

# Ortsplanungsrevision Gemeinde Walchwil



Informationsveranstaltung  
Beschluss räumliche Strategie  
27. Oktober 2021

Herzlich Willkommen!



# Ablauf

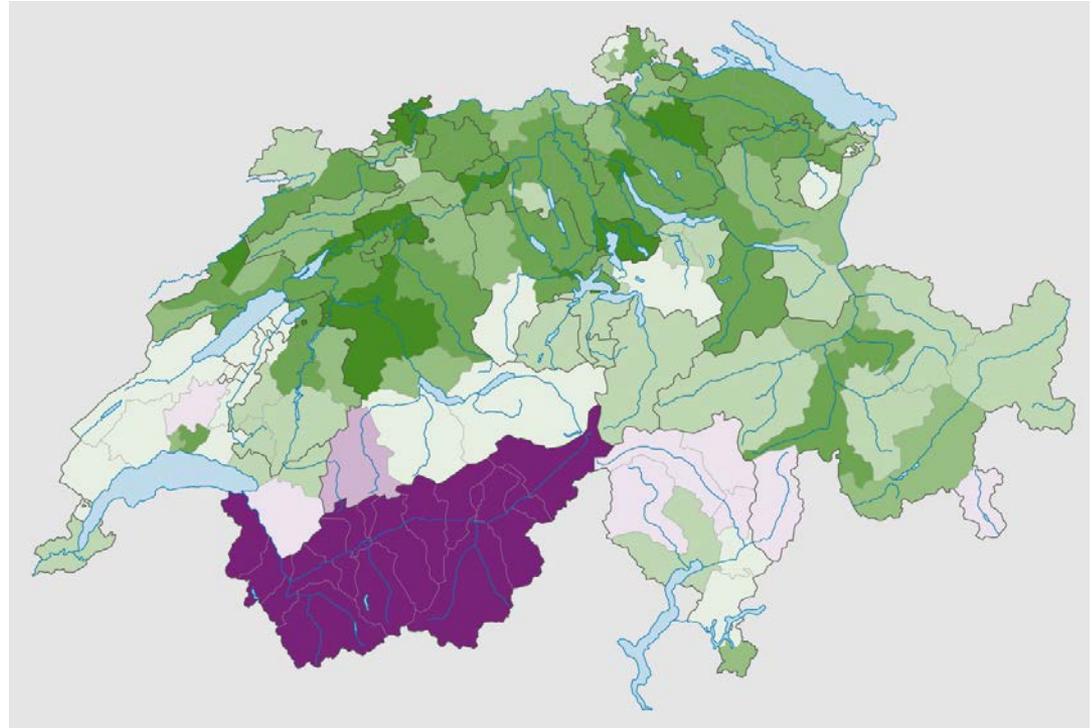
- Begrüssung und Einleitung
- Fachvortrag Räumliche Strategie Walchwil 2040 *R+K*
  - Kurzeinführung Raumplanung
  - Grundlagen, Fachberichte und wesentliche Konzepte
  - Hauptziele der Strategie
- Ausblick weitere Schritte *René Peyer*
- Fragen und Diskussionen *Arbeitsgruppe Ortsplanung (AGOP)*
  -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

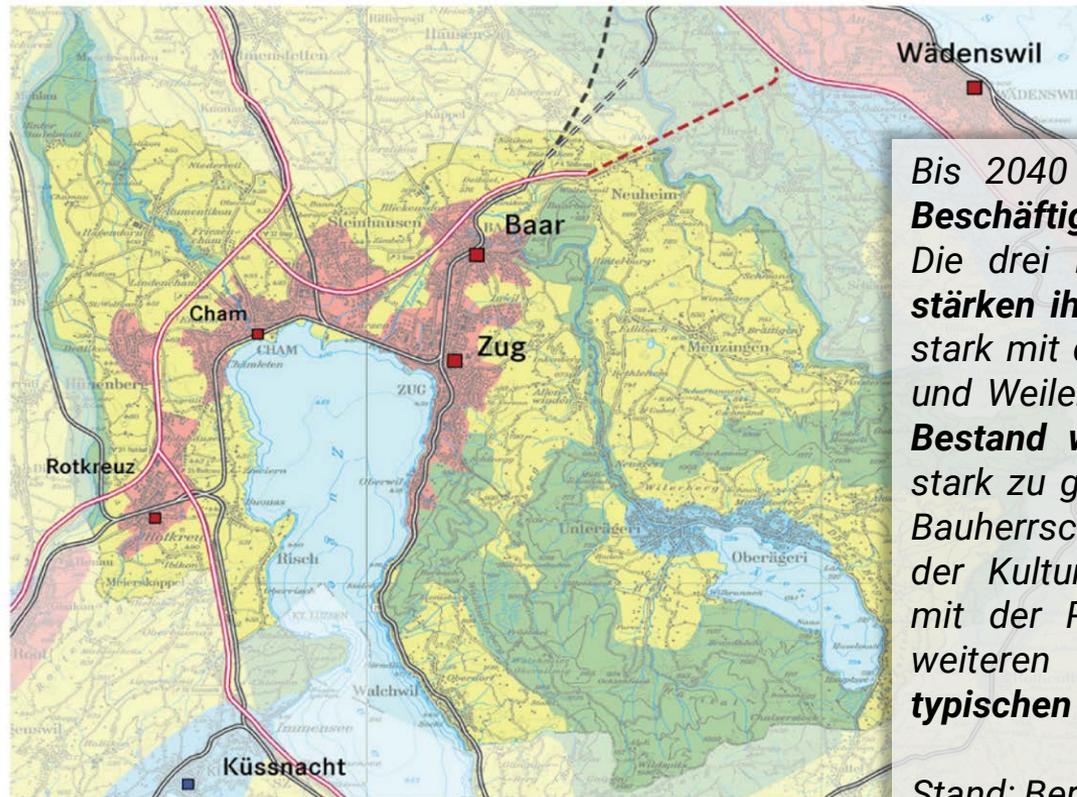
## Kurzeinführung Raumplanung.

