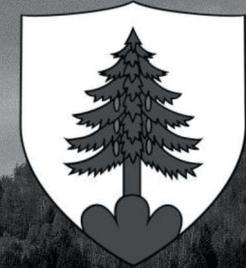


Ortsplanungsrevision Gemeinde Walchwil



Informationsveranstaltung Nutzungsplanung & Studienauftrag Zentrumsbogen

11. Mai 2022

Herzlich Willkommen!

R+K

Die Raumplaner.

Ablauf

1. Begrüssung und Einleitung
2. Ortsplanungsrevision Phase 1
- Räumliche Strategie
3. Ortsplanungsrevision Phase 2
- Nutzungsplanung
4. Studienauftrag Zentrumsbogen
5. Diskussion und Fragen

Ortsplanungsrevision Phase 1: Räumliche Strategie

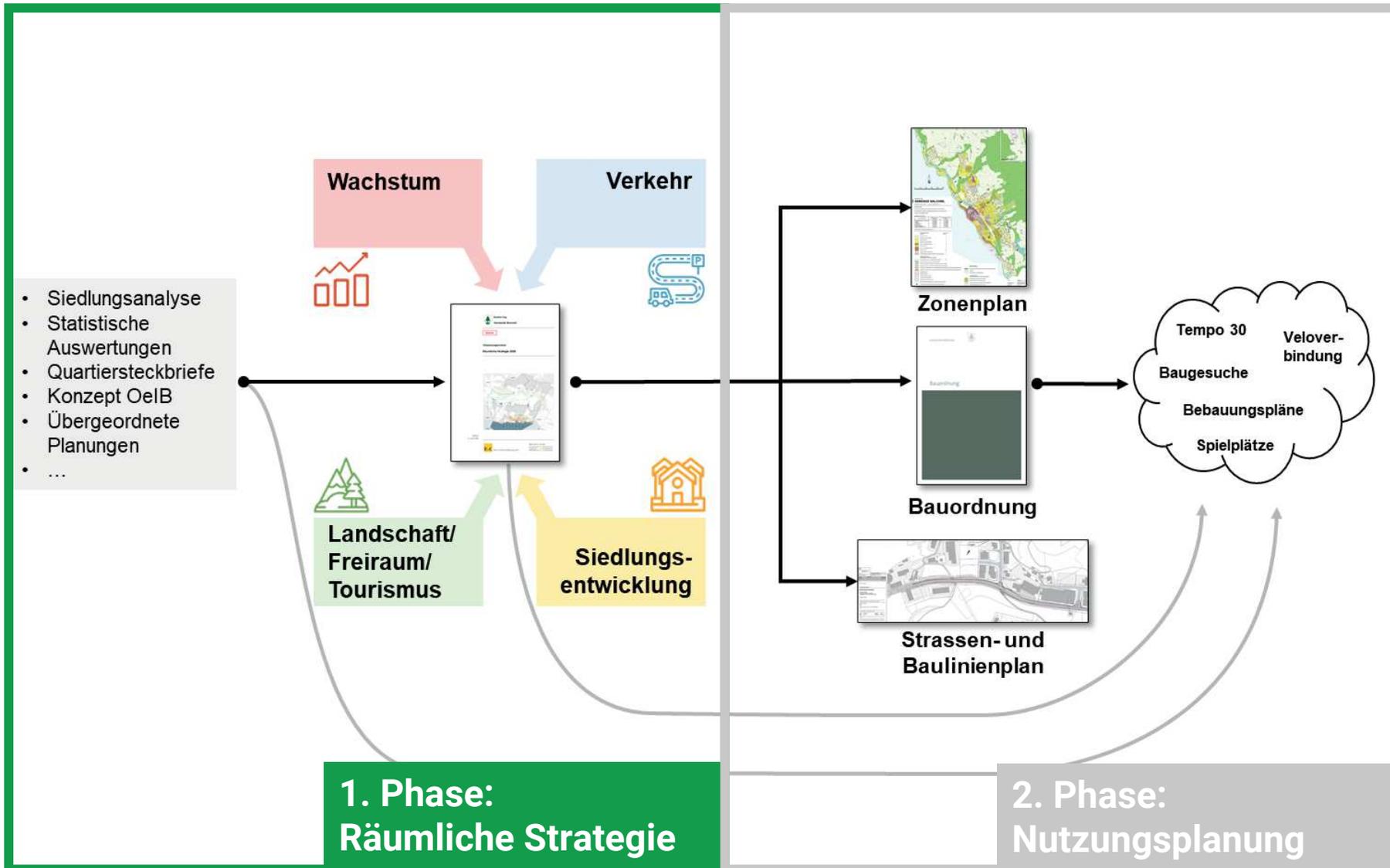
Bisheriges Verfahren

Ortsplanungsrevision

- **21. Januar 2020:** Öffentliche Informationsveranstaltung
- **Oktober 2020:** Entwurf Räumliche Strategie mit AGOP
- **Ab März 2021:** Vernehmlassung Kanton
- **Mai 2021 - August 2021:** Öffentliche Mitwirkung
- **bis April 2021:** Fertigstellung Entwurf mit Ausschuss AGOP
- **Oktober 2021:** Beschluss und Veröffentlichung RS

Ablauf

Phase 1: Räumliche Strategie



Hauptziele

Phase 1: Räumliche Strategie

Vier strategische Teilbereiche

Wachstum



Siedlung



Freiraum / Landschaft



Verkehr



Hauptziele/Zielbild

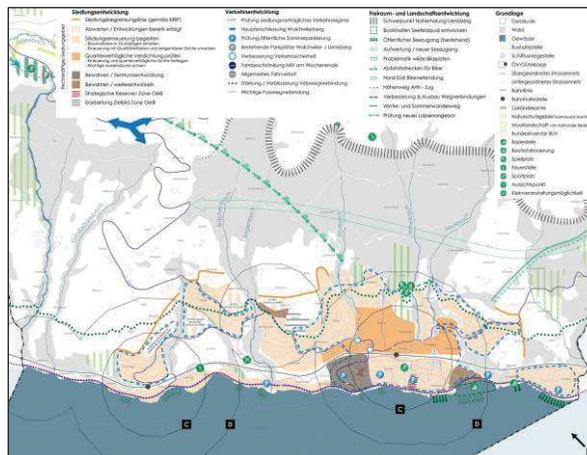
Ziel W1
Ziel W2

Ziel W3

Ziel S1
Ziel S2

Ziel S3
...

