

Ortsplanungsrevision Gemeinde Walchwil



Informationsveranstaltung
Beschluss räumliche Strategie
27. Oktober 2021

Herzlich Willkommen!



Ablauf

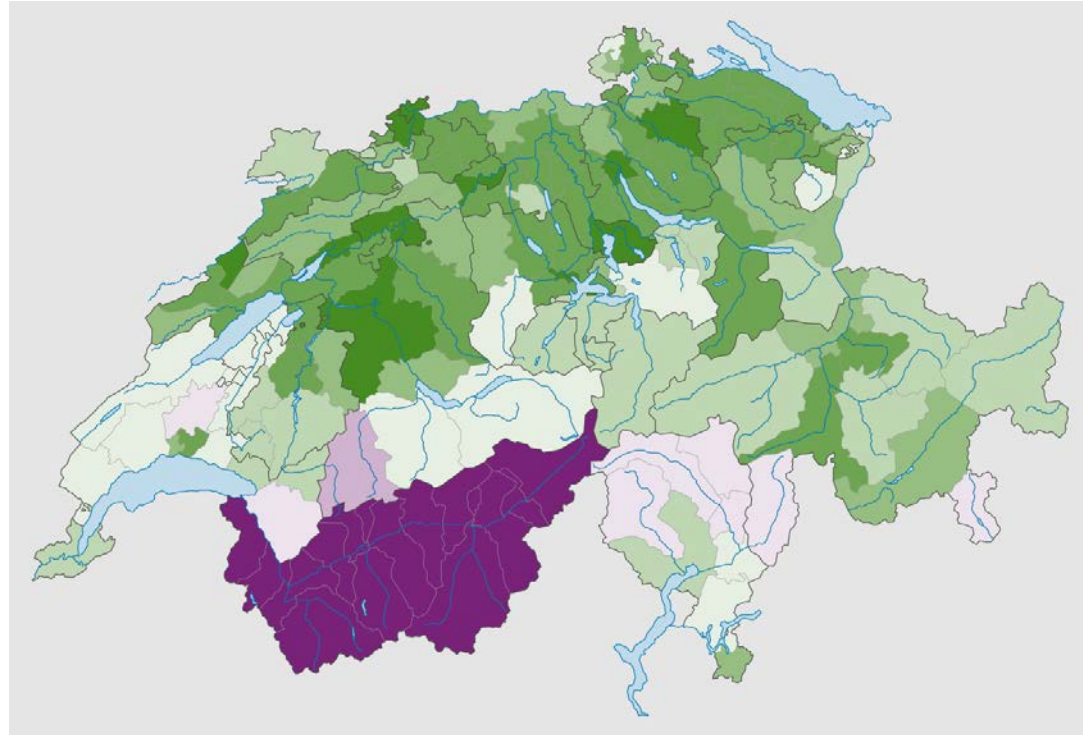
- Begrüssung und Einleitung
- Fachvortrag Räumliche Strategie Walchwil 2040 *R+K*
 - Kurzeinführung Raumplanung
 - Grundlagen, Fachberichte und wesentliche Konzepte
 - Hauptziele der Strategie
- Ausblick weitere Schritte *René Peyer*
- Fragen und Diskussionen *Arbeitsgruppe Ortsplanung (AGOP)*
 - Auskunft der AGOP zu einzelnen Anliegen (thematische Stellwände)

Kurzeinführung Raumplanung.

RPG-Revision, Abstimmung März 2013

Kurzeinführung Raumplanung.

- CH: 63 % Ja-Stimmen
- ZG: 71,4 % Ja-Stimmen
- SZ: 56.6 % Ja-Stimmen
- LU: 68.1 % Ja-Stimmen
- NW: 59.1 % Ja-Stimmen
- UR: 55.9 % Ja-Stimmen



Quelle: Bundesamt für Statistik BFS

Walchwil: 60.7 % Ja-Stimmen

Hauptanliegen RPG-Revision

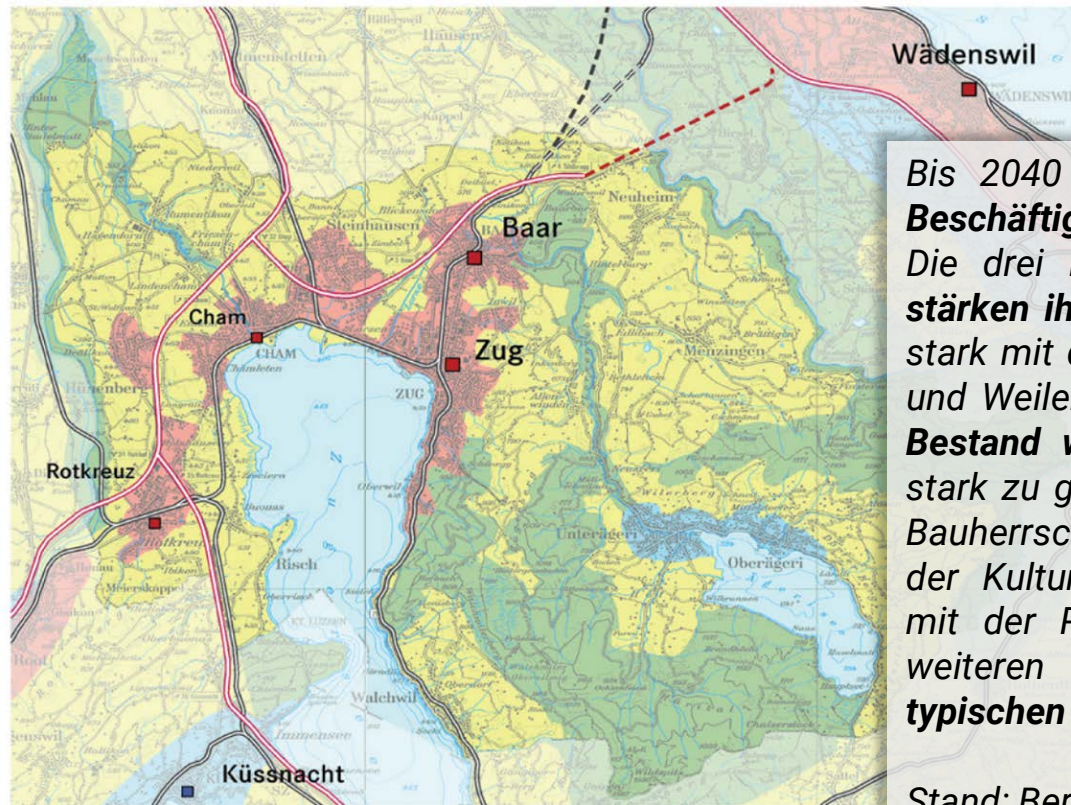
Kurzeinführung Raumplanung.

- Wachstum nach aussen begrenzen
- Baulandhortung unterbinden
- Mobilisierung der inneren Reserven (Verdichtung)
- Der Landwirtschaft genügend Flächen erhalten – insbesondere Fruchfolgefläche (FFF)
- Planungsvorteile ausgleichen (Mehrwertabschöpfung von mind. 20%)
- Bauzonenbedarf ist für die nächsten 15 Jahre festzulegen (überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren)

Räumliche Gliederung (KRP Zug)

Kurzeinführung Raumplanung.

