



Kanton Zug

Gemeinde Walchwil

Beschluss Gemeinderat

Ortsplanungsrevision

Räumliche Strategie – Kurzfassung



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 – Kurzfassung
Auftraggeber	Gemeinderat Walchwil 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	4
1.1	Aufgabe.....	4
1.2	Bedeutung.....	4
1.3	Prozess und Organisation.....	5
1.4	Verfahren.....	5
2.	Räumliche Strategie	7
2.1	Gesamtstrategiekarte	7
2.2	Wachstum.....	8
2.2.1	Zielbild	9
2.3	Siedlungsentwicklung.....	10
2.3.1	Teilstrategiekarte / Zielbild	13
2.4	Freiraum- und Landschaftsentwicklung.....	14
2.4.1	Teilstrategiekarte / Zielbild	16
2.5	Verkehrsentwicklung	17
2.5.1	Teilstrategiekarte / Zielbild	20

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.

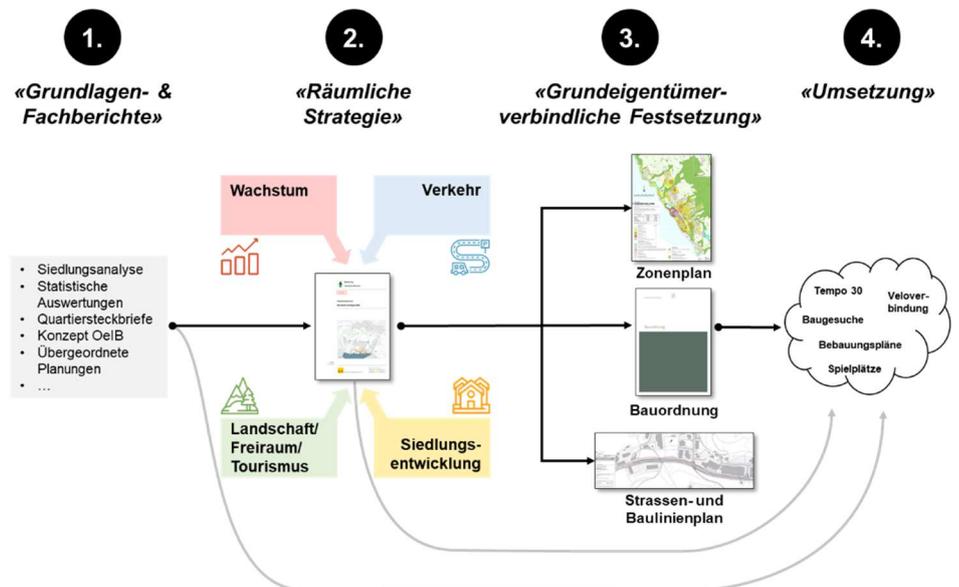


Abbildung 1: Prozess der Ortsplanungsrevision (eigene Darstellung R+K)

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.

