse**

Das Quartier Hörndli/Chlimattli/Löffler erstreckt sich entlang der Zugerstrasse und grenzt im nördlichen Bereich an Lothenbach, welches zum grossen Teil auf Zuger Gemeindegebiet liegt. Im südlichsten Abschnitt ist eine zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung bereits in den 1980er Jahren entstanden. Ein weiteres Projekt für eine Siedlung ist im Gange. Am Seeufer befinden sich verschiedene Gebäude, welche bereits vor 1945 erbaut wurden. Diese sind mit zwei Vollgeschoss ab Niveau der Zugerstrasse deutlich höher wie später erstellte Bauten, deren Firsthöhe kaum über das Niveau der Zugerstrasse reicht. Alle Bauten am Seeufer sind in der Bauzone mit speziellen Vorschriften Seeufer. Es bestehen keine öffentlichen Zugangspunkte zum Zugersee. Die höheren Hangbereiche sind durch eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung vor einer Überbauung gesichert.

Daten**Fläche**

5.5 ha

Bauzonenreserven

0.0 ha

Zone

W1/W2/BsV/OeF

Einwohner-/Beschäftigtendichte

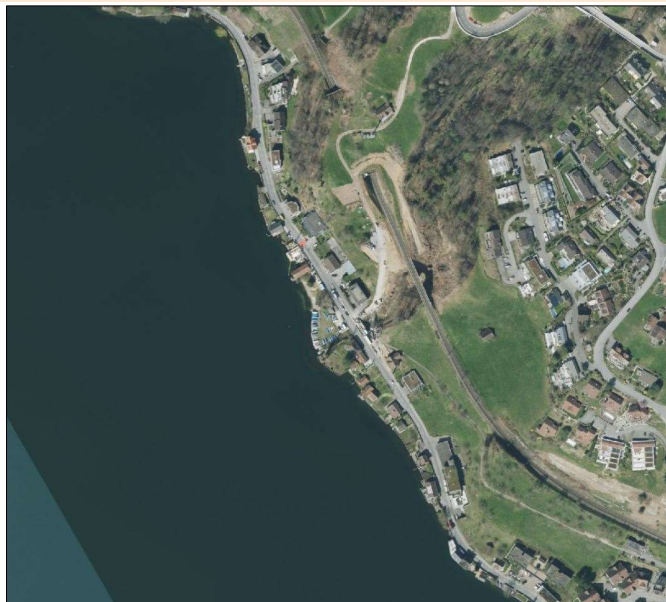
15 E+B/ha

Neue Entwicklungen

Die Bauzonenreserven auf den Parzellen 137, 140, 182 und 183 werden mit einer grösseren Siedlung mit vier Mehrfamilienhäusern genutzt. Mit dem Doppelspurausbau der Bahnlinie konnte ein Teil des angedachten Panoramaweges realisiert werden (rote Linie).

Entwicklungsvorstellungen

Obwohl nahe am See gelegen, haben die Quartiere im Einzugsgebiet (Hörndlirain, Utigen/Rägeten, Hörndli/Chlimattli/Löffler, Laui, Mägeri, etc.) keinen öffentlichen Seezugang. Es ist zu prüfen ob unterhalb der Kantonsstrasse ein Zugang über einen Steg bzw. eine Seeaufschüttung erreicht werden kann.

Quartier 17: Sagenbrugg/Eichblättli/Eichhof**Siedlungserneuerung begleiten****Analyse**