Teilkarte G 9: Räumliche Gliederung



Bis 2040 finden rund 5 % des **Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums** in der **Kulturlandschaft** statt. Die drei Dörfer **Walchwil**, Neuheim und Menzingen **stärken ihre heutige Nischenstrategie**, auch wenn sie stark mit der Stadtlandschaft vernetzt sind. Die Dörfer und Weiler in der Kulturlandschaft **entwickeln sich im Bestand weiter**. Anliegen des **Ortsbildschutzes** sind stark zu gewichten. Die Gemeinden sensibilisieren 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**.

Stand: Bericht und Antrag des RR an KR 24.10.2017

Kantonaler Richtplan Zug

Kurzeinführung Raumplanung.

■ Wichtigste Punkte

- Verzicht auf substantielle neue Einzonungen
- Arrondierungen bis insgesamt max. 2'000 m² in Walchwil möglich, Abtausch möglich
- Verdichtung nach innen (Verdichtungsgebiete)
- **Wachstumsziele:**
Bevölkerung (Stand 2020) 3'820 E. bis im Jahr 2040 auf 4'200 E.
Beschäftigte (Stand 2018) 959 B. bis im Jahr 2040 auf 1'050 B.
(2. & 3. Sektor)
- Die Zahlen können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden.

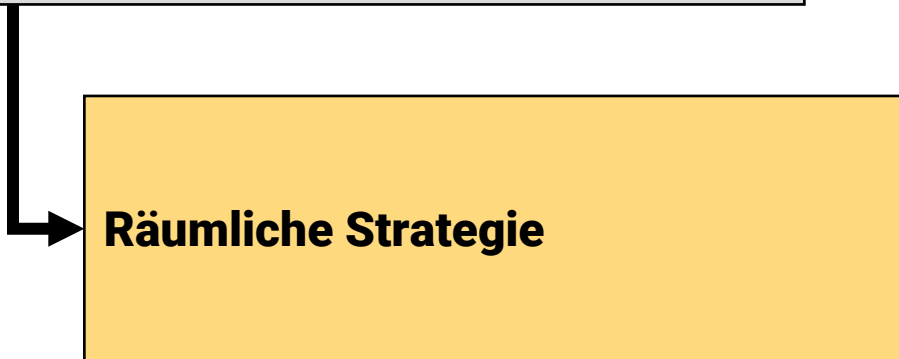
Zusammenfassung Ergebnisse

Räumliche Strategie

Raumplanerische Instrumente

Übersicht.

Grundlagen
(Bund, Kanton, bestehende Konzepte
Gemeinde, Nachbargemeinden...)



**Behörden-
verbindlich**



**Grundeigentümer-
verbindlich**

Was ist eine Räumliche Strategie?

Inhalt und Zweck.

- Auseinandersetzung mit strategischen Fragen:
 - Wie wird zukünftiges **Wachstum innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets** aufgenommen?
 - Welche bestehenden **Qualitäten des Orts** werden erhalten und ausgebaut?
 - Wie wird die **langfristige räumliche Entwicklung** gelenkt?
- Zweck:
 - Abstimmung mit **übergeordneten Planungen** (Bund, Kanton, übergemeindliche Konzepte)
 - Strategische Grundlage für **Ortsplanungsrevision / nachfolgende Planungen**

Prozess Ortsplanungsrevision

Ablauf Gesamtrevision.

1.

«Grundlagen- & Fachberichte»

- Siedlungsanalyse
- Statistische Auswertungen
- Quartiersteckbriefe
- Konzept OelB
- Übergeordnete Planungen
- ...

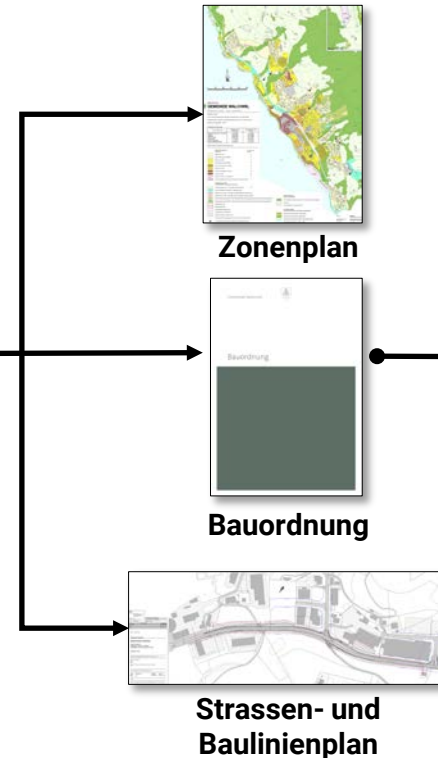
2.

«Räumliche Strategie»



3.

«Grundeigentümerverbindliche Festsetzung»



4.

«Umsetzung»



Phase 1: Räumliche Strategie

Phase 2: Nutzungsplanung

Strategievorstellung

Auszug zentrale Punkte und Inhalte.

1. **Grundlagen, Fachberichte und wesentliche Konzepte**

1.1 Erwartete Entwicklung Bevölkerung

1.2 Konzept OelB
(*Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen*)

1.3 Seezugänge

1.4 Quartieranalyse

2. **Hauptziele der Räumlichen Strategie**

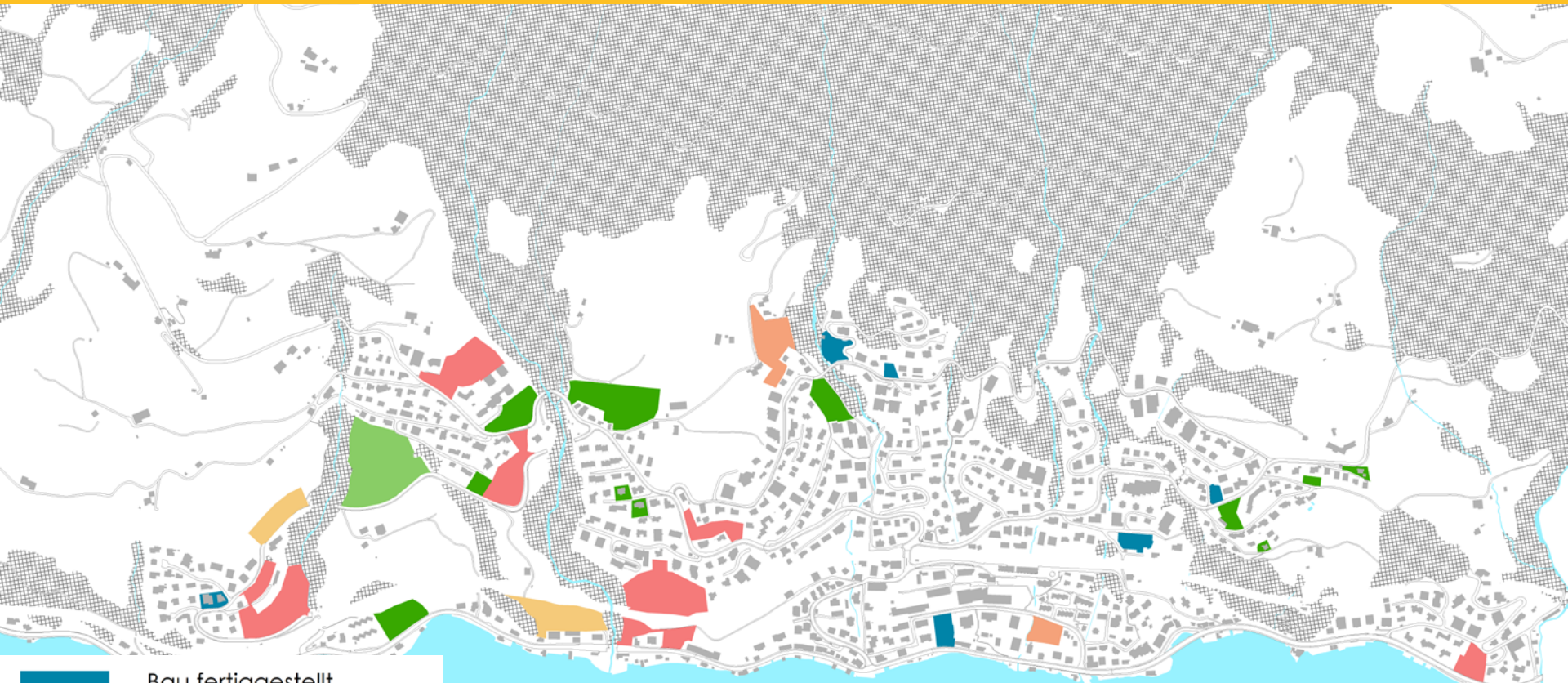
- Wachstum
- Siedlungsentwicklung
- Landschaft
- Verkehr

Räumliche Strategie.