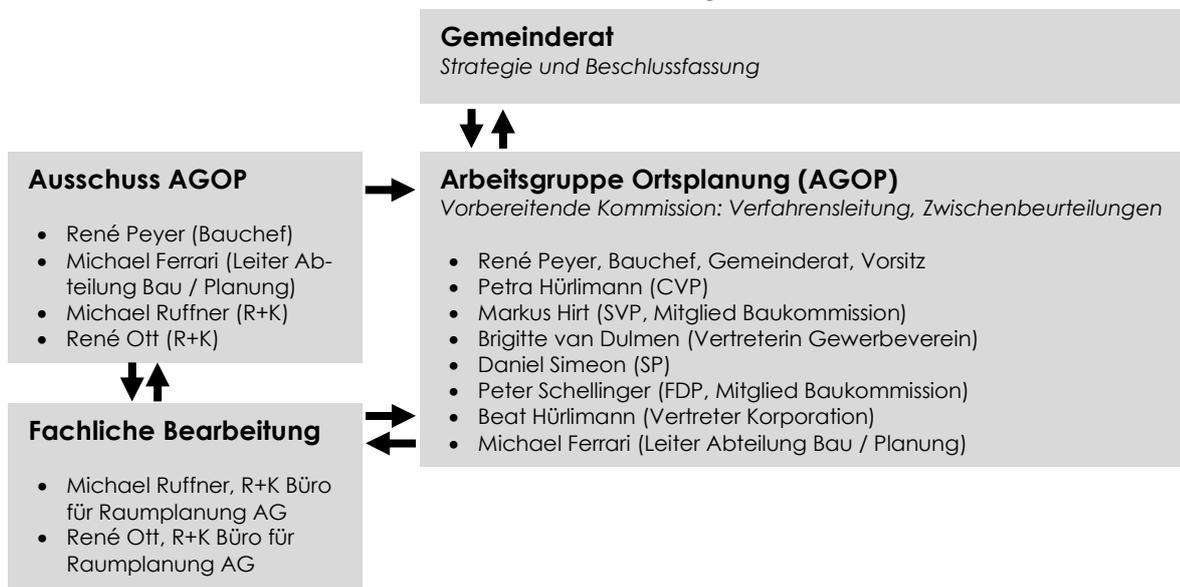
Zwei Fassungen

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

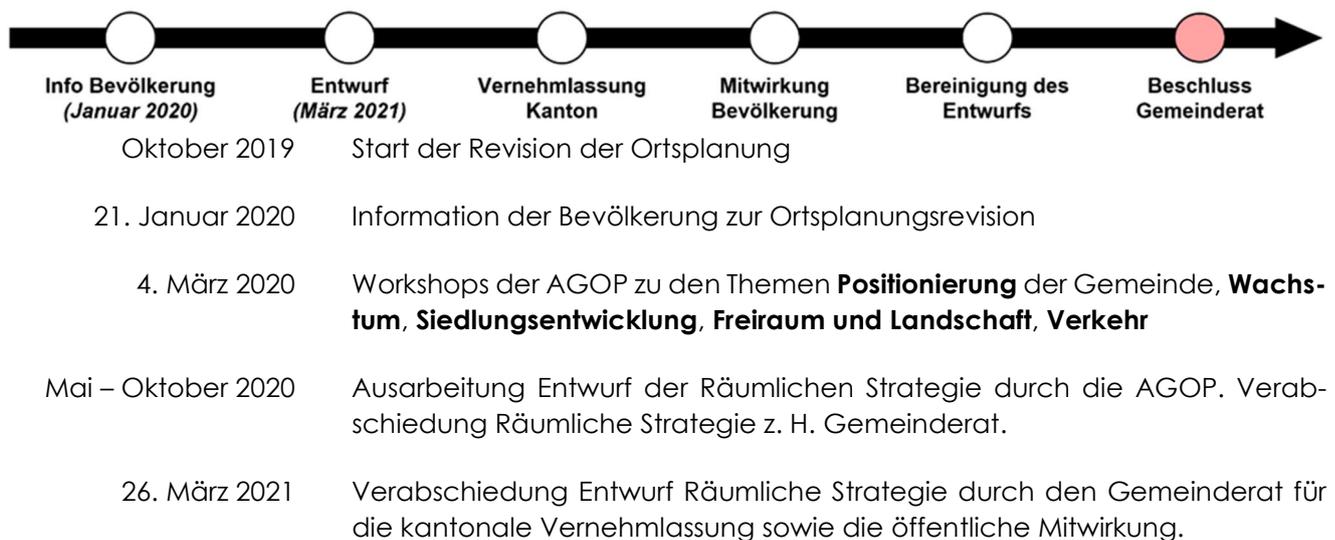
1.3 Prozess und Organisation

Projektorganisation

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



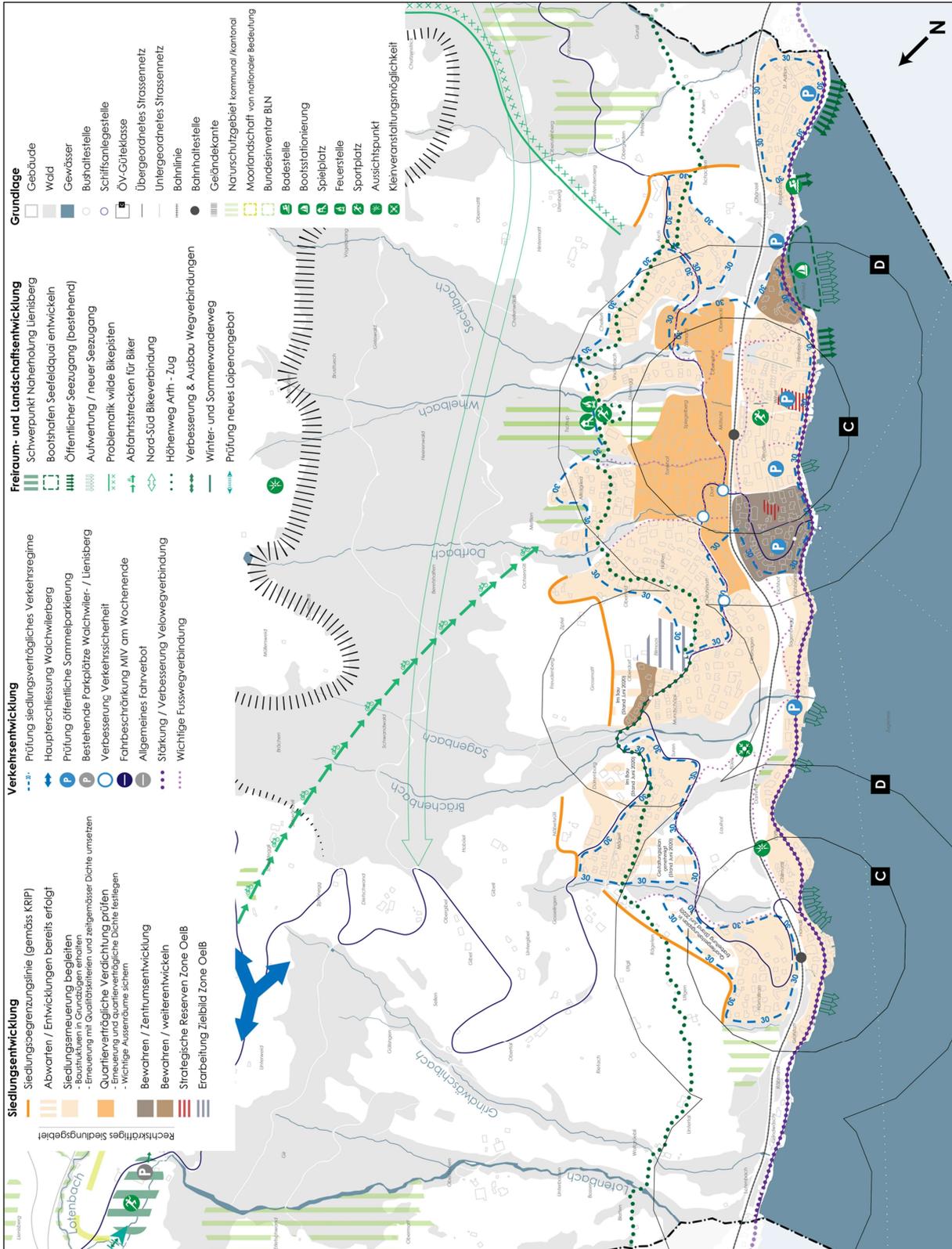
1.4 Verfahren



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. Räumliche Strategie

2.1 Gesamtstrategiekarte



Die Gesamtstrategiekarte in grösserem Massstab ist in der Beilage ersichtlich.



2.2 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.

