



Kanton Schwyz
Gemeinde Wollerau

Genehmigung

Kommunaler Richtplan Grundlagen



511-49
10. März 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	Kommunaler Richtplan Wollerau
Auftraggeber	Gemeinderat der Gemeinde Wollerau, Hauptstrasse 15, Postfach 335, 8832 Wollerau
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, Christoph Lanker
Qualitätsmanagement	 zerifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	5
1.1	Stellung des vorliegenden Berichts;.....	5
1.2	Ablauf der Arbeit	5
2.	Anlass und Aufgabe	6
2.1	Verfahren des kommunalen Richtplans	7
3.	Kantonale/ Kommunale Grundlagen	8
3.1	Kantonaler Richtplan	8
3.1.1	Bilanz des kantonalen Richtplans für die Gemeinde Wollerau	11
3.2	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz	12
3.3	Agglomerationsprogramm Obersee 3. Generation	12
3.3.1	Allgemeines	12
3.3.2	Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm der 3. Generation mit Auswirkungen auf die Gemeinde Wollerau	14
3.4	Agglomerationsprogramm Obersee 4. Generation	15
3.5	Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Wollerau von 2004.....	15
4.	Bevölkerung, Wirtschaft und Wohnungsbestand	17
4.1	Einwohnerentwicklung	17
4.1.1	Von 1970 bis 2019	17
4.1.2	Altersstruktur.....	18
4.1.3	Zu- und Wegzüge	19
4.2	Arbeitsstätten und Beschäftigte	20
4.2.1	Entwicklung der Anzahl Arbeitsstätten.....	20
4.2.2	Entwicklung der Beschäftigtenzahlen.....	21
4.2.3	Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren	22
4.2.4	Einwohner- und Beschäftigendichte.....	23
4.3	Entwicklung Wohnungsbestand	25
4.3.1	Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand	25
4.3.2	Bauperiode der Gebäude	25
4.3.3	Gebäudealter	26
5.	Siedlung	27
5.1	Bauzone: Auslastung und Kapazität	27
5.1.1	Bauzonenreserve und Verfügbarkeit	27
5.1.2	Auslastungsberechnung der Bauzone nach System des kantonalen Richtplans	28
5.1.3	Entwicklung Arbeitszonen.....	29
5.2	Mögliche Handlungsräume Siedlungsverdichtung	30
5.2.1	Potenziale gesamtes Gemeindegebiet	30
5.2.2	Potential Überdeckung A3	32
5.3	Mögliche Handlungsräume Siedlungsqualität	33

5.3.1	Zentrum als Identitätspunkt	33
5.3.2	Siedlungsentwicklung.....	34
5.3.3	Plätze.....	34
5.3.4	Bereich Hauptstrasse	35
5.3.5	Siedlungsqualität ausserhalb des Zentrums.....	37
5.4	Möglicher Handlungsraum preiswerter Wohnraum	38
5.5	Möglicher Handlungsraum Verkehrsintensive Einrichtungen	40
6.	Verkehr	41
6.1	Neue Autobahnanschlüsse	41
6.1.1	Mögliche Auswirkungen der neuen Anschlüsse	42
6.1.2	Rückkopplung auf die Siedlungsentwicklung	43
6.2	Pförtneranlage / Dosierungsanlage.....	43
6.3	Ergänzungen im Strassennetz.....	44
6.4	Öffentlicher Verkehr	45
6.4.1	Bahnhaltestellen	45
6.4.2	ÖV-Güteklasse	45
6.4.3	Überprüfung Bushaltestelle «Dorfplatz».....	46
6.5	Fuss- und Veloverkehr	47
6.5.1	Fussverkehr.....	47
6.5.2	Veloverkehr	47
7.	Natur und Landschaft.....	48
7.1	Landschaftstypen	48
7.2	Bezug zum See und zur Landschaft.....	49
7.3	Schützenswerte Natur-, Landschafts- und Kulturobjekte	50
7.4	Siedlungstrenngürtel.....	51
8.	Bevölkerungsumfrage	52
9.	Workshop.....	59
10.	Fazit.....	60
10.1	Identität schaffen	60
10.2	Handlungsfelder	60
Anhang	62

1. Vorwort

1.1 Stellung des vorliegenden Berichts;

Informativer
Bestandteil

Der vorliegende Bericht ist ein informativer Bestandteil des kommunalen Richtplans Wollerau. Er zeigt die bei der Erarbeitung gemachten Überlegungen, Analysen und Ideen auf (Kap. 2- 9).

1.2 Ablauf der Arbeit

Die Bevölkerung wurde an einer öffentlichen Orientierungsveranstaltung (am 29. Mai 2018) zu den aktuellen Anforderungen der kommunalen Planung respektive der Richtplanung informiert. Im Anschluss konnte die Bevölkerung sich im Rahmen eines Fragebogens zur künftigen Entwicklung der Gemeinde Wollerau äussern.

Der Gemeinderat setzt für die Ausarbeitung des kommunalen Richtplans eine Arbeitsgruppe ein. In der Arbeitsgruppe sind folgende Personen:

- Marty Christian, Gemeindepräsident
- Beeler Alexander, Gemeinderat
- Gfeller Reiner, Gemeinderat
- Hess Michael, Gemeinderat
- Imlig Werner, Gemeinderat
- Bachmann Robert
- Baumgart Kurt
- Christen Reto
- Gamo Aranzazu
- Pianta Irena
- Rohrer Beatrice
- Nägeli Christian

Die Arbeitsgruppe erarbeitete aufgrund der kantonalen Vorgaben, der Resultate der Mitwirkung sowie der Gemeindeinteressen einen ersten Entwurf des Richtplanes. Mit Begehungen und Workshops der Arbeitsgruppe und dem Gemeinderat wurden die Inhalte gemeinsam definiert.

Vom 14. August 2020 bis am 14. Oktober 2020 konnte im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens jedermann zu den Entwürfen Stellung nehmen.

2. Anlass und Aufgabe

Neuer kantonaler Richtplan; neues Planungs- und Baugesetz	Mit der Genehmigung durch den Bundesrat am 24. Mai 2017 trat der neue kantonale Richtplan in Kraft. Darin werden die Vorgaben gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz umgesetzt, die in wesentlichen Teilen den häuslicheren Umgang mit dem Boden betreffen. Die Gemeinden sind angehalten, die Siedlungsentwicklung verstärkt nach innen zu lenken. Bis 2040 soll die Bevölkerungsdichte in den urbanen und den periurbanen Räumen – zu denen auch Wollerau gehört – um 10 % erhöht werden. Neueinzonungen sind nur unter bestimmten Bedingungen möglich.
	Des Weiteren musste das kantonale Planungs- und Baugesetz nach Vorgaben des Bundes angepasst werden. Darin ist unter anderem die Mehrwertabschöpfung verbindlich zu regeln.
Voraussetzung kommunaler Richtplan	Als Voraussetzung für eine kommunale Nutzungsplanung wird ein kommunaler Richtplan verlangt (oder ein entsprechendes informelles Instrument). Erst danach dürfen die Gemeinden eine Nutzungsplanrevision starten.
Nutzungsplanung Wollerau	Die Ortsplanung von Wollerau wurde im Jahr 2016 das letzte Mal teilweise angepasst (Zonenplan und Baureglement genehmigt am 21. Juni 2016 mit RRB NR. 563/2016). Momentan ist eine Teilrevision in Gang, welche die Gewässerräume ausserhalb der Bauzone festlegt, sowie weitere untergeordnete Änderungen am Zonenplan vornimmt. Grössere, raumrelevante Anpassungen der Nutzungsplanung sind erst nach Vorliegen des kommunalen Richtplans zulässig.
Anpassungsbedarf	Es stehen verschiedene weitere Anpassungen des Zonenplans an, welche die vorgängige Erstellung eines kommunalen Richtplans voraussetzen (z.B. Umsetzung «Preiswerter Wohnraum», Verdichtungsgebiete, Umsetzung Verkehrsthemen etc.).
Auftrag	Die Gemeinde Wollerau hat sich daher dazu entschieden einen kommunalen Richtplans zu erarbeiten. Mit dieser behördenverbindlichen Grundlage soll insbesondere die Abstimmung der kommunal wünschbaren Entwicklung mit den Festlegungen auf kantonaler Richtplanstufe erreicht werden.

2.1 Verfahren des kommunalen Richtplans

Der kommunale Richtplan hat das untenstehende Verfahren zu durchlaufen.