1. Grundlagen, Fachberichte und wesentliche Konzepte

1.1 Erwartete Entwicklung Bevölkerung

Bauprojekte & Bauzonenreserven in WMZ.



- **Ca. 10.8 ha unbebaute Bauzonen**
- **Ca. 3.6 ha Flächen mit Bauprojekten**

1.1 Erwartete Entwicklung Bevölkerung

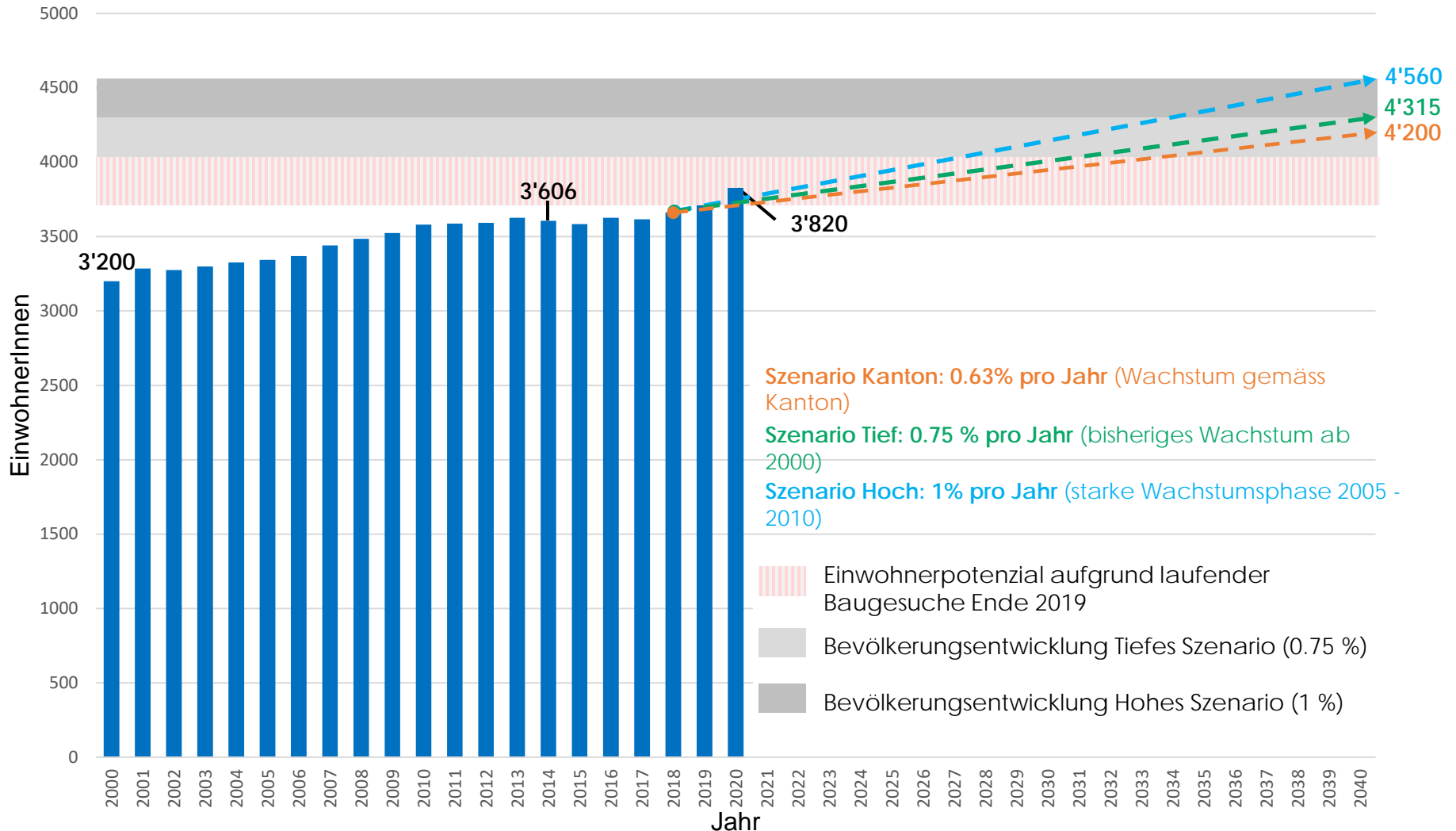
Prognosen und Eckdaten

- Prognose gemäss Kanton Zug bis 2040: **4'200 E.**
- Stand 2020: **3'820 E.**
- Zonenplanpotenzial: **4'550 bis 4'700 E.**
(ca. + 700 bis 900 E.)
- Laufende Bauprojekte: **+ 275 bis 325 E.**
(teils bereits fertiggestellt)