- 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.

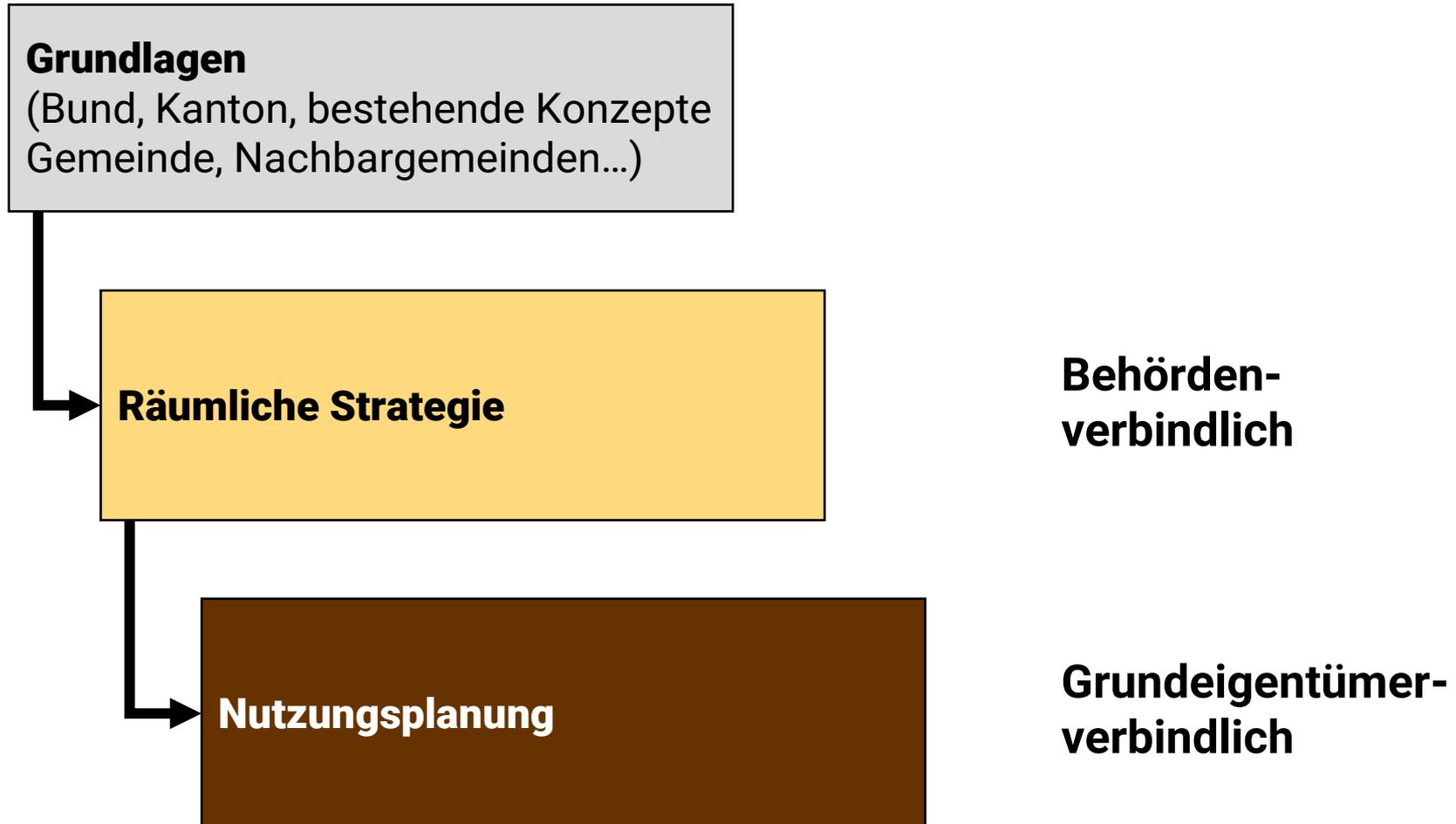
### ■ Wichtigste Punkte

- Verzicht auf substantielle neue Einzonungen
- Arrondierungen bis insgesamt max. 2'000 m<sup>2</sup> 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.



# 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
- ...

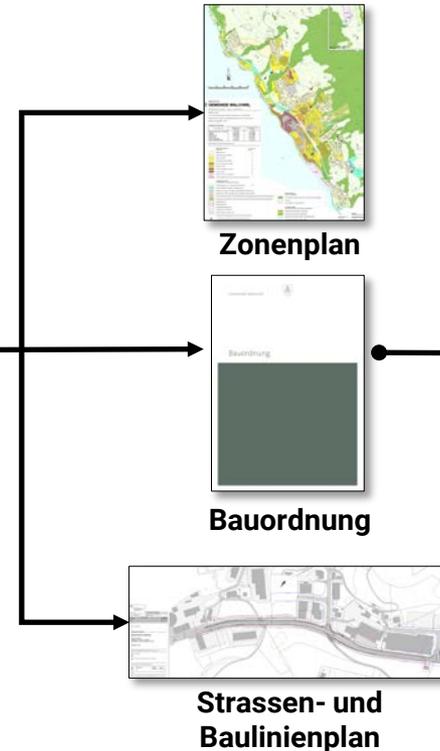
2.