Bisheriges
Verfahren

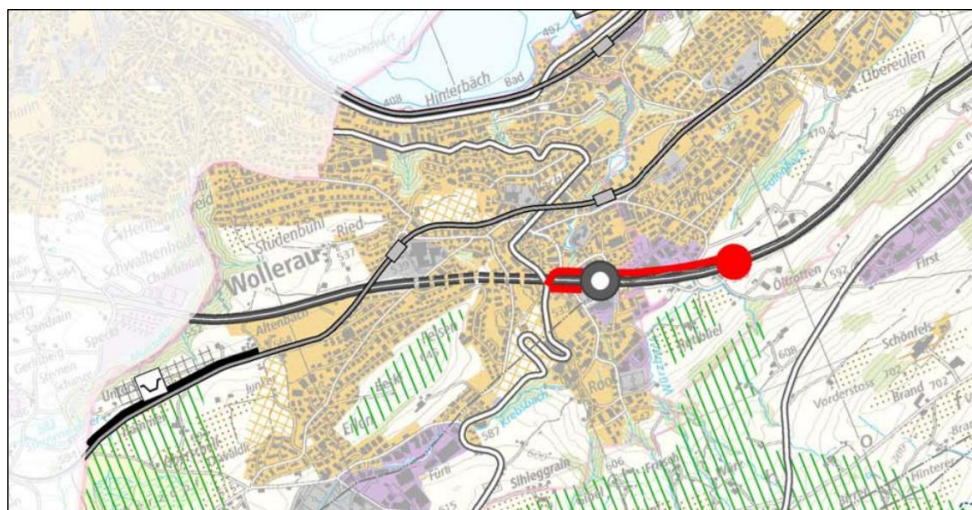
Grundlagen erarbeiten, Ortsanalysen, Startgespräch mit kantonalem Amt für Raumentwicklung.	<i>Herbst 2017 – September 2018</i>
Entwicklungsvorstellungen (Workshop und Begehung mit Arbeitsgruppe und Gemeinderat)	<i>September 2018</i>
Entwurf Richtplankarte und Erläuterungsbericht	<i>Oktober 2018 – Januar 2020</i>
Kantonale Vorprüfung	<i>Februar 2020 – April 2020</i>
Bereinigung anhand des Vorprüfungsberichtes	<i>April 2020 – Mai 2020</i>
Mitwirkung	<i>14. August 2020 – 14. Oktober 2020</i>
Schlussbereinigung und Beschluss Gemeinderat	
Genehmigung durch Regierungsrat	

3. Kantonale/ Kommunale Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan

Inhalte Der kantonale Richtplan teilt die Gemeinden in unterschiedliche Räume ein. Diese sind: «urbane Räume», «periurbane Räume» und «ländliche Räume». Die Räume definieren, wo und wie stark die Siedlungsentwicklung im Kanton Schwyz stattfinden soll. Die Gemeinde Wollerau liegt vollständig im urbanen Raum. In dem urbanen Raum (Wollerau, Freienbach, Altendorf, Lachen, Einsiedeln, Küsnacht, Goldau, Schwyz und Brunnen) soll in Zukunft ca. 60 % des gesamten Wachstums im Kanton Schwyz stattfinden. Dazu sollen prioritär die Innenentwicklungspotenziale genutzt werden. Neueinzonungen sind erst möglich, wenn die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind. Für die Dimensionierung der Bauzone kann die Gemeinde Wollerau von einem Bevölkerungswachstum von 0.8 % pro Jahr ausgehen.

Ausschnitt Kantonaler Richtplan



Quelle: Richtplananpassung 2018, Ausschnitt Karte Nord, Zustimmung durch den Kantonsrat am 26. Juni 2019 (Genehmigung durch den Bundesrat noch ausstehend)

Zusammenfassung

Im Folgenden sind die wichtigsten Inhalte und Festlegungen des kantonalen Richtplans aufgeführt:

Festlegung
Siedlungsgebiet
(Beschluss B-2.1)

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet für den Bedarf bis 2040 wie folgt fest:

- Auf Basis des **Bevölkerungsszenarios Hoch (+0.77 % pro Jahr)** wird das Siedlungsgebiet für den Bedarf von 189'000 Einwohnern und Beschäftigten (Vollzeitäquivalente) ausgelegt.
- Das Siedlungsgebiet für Wohn- und Mischnutzungen umfasst insgesamt 2'572 ha und wird in der Richtplankarte festgesetzt.

Das Wachstum bis 2030/2040 wird wie folgt verteilt:

- Urbaner Siedlungsraum: +0.80 % p.a. (Gemeinden Altendorf, Arth, Bezirk Einsiedeln, Freienbach, Ingenbohl, Bezirk Küsnacht, Lachen, Schwyz, Wollerau)**

Wachstumsvorgaben
(Beschluss RES-2.1)

d) Periurbaner Siedlungsraum: +0.77 % p.a. (Gemeinden Feusisberg, Galgenen, Reichenburg, Schübelbach, Steinen, Tuggen, Wangen)

e) Ländlicher Siedlungsraum: +0.57 % p. a. (übrige Gemeinden).
Die Raumentwicklung des Kantons Schwyz baut auf folgenden differenzierten Raumtypen und ihren spezifischen Wachstumsvorgaben auf:

- **Urbaner Siedlungsraum: Aufnahme von ca. 60 % des Wachstums.**
- Periurbaner Siedlungsraum: Aufnahme von ca. 30 % des Wachstums
- Ländlicher Siedlungsraum: Aufnahme von ca. 10 % des Wachstums

Strategie für den urbanen Raum
(Beschluss RES-2.2)

a) Prioritär werden die bestehenden **Innenentwicklungspotenziale** genutzt. Dabei sind Vorgaben für die langfristige Verdichtung des Bestandes vorzusehen. Diese berücksichtigen die bestehenden Dichten der jeweiligen Raumtypen der betroffenen Gemeinden.

c) **Neueinzonungen sind möglich**, sofern die **Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft** und eine langfristige Siedlungsverdichtung geplant ist und deren beginnende Umsetzung nachgewiesen werden kann. Neueinzonungen setzen in jedem Fall eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr voraus.

j) Der Anteil der Siedlungsteile mit einer **guten Erschliessung** durch den **öffentlichen Verkehr** ist zu erhöhen.

Ausschnitt Karte Raumentwicklungsstrategie des kantonalen Richtplans



SIEDLUNGSRAUM	VERKEHR	LANDSCHAFTSRAUM
Urbaner Raum	Bahnlinie / Bahnhof (bestehend)	Alpenlandschaft
Periurbaner Raum	Autobahn / Ausfahrt (bestehend)	Berglandschaft
Ländlicher Raum	Hauptverkehrsstrasse (bestehend)	Hügelandschaft
Gebiete mit Spezialnutzungen (orientierend)	Handlungsräume: Strassen / ÖV-Verbindungen	Tal- & Mittellandebene
Zentren 1. Stufe: Kantonszentrum / Regionalzentrum		Mooreprägte Landschaft
Zentren 2. Stufe: Lokales Zentrum		Tourismusschwerpunkte (Gebiete / Anlagen)
ESP Arbeitsplatzgebiete / ESP Bahnhofgebiete		Fruchtfolgeflächen
Überörtliche Kooperation		
Perimeter Agglomerationsprogramme		
Ausserkantonale Beziehungachsen:		
innerhalb Agglomerationsprogramme / übrige		

Bauzonen-
dimensionierung
(Beschluss B-3.1)

Die Dimensionierung der kommunalen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bemisst sich auf den 15-jährigen Bedarf und wird auf Basis ihrer Auslastung beurteilt:

a) Die Auslastung der Bauzone entspricht dem Verhältnis zwischen der Bauzonenkapazität und dem massgebenden 15-jährigen Prognosewert an Einwohnern und Beschäftigten. Die Bauzonenkapazität ist die Summe der Zonenkapazitäten der drei Grundzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszone). Für jede dieser Grundzonen wird die aktuelle mittlere Dichte (Einwohner und Beschäftigte) auf ihre Gesamtfläche (bebaute und unbebaute Zonen) angewendet. Davon kann abgewichen werden, wenn diese mittleren Dichten zu Verzerrungen gegenüber der tatsächlichen Dichtesituation führen (z.B. aufgrund grosser Streuungswerte). Der massgebende Prognosewert an Einwohnern und Beschäftigten ergibt sich aus den raumtypenbezogenen Wachstumsprognosen des Richtplans.

b) Die Auslastung für eine revidierte kommunale Nutzungsplanung darf 100 % nicht unterschreiten.

c) Bei speziellen Innenentwicklungsvorhaben, die dazu führen, dass die Auslastung unter 100 % fällt, ist ein etappiertes Vorgehen vorzusehen (z. B. Teil-Umzonungen in mehreren Etappen). In begründeten Fällen kann danach eine Auslastung unter 100 % zugesprochen werden.

d) Bei Gemeinden mit einem hohen Zweitwohnungsanteil (über 20 % gemäss Verordnung über Zweitwohnungen) kann die Auslastung für die Erstwohnungsgebiete getrennt beurteilt werden.

e) Die Gemeinden mit einer Auslastung von unter 95 % prüfen im Rahmen Ihrer Nutzungsplanung die Grösse ihrer Bauzone und treffen die notwendigen Massnahmen, damit sie ihre Auslastung steigern können (z. B. Überbauung erschlossener Bauzonen, bevor weitere Bauzonen erschlossen werden).