1.1 Erwartete Entwicklung Bevölkerung

Prognosen und Eckdaten

Bevölkerungsentwicklung Walchwil 2000 – 2040



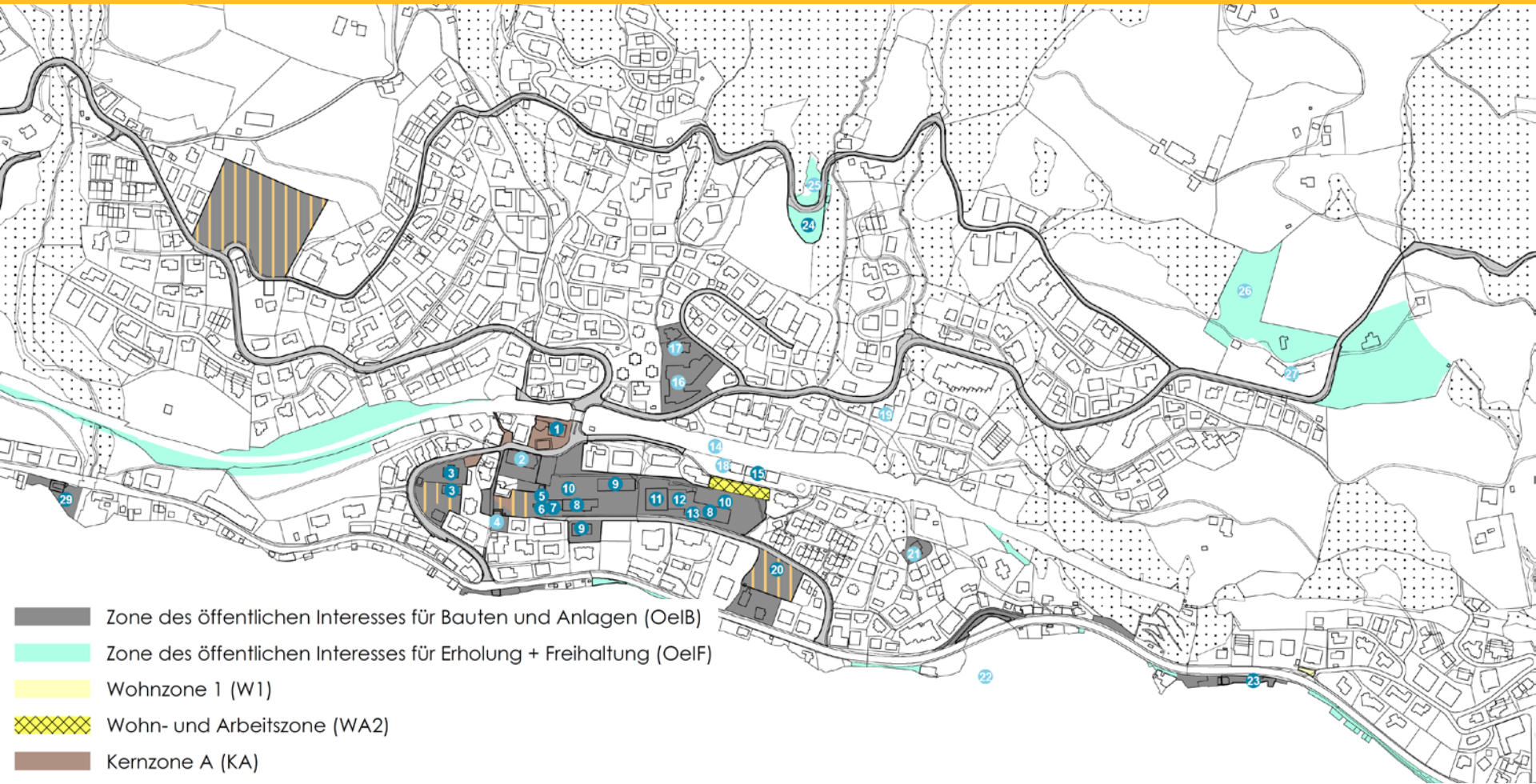
1.2 Konzept OelB

Ziel.

- Lagebeurteilung der öffentlichen Nutzungen (Qualitäten, Defizite) und Ermittlung neuer Bedürfnisse
 - Abschätzung Bedarf von neuen öffentlichen Bauten oder Anlagen
 - Abschätzung Bedarf der öffentlichen Zone OelB
- Ziel: Bedarfsgerecht dimensionierte und gut ausgebaute öffentliche Bauten und Anlagen**

1.2 Konzept OelB

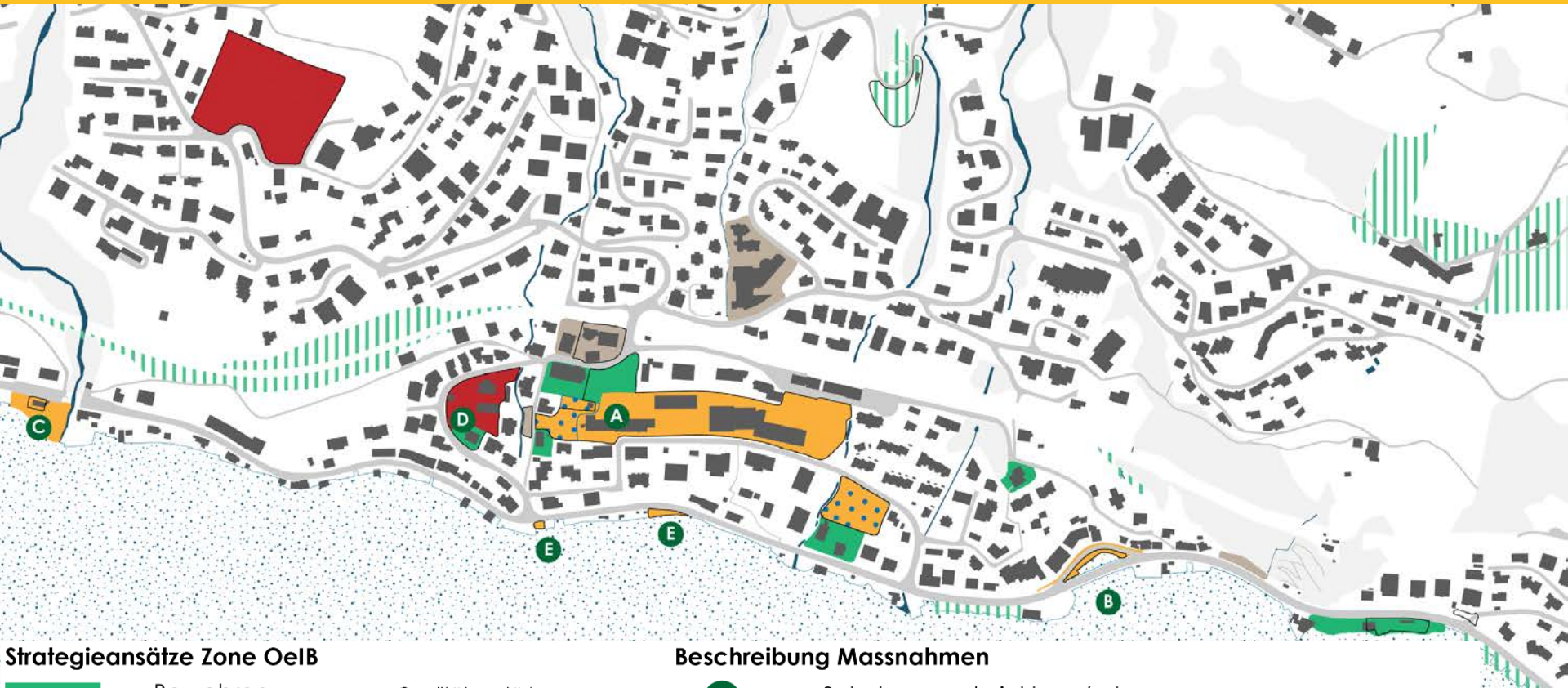
Bestand.






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

1.2 Konzept OelB






Fazit.



Strategieansätze Zone OelB

| | | |
|---|---------------------------|----------------------------------|
|  | Bewahren | <i>Qualitäten stärken</i> |
|  | Ruhen lassen | <i>Entwicklung abwarten</i> |
|  | Weiterentwickeln | <i>Weg weiterverfolgen</i> |
|  | Neuorientieren | <i>Klärungsprozess einleiten</i> |
|  | Strategische Reserve OelB | |
|  | Bewahren OelF | |

Beschreibung Massnahmen

| | |
|---|---|
|  | Schulraumentwicklung/-planung |
|  | Bootshafen Seefeldquai entwickeln |
|  | Umlagerung Bootsstationierung / Aufwertung Uferanlage |
|  | Zentrumsentwicklung |
|  | Seezugang aufwerten |

1.2 Konzept OelB

Fazit.