«Räumliche Strategie»



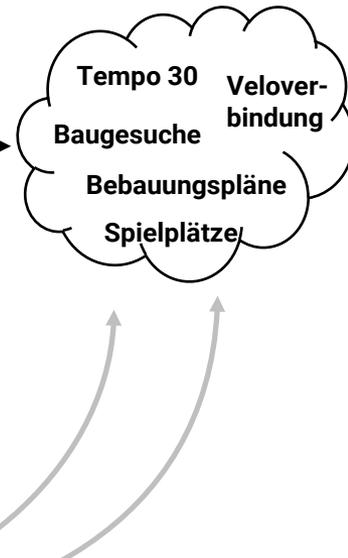
3.

«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 OeIB  
(*Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen*)

1.3 Seezugänge

1.4 Quartieranalyse

## 2. **Hauptziele der Räumlichen Strategie**

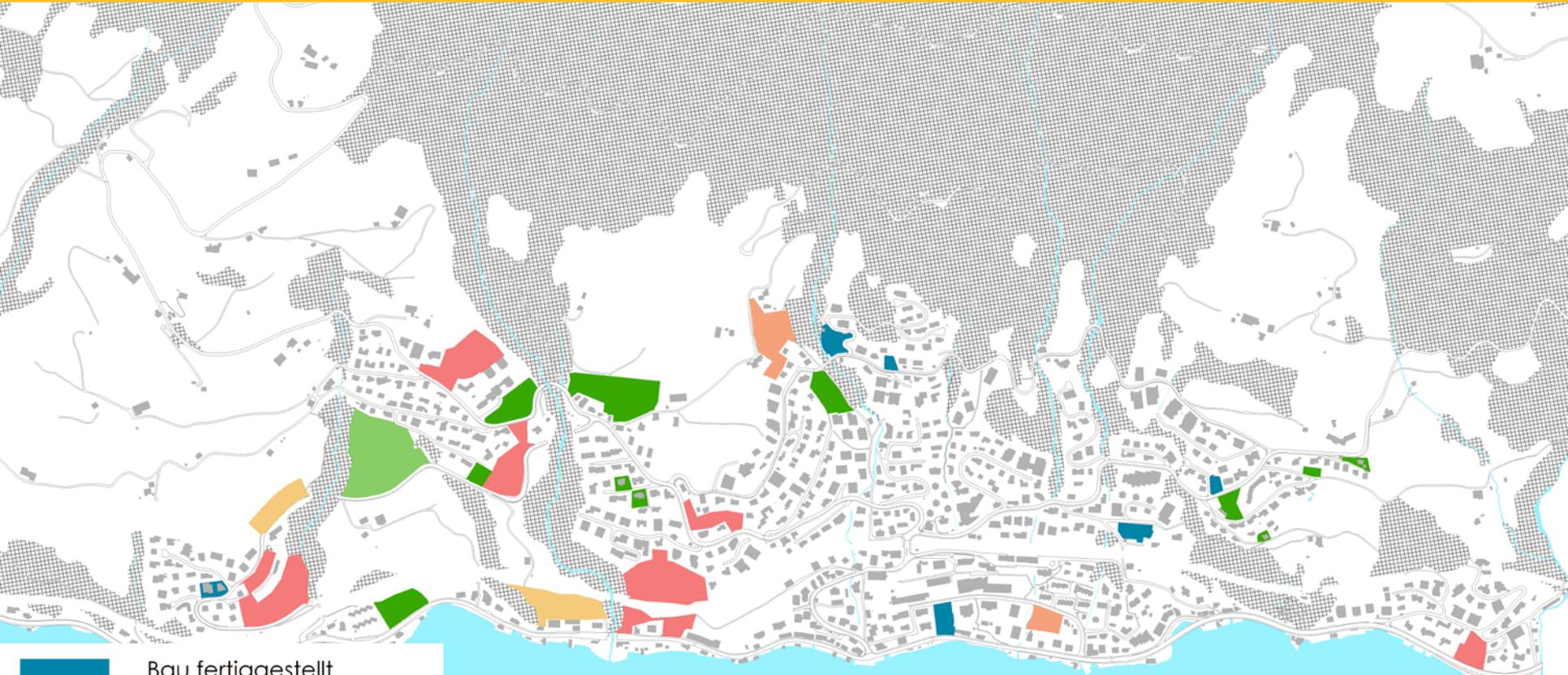
- Wachstum
- Siedlungsentwicklung
- Landschaft
- Verkehr