⋮



Handlungsanweisungen

→ Massnahmen zur Erreichung der Ziele

Hauptziele Wachstum

Phase 1: Räumliche Strategie

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.

Hauptziele Siedlungsentwicklung

Phase 1: Räumliche Strategie

- 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.

Hauptziele Landschaft/Natur/Freizeit

Phase 1: Räumliche Strategie

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.

Hauptziele Verkehrsentwicklung

Phase 1: Räumliche Strategie

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.

Ortsplanungsrevision Phase 2: Nutzungsplanung

Planungssystematik

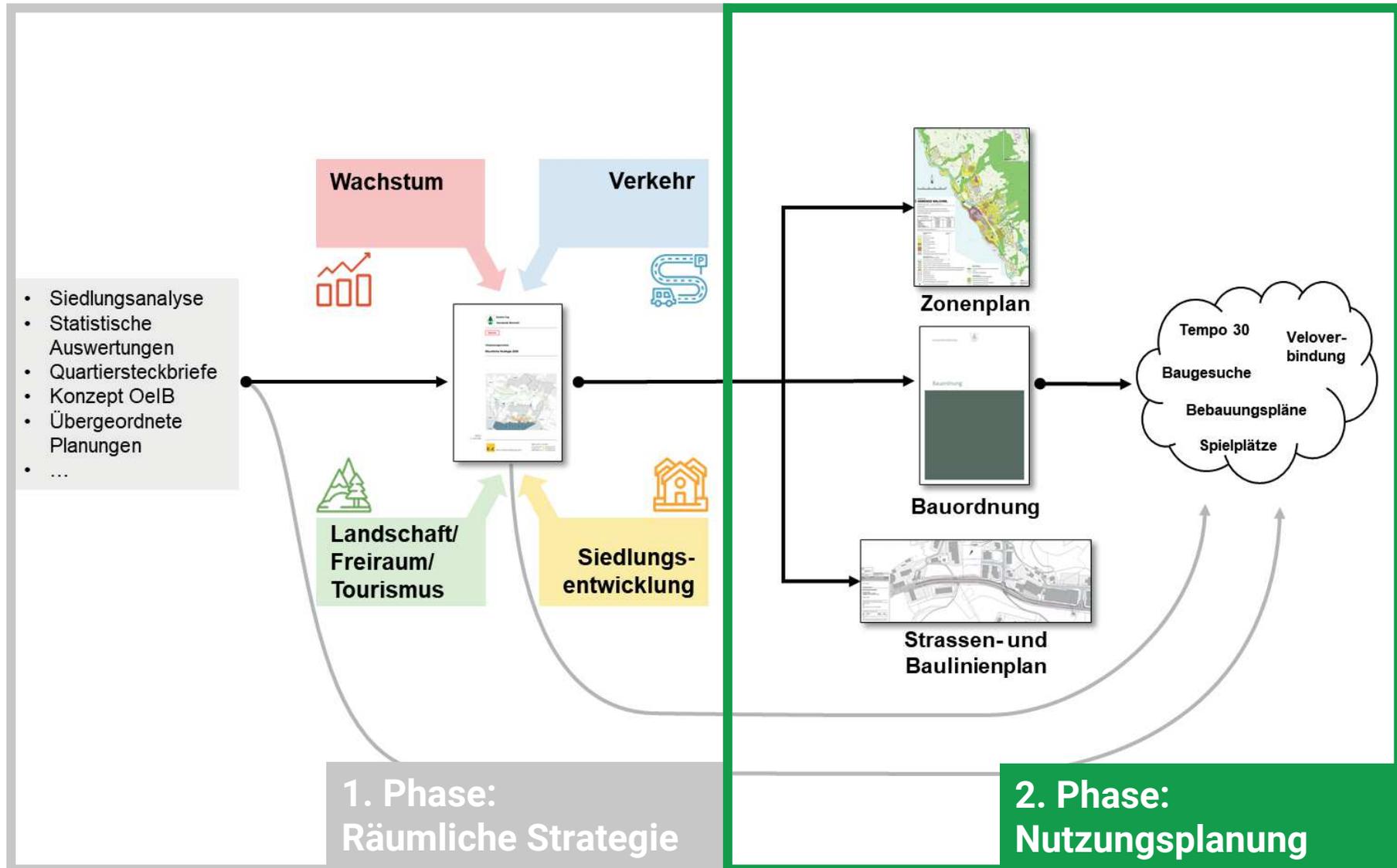