Blimoos:
Partizipative Erarbeitung Zielbild

Strassenbogen / Zentrum:
Partizipationsverfahren & Studienauftrag für die Zentrumsentwicklung

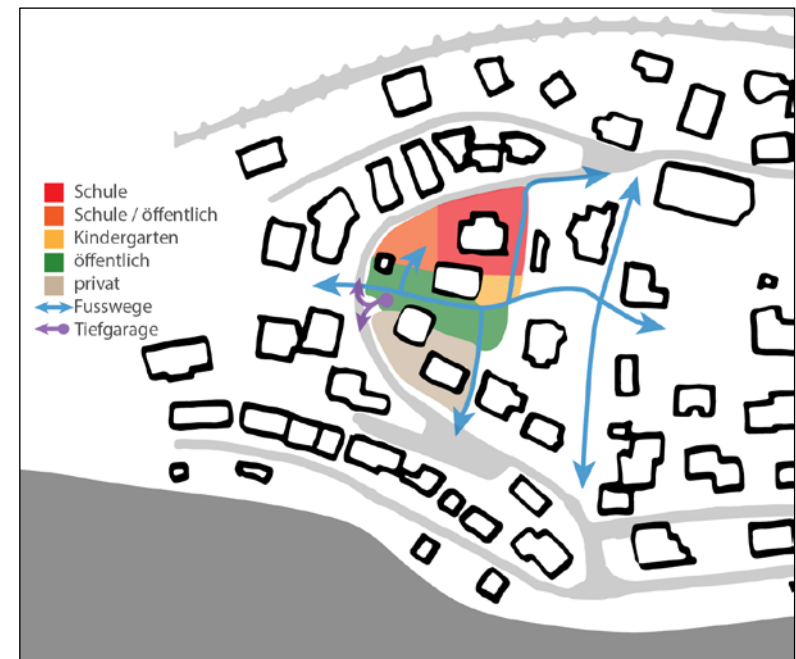
Neuorientieren
«Klärungsprozess einleiten»

Nutzung ist unklar. Eine Neubeurteilung der Situation ist notwendig. Klärungsprozess einleiten, welche Nutzung künftig angestrebt wird.

1.2 Konzept OeIB

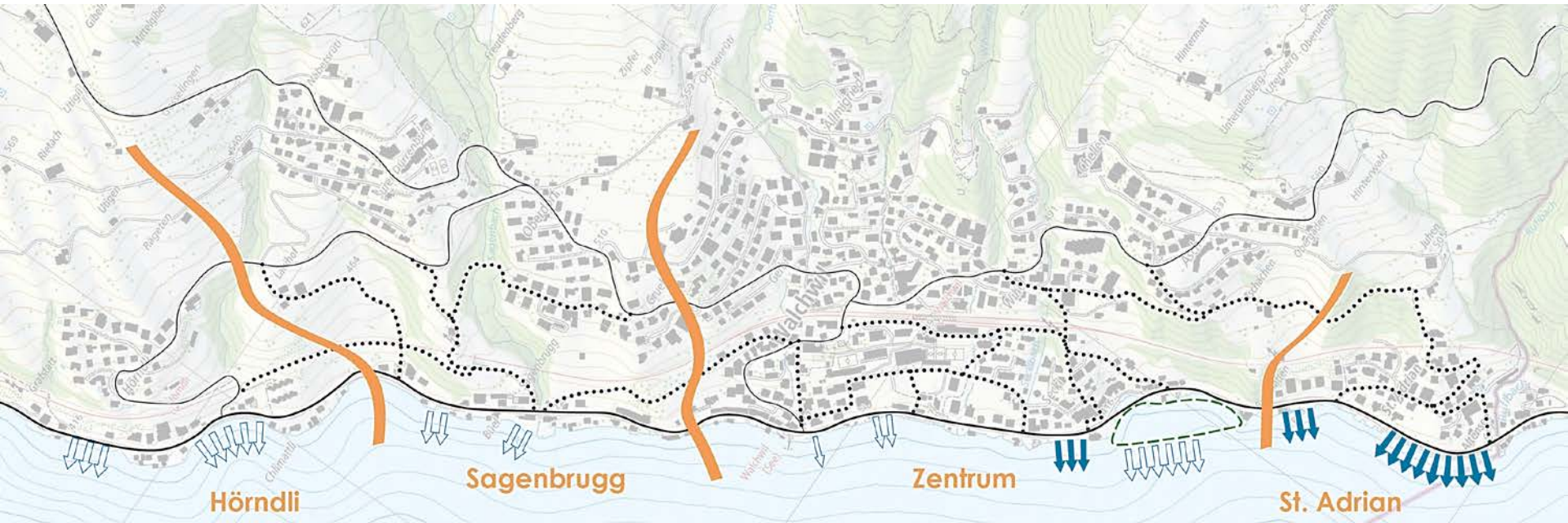
Zentrumsplanung – Massnahmen

- **Partizipationsverfahren** (Bevölkerung muss einbezogen werden, damit das Zentrum schlussendlich akzeptiert und genutzt wird)
- **Studienauftrag** (zeigt auf wie die Bedürfnisse ideal umgesetzt werden könnten)
- **Schulraumplanung** (zeigt die Bedürfnisse und den Spielraum der Schulbauten Sternmatt auf)
- **Umgestaltung Dorfstrasse** (Spielraum für Zentrumsplanung einplanen)
- **Private Eigentümer** (Schlüsselobjekte sind einzubeziehen)
- **Partner** (Public-Private-Partnership angestrebt, passende Partner finden, Qualitäten einfordern)



1.3 Seezugänge

Übersicht Bestand und Entwicklungsabsichten



 Seezugang vorhanden

 Seezugang ungenügend bzw. neu zu schaffen

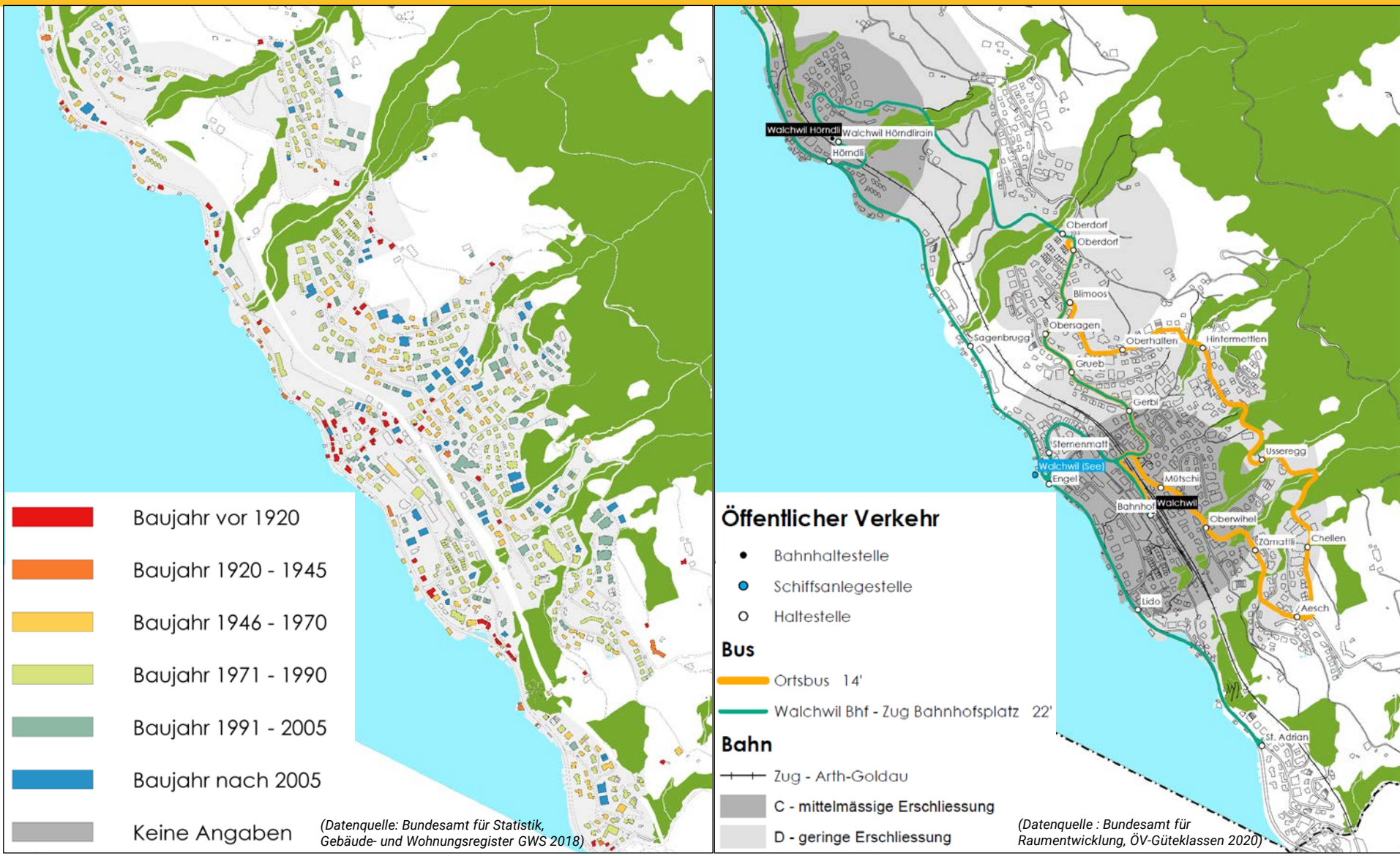
 Quartierstrassen und Fusswege nahe zum Seeufer