Richtplankarte

Auf der kantonalen Richtplankarte ist die beabsichtigte Entwicklung der Gemeinde Wollerau definiert. Unter anderem sind mögliche Siedlungserweiterungsgebiete, die Verlegung des Autobahnanschlusses mit neuem Zubringer (Stegackerverbindung) sowie dem Doppelspurausbau der SOB verzeichnet.

Ausschnitt
Kantonale Richtplankarte



Quelle: Richtplananpassung 2018, Ausschnitt Karte Nord, Zustimmung durch den Kantonsrat am 26. Juni 2019 (Genehmigung durch den Bundesrat noch ausstehend)

Auszug Legende

Ausgangslage	Richtplankinhalt	Kapitel	Verweis auf Richtplanktext
B. Besiedlung			
		B-3	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
		B-5	Arbeitszonen
		B-6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
		-	Bauzonen mit speziellen Vorschriften
V. Verkehr			
Strassen			
		V-2	Nationalstrassen (Anschluss), Ausbau (Vollanschluss / Halbinschluss)
		V-2	Hauptstrassen Umfahrungen, Ausbau (oberirdisch / unterirdisch)
		V-2	Hauptstrassen in Bau (oberirdisch / unterirdisch)
		V-2	Anschlüsse übrige Strassen
		V-2	Abtretung Kantonsstrasse
		V-2	Übernahme Kantonsstrasse

3.1.1 Bilanz des kantonalen Richtplans für die Gemeinde Wollerau

Das Siedlungsgebiet von Wollerau liegt im urbanen Raum. In diesem ist mit einem Bevölkerungswachstum von 0.8% / Jahr zu rechnen. Das entsprechende Wachstum muss in erster Linie innerhalb der bestehenden Bauzonen durch Nutzung der unüberbauten Grundstücke sowie durch Verdichtung überbauter Grundstücke erfolgen. Neueinzonungen sind nur möglich, wenn das öffentliche Interesse ausgewiesen ist, sowie die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft und eine Siedlungsverdichtung vorgesehen ist.

Obwohl das Siedlungsgebiet von Wollerau gemäss kantonalem Richtplan im urbanen Raum des Kanton Schwyz liegt, weisen die heutige Siedlungsstruktur mit der vorhandenen Bebauungstypologie sowie der Geländeformen keine Merkmale einer «urbanen» Siedlungsform auf. Die Gemeinde Wollerau beabsichtigt, auch in Zukunft einen dörflichen

Charakter zu bewahren und nicht ein flächendeckendes Einwohner- und Beschäftigtenwachstum anzustreben.

3.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Kein Eintrag Auf dem Gemeindegebiet von Wollerau ist kein Eintrag im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten.

3.3 Agglomerationsprogramm Obersee 3. Generation

3.3.1 Allgemeines

Zusammenschluss von 13 Gemeinden Im Rahmen des Programms Agglomerationsverkehr strebt der Bund eine koordinierte Planung von Siedlung, Landschaft und Verkehr in urbanen Räumen an. Für die Agglomeration Obersee wurde nach 2007 (1. Generation) und 2011 (2. Generation) im Jahr 2016 das Agglomerationsprogramm der 3. Generation erarbeitet.

Während im Agglomerationsprogramm der 1. Generation lediglich vier Gemeinden beteiligt waren, sind an der Erarbeitung des Agglomerationsprogramms der 3. Generation nun 13 Gemeinden aus den Kantonen St. Gallen, Schwyz und Zürich beteiligt.

Festlegung im Agglomerationsprogramm für Wollerau Gemäss dem Zukunftsbild des Agglomerationsprogramms der 3. Generation gehört Wollerau zum regionalen Teilgebiet, dessen Zentrum Richterswil ist. Das Hauptzentrum ist Pfäffikon SZ/Rapperswil.

Auf dem Gemeindegebiet von Wollerau sind neben dem Siedlungsgebiet auch Bereiche mit dem Begriff „innere Landschaft“ bezeichnet, die ein Potenzial für Naherholung und Freizeit darstellen. Zudem ist ein Teil von Wollerau als „Naturraum“ definiert.

Die Stadtbahn Obersee, welche die Hauptverbindung der Agglomeration darstellt, verläuft durch Wollerau.

Auszug aus dem Agglomerationsprogramm der 3. Generation Für die politische Diskussion und die Kommunizierbarkeit wurde eine vereinfachte Darstellung des Zukunftsbildes gewählt, genannt «Bild der Regionalstadt Obersee». Diese Prinzipskizze stellt die wesentlichen Raumstrukturen und die funktionale Gliederung der Agglo Obersee akzentuiert dar.

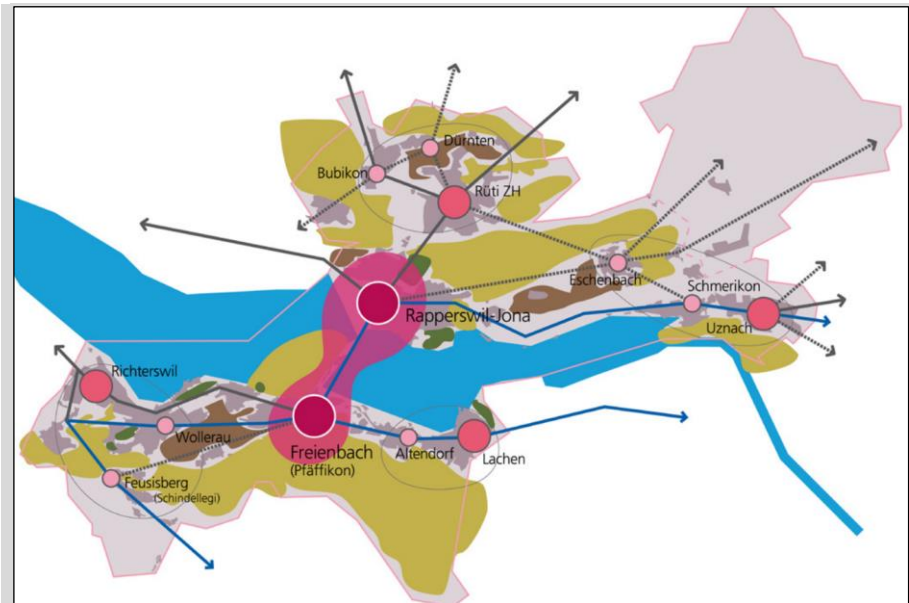
Der Obersee und der Seedamm sind die strukturgebenden und zugleich verbindenden Elemente der Regionalstadt Obersee. Diese zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

- Die Regionalstadt Obersee hat ein Hauptzentrum und vier regionale Teilgebiete mit je einem regionalen Zentrum.
- Die innere Landschaft bietet stadtnahe Gebiete für Naherholung und Freizeitgestaltung.

- Die Naturräume bieten Zugang zur vielfältigen Natur und Kulturlandschaft in der Regionalstadt.
- Die Stadtbahn Obersee und weitere Bahnverbindungen sind die Hauptverbindungsachsen.