2.2.1 Zielbild

Bevölkerungsentwicklung Walchwil 2000 – 2040

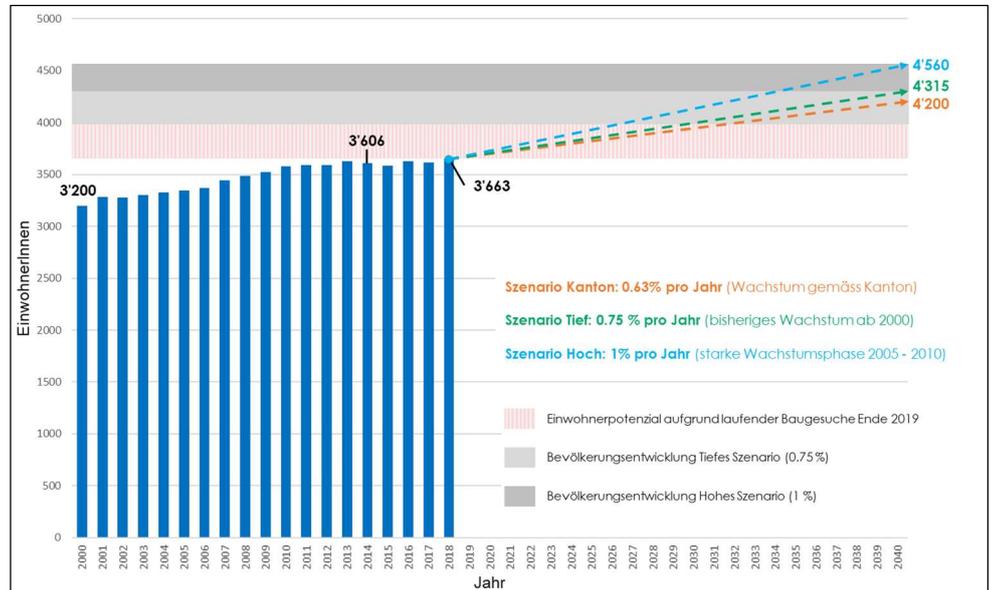


Abbildung 2: Szenarien der Bevölkerungsentwicklung bis ins Jahr 2040 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP, 2018, eigene Darstellung R+K)

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

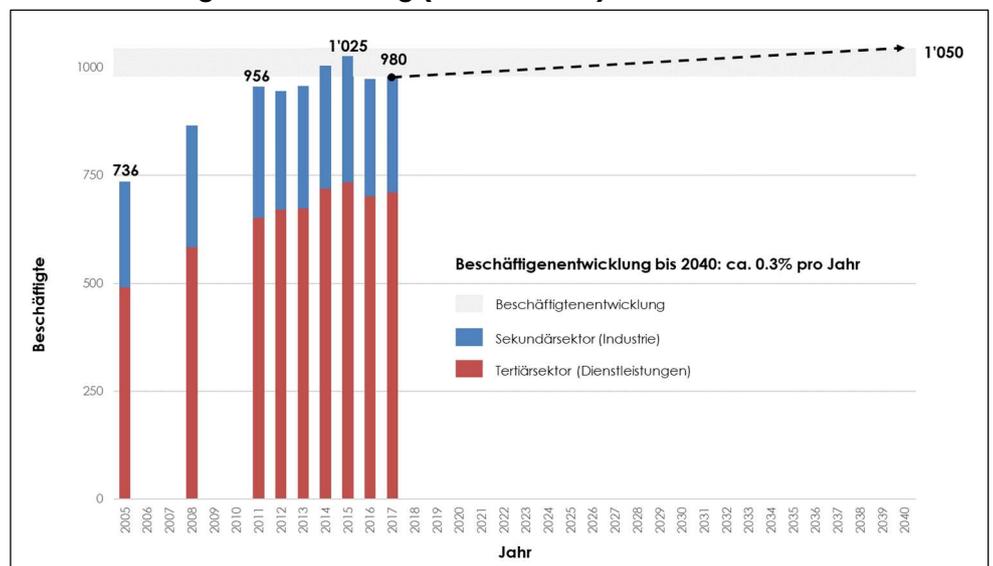


Abbildung 3: Szenarien der Beschäftigtenentwicklung bis ins Jahr 2040 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Eidgenössische Betriebszählung bis 2008, Statistik der Unternehmensstruktur STATENT ab 2010 bis 2017; eigene Darstellung R+K)



2.3 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 OeB-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.