# 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

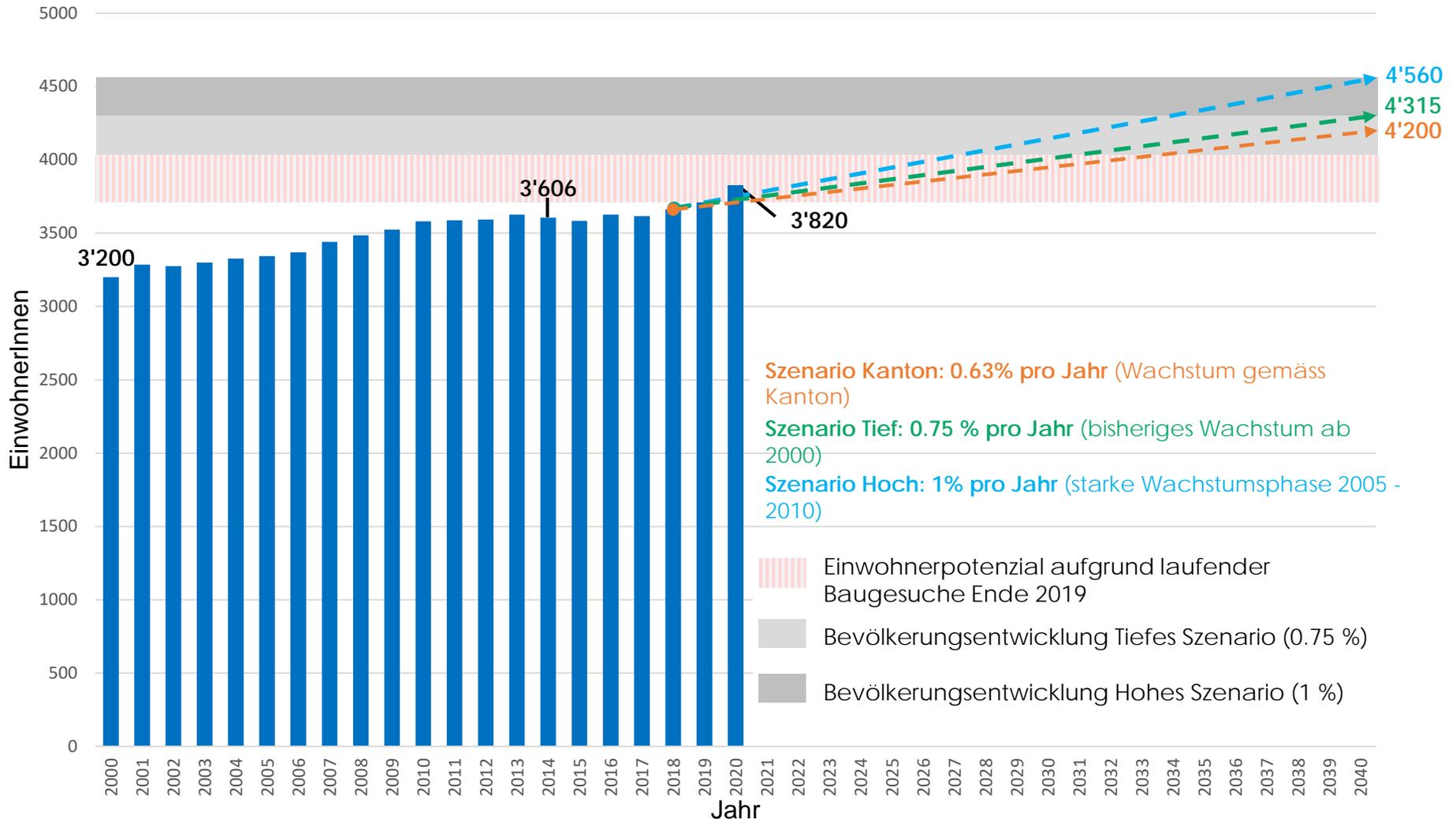
## Prognosen und Eckdaten

- 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