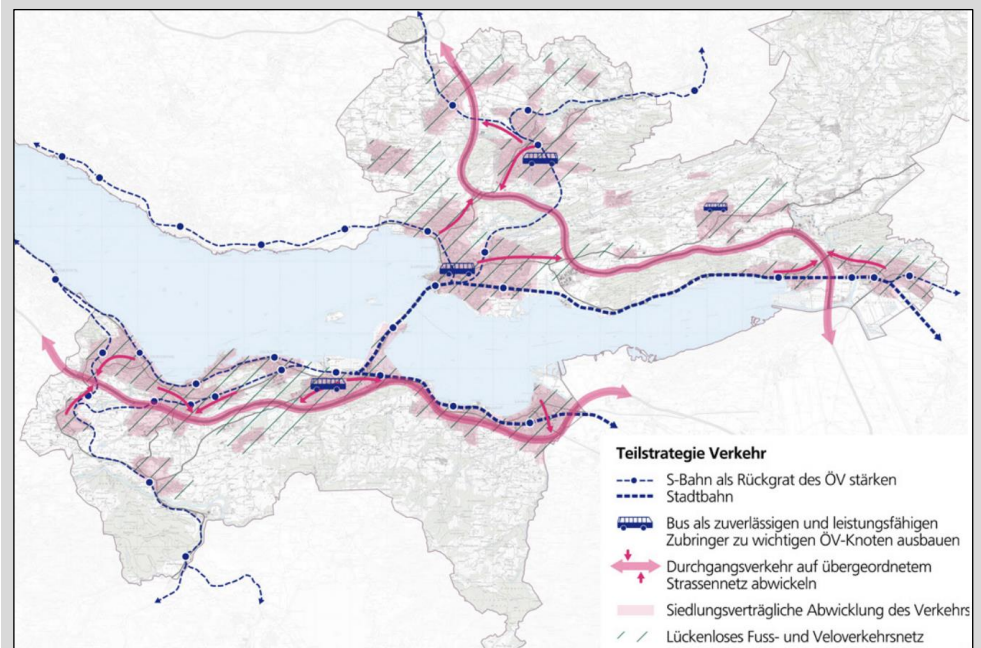
Hauptkarte
Agglomerationsprogramm

(Quelle: Zukunftsbild,
Agglomerationsprogramm
Obersee 3. Generation vom
21. November 2016)



Teilstrategie Verkehr

(Quelle: Teilstrategie,
Agglomerationsprogramm
Obersee 3. Generation vom
21. November 2016)

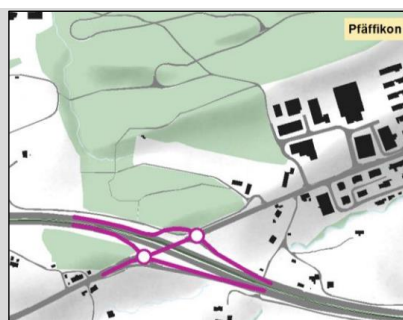


- S-Bahn (inkl. Stadtbahn) als Rückgrat des ÖV stärken.
- Bus als zuverlässigen und leistungsfähigen Zubringer zu wichtigen ÖV-Knoten ausbauen

- Durchgangsverkehr auf übergeordnetem Strassennetz abwickeln
- Verkehr siedlungsverträglich abwickeln
- Lückenloses Netz für den Fuss- und Veloverkehr
- Fuss- und Veloverkehr sowie Intermodalität durch diverse Aktivitäten fördern
- Verkehrssicherheit als Querschnittsthema berücksichtigen

3.3.2 Massnahmen gemäss Agglomerationsprogramm der 3. Generation mit Auswirkungen auf die Gemeinde Wollerau

Vollanschluss Halten



Quelle: Agglomerationsprogramm Obersee, 3. Generation vom 21. November 2016

Der heutige Halbanchluss Halten soll zum Vollanschluss ausgebaut werden.

Geplanter Baubeginn ist das Jahr 2028. Mit der Eröffnung wird im Jahr 2031 gerechnet. Der Bund trägt die Kosten des Anschlusses (ca. 28 Mio Fr.) zu 100 %.

Verlegung Anschluss A3 Wollerau

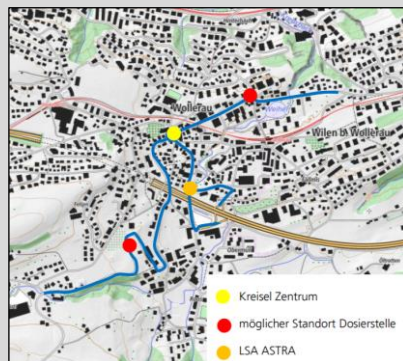


Quelle: Agglomerationsprogramm Obersee, 3. Generation vom 21. November 2016

Die Ein- und Ausfahrten der A3 in Wollerau stossen an ihre Kapazitätsgrenzen. Auch das Rückstaurisiko auf die A3 wächst stetig. Mit der Verschiebung des Autobahnanschlusses Wollerau in die Öltrotte und einer direkten Anbindung an die Hauptstrasse (Stegacker Verbindung) sinkt die Verkehrsbelastung im Zentrum.

Es liegt noch kein Kostenteiler vor (Schätzung ca. 70 Mio Fr., Realisierung ab 2027).

Pförtneranlage Wollerau



Quelle: Agglomerationsprogramm Obersee, 3. Generation vom 21. November 2016

Kapazitätsengpässe und damit auch die Stautellen befinden sich meist an heiklen Orten bezüglich Siedlungsverträglichkeit wie auch Verkehrssystem.

Mit Dosieranlagen wird der Stau dorthin verlagert, wo er die Siedlung und verkehrstechnische Nadelöhre möglichst wenig beeinträchtigt.

Der Kanton und die Gemeinde tragen die Kosten (ca. 2.3 Mio Fr.) zu je 50 %.

3.4 Agglomerationsprogramm Obersee 4. Generation

Zurzeit ist das Agglomerationsprogramm der 4. Generation in Erarbeitung. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich noch keine Aussagen über den Inhalt machen.

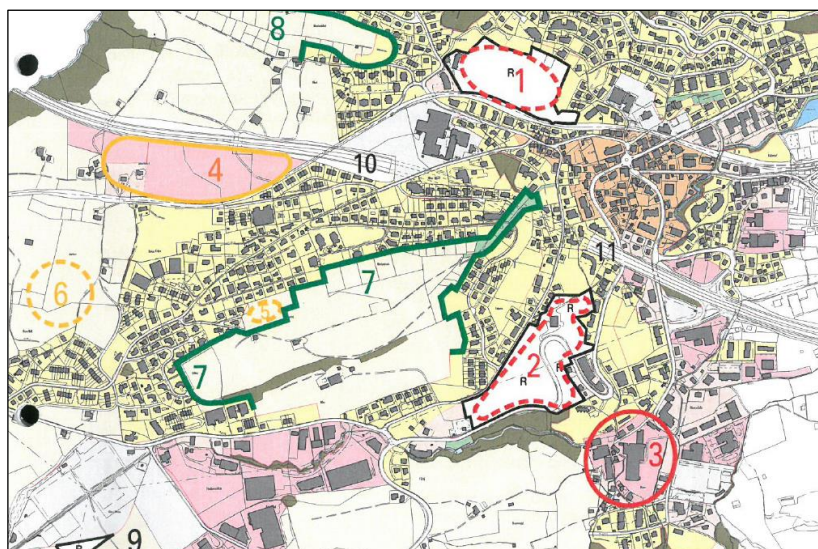
3.5 Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Wollerau von 2004

Damaliger
Zeithorizont: 2025

Die im Jahr 2004 erarbeitete Entwicklungsstrategie formuliert die Randbedingungen für die Siedlungsentwicklung bis ins Jahr 2025. Darin wurden verschiedene Gebiete für eine Siedlungserweiterung oder Zentrumsentwicklung vorgesehen:

Übersichtskarte

(Quelle: Entwicklungsstrategie
für die Gemeinde Wollerau
2004)



Gebiete 1 + 2	Längerfristige Option für verdichtete Siedlungsformen, Landsicherung für öffentliche Bedürfnisse.
Gebiet 3	Umzonung in Wohn- bzw. Wohn- und Gewerbezone.
Gebiet 4	Umzonung in eine gemischte Wohn- und Gewerbezone mit reduzierter Bau-dichte und sehr gutem Lärmschutz.
Gebiete 5 + 6	Längerfristige Option für Siedlungserweiterung
Gebiete 7 + 8	Harte Siedlungsgrenze
Gebiet 9	Abgrenzung Prüfen
Gebiete 10 + 11	Überdeckung A3 zum Lärmschutz und zur Gewinnung von Land

-
- Stand Die Gebiete 3 (Bächlipark) und 4 (Altenbach) wurden im Rahmen der letzten Revision der Nutzungsplanung in die gemäss Entwicklungsstrategie Wollerau 2004 vorgesehenen Zonen umgezont. Bei beiden Flächen ist in Zwischenzeit ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorhanden, bzw. im Bereich Bächlipark wurden die neuen Wohngebäude realisiert und bezogen.
- Hinweis Gemäss Richtplantext, Kap. 3.2.6 werden die Gebiete 1 (Hergisroos), Gebiet 2 (Felsen) und Gebiet 6 (Junker) in Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan im kommunalen Richtplan als zukünftige Siedlungserweiterungsgebiete übernommen.
- Die Siedlungsgrenze (Gebiet 7) wurde bereits im kantonalen Richtplan berücksichtigt.

