

Gemeinde Walchwil



Rahmenbedingungen

Quartiergestaltungspläne „Utigen/Rägeten“ und „Lauihof“

Inhaltsverzeichnis

Inhalt

1	Ausgangslage	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1	Richtplan der Gemeinde	4
2.2	Quartiergestaltungspläne	5
2.3	Zonengrenze Gebiet Utigen/Rägeten	6
2.4	Arealbebauungen	6
2.5	Bebauungsplan	8
3	Rahmenbedingungen Erschliessung	8
3.1	Erschliessung motorisierter Individualverkehr	8
3.2	Erschliessung Fuss- und Radverkehr	10
3.3	Parkierung	11
4	Rahmenbedingungen Bebauung	11
4.1	Nutzungsart, Nutzungsmass, Bauvorschriften	11
4.2	Architektonische Gestaltung	14
4.3	Energiestandard	14
5	Rahmenbedingungen Freiraum	15
5.1	Umgang mit dem Terrain	15
5.2	Grün- und Freiflächen	15
6	Rahmenbedingungen Ver- und Entsorgung	16
7	Etap pierung	16
	Anhang	17 - 19

Hinweis zum Textteil

Die im Zusammenhang mit der Erarbeitung der Quartiergestaltungspläne **zu erfüllenden Anforderungen sowie wichtige Rahmenbedingungen** sind grau hinterlegt und nummeriert (A1, A2 usw.). Eine Übersicht dieser Anforderungen/Rahmenbedingungen befindet sich im Anhang.

1 Ausgangslage

Die Gebiete Utigen/Rägeten (1) und Laiuhof (2) liegen nördlich des Zentrums von Walchwil am Hang mit Blick auf den Zugersee und die Rigi. Beide Gebiete sind in die Wohnzone 1 und/oder Reserve-Bauzone W1 eingezont. Sie umfassen zusammen eine Fläche von ca. 3.2 ha und sind noch unbebaut.

Zur Sicherung einer qualitätvollen Entwicklung mit Bau- und Erschliessungsstrukturen, die sich für diese landschaftlich exponierten Lagen eignen, ist beiden Baugebieten eine Quartiergestaltungsplanpflicht überlagert.



Abb. 1: Blick über das Gebiet 1 auf Zugersee und Rigi

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Richtplan der Gemeinde

Der kommunale Richtplan aus dem Jahr 2006 macht für die Entwicklung der Gebiete Rägeten und Laiuhof folgende Vorgaben, die in den nachfolgenden Planungen verbindlich zu berücksichtigen sind:

Siedlungsentwicklung Laiuhof (GS Nr. 229)

- Siedlung als Ganzes vorbildlich zu gestalten
- erhöhte Anforderungen an Einpassung der Bauten in die Umgebung
- Quartiergestaltungsplan (nachfolgend QGP) = Voraussetzung für Freigabe des Baugebiets
- Inhalt QGP: Grundzüge der Erschliessung und Parkierung, Grünkonzept, Grundmuster der Stellung der Bauten

Siedlungsentwicklung Rägeten (GS Nrn. 1259/234)

- Aufgabe QGP: Sinnvolle Parzellierung und Erschliessung des gesamten Hanggebiets sowie geordnete Stellung der Bauten sicherstellen

Erschliessung Lauhof / Rägeten > siehe Kap. 3.1

2.2 Quartiergestaltungspläne

Definition nach § 4 Abs. 3 Bauordnung Walchwil (nachfolgend BO):

„Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes kann der Gemeinderat Quartiergestaltungspläne erlassen, namentlich für die Ausarbeitung von Bebauungsplänen sowie als Grundlage zur Beurteilung von Arealbebauungen. In Reserve-Bauzonen sowie in den im Zonenplan schwarz bandierten Gebieten ist vor der Baufreigabe ein Quartiergestaltungsplan zu erlassen.“

Im Zonenplan ist beiden Gebieten Utigen/Rägeten und Lauhof eine Quartiergestaltungsplanpflicht überlagert (violette Bandierung in Abb. 2).

Der Quartiergestaltungsplan zeigt als gemeindlicher Teilrichtplan die Grundzüge der künftigen Quartierstruktur auf und beschränkt sich auf wesentliche Inhalte, die übergeordnet zu koordinieren und von öffentlichem Interesse sind (siehe auch Kap. 2.1). Er ist für den Gemeinderat verbindlich, nicht jedoch für den einzelnen Grundeigentümer. Als Grundlage für die Beurteilung nachfolgender Planungen wie z. B. Arealbebauungen ist er jedoch indirekt auch für letztere bindend.

A1: Für beide Gebiete ist je ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten.

Eine Unterteilung der beiden im Zonenplan festgelegten Perimeter in mehrere QGP wie auch eine etappierte Planung sind nicht zulässig.

A2: Die beiden Quartiergestaltungspläne Utigen/Rägeten (1) und Lauhof (2) sind jeweils über die gesamte Baugebietsfläche zu erstellen.



Abb. 2: Ausschnitt Zonenplan, ergänzt mit kant. Siedlungsbegrenzungslinie (rot gestrichelt)

QGP 1 (Utigen/Rägeten) im Speziellen

Es ist vorgesehen, das Baugebiet Utigen/Rägeten langfristig in der oberen Landschaftskammer bis zur kantonalen Siedlungsbegrenzungslinie (rote Linie in Abb. 2) weiter zu entwickeln. Um auch hier eine hohe Siedlungsqualität und insbesondere eine sinnvolle Erschliessung zu gewährleisten, muss die Weiterentwicklung bereits heute konzeptionell, im Sinne eines langfristigen Entwicklungsszenarios, mitbedacht werden.