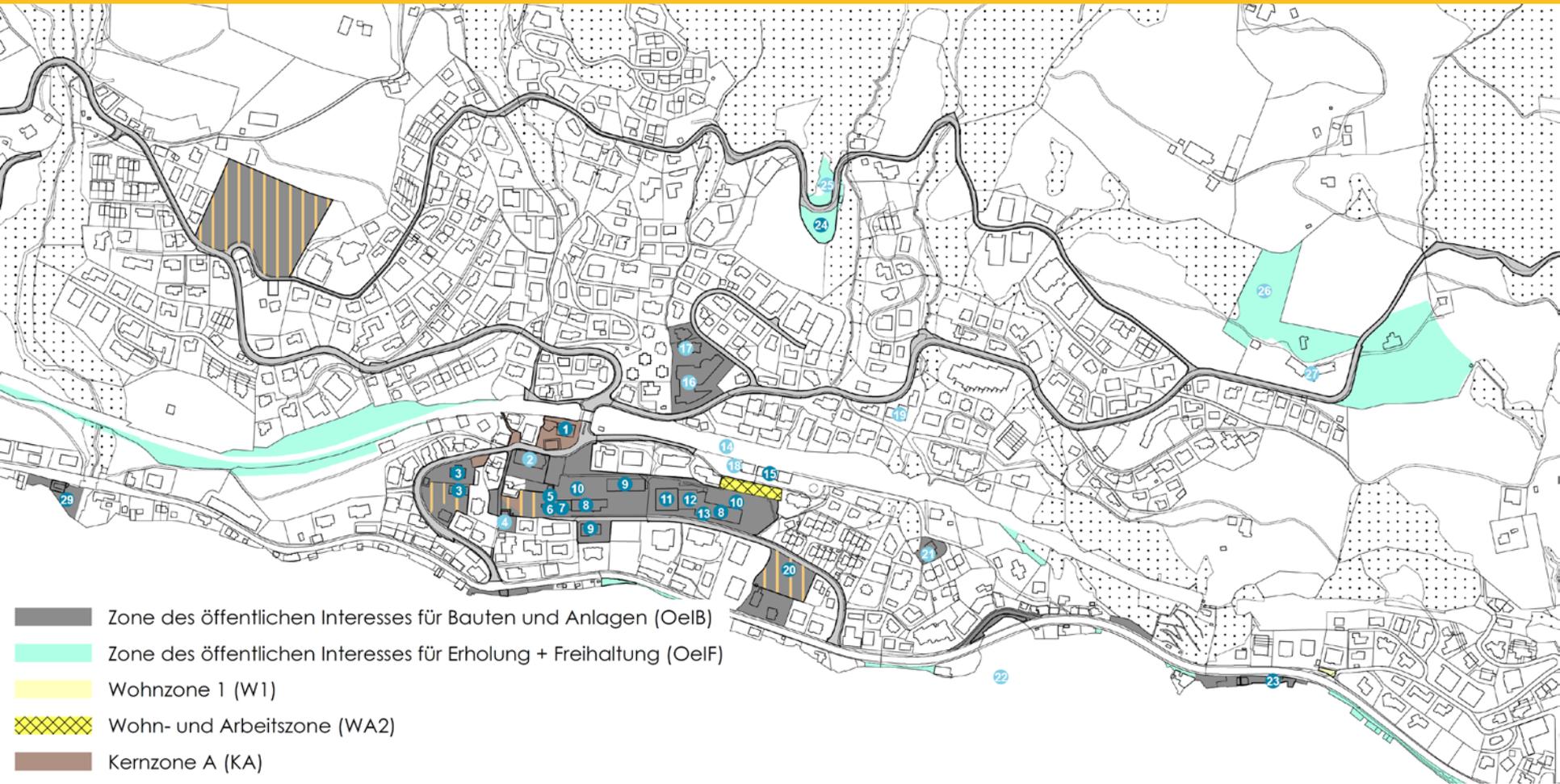
# 1.2 Konzept OelB

## 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

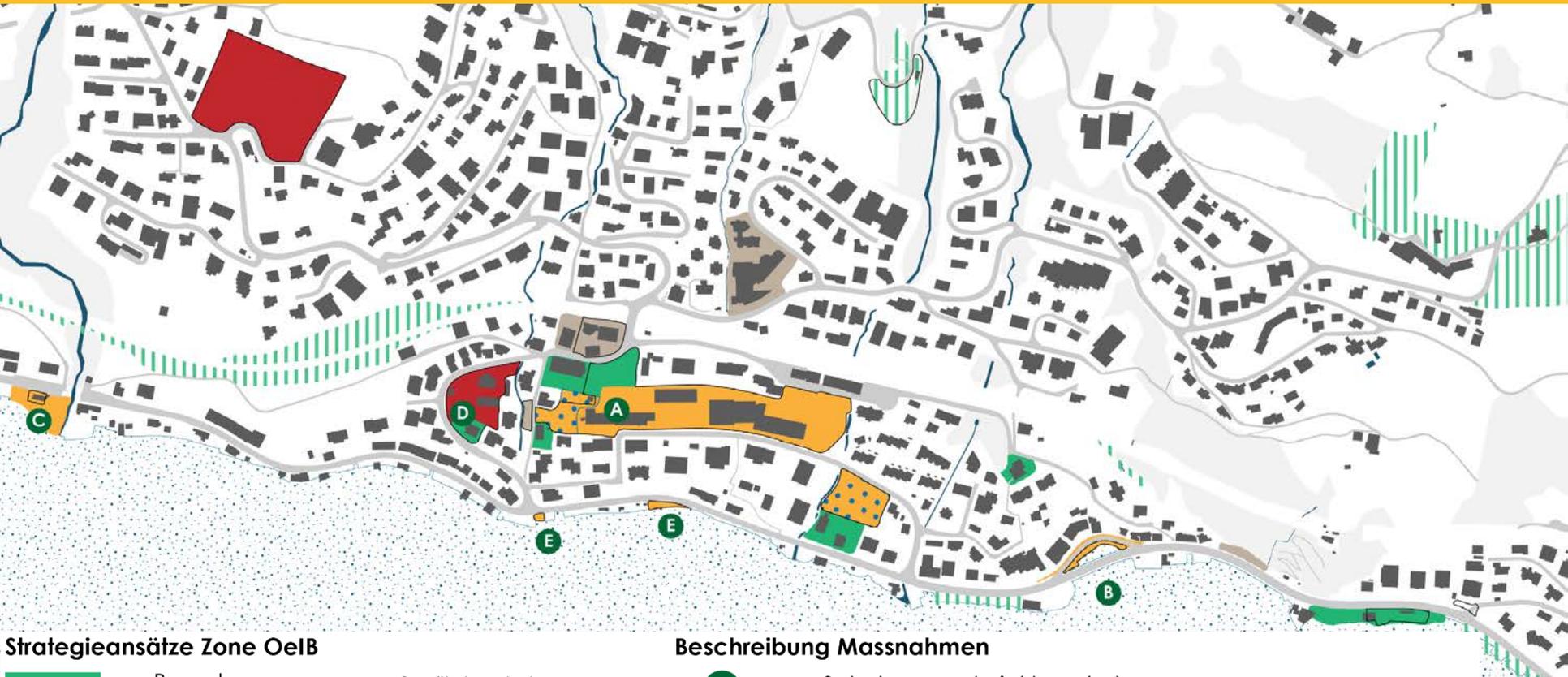
## Bestand.