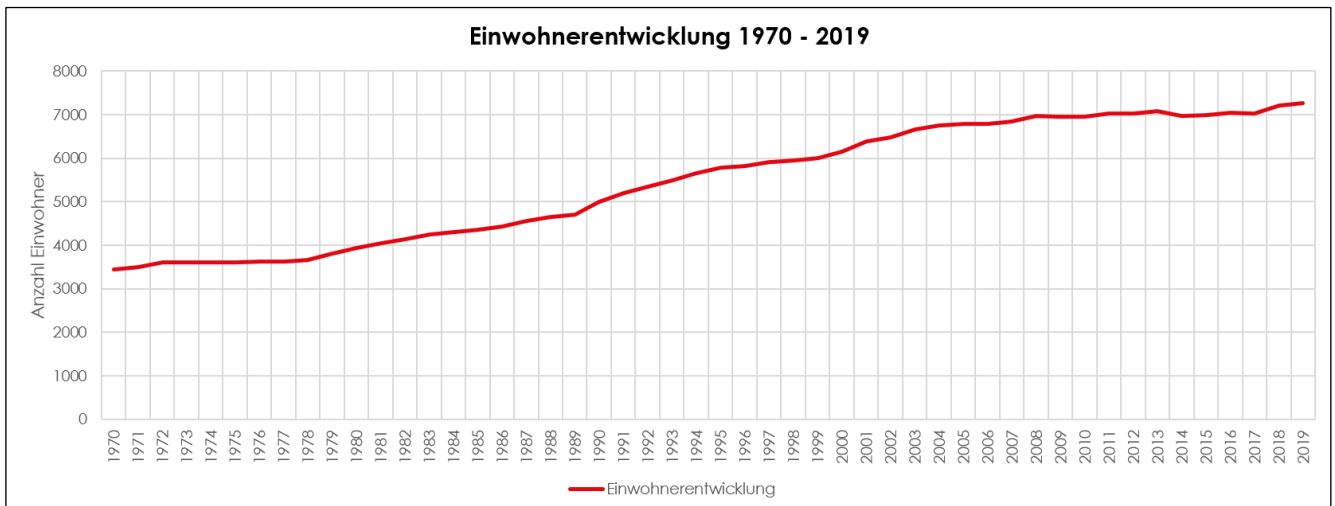
4. Bevölkerung, Wirtschaft und Wohnungsbestand

4.1 Einwohnerentwicklung

4.1.1 Von 1970 bis 2019

Starker Anstieg

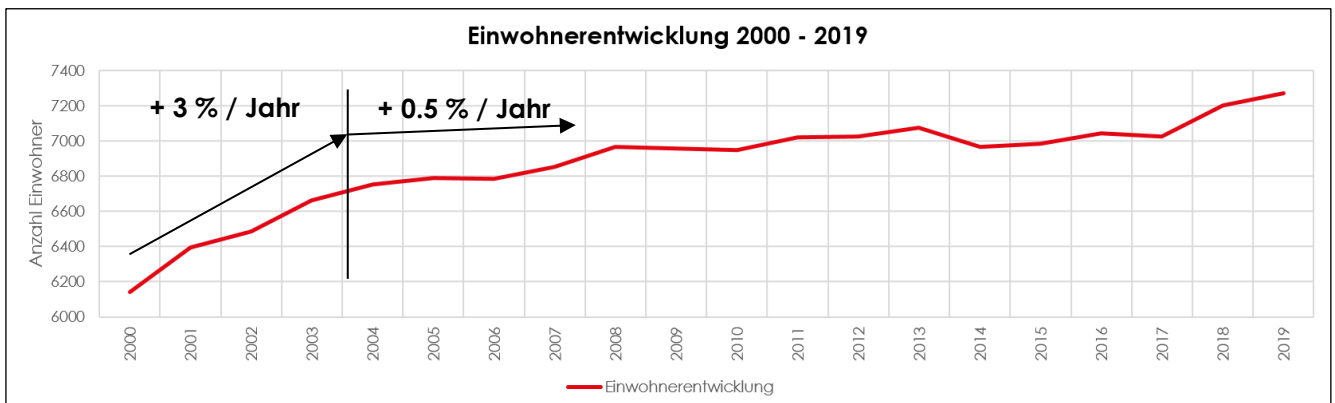
Die Gemeinde Wollerau verzeichnete seit Ende 1970 einen starken Anstieg der Bevölkerung. Seit 2003 hat sich das Bevölkerungswachstum deutlich abgeschwächt. Dies dürfte auf die geringere Verfügbarkeit von Bauland zurückzuführen sein. Einige der grösseren unbebauten Bauflächen werden derzeit beplant oder befinden sich im Bau oder sind bereits bezogen (Altenbach, Bächlipark etc.).



Langfristige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wollerau (Quelle: Amt für Wirtschaft, Kanton Schwyz)

Abgeschwächtes Wachstum

Bis ins Jahr 2003 betrug das durchschnittliche jährliche Bevölkerungswachstum ca. 3 % pro Jahr. Ab 2003 lag das Wachstum dagegen nur noch bei ca. 0.5 % pro Jahr.

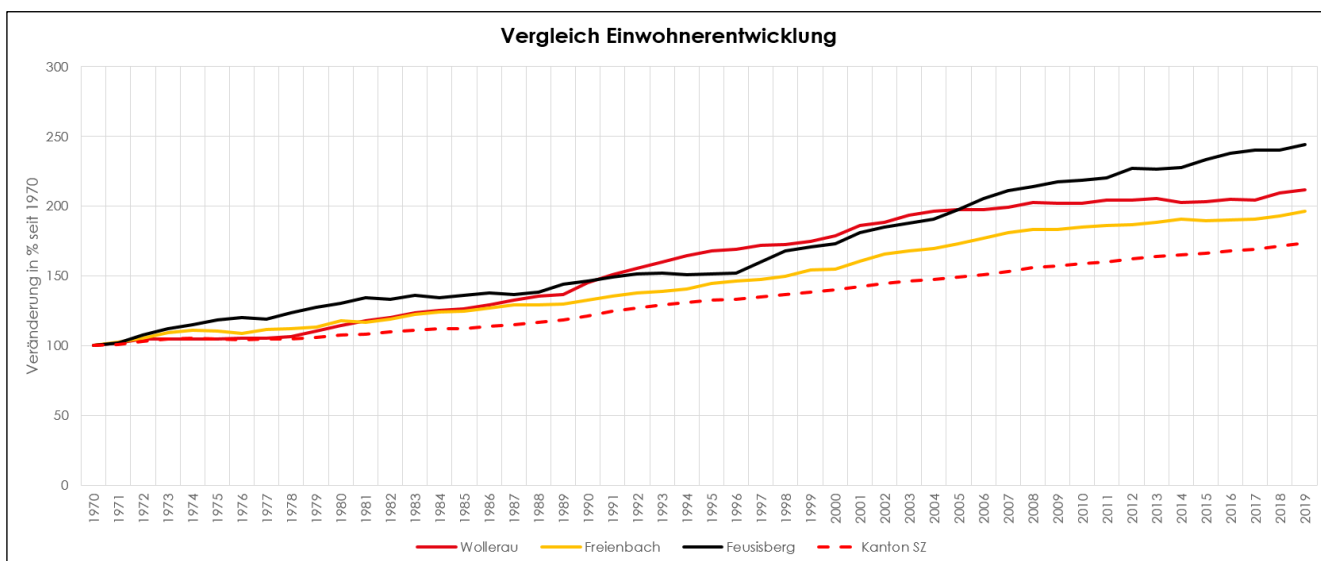


Kurzfristige Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Wollerau (Quellen: Amt für Wirtschaft, Kanton Schwyz)

Verdoppelung der Einwohnerzahl

Verglichen mit dem kantonalen Wachstum war das Wachstum von Wollerau seit 1970 klar überdurchschnittlich.

In den beiden Höfner Gemeinden Wollerau und Freienbach zeigte sich in den letzten Jahren eine Verlangsamung des Bevölkerungswachstums. Nur die Gemeinde Feusisberg wächst nach wie vor stark. So leben heute fast 2.5 mal so viele Einwohner in Feusisberg wie 1970. Die Bevölkerungszahl von Wollerau hat sich im gleichen Zeitraum ca. verdoppelt.