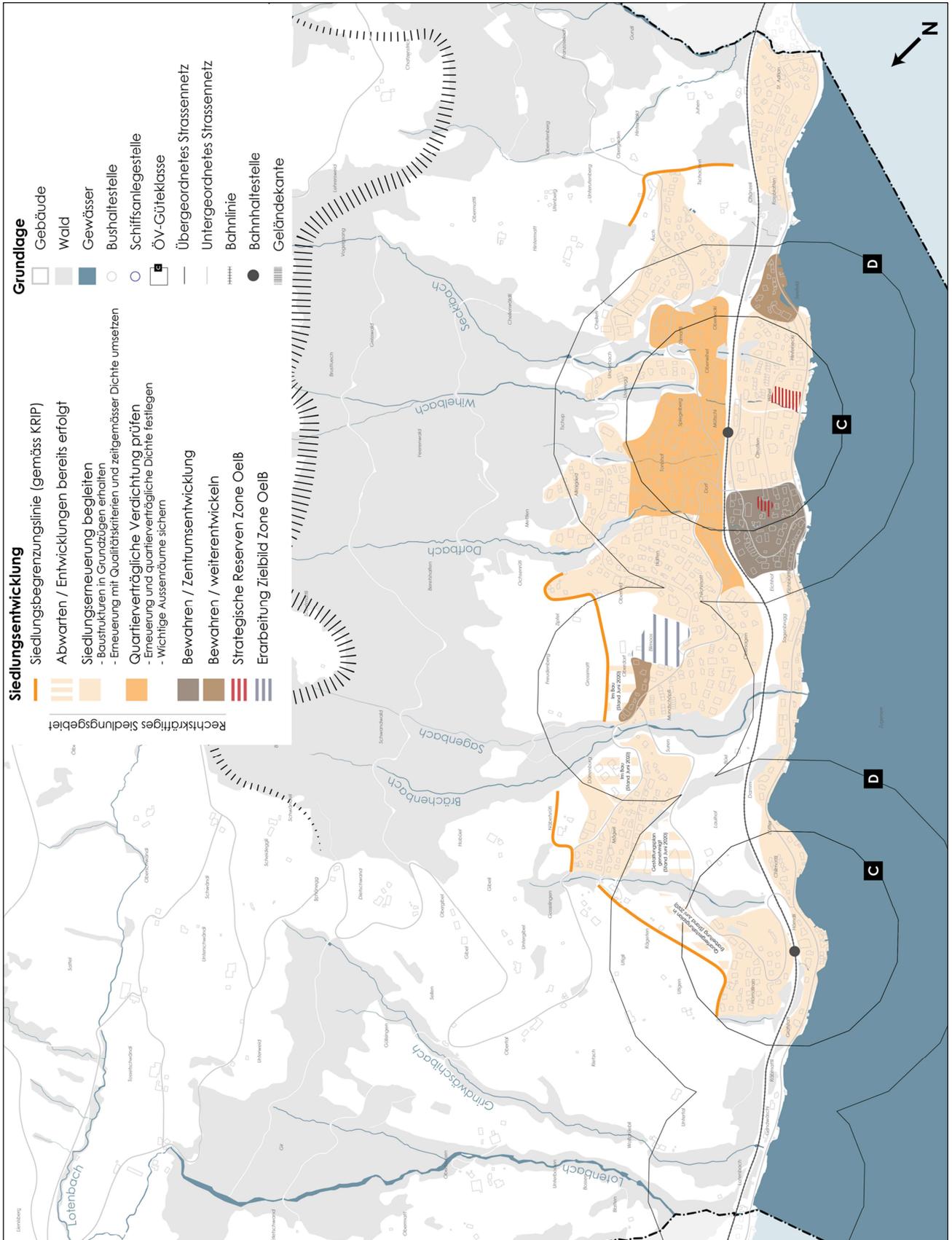
S4) Bauen am Hang

- 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.

2.3.1 Teilstrategiekarte / Zielbild





2.4 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.