Phase 2: Revision Nutzungsplanung



➔ Gemeinden haben Zeit für die Umsetzung bis **Ende 2025**

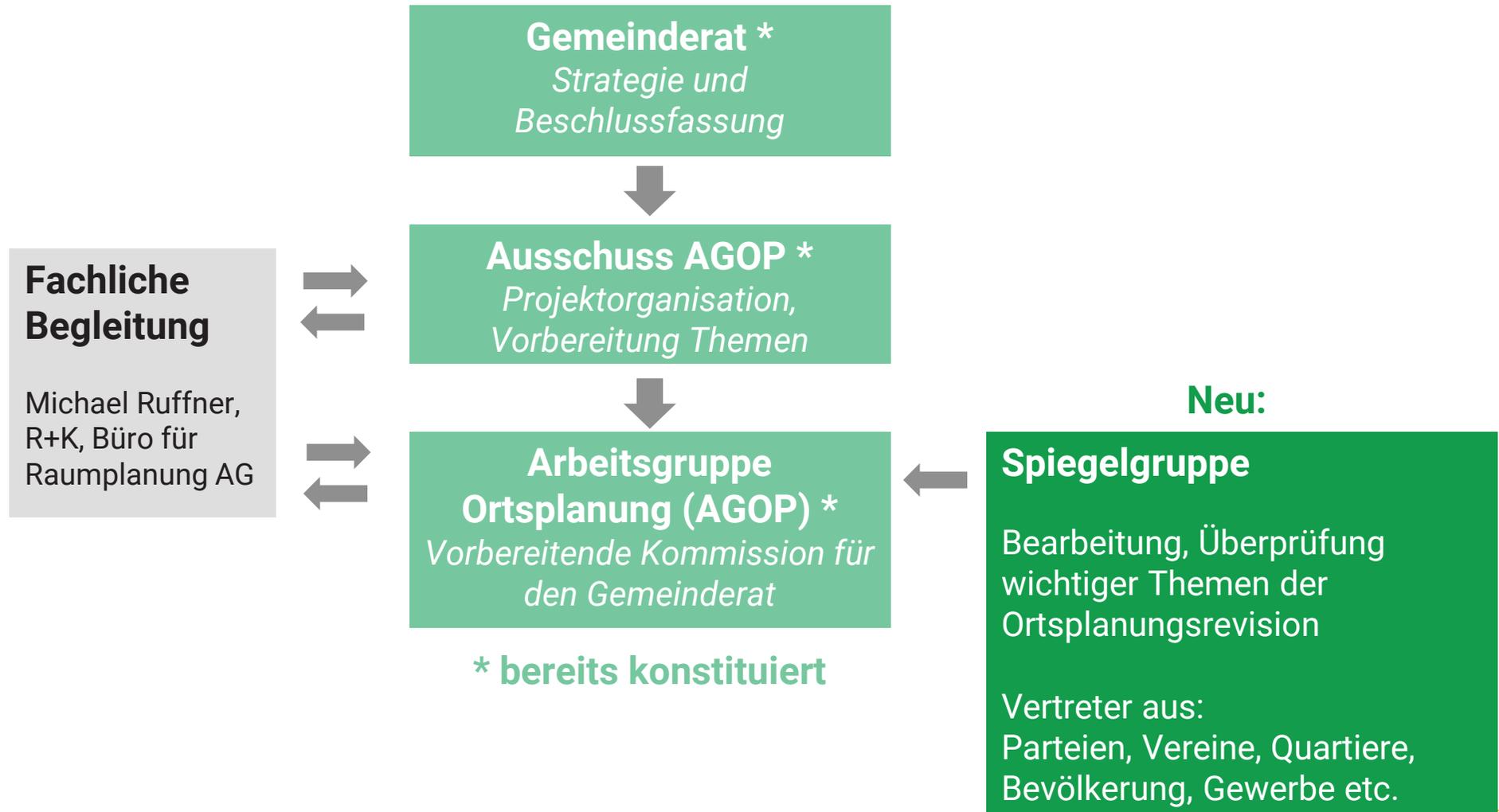
Ablauf

Phase 2: Revision Nutzungsplanung



Organisation

Phase 2: Revision Nutzungsplanung



Übersicht anstehende Themen

Phase 2: Revision Nutzungsplanung

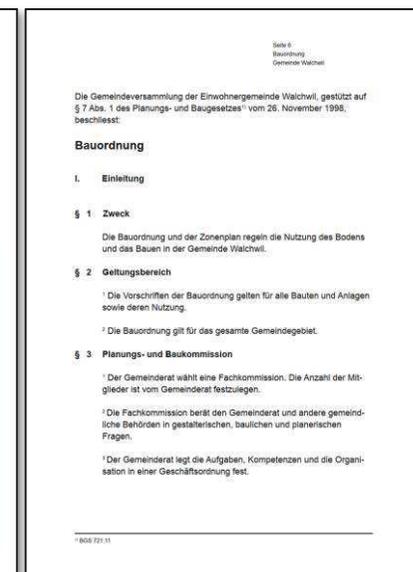
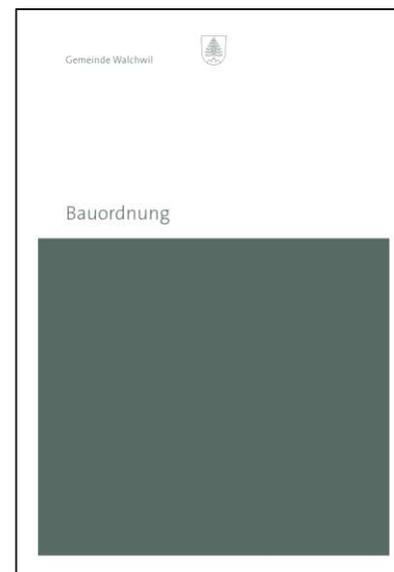
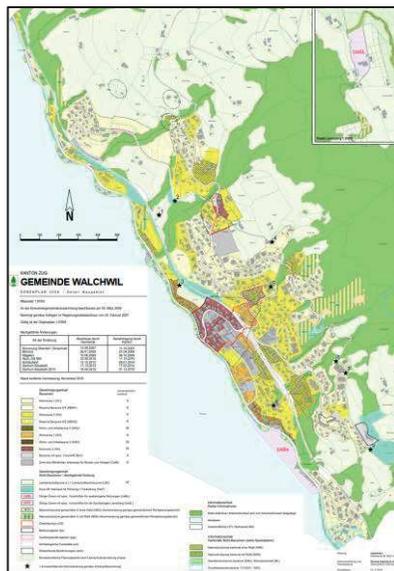
Thema 1

Zonenplan

- Um- und Aufzonungen gemäss räumlicher Strategie
- Begehren aus der Bevölkerung
→ Publikation Amtsblatt
- Diverse Begehren Gemeinde
- Arrondierungen
- Verschiedene kleinere Anpassungen