 Einzugsgebiete

 Bootshafen Loch/ Seefeldquai

1.4 Quartieranalyse

Analyse Gebäudealter und öffentlicher Verkehr.



1.4 Quartieranalyse

Methodik.

- Analyse der Ausgangslage (Charakter, Probleme identifizieren, Kennzahlen zum Quartier, etc.)
- Neue Entwicklungen aufnehmen
- Entwicklungsvorstellungen festhalten
 - **Siedlungserneuerung begleiten** (Baustrukturen in Grundzügen beibehalten, Erneuerung mit Qualität und zeitgemässer Dichte)
 - **Quartierverträgliche Verdichtung prüfen** (Erneuerung und verträgliche Dichte festlegen, wichtige Aussenräume sichern)
 - **Bewahren** (Wertvolle Elemente schützen und geeignete Weiterentwicklungsmöglichkeiten prüfen)
 - **Abwarten** (Entwicklungen sind bereits erfolgt)

1.4 Quartieranalyse

Resultat Gesamtübersicht.



- | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|--|
| ① Zentrum | ⑫ Obersagen/Mundschnöpfli | ■ 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 | Ⓐ Utigen/Rägeten | |
| ⑧ Underbach | Ⓑ Lauihof | |
| ⑨ Dorf/Tonishof/Spiegelberg/Mütschi | Ⓒ Dürrenburg | |
| ⑩ Allmigried | Ⓓ Grossmatt | |
| ⑪ Chilchmatt/Halten/Ochsenrüti | | |

1.4 Quartieranalyse

Resultat detaillierte Quartiersteckbriefe.



Detaillierte Quartiersteckbriefe:
Übersicht zu neuen Entwicklungen und
Entwicklungsvorstellungen für die einzelnen Quartiere

Räumliche Strategie.

2. Hauptziele

Prozess Ortsplanungsrevision

Räumliche Strategie.

1.

«Grundlagen- & Fachberichte»

- Siedlungsanalyse
- Statistische Auswertungen
- Quartiersteckbriefe
- Konzept OelB
- Übergeordnete Planungen
- ...

2.

«Räumliche Strategie»

Wachstum



Verkehr



Landschaft/
Freiraum/
Tourismus



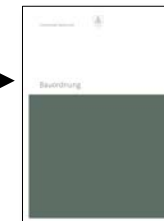
Siedlungs-
entwicklung

3.

«Grundeigentümer-
verbindliche Festsetzung»



Zonenplan



Bauordnung



Strassen- und
Baulinienplan

4.

«Umsetzung»

Tempo 30
Baugesuche
Bebauungspläne
Spielplätze

Velover-
bindung

Phase 1: Räumliche Strategie

Phase 2: Nutzungsplanung

2. Hauptziele Räumliche Strategie

Aufbau und Zweck.

- Vier strategische Teilbereiche
 - Wachstum
 - Siedlungsentwicklung
 - Landschaftsentwicklung
 - Verkehrsentwicklung
- Erwünschte räumliche Entwicklung festlegen (**Hauptziele / Zielbild**)
- Aufzeigen, welche Massnahmen zur Erreichung der Ziele angegangen werden sollen (**Handlungsanweisungen**)

2. Hauptziele Räumliche Strategie

Aufbau und Zweck.

Vier strategische Teilbereiche

Wachstum



Siedlung



Freiraum /
Landschaft



Verkehr



Hauptziele/Zielbild

Ziel W1
Ziel W2

Ziel W3

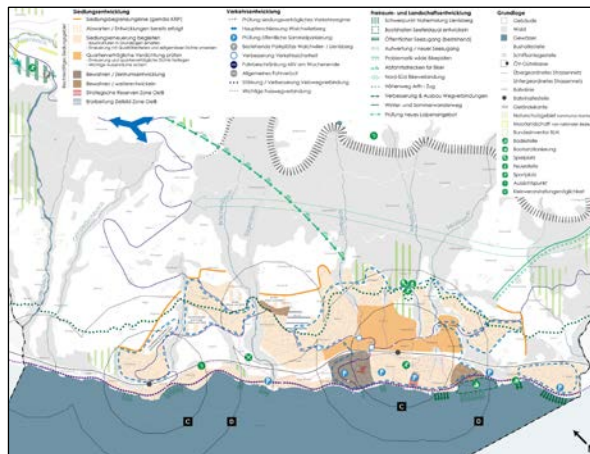
Ziel S1
Ziel S2

Ziel S3
...

⋮

Handlungsanweisungen

→ **Massnahmen zur Erreichung der Ziele**



2. Hauptziele Räumliche Strategie

Wachstum.

| | |
|------------|--|
| 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. |

2. Hauptziele Räumliche Strategie

Siedlungsentwicklung.

| | |
|-----|---|
| 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 (OelB) 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. |

2. Hauptziele Räumliche Strategie

Freiraum und Landschaft.