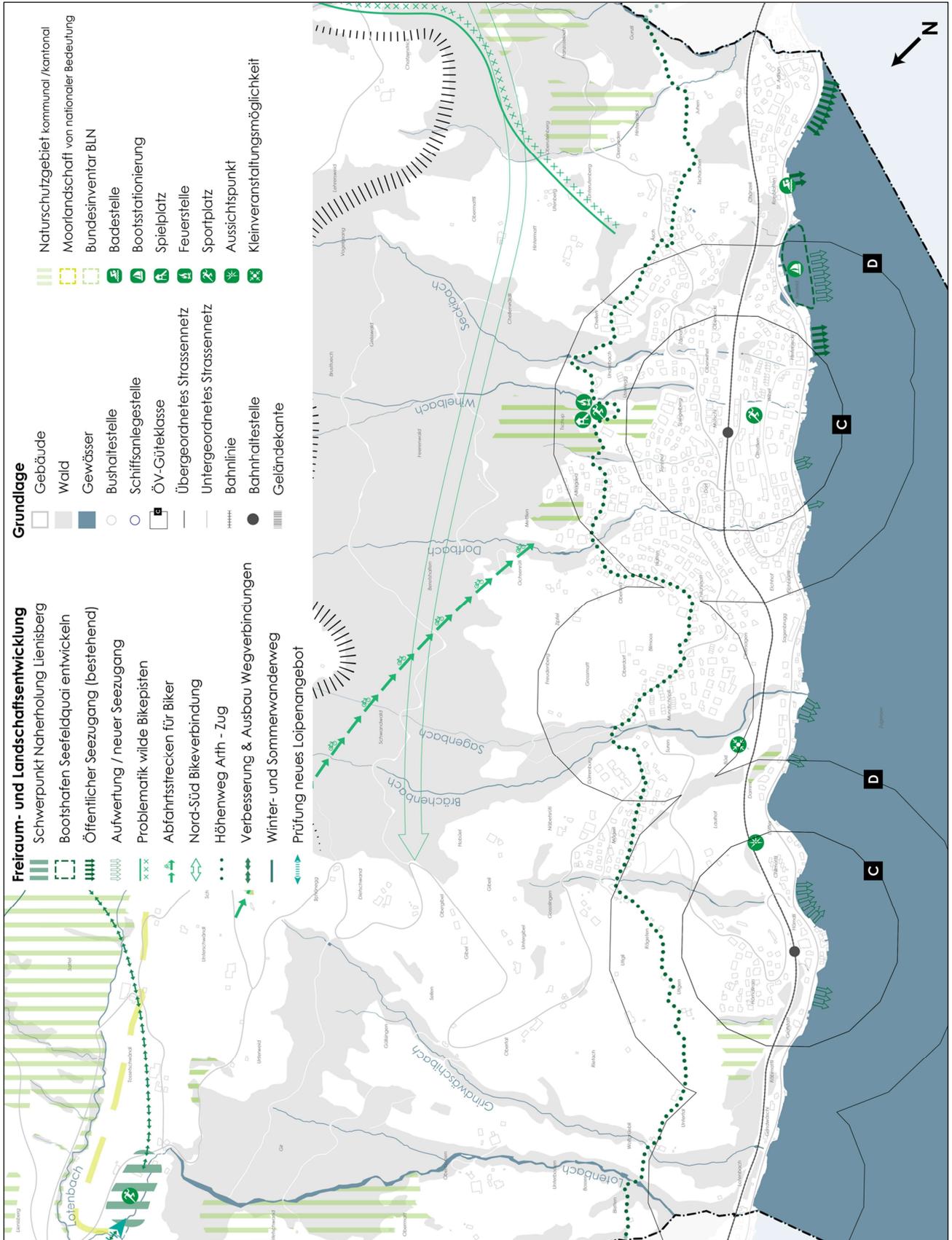
L4) Bikestrecken

- 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.

2.4.1 Teilstrategiekarte / Zielbild





2.5 Verkehrsentwicklung

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

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 Fussgängerverbindung 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 Hauptschliessung des Walchwilerbergs erfolgt über die Vorderbergstrasse.

2.5.1 Teilstrategiekarte / Zielbild