Bauordnung

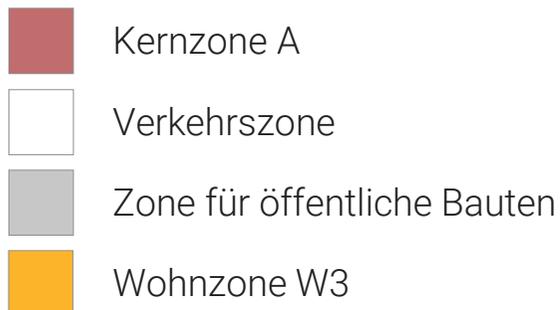
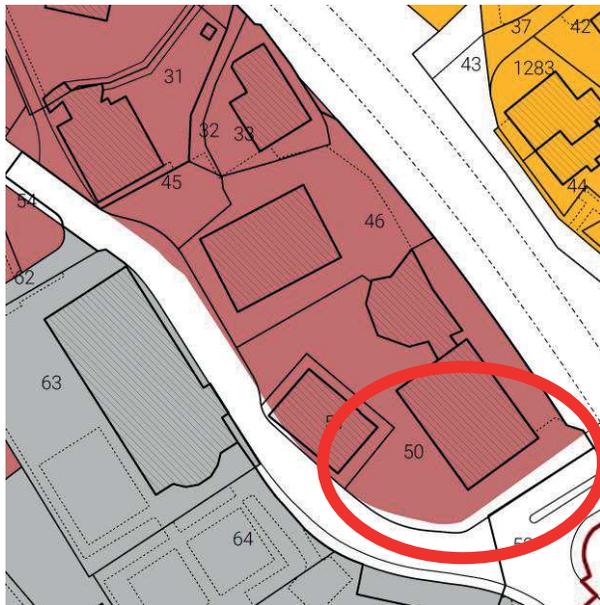
- Anpassung an neues kantonales Planungs- und Baugesetz
- Anpassungen aus der räumlichen Strategie (z. B. Bauen am Hang)
- Technische Anpassung und Harmonisierung der Begriffe und Messweisen (IVHB)
- Qualitäten Aussenraum
- Energie, Siedlungsklima, Biodiversität



Mögliche Anpassungen Zonenplan

Phase 2: Revision Nutzungsplanung

Rechtskräftig



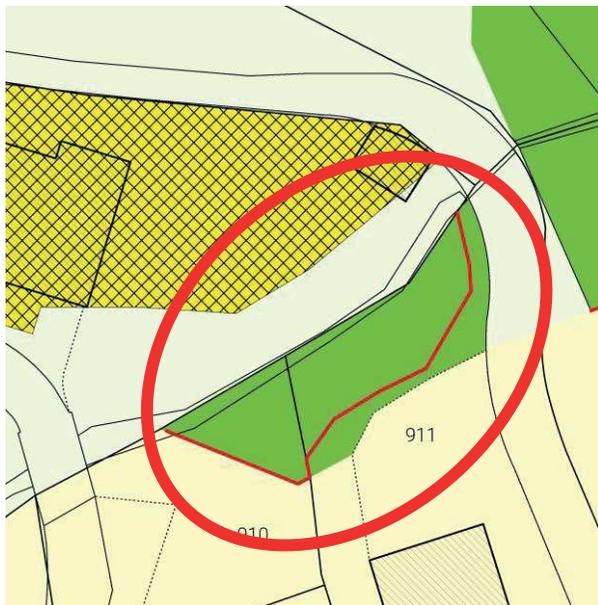
Zonengrenzkorrekturen

- Technische Bereinigung
- Übereinstimmung zwischen der Parzellengrenze und der Zone erreichen

Mögliche Anpassungen Zonenplan

Phase 2: Revision Nutzungsplanung

Rechtskräftig



-  Wald
-  Landwirtschaftszone L
-  Wohnzone W1
-  Statische Waldgrenze

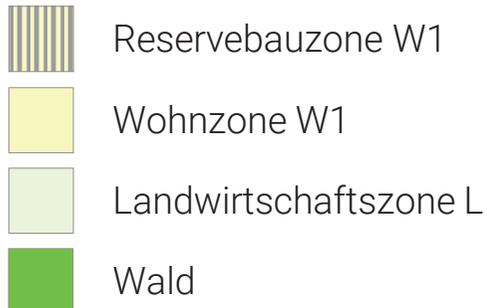
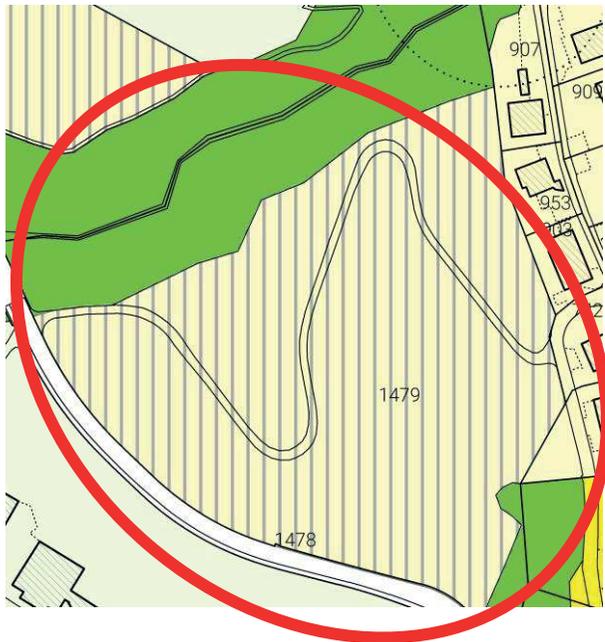
Anpassung an die statische Waldgrenze

- Die Waldgrenze wird durch den Kanton Zug festgestellt
- Entsprechend wird die Zonierung angepasst bzw. übernommen

Mögliche Anpassungen Zonenplan

Phase 2: Revision Nutzungsplanung

Rechtskräftig



Umwandlung der Reservebauzonen

- Im neuen PBG gibt es keine Reservebauzonen mehr
- Alle Reservebauzonen in Walchwil sind bereits freigegeben
- Reservebauzonen werden **definitiv der Bauzone zugewiesen**

Mögliche Anpassungen Bauordnung

Phase 2: Revision Nutzungsplanung

Musterbauordnung Kanton Zug

Seite 4/14

§6 Kernzone

¹ Die Kernzonen schaffen oder erhalten Stadt-, Orts- oder Quartierzentren. Sie dienen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie dem Wohnen.

² Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

³ Die das Ortsbild prägenden typischen Bauten sind zu erhalten. Der Gemeinderat kann den Abbruch und Neubau bewilligen, wenn das bestehende Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder es unzumutbar ist, die Bausubstanz zu erhalten.

⁴ Gebäude dürfen umgestaltet, erweitert, umgenutzt und mit Ergänzungsbauten versehen werden, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

§7 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt. Die Dichtevorgaben der Nachbarzonen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen.

§8 Bauzonen mit speziellen Vorschriften

[Formulierung durch Gemeinde, da von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich]

- Prüfen, ob die Formulierungen der Entsprechend der Musterbauordnung angepasst werden sollen

Mögliche Anpassungen Bauordnung

Phase 2: Revision Nutzungsplanung

Überprüfung aufgrund neuem PBG

§ 28 Massvorschriften für Wohn-, für gemischte Wohn- und Arbeitszonen sowie für Kernzonen (Einzelbauweise)

Zone	Geschosszahl	Ausnützungsziffer	Gewerbebonus ¹⁾	Grenzabstand	Firsthöhe	Gebäudelänge
W1	1	0.32	-	4	7.40	25
W2	2	0.47	-	4	10.10	25
W3	3	0.52	-	4	13.20	30
WA2	2	0.47	0.15	4	10.10	25
WA3	3	0.52	0.15	4	13.20	30
K	2	0.77	-	4	-	-

¹⁾ Der Gewerbebonus führt zu einer entsprechenden Erhöhung der Ausnützungsziffer.

- Überprüfen, ob die Masse angepasst werden müssen (Bsp. Ausnützungsziffer)

Auszug Bauordnung Walchwil

Mögliche Anpassungen Bauordnung

Phase 2: Revision Nutzungsplanung

Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

§ 28 Massvorschriften für Wohn-, für gemischte Wohn- und Arbeitszonen sowie für Kernzonen (Einzelbauweise)

Zone	Geschosszahl	Ausnützungsziffer	Gewerbebonus ¹⁾	Grenzabstand	Firsthöhe	Gebäudelänge
W1	1	0.32	-	4	7.40	25
W2	2	0.47	-	4	10.10	25
W3	3	0.52	-	4	13.20	30
WA2	2	0.47	0.15	4	10.10	25
WA3	3	0.52	0.15	4	13.20	30
K	2	0.77	-	4	-	-

¹⁾ Der Gewerbebonus führt zu einer entsprechenden Erhöhung der Ausnützungsziffer.

- Anpassung der Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung (Bsp. Neu Gebäudehöhe anstelle Firsthöhe)

Auszug Bauordnung Walchwil

Übersicht anstehende Themen

Phase 2: Revision Nutzungsplanung

Thema 1

Zonenplan

- Um- und Aufzonungen gemäss räumlicher Strategie
- Begehren aus der Bevölkerung
→ Publikation Amtsblatt
- Diverse Begehren Gemeinde
- Arrondierungen

Bauordnung

- Anpassung an neues kantonales Planungs- und Baugesetz
- Anpassungen aus der räumlichen Strategie (z. B. Bauen am Hang)
- Technische Anpassung und Harmonisierung der Begriffe und Messweisen (IVHB)
- Qualitäten Aussenraum
- Energie, Siedlungsklima, Biodiversität

Thema 2

Überprüfung weitere Reglemente

- Parkplatzreglement
- Strassenreglement
- Abwasserreglement
- Delegationsverordnung Bauwesen

Thema 3

Weitere Themen

- Ausscheidung Gewässerraum
- Natur- und Ortsbildschutzzonen
- Überführung Bebauungspläne **bis 2025**

Weitere Themen

Phase 2: Revision Nutzungsplanung

Ziele:

- **Ausscheidung Gewässerraum (erfolgt in anderem Verfahren):**
Festlegungen des Gewässerschutzgesetzes nachkommen
- **Bestehende Bebauungspläne ins neue Recht überführen**
 - Übereinstimmung mit neuem PBG und Verordnung PBG
NEU: Einfacher Bebauungsplan und ordentlicher Bebauungsplan
 - neue Begriffe und Messweisen
 - Digitalisierung der Pläne
 - Vervollständigung der Planunterlagen
(Situationsplan, Vorschriften und Erläuterungsbericht)