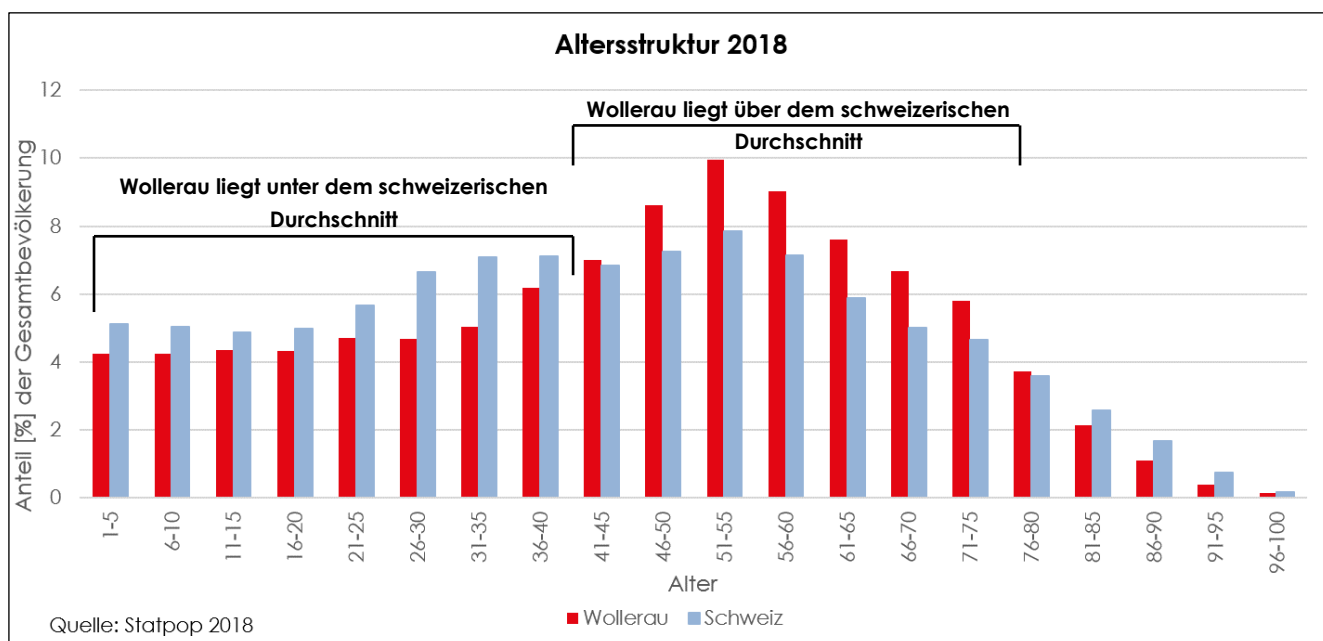
Vergleich mit Nachbargemeinden und Kanton Schwyz (Quelle: Amt für Wirtschaft, Kanton Schwyz 2019)

4.1.2 Altersstruktur

Geringer Anteil an unter 40-jährigen

Die Altersstruktur von Wollerau zeigt im Vergleich mit der restlichen Schweiz einen deutlich geringeren Anteil an unter 40-jährigen Personen auf. Dies hängt aller Wahrscheinlichkeit nach damit zusammen, dass junge Erwachsene oftmals keinen geeigneten oder bezahlbaren Wohnraum finden und deshalb aus der Gemeinde wegziehen. Dazu kommt, dass Zuzüger tendenziell eher ältere Personen sind. Dabei dürften neben den attraktiven Standortqualitäten auch die steuerlichen Anreize eine Rolle spielen.

Dies verdeutlicht der Vergleich von Wollerau und der restlichen Schweiz beim Anteil der 26- und 35-jährigen Bevölkerung. Dagegen gibt es in Wollerau deutlich mehr 41- bis 75-Jährige als im schweizerischen Mittel.



Altersstruktur mit relativ geringem Anteil unter 40-jähriger

4.1.3 Zu- und Wegzüge

Positives Wanderungssaldo

Die Gemeinde Wollerau hatte in den vergangenen Jahren in der Regel ein positives Wanderungssaldo. Nur in den Jahren 2009, 2014 und 2017 wurden mehr Wegzüge als Zuzüge beim Einwohneramt der Gemeinde Wollerau registriert.

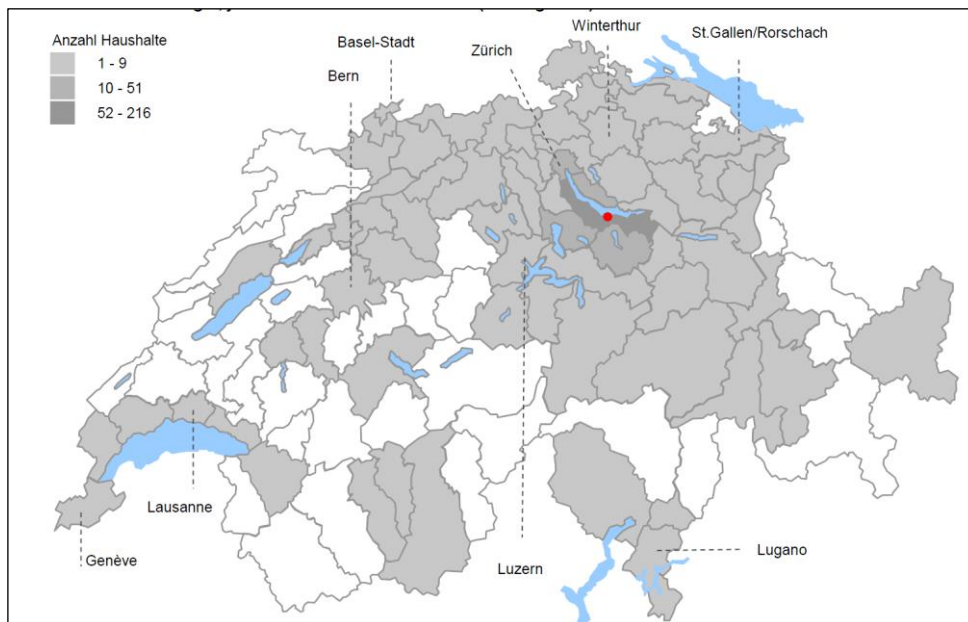
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Zuzüge	560	640	674	585	618	661	656	663	651	575	594	642	635	768	643
Wegzüge	554	545	621	534	651	660	511	596	604	609	530	601	639	620	620

Quellen: Einwohneramt Gemeinde Wollerau

Gemäss der Studie der Fahrländer und Partner aus dem Jahr 2017 stammen die Zuzüger in den Jahren 2013 bis 2015 grösstenteils vom linken Zürichseeeufer, der Stadt Zürich und den Gemeinden der «Goldküste». Auch wenn für die nachfolgenden Jahre keine Daten vorliegen, scheint sich dieser Trend kaum verändert zu haben.

Zuzüger nach Wollerau

(Quellen: BFS, Die Post, Modellierung: Fahrländer Partner 2017)

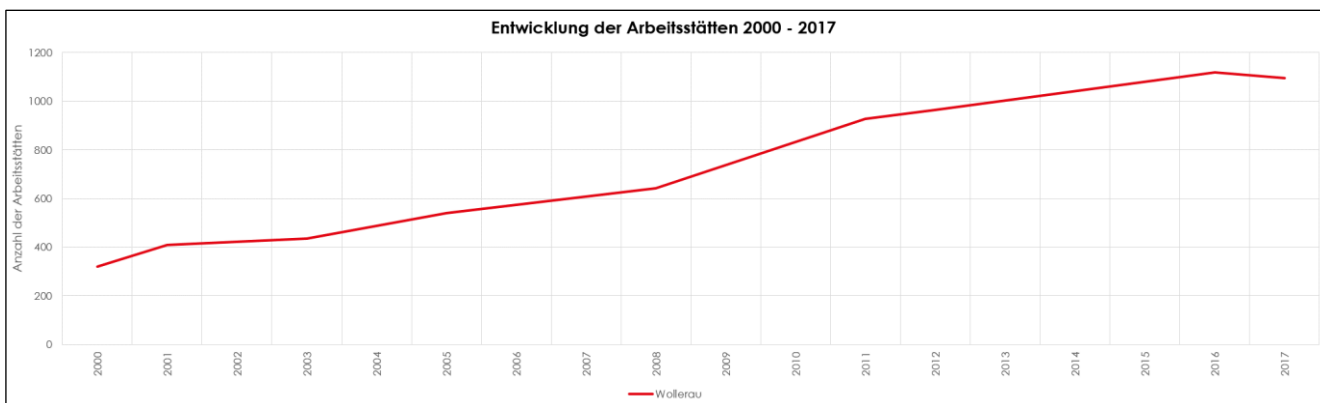


4.2 Arbeitsstätten und Beschäftigte

4.2.1 Entwicklung der Anzahl Arbeitsstätten

Starkes Wachstum der Firmen (Arbeitsstätten)