A3 (nur Gebiet Utigen/Rägeten): Im Gebiet Utigen/Rägeten ist über den eigentlichen Perimeter hinaus auch die Erschliessung der oberen Landschaftskammer und die **Weiterentwicklung** des Konzeptes **bis zur kantonalen Siedlungsbegrenzungslinie** aufzuzeigen.

2.3 Zonengrenze Gebiet Utigen/Rägeten

Es ist denkbar, dass sich im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Quartiergestaltungsplanes Utigen/Rägeten zeigt, dass es für eine langfristig sinnvolle Siedlungsentwicklung günstigere Abgrenzungen als die heute festgelegten Zonengrenzen gibt – etwa hinsichtlich einer optimalen Erschliessungslösung oder einer dem Terrainverlauf angepassten Einbettung der Überbauung.

A4 (nur Gebiet Utigen/Rägeten): Der Verlauf der bestehenden **Zonengrenze** ist **geringfügig veränderbar** (weitgehend flächengleich), wenn damit Vorteile resp. bessere Qualitäten für die Siedlungsentwicklung nachgewiesen werden können. Die Anpassung der Zonengrenze verlangt aber eine Anpassung des Zonenplans im ordentlichen Verfahren, mit entsprechendem Zeitbedarf.

2.4 Arealbebauungen

Grundlage Arealbebauungen im Planungs- und Baugesetz (PBG)

<p>§ 29</p> <p><i>Arealbauungspläne</i></p> <p>¹ Arealbauungspläne bestimmen die Bauweise für eine Fläche von mindestens 2000 m² innerhalb der Bauzonen. Sie sind dem Baubewilligungsverfahren unterworfen.</p> <p>² Für Arealbebauungen gelten spezielle gemeindliche Bauvorschriften. Sie setzen voraus, dass eine Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt.</p> <p>³ Arealbebauungen können etappenweise realisiert werden.</p> <p>⁴ Ist eine Arealbebauung erstellt, sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig.</p>

Abb. 3: Auszug PBG

Arealbebauungen nach Bauordnung

Nach § 15 BO kann der Gemeinderat Arealbebauungen ab einer Fläche von 4'000 m² vorschreiben. Das Gebiet 1 umfasst gesamthaft ca. 14'800 m², das Gebiet 2 ca. 17'500 m².

A5: Auf Basis der Quartiergestaltungspläne sind **in beiden Gebieten Arealbebauungen** zu erstellen. Die Arealbebauungspläne haben die Vorgaben und Strukturen der QGP zu berücksichtigen und umfassen idealerweise jeweils den **gesamten QGP-Perimeter, mindestens** aber eine Fläche von **5'000 m²**.

Arealbebauungen haben nach § 12 BO gegenüber der Einzelbauweise **erhöhte Anforderungen** zu erfüllen; dies in Bezug auf:

- architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- Eingliederung der Bauten und der Umgebungsgestaltung in die landschaftliche und bauliche Umgebung, dazu Modell im Massstab 1:500;
- Gestaltung der Grundrisse bzgl. Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- Lage und Ausgestaltung der Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen;
- zweckmässige arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;
- zweckmässige Erschliessung mit Sammelanlagen für alle Autoabstellplätze (exkl. Besucher-Parkplätze);
- zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung;
- hindernisfreies Bauen.

Der Gemeinderat kann zudem die Zusammenfassung der Autoabstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen verlangen.

Mit der Arealüberbauung sind folgende Abweichungen oder Boni möglich:

- Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen innerhalb des Areals, nicht jedoch gegenüber benachbarten Parzellen,
- Anspruch auf zusätzliche Ausnützung von 15 %, wenn sämtliche Anforderungen erfüllt sind, ansonsten reduziert sich der Anspruch entsprechend.

A6: Der Gemeinderat legt bei den Arealbebauungen besonderen Wert auf die Umsetzung der in § 12 BO formulierten **erhöhten Qualitätsanforderungen**. Ein allfälliger **Ausnützungsbonus** ist **nicht geschuldet** und wird nur in dem Masse gewährt, wie die Qualitätsanforderungen erfüllt sind.

2.5 Bebauungsplan

Grundlage Bebauungsplan im Planungs- und Baugesetz (PBG)

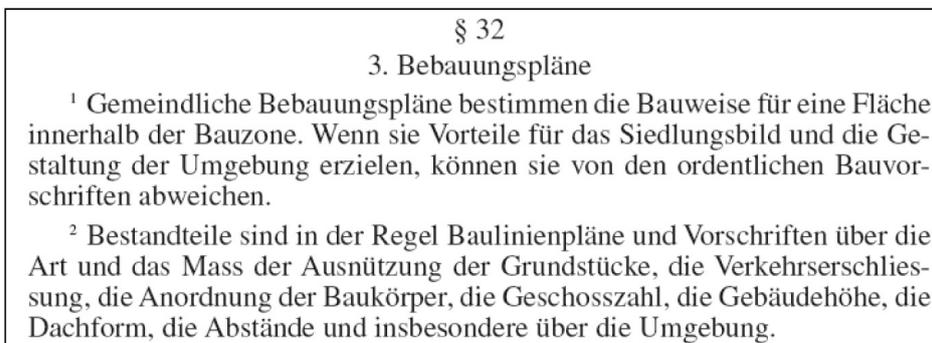


Abb. 4: Auszug PBG

A7: Es besteht **keine Pflicht** zur Erarbeitung von **Bebauungsplänen**, sie sind aber **freiwillig möglich**. Im Rahmen eines Bebauungsplans würde der Gemeinderat bei sehr hoher ortsbaulicher Qualität des Entwurfs ganz oder für Teile des Gebietes **maximal ein zusätzliches Vollgeschoss** befürworten – ohne dies aber zu schulden; die **zulässige Dichte** ergibt sich aus der optimalen Einbettung der Überbauung ins Landschaftsbild und wird **fallweise** bestimmt.