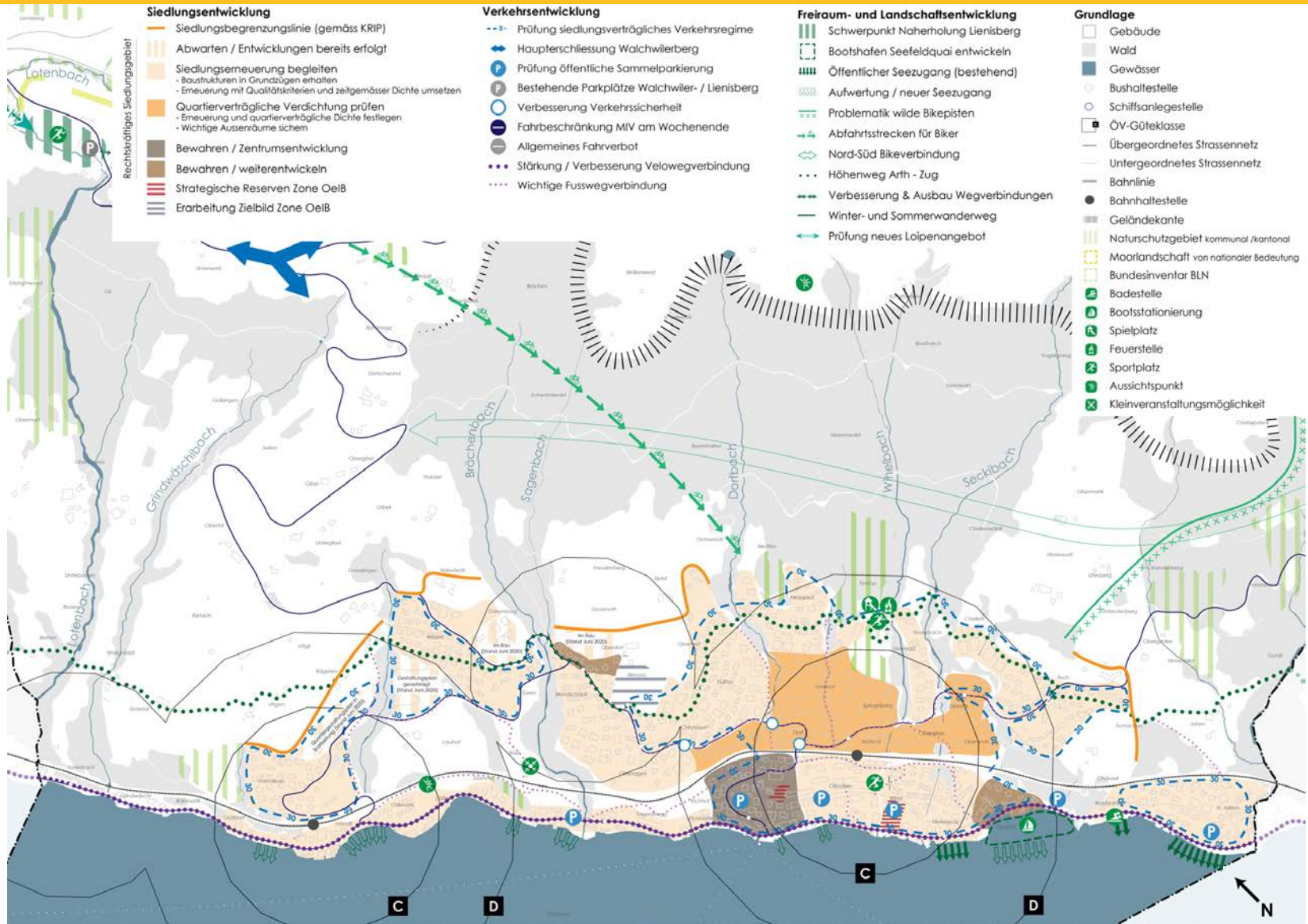
| | |
|-----|--|
| L 1 | Das Zugerseeufer ist der Öffentlichkeit möglichst an vielen Stellen zugänglich zu machen und aufzuwerten. |
| L 2 | Das Gebiet Lienisberg wird zum wichtigen Ausgangspunkt für Naherholung, Sport und Naturerlebnis weiterentwickelt. Qualität vor Quantität ist dabei die Zielvorgabe. |
| 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. |

2. Hauptziele Räumliche Strategie

Verkehrsentwicklung.

| | |
|-----|---|
| 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. |

2. Hauptziele Räumliche Strategie Gesamtstrategie.



Auszug Hauptziele mit Massnahmen

Bevölkerungswachstum

- Ziel:

W 1

Die Gemeinde strebt ein Bevölkerungswachstum innerhalb der Bandbreite von 4'300 bis 4'600 Einwohnerinnen und Einwohner an.

- Handlungsanweisungen / Massnahmen:

- 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.

Auszug Hauptziele mit Massnahmen

Bevölkerungsstruktur

- Ziel:

W 2

Ein verstärkter Zuwachs an Familien und jungen Erwerbstätigen wird angestrebt. Das kulturelle und soziale Leben in der Gemeinde soll gestärkt werden.

- Handlungsanweisungen / Massnahmen:

- 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.

Auszug Hauptziele mit Massnahmen

Bauen am Hang

- Ziel:

S 4 Das «Bauen am Hang» ist qualitativ zu verbessern.

- Handlungsanweisungen / Massnahmen:

- 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.

Auszug Hauptziele mit Massnahmen

Siedlungsentwicklung

■ Ziel:

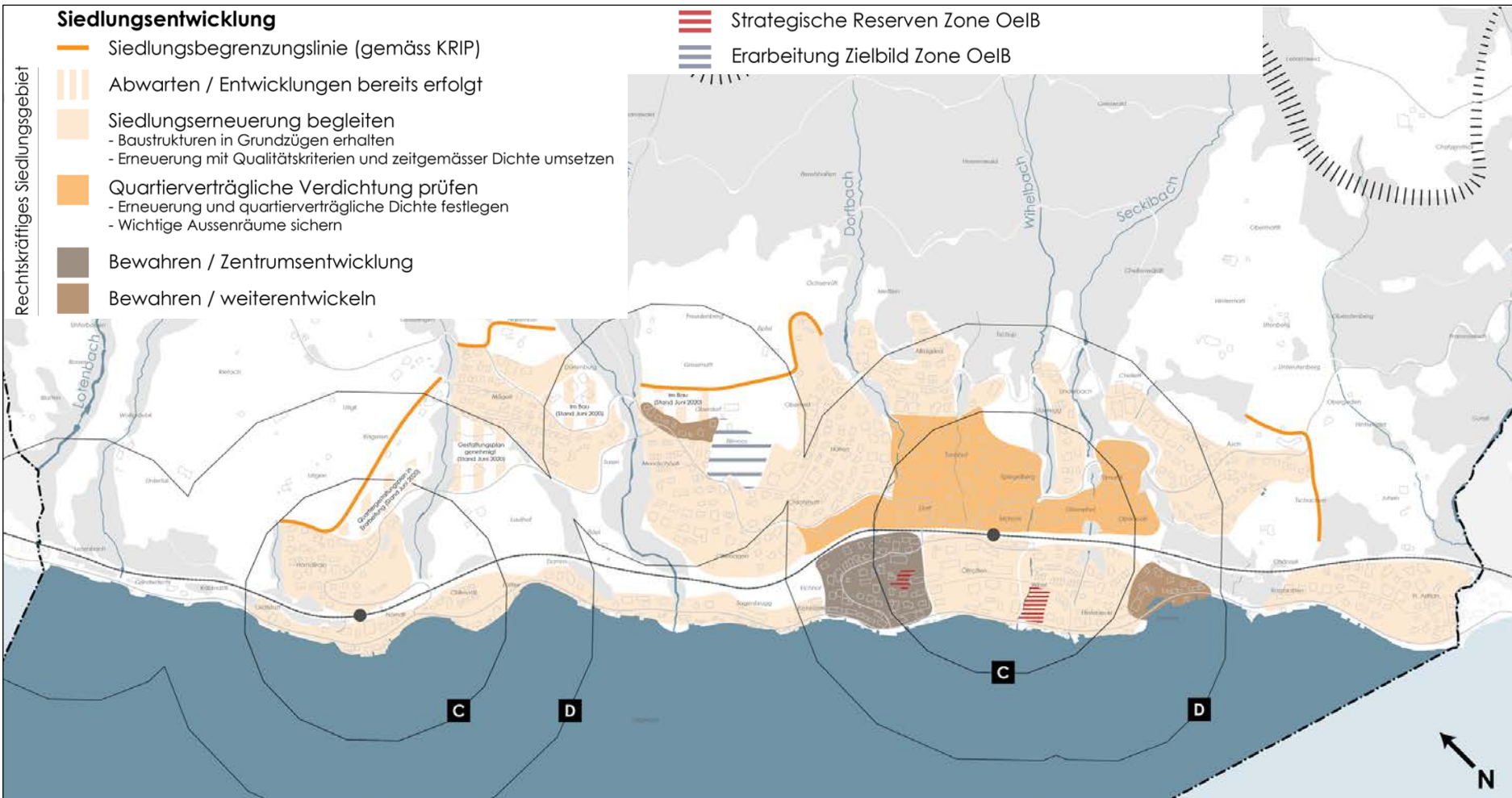
| | |
|-----|---|
| S 1 | Mit gezielten, quartierverträglichen Siedlungsentwicklungs- und Baulandmobilisierungsmassnahmen (zur Förderung der Nutzung von unbebautem Bauland) soll eine angemessene Verdichtung und dadurch ein massvolles Wachstum ermöglicht werden. |
|-----|---|