- 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

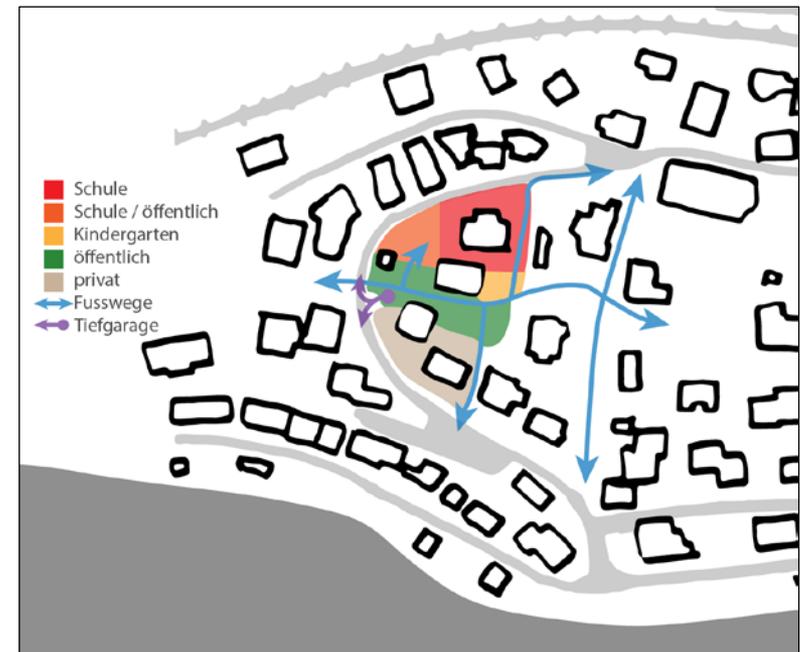
**Neuorientieren**  
«Klärungsprozess einleiten»