3 Rahmenbedingungen Erschliessung

3.1 Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Erschliessung MIV generell (beide QGP)

A8: Bezüglich Lage und Anzahl der Anschlüsse der neuen Quartierstrassen an die Nordzufahrt bestehen keine Vorgaben, d. h. **Zu-/Wegfahrten ab der Nordzufahrt** in die Gebiete wie auch **direkte Ein- und Ausfahrten** sind **überall möglich**.

Einerseits sollen die Quartiere möglichst effizient und raumsparend erschlossen werden (geringer Erschliessungsanteil), andererseits verlangen die schwierigen topografischen Bedingungen eine sorgfältige Einbettung der Strassenverläufe in die Umgebung (keine grossen Terrainveränderungen und extremen Stützkonstruktionen).

A9: Es ist ein **Erschliessungskonzept** zu entwickeln, das den Anforderungen „**Effizienz**“ und „**Integration in die Umgebung**“ weitgehend gerecht wird, d. h. Stützkonstruktionen und Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.



Abb. 5: Zonenplan mit Nordzufahrt

Die übergeordneten Anforderungen an die Erschliessung der beiden Entwicklungsgebiete für den motorisierten Individualverkehr sind im kommunalen Richtplan festgelegt (siehe Schema-skizze Abb. 6).

Erschliessung Utigen/Rägeten (QGP 1) im Speziellen

- Die Erschliessung erfolgt über die geplante Nordzufahrt (siehe Abb. 5).
- Die Linienführung muss das ganze eingezonte Gebiet erschliessen, auch wenn die Bebauung in Etappen erfolgt; das Erschliessungskonzept muss unabhängig von der Realisierung einzelner Bauetappen sein.
- Die Rägetenstrasse darf nicht zur Erschliessung genutzt werden, auch nicht für Teilgebiete oder einzelne Gebäude. Eine Verbindung zur Rägetenstrasse für den Langsamverkehr ist aber vorzusehen.

A10 (nur Gebiet Utigen/Rägeten): Die **Erschliessung** ist für die gesamte Landschaftskammer (bis zur Siedlungsbegrenzungslinie) **ab der Nordzufahrt** zu konzipieren. Eine **Erschliessung ab der Rägetenstrasse ist nicht zulässig**, auch nicht für einzelne Gebäude.

Erschliessung Lauhof (QGP 2) im Speziellen

- Die Erschliessung erfolgt über die geplante Nordzufahrt.
- Eine Verbindung zum Surenweg (Serviceverbindung?) ist prüfenswert; die erforderlichen privaten Durchfahrtsrechte wären sicherzustellen.
- Auch der untere Teil des Gebiets ist später ab der Nordzufahrt zu erschliessen.

A11 (nur Gebiet Lauhof): Die **Erschliessung** ist **ab der Nordzufahrt** zu konzipieren. Eine Verbindung zum Surenweg (Serviceverbindung?) ist prüfenswert; die erforderlichen privaten Durchfahrtsrechte wären sicherzustellen.

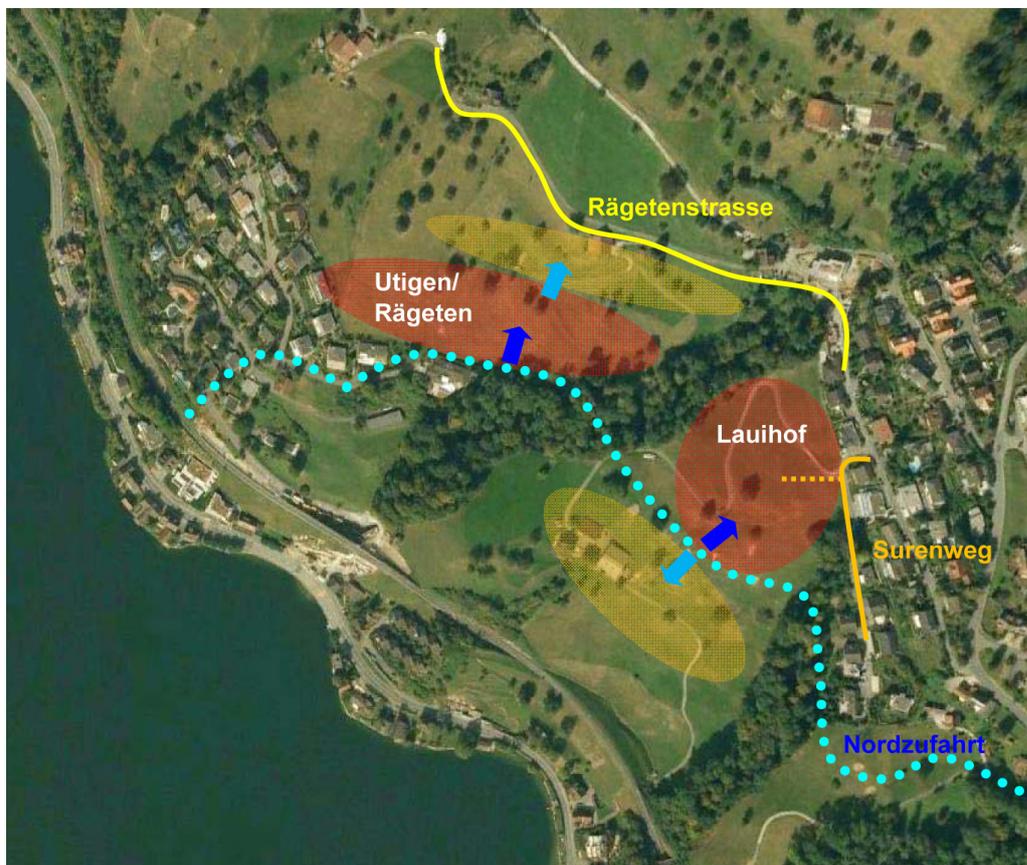


Abb. 6: Anforderungen an die Erschliessung (Lage der Anschlüsse schematisch)