■ Handlungsanweisungen / Massnahmen:

- In geeigneten Gebieten ist eine **quartierverträgliche Verdichtung zu prüfen** (bspw. durch Aufzonungen). Zur Schaffung von Qualitäten sind unter anderem **wichtige Aussenräume** zu sichern.
- In Gebieten mit Erneuerungen sollen diese **Erneuerungen anhand von Qualitätskriterien** erfolgen. Es ist eine zeitgemässe Dichte umzusetzen. Die Zonenzuteilung wird beibehalten, Verbesserungen der Situation können projektspezifisch erfolgen.
- Prüfung von Massnahmen zur **Baulandmobilisierung**
- **Strategische Baulandreserven der Gemeinde** halten

Auszug Hauptziele mit Massnahmen

Siedlungsentwicklung



Auszug Hauptziele mit Massnahmen

Freiraum- und Landschaftsentwicklung: Seezugang und Bootshafen

■ Ziel:

L 1

Das Zugerseeufer ist der Öffentlichkeit möglichst an vielen Stellen zugänglich zu machen und aufzuwerten.

■ Handlungsanweisungen / Massnahmen:

- Der **Bezug von Walchwil zum See** ist zu verbessern. Bestehende **Potenziale sind zu reaktivieren**.
- Der **öffentliche Seezugang** über die Anstosslänge ist zu **verbessern** (u.a. Prüfen von Seeaufschüttungen, Stegen oder schwimmenden Elementen, Zugang insbesondere für Fuss- und Radverkehr).
- Die bestehende Bootsstationierung im Bojenfeld soll in einen **neuen Hafen «Seefeldquai»** verlegt werden (Schaffung zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Wassersportgeräte, Verbesserung Öffentlicher Seezugang am alten und neuen Standort).

Auszug Hauptziele mit Massnahmen

Freiraum- und Landschaftsentwicklung: Grün-, Frei- und Naturräume

■ Ziel:

L 5

Die Gemeinde Walchwil ist ein lebenswerter Ort mit hochwertigen Grün-, Frei- und Naturräumen.

■ Handlungsanweisungen / Massnahmen:

- 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.

Auszug Hauptziele mit Massnahmen

Verkehrsentwicklung: Siedlungsverträgliches Verkehrsregime

- Ziel:

V 1

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

- Handlungsanweisungen / Massnahmen:

- 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.

Auszug Hauptziele mit Massnahmen

Verkehrsentwicklung



Weitere Inhalte ausserhalb Ausschnitt: *Fahrbeschränkung MIV am Wochenende* und *Allgemeines Fahrverbot* auf gewissen Strecken am Walchwilerberg

**Ausblick weitere
Schritte.**

Ortsplanungsrevision

Weiteres Vorgehen.

1.

«Grundlagen- & Fachberichte»

- Siedlungsanalyse
- Statistische Auswertungen
- Quartiersteckbriefe
- Konzept OelB
- Übergeordnete Planungen
- ...

2.

«Räumliche Strategie»

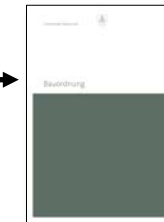


3.

«Grundeigentümerverbindliche Festsetzung»



Zonenplan



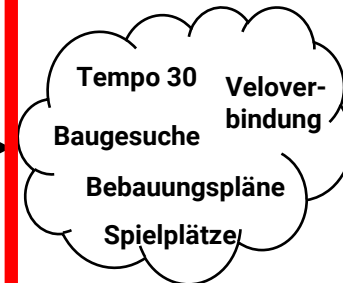
Bauordnung



Strassen- und Baulinienplan

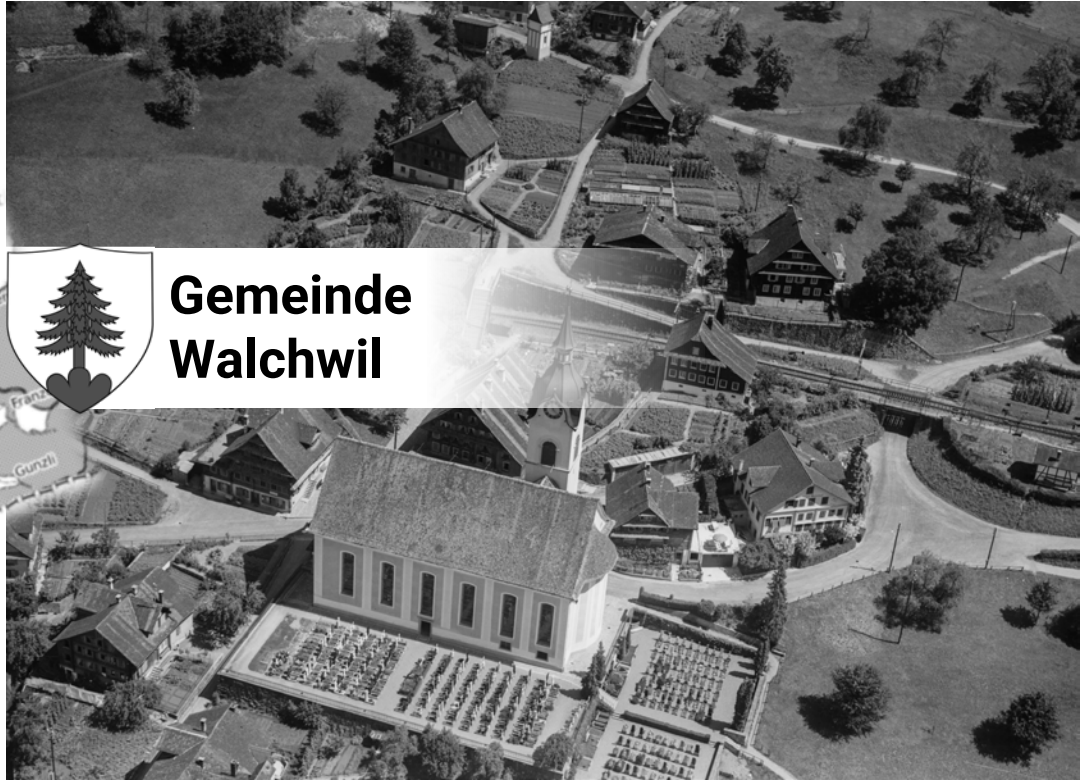
4.

«Umsetzung»



Fragen und Diskussionen

**Auskunft der AGOP zu einzelnen Anliegen
(thematische Stellwände)**



**Gemeinde
Walchwil**

Besten Dank für die Aufmerksamkeit!

R+K

Die Raumplaner.