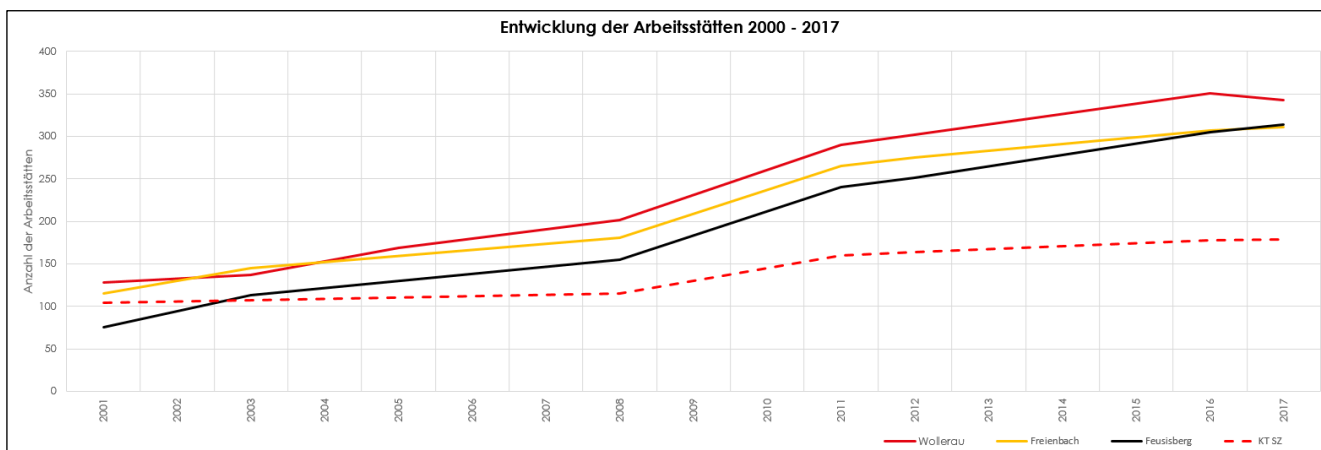
In der Gemeinde Wollerau waren im Jahr 2000 ca. 300 Arbeitsstätten vorhanden bzw. eingetragen. Seitdem stieg die Zahl stark an. Alleine im Zeitraum von 2008 bis 2011 stieg die Anzahl der Arbeitsstätten von 600 auf 900. Dies entspricht einer Zunahme von 50 % in vier Jahren.



Zunahme der Arbeitsstätten 2000 - 2017 (Quelle: Amt für Wirtschaft, Kanton Schwyz, 2019)

Attraktive Region

Die Anzahl der Arbeitsstätten nahm in Wollerau und Freienbach in etwa gleich stark zu. Die Gemeinde Feusisberg verzeichnete dagegen in den letzten Jahren einen stärkeren prozentualen Anstieg. Alle Höfner Gemeinden liegen deutlich über der Zunahme des restlichen Kantons. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Höfner Gemeinden im nationalen bzw. internationalen Wirtschaftsmarkt für Firmen sehr attraktiv sind.

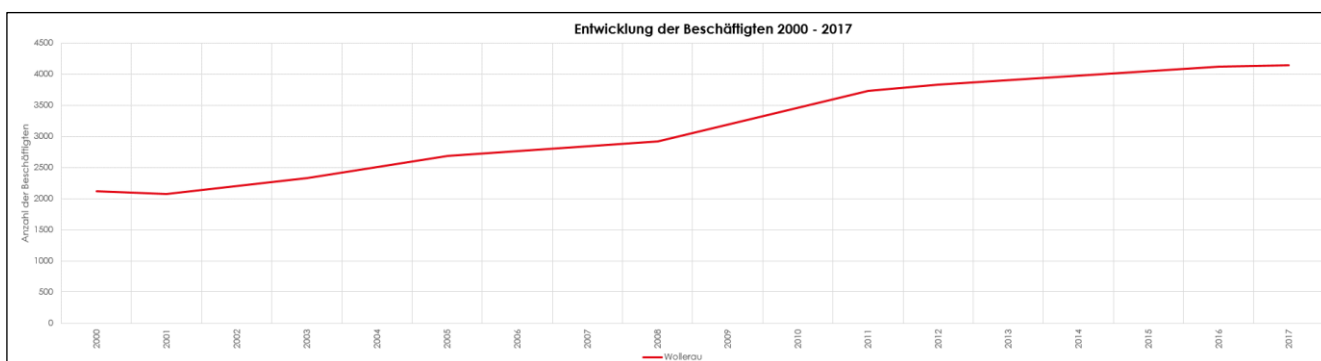


Vergleich Zunahme der Arbeitsstätten 2000-2017 (Quelle: Amt für Wirtschaft, Kanton Schwyz, 2019)

4.2.2 Entwicklung der Beschäftigtenzahlen

Mehr Arbeitsstätten

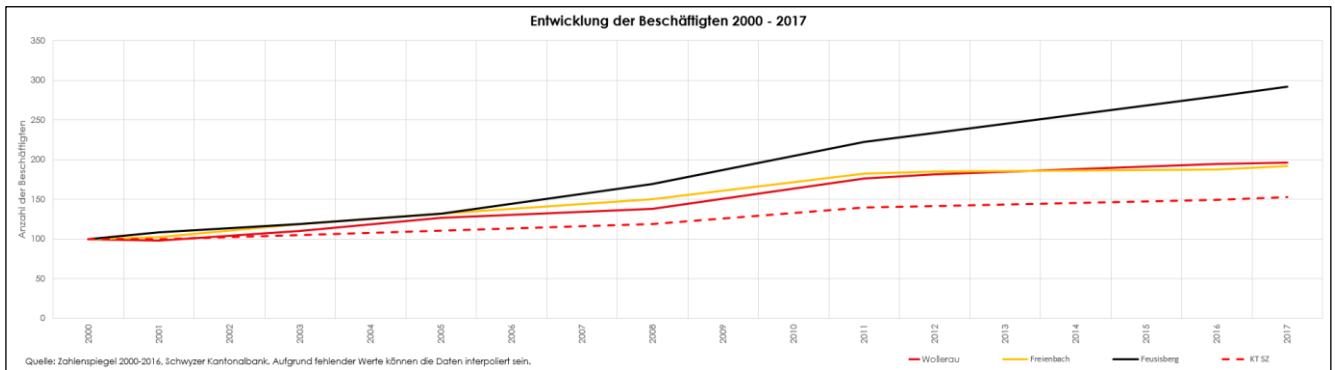
Während sich die Anzahl der Arbeitsstätten seit 2000 verdreifacht hat, hat sich die Zahl der Beschäftigten in gleicher Zeit nur verdoppelt. Dadurch sank die durchschnittliche Anzahl an Mitarbeiter pro Firma. Im Jahr 2000 waren pro Firma 6.5 Mitarbeiter angestellt, heute sind es ca. 4.5 Mitarbeiter pro Firma.



Beschäftigte 2000 bis 2017 (Quelle: Zahlenspiegel 2000 - 2019, Schwyzer Kantonalbank, 2019)

Vergleich mit
Nachbargemeinden

Die Zahl der Arbeitsplätze hat in Wollerau seit 2000 um ca. 100 % zugenommen. Im Vergleich mit den anderen Höfner Gemeinden zeigt sich, dass die Gemeinde Feusisberg relativ am stärksten zugelegt hat. Freienbach und Wollerau liegen jedoch immer noch deutlich über der Zunahme des Kantons Schwyz.

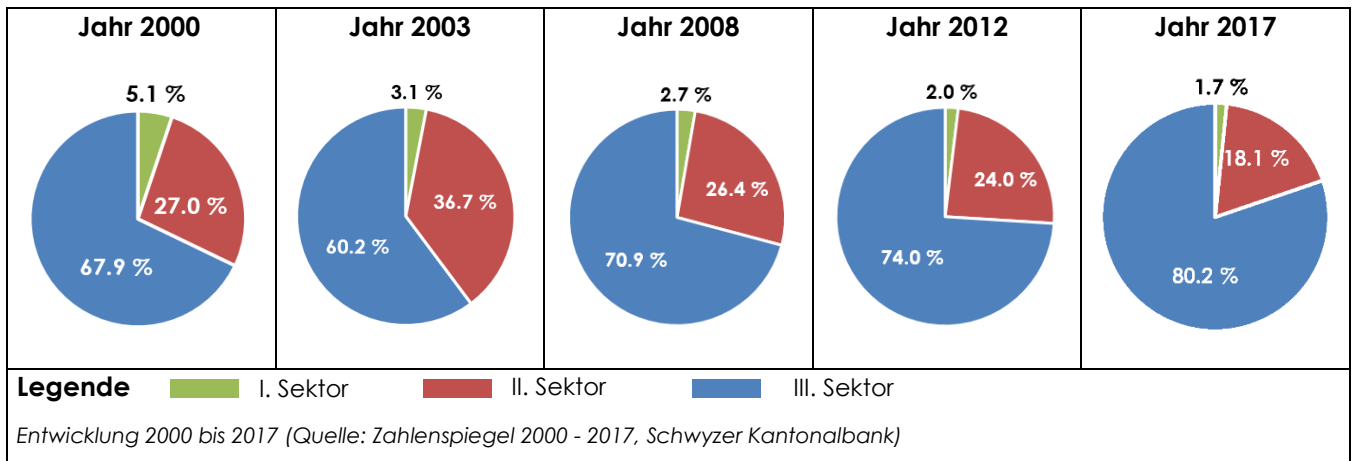


Beschäftigte im Vergleich 2000-2017 (Quelle: Zahlenspiegel 2000 - 2019, Schwyzer Kantonalbank, 2019)

4.2.3 Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren

Anstieg im III. Sektor

Der gesamtschweizerische Trend, dass immer weniger Personen im I. und II. Sektor angestellt sind, kann auch in der Gemeinde Wollerau beobachtet werden. Der Anteil der Beschäftigten im III. Sektor hat zwischen 2000 und 2017 um 12.3 % zugelegt.