3.2 Erschliessung Fuss- und Radverkehr

Die Quartiere sind für den Langsamverkehr attraktiv und durchlässig zu gestalten. Die Anschlüsse der quartierinternen Fuss- und Radwege an das bestehende, übergeordnete Netz sind sicherzustellen. Die Benutzbarkeit der Fuss- und Radwege durch die Öffentlichkeit ist zu gewährleisten, ggf. durch die Einräumung entsprechender Dienstbarkeiten (konzeptbedingt).

A12: Die Quartiere sind für den **Fussverkehr** und, soweit möglich, für den Radverkehr **attraktiv zu erschliessen**. Wichtiges Ziel sind die **Stadtbahnhaltestellen**.

Ein komplett separat geführtes Fuss- und Radwegnetz ist dabei nicht zwingend erforderlich. Die Kombination von Erschliessungsstrassen und Fuss- und Radwegen ist aber nur mit einer Strassenraumgestaltung, die eine hohe Qualität und Sicherheit für die Langsamverkehrsteilnehmer sicherstellt, zulässig.

A13: Die Fuss- und Radwege dürfen mit den Erschliessungsstrassen **kombiniert** werden; Voraussetzung ist eine gute Strassenraumgestaltung. Je Gebiet ist aber mindestens eine durchgehende Fusswegverbindung in Hangrichtung unabhängig von den Quartierstrassen zu führen.

Um allen Personengruppen die Benutzbarkeit der Fusswege zu ermöglichen, sollen sie, wo dies topografisch sinnvoll umsetzbar ist, behindertengerecht ausgeführt werden.

A14: Es ist abzuklären, ob eine **behindertengerechte Ausführung der Fusswege** umsetzbar ist (Steigung max. 6 %). Wo dies möglich ist, sind sie behindertengerecht auszuführen.

3.3 Parkierung

A15: Wo möglich, ist die **Parkierung in Sammelgaragen** zusammenzufassen. Alle Parkierungsanlagen sind optisch **behutsam ins Gelände einzupassen**.

4 Rahmenbedingungen Bebauung

4.1 Nutzungsart, Nutzungsmass, Bauvorschriften

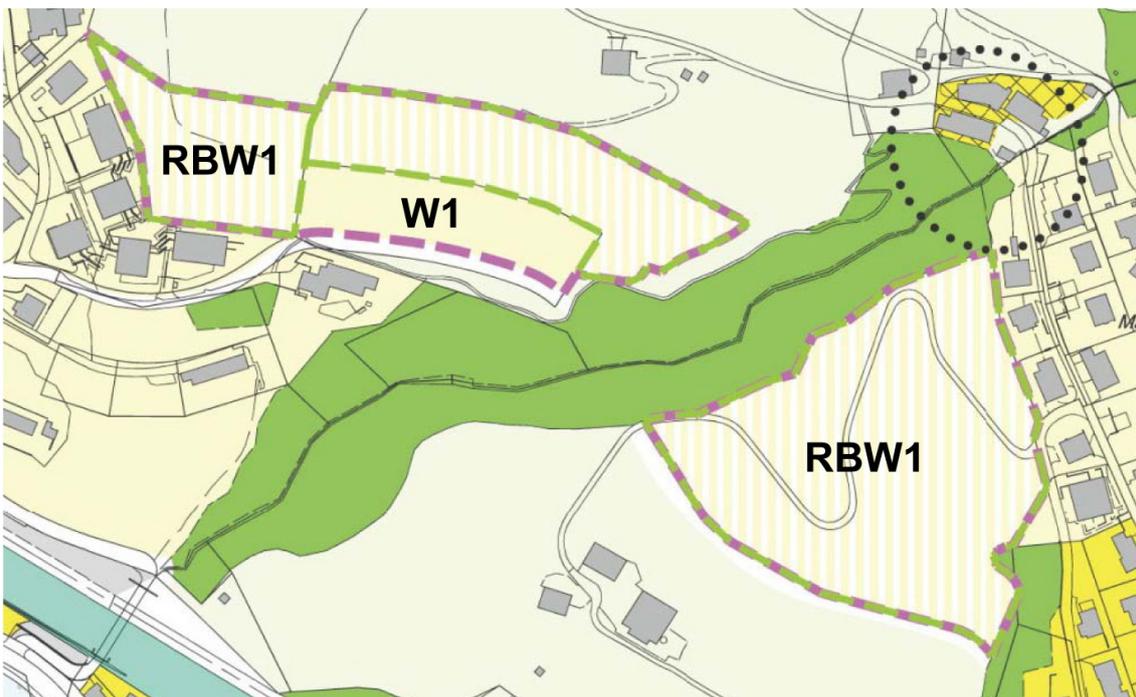


Abb. 7: Ausschnitt Zonenplan (W1: Wohnzone 1 / RBW1: Reserve-Bauzone 1)

Nutzungsart

In beiden Gebieten sind gemäss Zonenplan und Bauordnung Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

Der Gemeinderat trifft keine weiteren Vorgaben, insbesondere verzichtet er auf Vorgaben zum Wohnungsmix.

A16: Der **Nutzungs- und Wohnungsmix** ist frei.

Nutzungsmass

Gemäss § 28 BO gelten für die W1 folgende Massvorschriften:

- Geschosszahl: 1
- Ausnützungsziffer: 0.32
- Grenzabstand: 4 m
- Firsthöhe: 7.40 m
- Gebäudelänge: 25 m

A17: Es gelten die Nutzungsmasse gemäss **§ 28 BO**.