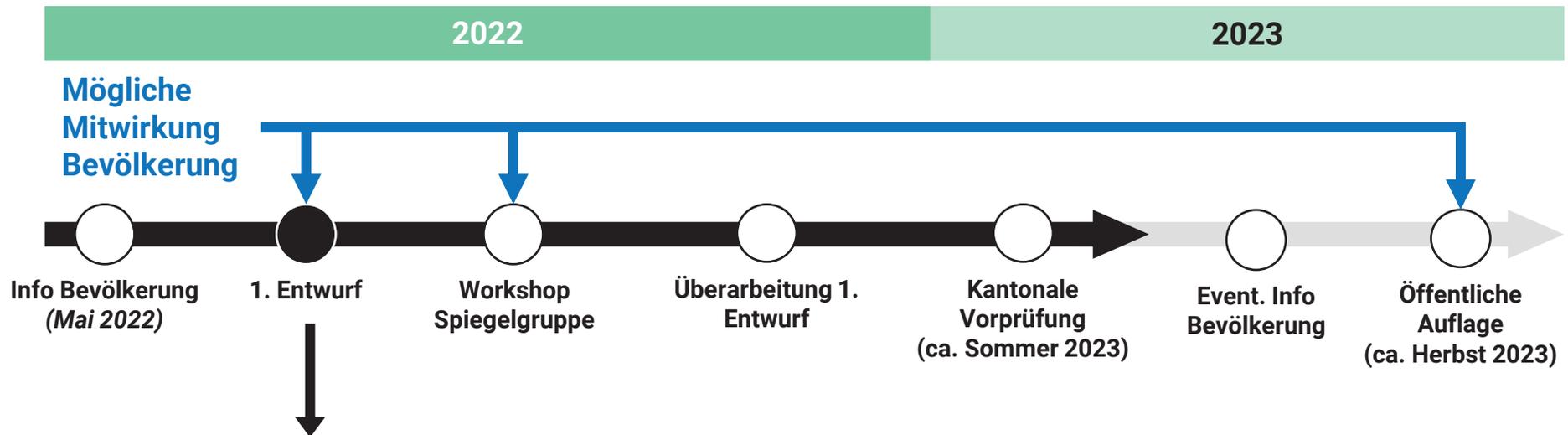
Weitere Themen – Bebauungspläne

Phase 2: Revision Nutzungsplanung

- Bebauungspläne sollen erst 2023 behandelt werden, sobald ein erster Entwurf der Bauordnung und des Zonenplans steht
- In Walchwil bestehen vier Bebauungspläne
 - Bahnhofareal SBB (Genehmigung 2001)
 - Wihelstrasse (Genehmigung 1994)
 - Dorfzentrum (Genehmigung 2010)
 - Erweiterung Zentrum Elisabeth (Genehmigung 2015)

Weiteres Vorgehen

Phase 2: Revision Nutzungsplanung



Entwurf Bauordnung und Zonenplan u. a. mit:

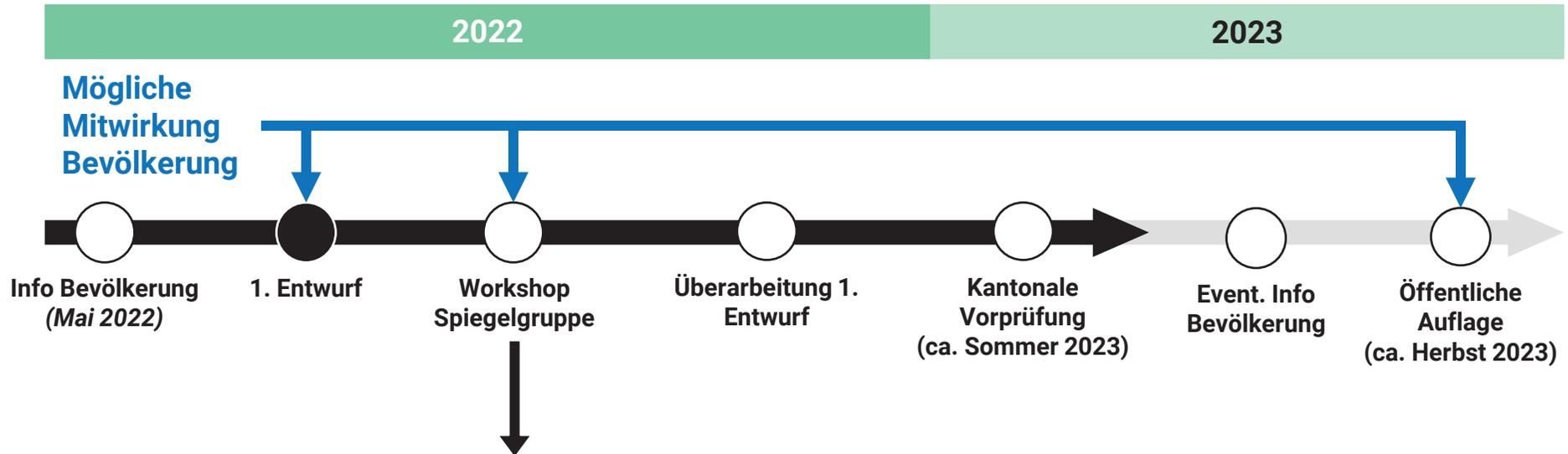
- Zonenanpassungen (Auf- oder Umzonungen, technische Änderungen etc.)
- Überprüfung der Bauordnung (Begriffe, Messweisen, Masse etc.)

Gesuche

- Gesuche für Anpassungen der Bauordnung oder des Zonenplans sind schriftlich an den Gemeinderat zu richten. AGOP prüft die Gesuche.
- Eine Ausschreibung im kantonalen Amtsblatt folgt.

Weiteres Vorgehen

Phase 2: Revision Nutzungsplanung



Überprüfung der Inhalte mit der Spiegelgruppe

- Z. B. mögliche Zonenanpassungen (Um- oder Aufzonungen)
- Fragen zum Bauen am Hang
- Seezugänge etc.