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

# 1.2 Konzept OeIB

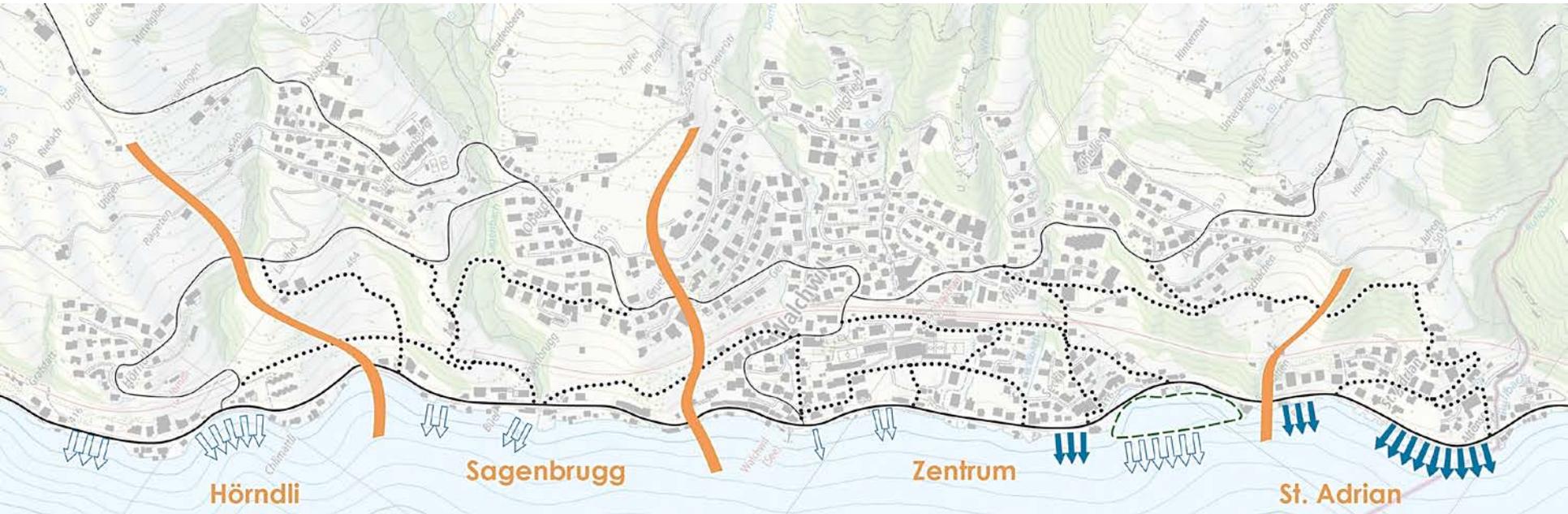
## Zentrumsplanung – Massnahmen

- **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

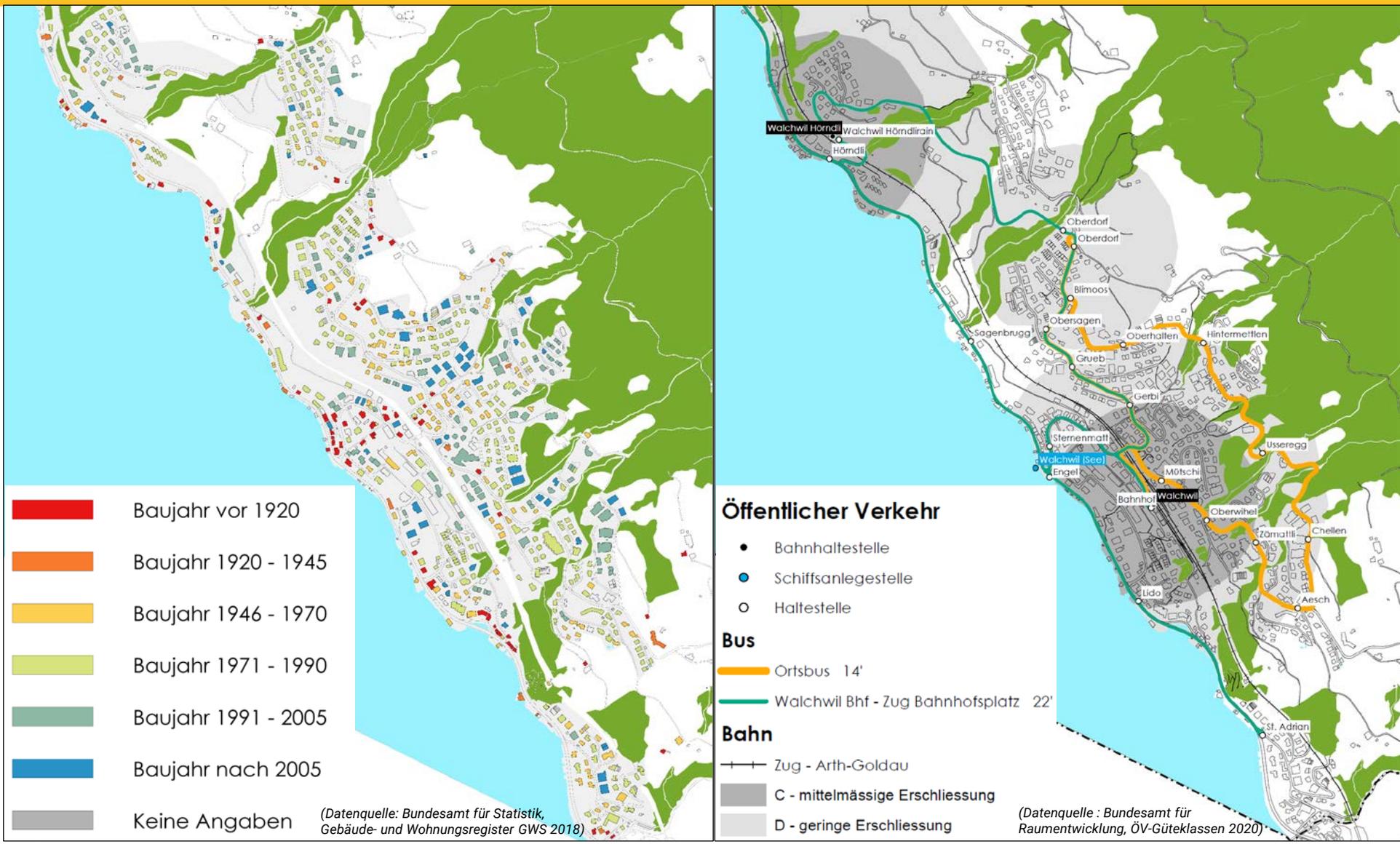
 Quartierstrassen und Fusswege nahe zum Seeufer

 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/<br>Zentrumsentwicklung           |
| ② Öltrotten                         | ⑬ Oberdorf                       | ■ Bewahren/<br>weiterentwickeln              |
| ③ Hintersecki/Wihel                 | ⑭ Mägeri                         | ▨ Abwarten/Entwicklungen<br>bereits erfolgt  |
| ④ Seefeld                           | ⑮ Hörndlirain                    | ■ Siedlungserneuerung<br>begleiten           |
| ⑤ St. Adrian                        | ⑯ Hörndli/Chlimattli/Löffler     | ■ Quartierverträgliche<br>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



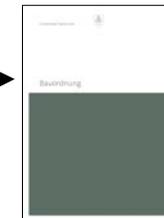
Siedlungs-  
entwicklung

3.

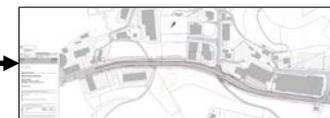
«Grundeigentümer-  
verbindliche Festsetzung»



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



Ziel W1  
Ziel W2

Ziel W3

Siedlung



Ziel S1  
Ziel S2

Ziel S3  
...