Nach Kap. 2.4 sind in beiden Gebieten Arealbebauungspläne zu erstellen, mit welchen eine bis zu 15 % höhere Ausnützung beansprucht werden kann, wenn die erhöhten Anforderungen umgesetzt werden. Die maximal realisierbare AZ beträgt demnach 0.368 und setzt voraus, dass all diese Qualitätsanforderungen in hohem Masse erfüllt sind. Weitere Abweichungen sind im Rahmen von Arealbebauungen nicht zulässig (insbesondere **kein zusätzliches Geschoss**).

Bautypologien

Übergeordnetes Ziel für beide Gebiete ist es, monotone Siedlungsstrukturen zu vermeiden, namentlich auch ästhetisch unbefriedigende, ausufernde Terrassenhaussiedlungen über den gesamten Hangverlauf.

A18: Um eine **durchmischte Bebauung** zu erreichen, sind innerhalb beider Gebiete **unterschiedliche Bauformen** vorzusehen, wobei diese nach ortsbaulichen Kriterien geordnet zu platzieren sind.

Es sind für Hanglagen geeignete Bautypologien zu verwenden; die Bauten sind optimal ins Gelände einzupassen. Es sind Bautypologien zu verwenden, die möglichst wenige Terrainveränderungen benötigen.

A19: Es sind Bautypologien zu verwenden, die **möglichst wenige Terrainveränderungen** benötigen.

Vorgaben für Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind zulässig. Es gilt grundsätzlich § 34 BO.

Oberes Ziel ist es zu gewährleisten, dass sich Terrassenhäuser behutsam ins Gelände einpassen und in Bezug auf den Gesamthang optisch möglichst zurückhaltend in Erscheinung treten. Die Baukörper sind daher ab einer gewissen Breite zu unterbrechen, zueinander zu versetzen oder zu staffeln. Die Zwischenräume sind weitgehend natürlich zu belassen oder zu gestalten, d. h. ohne massive Stützkonstruktionen für Aussenanlagen, damit nicht das Bild einer durchgehenden, ausufernden Hangbebauung entsteht.

In den beiden QGP-Gebieten gelten folgende zusätzliche (beschränkende) Bestimmungen:

A20: In Ergänzung zu § 34 BO sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

- Maximal **5 sichtbare Geschosse** (inkl. Unter-, Voll-, Dach- und Attikageschosse)
- Vertikal gestaffelte (hintereinander liegende) Terrassenhäuser sind horizontal um **mindestens die Hälfte ihrer Breite zu versetzen**.
- Übereinanderliegende Geschosse sind - mit Ausnahme bei den untersten beiden Geschossen - um **mind. 3.0 m zurückzusetzen**.
- Parallel zum Hang beträgt die maximale **Gebäudelänge 25 m**, längs der Hangneigung ist sie unter Einhaltung der zulässigen Geschosse frei.
- Mit Ausnahme für die Erschliessungsanlagen ist das Gelände zwischen den Terrassenhäusern in **seinem natürlichen Verlauf** zu belassen.

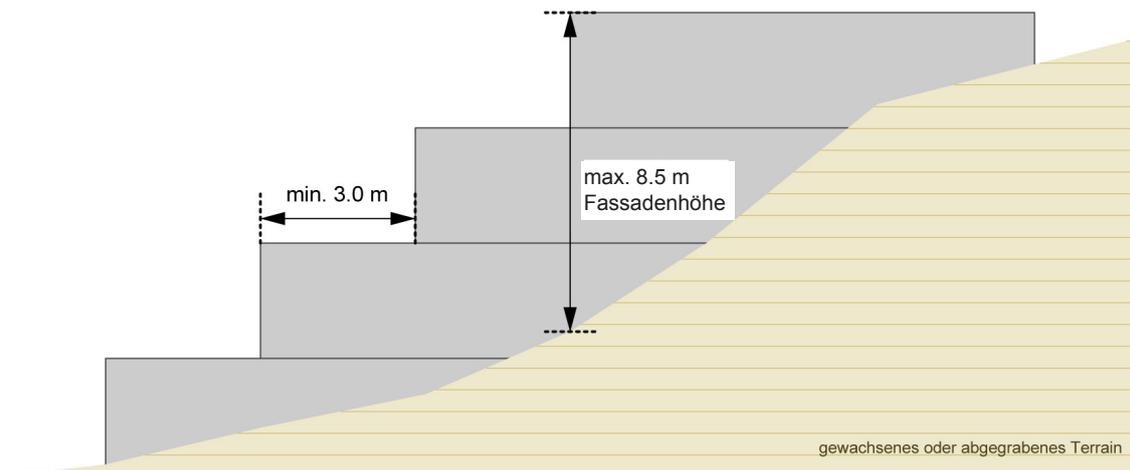


Abb. 8: Prinzipschnitt Terrassenhaus

Dachformen

Für eine harmonische Einpassung ins Landschaftsbild sind optisch zurückhaltende Dachformen zu wählen.

4.2 Architektonische Gestaltung

Aufgrund der landschaftlich exponierten Lagen legt der Gemeinderat besonderen Wert auf einen harmonischen Gesamteindruck der Überbauungen im Sinne einer ästhetischen, aufeinander abgestimmten Erscheinungsweise der Gebäude.

A21: Im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung ist ein **übergeordnetes Farb- und Materialkonzept** zu erarbeiten, das in den nachfolgenden Planungen zu konkretisieren und im Rahmen der Arealbebauungen rechtlich zu sichern ist.