Freiwillige/Interessierte für Spiegelgruppe gesucht

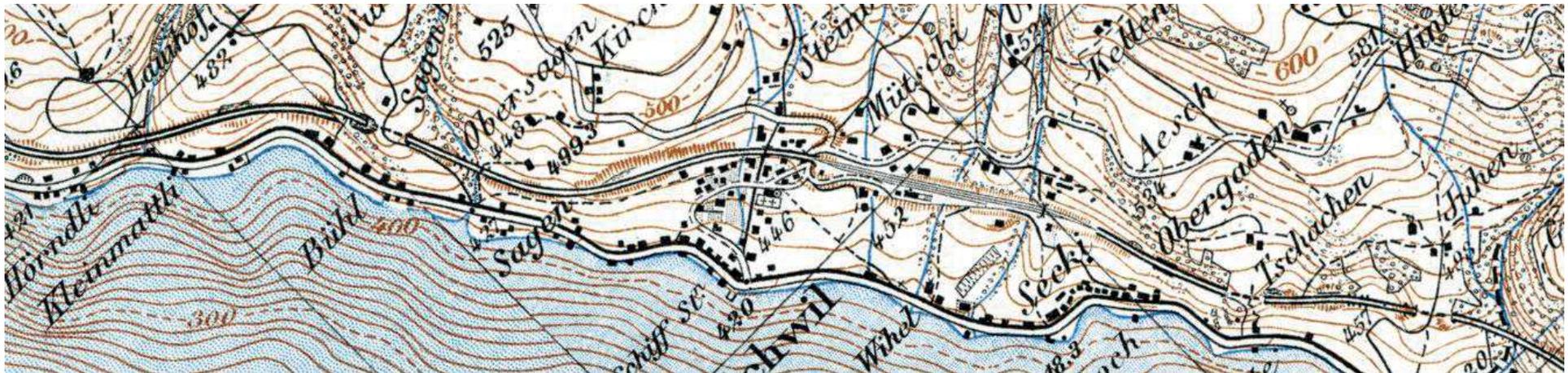
- Bei Interesse können Sie sich bei: ortsplanung@walchwil.ch,
Vermerk: **Spiegelgruppe** melden

Studienauftrag Zentrumsbogen

Ausgangslage

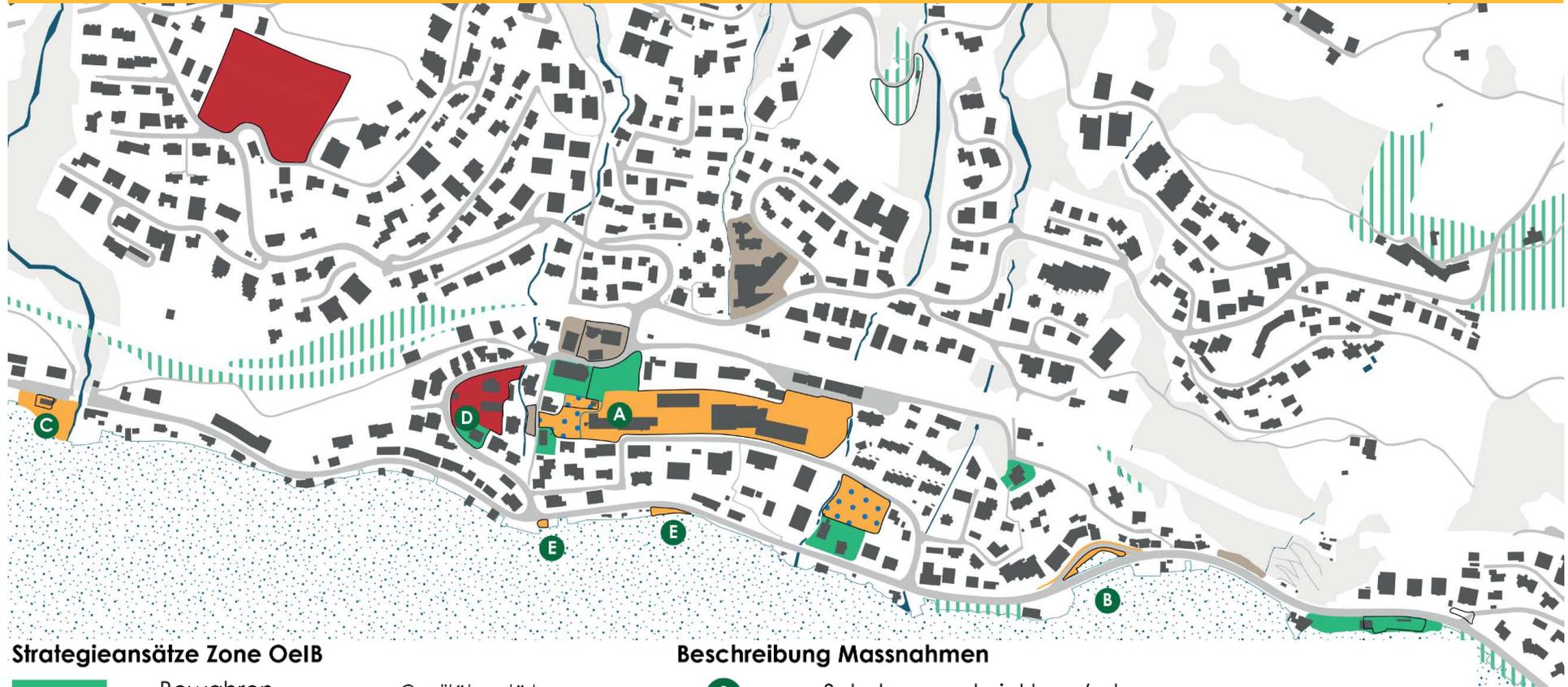
Studienauftrag Zentrumsbogen

- Historischer Zentrumsbereich der Gemeinde
(einer von mehreren, ursprünglichen Ortsteilen)
- Zentrumsbereich soll aufgewertet werden
(für die Schule, Bewohnerinnen, Gewerbetreibende etc.)
- Dorfstrasse als Hauptverbindung im Zentrum, soll umgestaltet werden
(«alle» müssen hier durch)



Ausgangslage Räumliche Strategie

Studienauftrag Zentrumsbogen



Strategieansätze Zone OelB

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

Beschreibung Massnahmen

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

Ausgangslage Räumliche Strategie

Studienauftrag Zentrumsbogen



Strassenbogen / Zentrum:

Partizipationsverfahren & Studienauftrag
für die Zentrumsentwicklung

Neuorientieren

«Klärungsprozess
einleiten»

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

Bisheriges Verfahren

Studienauftrag Zentrumsbogen

- Zur Entwicklung des Gebiets soll ein Studienauftrag durchgeführt werden
- Kredit für den Studienauftrag wurde an der GV vom 30. November 2021 angenommen
- Start des Studienauftrages ist voraussichtlich im Herbst 2022