Freiraum /  
Landschaft



Verkehr



## Hauptziele/Zielbild

## Handlungsanweisungen

→ Massnahmen zur Erreichung der Ziele



# 2. Hauptziele Räumliche Strategie

## Wachstum.

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

# 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.

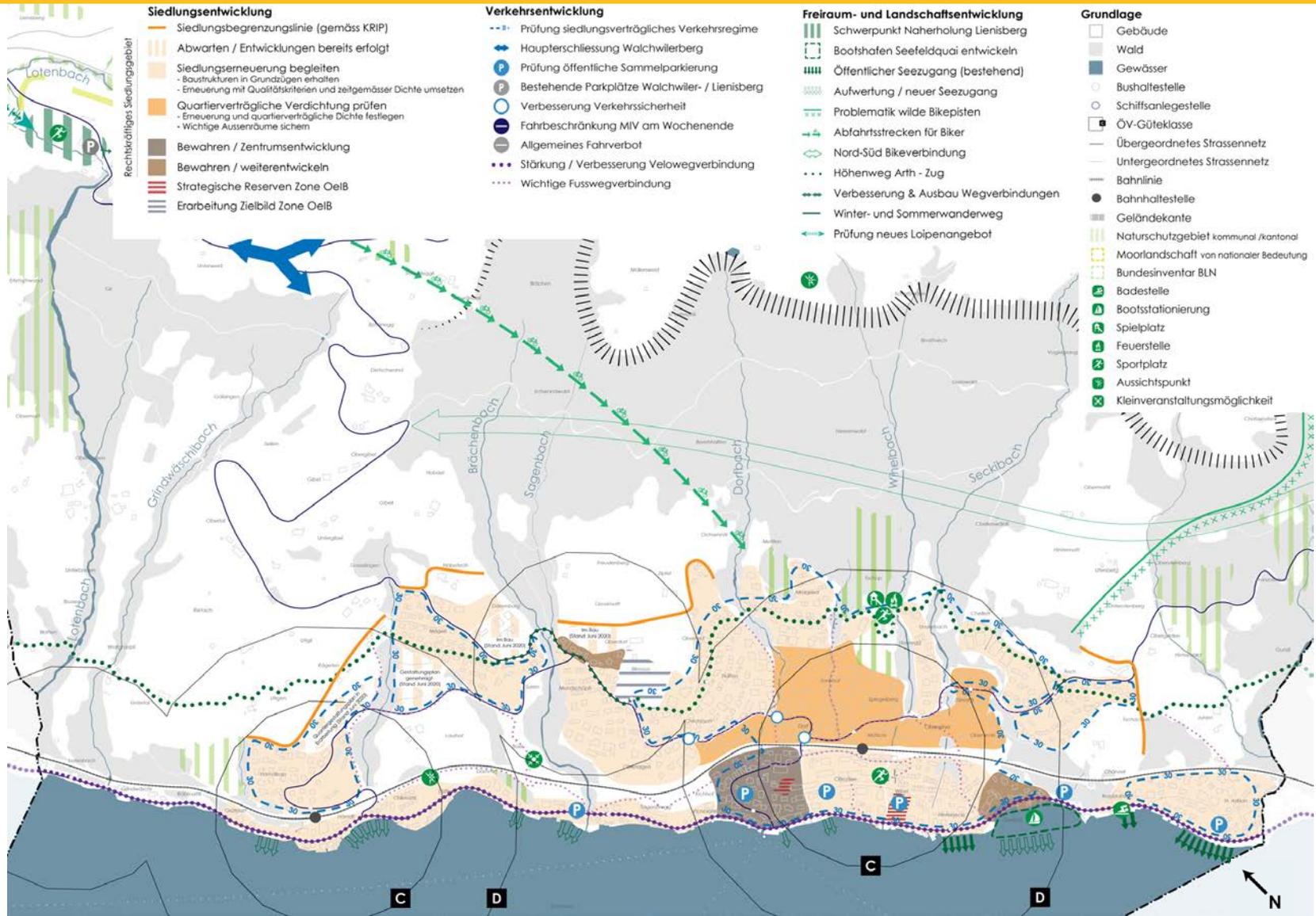
L 1	<b>Das Zugerseeufer ist der Öffentlichkeit möglichst an vielen Stellen zugänglich zu machen und aufzuwerten.</b>
L 2	<b>Das Gebiet Lienisberg wird zum wichtigen Ausgangspunkt für Naherholung, Sport und Naturerlebnis weiterentwickelt. Qualität vor Quantität ist dabei die Zielvorgabe.</b>
L 3	<b>Das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

# 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

## 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»

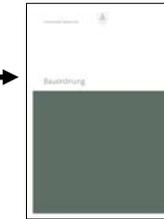


3.

«Grundeigentümerverbindliche Festsetzung»



Zonenplan



Bauordnung



Strassen- und  
Baulinienplan

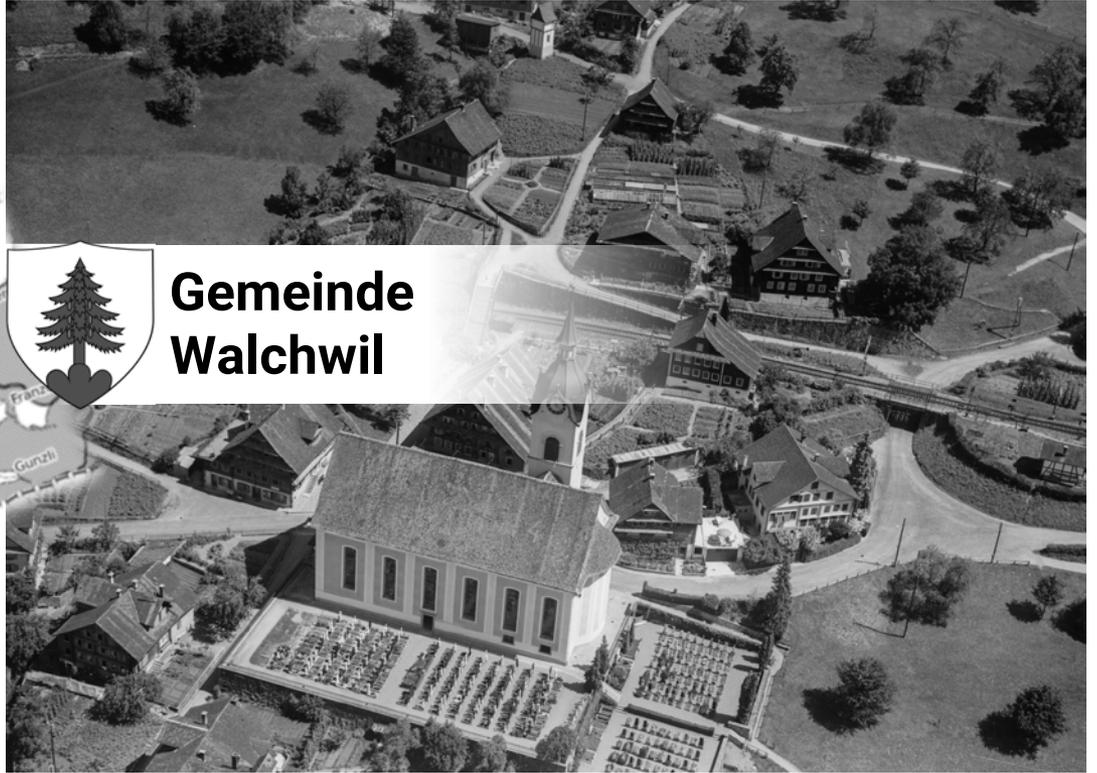
4.

«Umsetzung»



# Fragen und Diskussionen

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



**Gemeinde  
Walchwil**

**Besten Dank für die Aufmerksamkeit!**

**R+K**

Die Raumplaner.