Im Quartier Sagenbrugg/Eichblättli/Eichhof sind die hangseitigen Bereiche entlang der Zugerstrasse mit maximal einer Bautiefe genutzt. Besonders entlang des Büelwegs ergeben sich deshalb grosse Bauzonenreserven in der Wohnzone W2 (ca. 0.7 ha). Die Zugerstrasse als zentrales, jedoch zerschneidendes Element sorgt dafür, dass die einzelnen Gebäude isoliert für sich alleinstehen und keine Interaktionen zwischen den Häusern oder quartierähnliche Strukturen sich ergeben können. Entlang des Eichhofwegs befinden sich ebenfalls Reserven der Wohnzone W1 (ca. 0.2 ha) und Wohnzone W2 (ca. 0.2 ha). Die Einwohner- und Beschäftigtendichte ist aufgrund der anspruchsvollen Topografie, der Kantonsstrasse sowie den unbebauten Bauzonen im Vergleich zu anderen dreigeschossigen Nutzungszonen tief. Auf der Parzelle 159 der Korporation Walchwil befindet sich eine Bootsstationierung in der öffentlichen Zone. Im Zusammenhang mit einem neuen Bootshafen Seefeldquai kann sich eine Verlagerung der Bootsplätze anbieten, wodurch die Anlage für einen verstärkten öffentlichen Seezugang genutzt werden kann. Ohne Umlagerung der Bootsabstellplätze ist eine Sanierung der Anlage notwendig.

Daten**Fläche**

5.1 ha

Bauzonenreserven

1.3 ha

Zone

W1/W2/WA2/WA3/BsV/OeIB/OeIF

Einwohner-/Beschäftigtendichte

35 E+B/ha

Neue Entwicklungen

Mit dem Doppelspurausbau der Bahnlinie konnte ein Teil des angedachten Panoramaweges realisiert werden (rote Linie).

Entwicklungsvorstellungen

Aufgrund der Rahmenbedingungen ist eine Verbesserung der Siedlungsstruktur hinsichtlich der Freiräume und der Dichte schwierig. Freiräume werden durch die notwendigen Verkehrsflächen verhindert. Die enge Zugerstrasse bietet geringe Möglichkeiten für eine siedlungsverträgliche Umgestaltung. Die bestehende Zoneneinteilung soll bezüglich der unbebauten Bauzonen überprüft werden. Zur Umnutzung der Bootsstationierung Sagenbrücke und Stärkung des öffentlichen Seezugangs ist eine koordinierte Planung mit dem Bootshafen Seefeldquai notwendig.