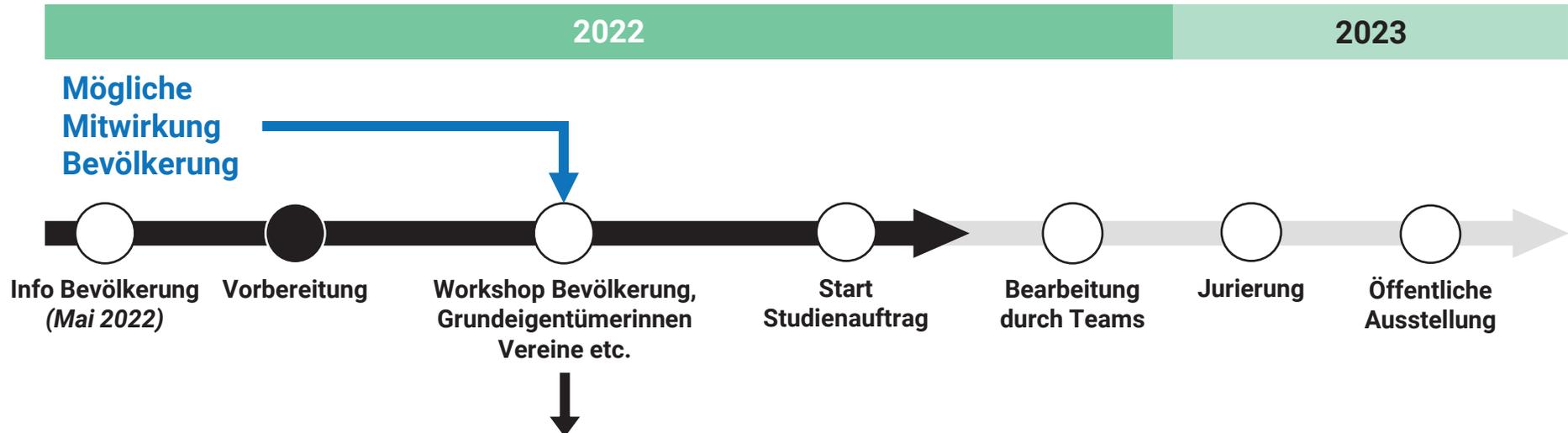
Studienauftrag Zentrumsbogen

Studienauftrag Zentrumsbogen

- **Vorbereitungen zum Studienauftrag** durch das Planungsbüro in Zusammenarbeit mit der Gemeinde sowie den Grundeigentümern
- **Einbezug der Bevölkerung** hinsichtlich der Anforderungen an das Gebiet Zentrumsbogen
→ Workshop ist geplant

Weiteres Vorgehen

Studienauftrag Zentrumsbogen



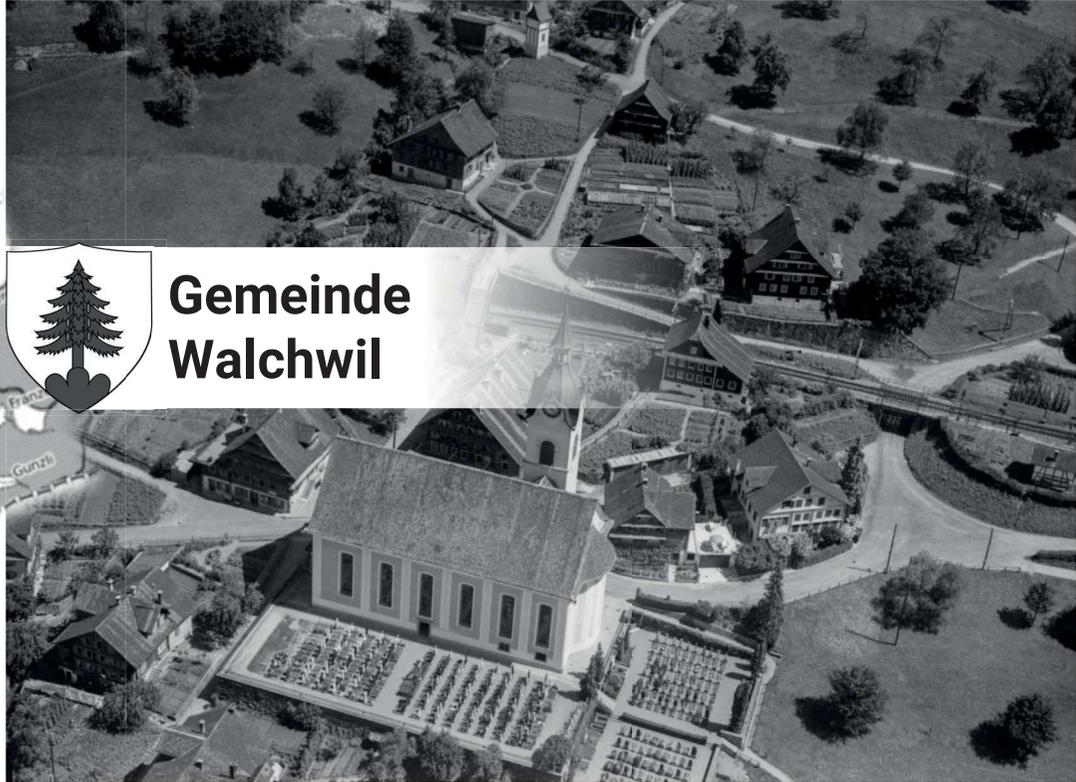
Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen abholen.

Für den Workshop ist eine Gruppe von ca. 25 – 35 Personen vorgesehen.
Rund 5 – 10 Personen Plätze sind für Interessierte und Vertreter des Quartiers, der Vereine oder Bevölkerung offen.

Freiwillige/Interessierte gesucht

- Bei Interesse können sich bei: ortsplanung@walchwil.ch,
Vermerk: **Workshop Studienauftrag** melden

Diskussion und Fragen



**Gemeinde
Walchwil**

Besten Dank für die Aufmerksamkeit!