4.3 Energiestandard

Hinweis: Im Rahmen von Arealbebauungen werden erhöhte Anforderungen in Bezug auf umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung gestellt.

Unterschied zwischen MINERGIE® und MINERGIE-P® in der Übersicht:

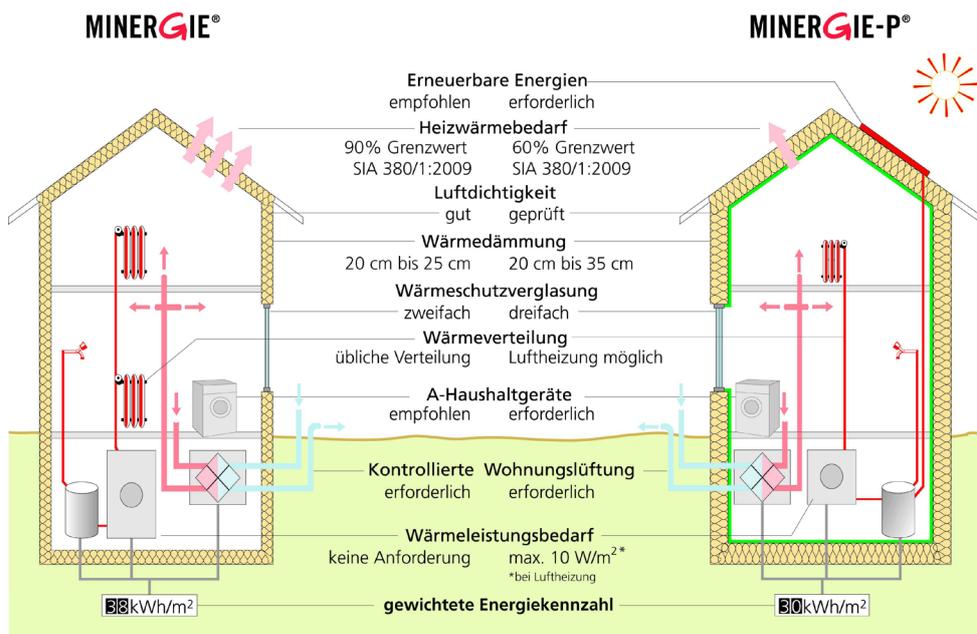


Abb. 9: Unterschied zwischen MINERGIE® und MINERGIE-P® (Quelle: www.minergie.ch)

MINERGIE-ECO®-Bauten erfüllen zusätzlich Anforderungen einer gesunden Bauweise (Licht, Lärm, Raumluft) und einer ökologischen Bauweise (gut verfügbare Recycling-Baustoffe, Baustoffe mit geringer Umweltbelastung bei Herstellung/Verarbeitung, einfach rückbaubare Konstruktionen).

A22: Die **Gewährung des Bonus** bei Arealbebauungen wird von der Realisierung des **MINERGIE®-Standards** oder eines vergleichbaren Standards abhängig gemacht. Bei Realisierung des **MINERGIE-P®-Standards** prüft der Gemeinderat **Begünstigungsmöglichkeiten** (z. B. Kompensation von Minuspunkten resp. nicht vollumfänglich erfüllter Anforderungen).

5 Rahmenbedingungen Freiraum

5.1 Umgang mit dem Terrain

Vorgaben zur Terraingestaltung

Terrainveränderungen sind mit Zurückhaltung auszuführen und dürfen das Orts-, Strassen- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

A23: Bei der **Terraingestaltung** sind folgende Randbedingungen zu beachten:

- Terraingestaltungen (inkl. Stützmauern und mauerartige Böschungen) dürfen, gemessen ab dem gewachsenen Terrain, in Hanglagen bis 15 % Neigung das Vertikalmaß von **1.0 m**, in Hanglagen ab 15 % jenes von **1.5 m** nicht überschreiten (siehe Skizze).
- **Stützmauern und mauerartige Böschungen** (= Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°) dürfen nicht höher als 2.0 m sein, ausgenommen davon sind solche bei Garagenzufahrten und Hauseingängen.
- Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen sind mindestens um **das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen**.

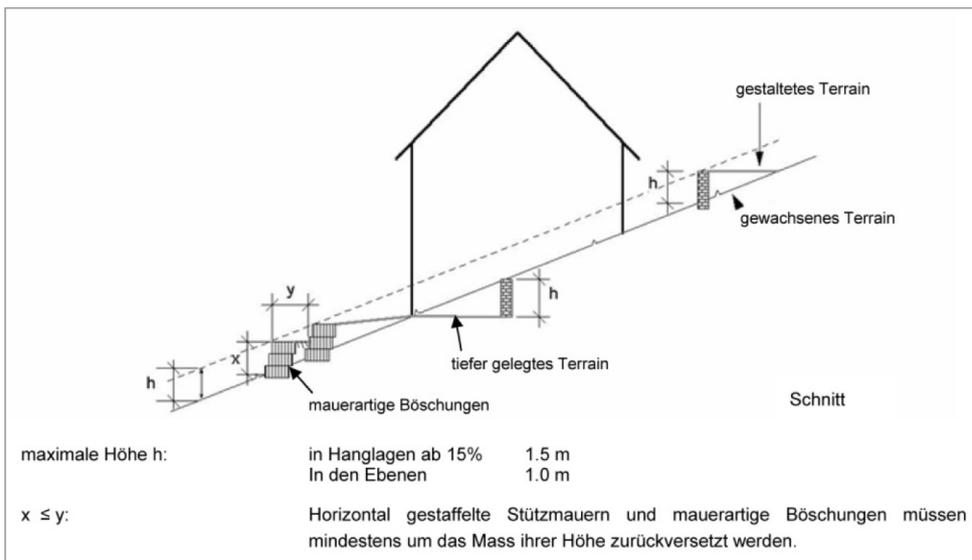


Abb. 10: Prinzipskizze Terraingestaltung

5.2 Grün- und Freiflächen

A24: Für die Umsetzung der **Grün- und Freiflächen** in den Quartieren verlangt der Gemeinderat zwingend ein gesamtheitliches **Aussenraumkonzept**. Dessen Umsetzung ist im Rahmen der Arealbebauung sicherzustellen.