B) Öffentliche Nutzungen in der Gemeinde Walchwil

Nr.	Bezeichnung	Nutzungen	KTN	Zone	Beurteilung Defizite (Bausubstanz, Nutzungsmöglichkeiten, Lage, etc.)	Lagebeurteilung	Konzeptansätze	Hinweis Planungen
							Bedarf Nutzungsänderung	
1	Gemeindeverwaltung	Verwaltung	50	KA	Neubau 2016			-
2	Katholische Kirche	nicht gemeinlich	63/64	OeIB	-			-
3	Schulhaus Sternmatt	Kindergarten	57	OeIB	- Teils unattraktive Aussenräume - passt energetisch nicht ins Bild "Energistadt". Fenster sowie Teile der Fassade und WC-Anlagen wurden im Jahre 2002 saniert			Zentrumsentwicklung/ Schulraumplanung
	Pavillon Sternmatt	Kindergarten	57	OeIB	- Keine Aussenräume - Schlechte Bausubstanz			Zentrumsentwicklung/ Schulraumplanung
4	Parreiamt	nicht gemeinlich	68	OeIB				
5	Musikschule	Schule	67	OeIB	- Baujahr 2007			
6	Schulrektorat	Verwaltung	67	OeIB	- Baujahr 2007		- Allfällige Umlagerung im Zusammenhang mit der Zentrumsplanung	Zentrumsentwicklung/ Schulraumplanung
7	Feuerwehrdepot	Feuerwehr	511	OeIB	- Zufahrt entlang Schulanlage gefährlich, Anfahrtszeiten aufgrund Lage knapp - Fehlende bzw. unbeheizte Besprechungs- und Sitzungsräumlichkeiten - Kein geeigneter Waschplatz mit Anschluss an Schmutzwasser		- Neue Standortsuche	
8	Turnhalle Öltrotten	Sport	511	OeIB	- Baujahr 1963, nicht mehr im besten Zustand - Flachdachsanierung 2015			Schulraumplanung
8	Turnhalle Oberstufe	Sport	884	OeIB	- Baujahr 1990, guter Zustand			
9	Schulhaus Öltrotten	Primarschule	511	OeIB	- Baujahr 1963, Aufstockung und Erweiterung ca. 2002.			
9	Schulhaus Engelmatt	Primarschule	754	OeIB	- Baujahr 1974, Renovation und Ausstockung 1997 - Neuer Pausenplatz 2014			
10	Hartplatz	Sport/Schule	511	OeIB	-		- Zwischennutzung als Standort für Bauprovisorium Schule bei allfälliger Erweiterung	
10	Kunstrasenplatz	Sport/Schule	884	OeIB				
11	Schulhaus Oberstufe	Oberstufenschule	884	OeIB	- Baujahr 1990, guter Zustand			
12	Gemeindesaal	Verwaltung	884	OeIB	- Baujahr 1990, guter Zustand			
13	Bibliothek	Soziale Einrichtung	884	OeIB	- Baujahr 1990, guter Zustand - Eher etwas zu klein			Schulraumplanung
14	Bahnhof	nicht gemeinlich	76*	BA				
15	Ökiohof/Werkhof	Verwaltung	1448*	WA2	- Zu geringe Arbeits- und Abstellflächen			Machbarkeitsstudie Ökiohof
16	Alterswohnheim	Soziale Einrichtung	330*	OeIB				
17	Alterswohnungen	Soziale Einrichtung	330*/ 1240*	OeIB				
18	Spielgruppe Tedydär	nicht gemeinlich	76*	WA2				
19	Spielgruppe Schmetterling	nicht gemeinlich	615*	WA2				
20	Parkplatz (Kies)	Verkehr	78	OeIB	- Parkplatz als Zwischennutzung, Fläche deutlich unternützt - Erschliessungsproblematik			Machbarkeitsstudie Ökiohof
21	Reformierte Kirche	nicht gemeinlich	527	OeIB				
22	Bojenfeld Loch	nicht gemeinlich	184	UeBo	- Bojenfeld für alle Bootstationierung ohne notwendigen Landflächen zum Umschlag und für den Unterhalt		- Bojenfeld soll zugunsten eines Bootshafens aufgelöst werden.	
23	Seebad	Sport/Erholung	175	OeIB	- Altes Bootshaus			
24	Spielplatz Usseregg	Sport/Erholung	940	OeIF	- Neubau 2012			
25	Vita-Parcours	nicht gemeinlich	222*	OeIB				
26	Kreuzweg mit Lourdesgratte	nicht gemeinlich	350*	OeIB				
27	Zentrum Elisabeth	nicht gemeinlich	350*	OeIB				
28	Sportanlage Lienisberg	Sport/Erholung	578*	UeFs	- Gemeinde betreibt Sportanlage Lienisberg auf Baurecht (BR 60003). - Verbreiterung Fussballplatz, Neubau Clubhaus, Neubau 2 Tennisplätze und Erstellung Flutlichtanlage 2018-2020			
29	Bootsplatz Sagenbrücke	nicht gemeinlich	905	OeIB	- Fokus auf der Bootstationierung, kaum Aufenthaltsqualität - Sanierung der Anlage ist angezeigt		- Umlagerung von Stationierungsplätzen in einen neuen Bootshafen Loch.	
-	Reserve Bälmoos	Reserve	1099	OeIB	- keine konkreten Entwicklungsvorstellungen		- Abschätzung Bedarf Zone OeIB	Konzept OeIB
-	Reserve Wihei	Reserve	78	OeIB				Machbarkeitsstudie Ökiohof
-	Reserve Kirchgasse	Reserve	67	OeIB/ KA			- Strategische Reserve für eine Schulraumerweiterung.	Schulraumplanung

Übersicht zu den öffentlichen Nutzungen des Plans «Bestand OeIB» vom 16. Oktober 2020 in der Gemeinde Walchwil (Nutzungen mit * liegen auf Parzellen, welche nicht im Gemeindebesitz sind)