Mit dem Aussenraumkonzept soll sichergestellt werden, dass die Qualitätsanforderungen an die Grün- und Freiflächen erfüllt werden. Das Konzept muss mindestens Aussagen treffen zur Art und Form der Grün- und Freiflächen (z. B. Grünfläche mit/ohne Spielplatz, Quartierplatz, ökologische Ausgleichsfläche, Park), zu ihrer Lage und Verteilung im Quartier sowie zu ihrer Gestaltung (z. B. Materialisierung/Beläge, Bepflanzung).

6 Rahmenbedingungen Ver- und Entsorgung

Hinweis: Im Rahmen von Arealbebauungen werden erhöhte Anforderungen in Bezug auf umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung gestellt.

A25: Der Gemeinderat empfiehlt die Umsetzung eines **fortschrittlichen Energieversorgungskonzepts** innerhalb der QGP-Perimeter.

Der Gemeinderat strebt für die Entwicklungsgebiete ein fortschrittliches Energieversorgungskonzept mit einem möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie an.

A26: In den QGP ist ein **Abwasserkonzept** mit möglichst hoher Retention umzusetzen. Eine **wegweisende Lösung** ist erwünscht.

Mit einer guten Integration der Retentionsmassnahmen in die Aussenraumgestaltung können die Grün- und Freiflächen deutlich aufgewertet werden.

A27: In den QGP ist ein sinnvolles **Abfallentsorgungskonzept** mit zentralen, durch die öffentlichen Dienste gut erreichbaren Entsorgungspunkten (Sammelstellen) vorzusehen. Es ist zu prüfen, ob die Errichtung von Unterflurcontainern zu empfehlen ist.

7 Etappierung

Die Quartiergestaltungspläne sind jeweils über das gesamte Entwicklungsgebiet zu erstellen; im Gebiet Utigen/Rägeten konzeptionell sogar darüber hinaus (gemäss Kap. 2.1). Die Erschliessungskonzepte sind auf die ganzen Gebiete auszulegen.

A28: Die Erschliessungskonzepte **sind auf die ganzen Gebiete auszulegen**; die Baukonzepte sind hingegen so zu planen, dass sie in **bedarfsgerechten Etappen** umgesetzt werden können.

Walchwil, 6. Juni 2011

Gemeinderat Walchwil

Anhang

Übersicht über die Anforderungen/Rahmenbedingungen

A1: Für **beide Gebiete** ist je ein **Quartiergestaltungsplan** zu erarbeiten.

A2: Die beiden Quartiergestaltungspläne Utigen/Rägeten (1) und Laiuhof (2) sind jeweils **über die gesamte Baugebietsfläche** zu erstellen.

A3 (nur Gebiet Utigen/Rägeten): Im Gebiet Utigen/Rägeten ist über den eigentlichen Perimeter hinaus auch die Erschliessung der oberen Landschaftskammer und die **Weiterentwicklung** des Konzeptes **bis zur kantonalen Siedlungsbegrenzungslinie** aufzuzeigen.

A4 (nur Gebiet Utigen/Rägeten): Der Verlauf der bestehenden **Zonengrenze** ist **geringfügig veränderbar** (weitgehend flächengleich), wenn damit Vorteile resp. bessere Qualitäten für die Siedlungsentwicklung nachgewiesen werden können. Die Anpassung der Zonengrenze verlangt aber eine Anpassung des Zonenplans im ordentlichen Verfahren, mit entsprechendem Zeitbedarf.

A5: Auf Basis der Quartiergestaltungspläne sind **in beiden Gebieten Arealbebauungen** zu erstellen. Die Arealbebauungspläne haben die Vorgaben und Strukturen der QGP zu berücksichtigen und umfassen idealerweise jeweils den **gesamten QGP-Perimeter, mindestens** aber eine Fläche von **5'000 m²**.

A6: Der Gemeinderat legt bei den Arealbebauungen besonderen Wert auf die Umsetzung der in § 12 BO formulierten **erhöhten Qualitätsanforderungen**. Ein allfälliger **Ausnützungsbonus** ist **nicht geschuldet** und wird nur in dem Masse gewährt, wie die Qualitätsanforderungen erfüllt sind.

A7: Es besteht **keine Pflicht** zur Erarbeitung von **Bebauungsplänen**, sie sind aber **freiwillig möglich**. Im Rahmen eines Bebauungsplans würde der Gemeinderat bei sehr hoher ortsbaulicher Qualität des Entwurfs ganz oder für Teile des Gebietes **maximal ein zusätzliches Vollgeschoss** befürworten – ohne dies aber zu schulden; die **zulässige Dichte** ergibt sich aus der optimalen Einbettung der Überbauung ins Landschaftsbild und wird **fallweise** bestimmt.

A8: Bezüglich Lage und Anzahl der Anschlüsse der neuen Quartierstrassen an die Nordzufahrt bestehen keine Vorgaben, d. h. **Zu-/Wegfahrten ab der Nordzufahrt** in die Gebiete wie auch **direkte Ein- und Ausfahrten** sind **überall möglich**.

A9: Es ist ein **Erschliessungskonzept** zu entwickeln, das den Anforderungen „**Effizienz**“ und „**Integration in die Umgebung**“ weitgehend gerecht wird, d. h. Stützkonstruktionen und Terrainveränderungen sind auf ein Minimum zu reduzieren.

A10 (nur Gebiet Utigen/Rägeten): Die **Erschliessung** ist für die gesamte Landschaftskammer (bis zur Siedlungsbegrenzungslinie) **ab der Nordzufahrt** zu konzipieren. Eine **Erschliessung ab der Rägetenstrasse ist nicht zulässig**, auch nicht für einzelne Gebäude.

A11 (nur Gebiet Laiuhof): Die **Erschliessung** ist **ab der Nordzufahrt** zu konzipieren. Eine Verbindung zum Surenweg (Serviceverbindung?) ist prüfenswert; die erforderlichen privaten Durchfahrtsrechte wären sicherzustellen.

A12: Die Quartiere sind für den **Fussverkehr** und, soweit möglich, für den Radverkehr **attraktiv zu erschliessen**. Wichtiges Ziel sind die **Stadtbahnhaltstellen**.

A13: Die Fuss- und Radwege dürfen mit den Erschliessungsstrassen **kombiniert** werden; Voraussetzung ist eine gute Strassenraumgestaltung. Je Gebiet ist aber mindestens eine durchgehende Fusswegverbindung in Hangrichtung unabhängig von den Quartierstrassen zu führen.

A14: Es ist abzuklären, ob eine **behindertengerechte Ausführung der Fusswege** umsetzbar ist (Steigung max. 6 %). Wo dies möglich ist, sind sie behindertengerecht auszuführen.

A15: Wo möglich, ist die **Parkierung in Sammelgaragen** zusammenzufassen. Alle Parkieranlagen sind optisch **behutsam ins Gelände einzupassen**.

A16: Der **Nutzungs- und Wohnungsmix** ist frei.

A17: Es gelten die Nutzungsmasse gemäss **§ 28 BO**.

A18: Um eine **durchmischte Bebauung** zu erreichen, sind innerhalb beider Gebiete **unterschiedliche Bauformen** vorzusehen, wobei diese nach ortsbaulichen Kriterien geordnet zu platzieren sind.

A19: Es sind Bautypologien zu verwenden, die **möglichst wenige Terrainveränderungen** benötigen.

A20: In Ergänzung zu § 34 BO sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

- Maximal **5 sichtbare Geschosse** (inkl. Unter-, Voll-, Dach- und Attikageschosse)
- Vertikal gestaffelte (hintereinander liegende) Terrassenhäuser sind horizontal um **mindestens die Hälfte ihrer Breite zu versetzen**.
- Übereinanderliegende Geschosse sind - mit Ausnahme bei den untersten beiden Geschossen - um **mind. 3.0 m zurückzusetzen**.
- Parallel zum Hang beträgt die maximale **Gebäudelänge 25 m**, längs der Hangneigung ist sie unter Einhaltung der zulässigen Geschosse frei.
- Mit Ausnahme für die Erschliessungsanlagen ist das Gelände zwischen den Terrassenhäusern in **seinem natürlichen Verlauf** zu belassen.

A 21: Im Rahmen der Quartiergestaltungsplanung ist ein **übergeordnetes Farb- und Materialkonzept** zu erarbeiten, das in den nachfolgenden Planungen zu konkretisieren und im Rahmen der Arealbebauungen rechtlich zu sichern ist.

A22: Die **Gewährung des Bonus** bei Arealbebauungen wird von der Realisierung des **MINERGIE®-Standards** oder eines vergleichbaren Standards abhängig gemacht. Bei Realisierung des **MINERGIE-P®-Standards** prüft der Gemeinderat **Begünstigungsmöglichkeiten** (z. B. Kompensation von Minuspunkten resp. nicht vollumfänglich erfüllter Anforderungen).

A23: Bei der **Terraingestaltung** sind folgende Randbedingungen zu beachten:

- Terraingestaltungen (inkl. Stützmauern und mauerartige Böschungen) dürfen, gemessen ab dem gewachsenen Terrain, in Hanglagen bis 15 % Neigung das Vertikalmaß von **1.0 m**, in Hanglagen ab 15 % jenes von **1.5 m** nicht überschreiten (siehe Skizze).
- **Stützmauern und mauerartige Böschungen** (≅ Geländegestaltung mit einer Neigung von mehr als 60°) dürfen nicht höher als 2.0 m sein, ausgenommen davon sind solche bei Garagenzufahrten und Hauseingängen.
- Horizontal gestaffelte Stützmauern und mauerartige Böschungen sind mindestens um **das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen**.

A24: Für die Umsetzung der **Grün- und Freiflächen** in den Quartieren verlangt der Gemeinderat zwingend ein gesamtheitliches **Aussenraumkonzept**. Dessen Umsetzung ist im Rahmen der Arealbebauung sicherzustellen.

A25: Der Gemeinderat empfiehlt die Umsetzung eines **fortschrittlichen Energieversorgungskonzepts** innerhalb der QGP-Perimeter.

A26: In den QGP ist ein **Abwasserkonzept** mit möglichst hoher Retention umzusetzen. Eine **wegweisende Lösung** ist erwünscht.

A27: In den QGP ist ein sinnvolles **Abfallentsorgungskonzept** mit zentralen, durch die öffentlichen Dienste gut erreichbaren Entsorgungspunkten (Sammelstellen) vorzusehen. Es ist zu prüfen, ob die Errichtung von Unterflurcontainern zu empfehlen ist.

A28: Die Erschliessungskonzepte **sind auf die ganzen Gebiete auszulegen**; die Bauungskonzepte sind hingegen so zu planen, dass sie in **bedarfsgerechten Etappen** umgesetzt werden können.



Gemeinde Walchwil
Postfach 93, CH-6318 Walchwil
www.walchwil.ch