4.2.4 Einwohner- und Beschäftigtendichte

Grundsätzliches






Die folgenden Pläne und Auswertungen wurden auf Basis der Statpop und Statent-Daten des Bundesamts für Statistik ermittelt. Die Daten sind bis Ende 2017 aktualisiert. Neuere Daten liegen zurzeit noch nicht vor. Daher sind einzelne Gebiete (z.B. Bächlipark) noch nicht erfasst.

Dichteverteilung

Das Zentrum von Wollerau besitzt mit über 190 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare die höchste Dichte des Gemeindegebiets. Eine hohe Dichte weist auch das Gebiet Roos auf (130 -190 E+B/ha). Die 1 bis 2 geschossigen Wohngebiete haben dagegen allesamt mit 1 bis 50 Einwohner und Beschäftigten pro Hektare eine sehr geringe Dichte.

Einwohner- und Beschäftigtendichte

(Daten: BFS, STATPOP/STATENT 2017, eigene Darstellung)

	1 - 50 E+B / ha
	51 - 90 E+B / ha
	91 - 130 E+B / ha
	131 - 190 E+B / ha
	191 - 330 E+B / ha

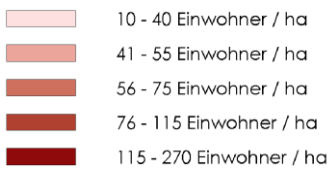


Zentrale Bereiche

Bei der Betrachtung der Beschäftigtendichte heben sich die zentralen Bereiche klarer vom übrigen Gemeindegebiet ab als bei der Einwohnerdichte:

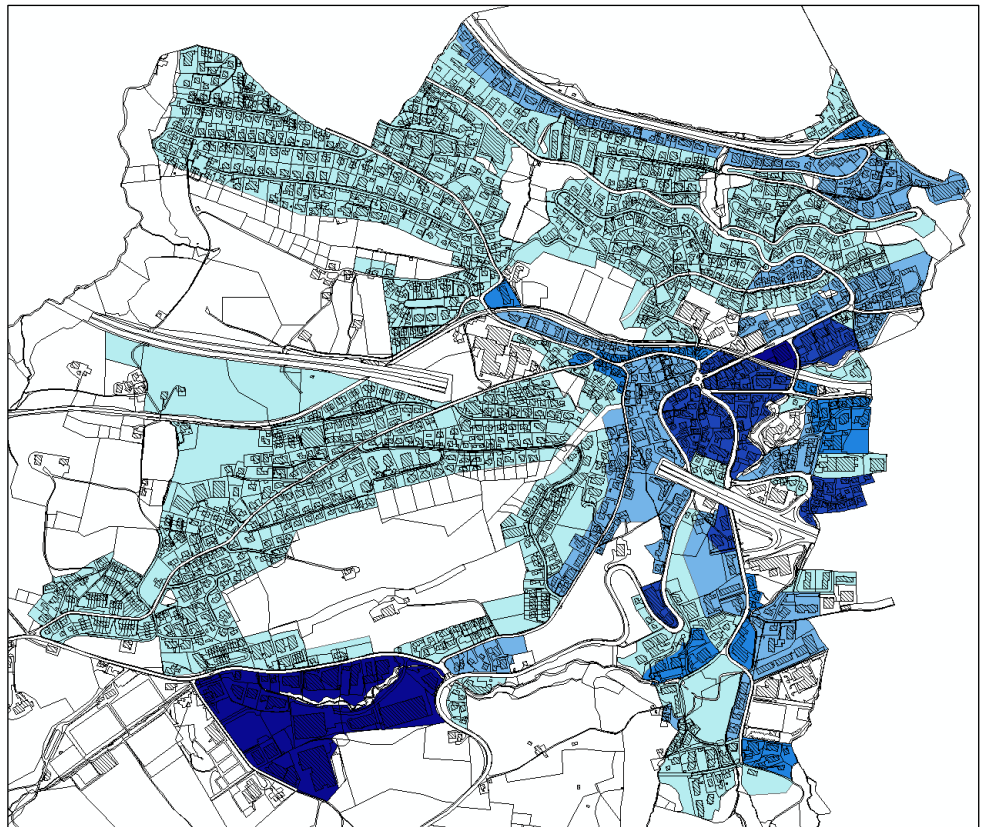
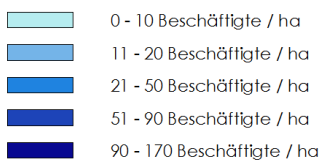
Einwohnerdichte

(Daten: BFS, STATPOP 2017, eigene Darstellung)



Beschäftigtendichte

(Daten: BFS, STATENT 2017, eigene Darstellung)

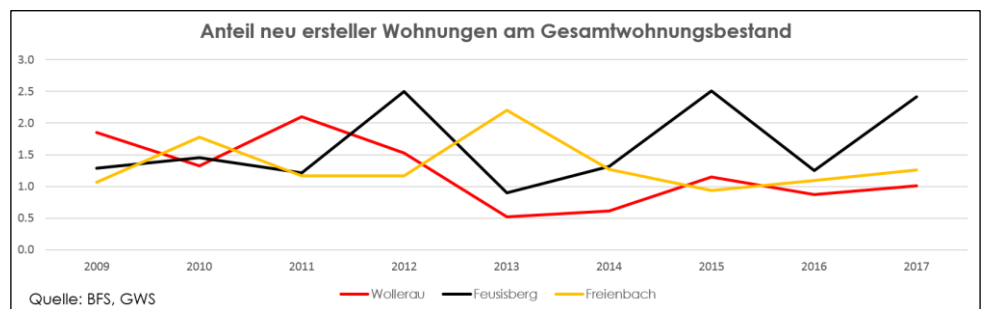


4.3 Entwicklung Wohnungsbestand

4.3.1 Anteil neu erstellter Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand

Rückgang der neu erstellten Wohnungen

Der Anteil der neu erstellten Wohnungen ist in Wollerau zwischen 2011 und 2014 stark zurückgegangen. In der Folge hat sich der Anteil der neu erstellten Wohnungen bei ca. 1% pro Jahr eingependelt. Die nachfolgende Grafik der Fahrländer Partner reicht nur bis ins Jahr 2017. Aufgrund der Bautätigkeit der letzten Jahre (z. B. Realisation der Überbauung Bächlipark) ist davon auszugehen, dass der Anteil der neu erstellen Wohnungen in etwa gleichgeblieben ist.

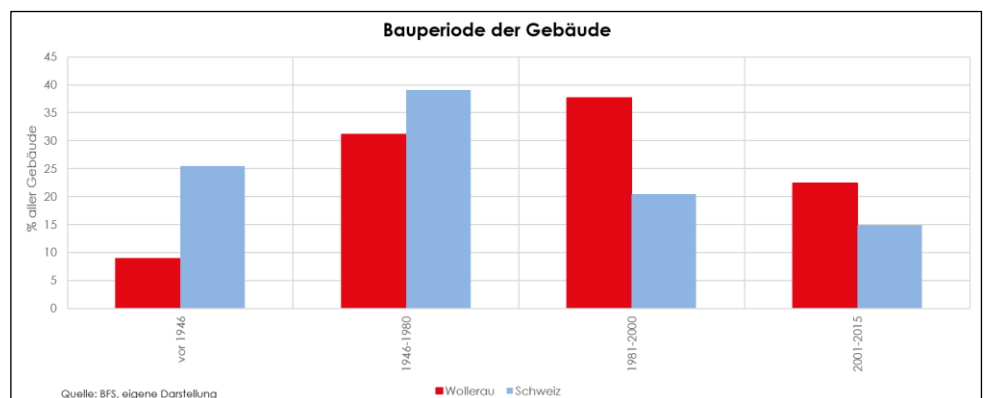


Vergleich neu erstellte Wohnungen (Quelle: BFS, Modellierung: Fahrländer Partner 2017)

4.3.2 Bauperiode der Gebäude

Starke Bautätigkeit

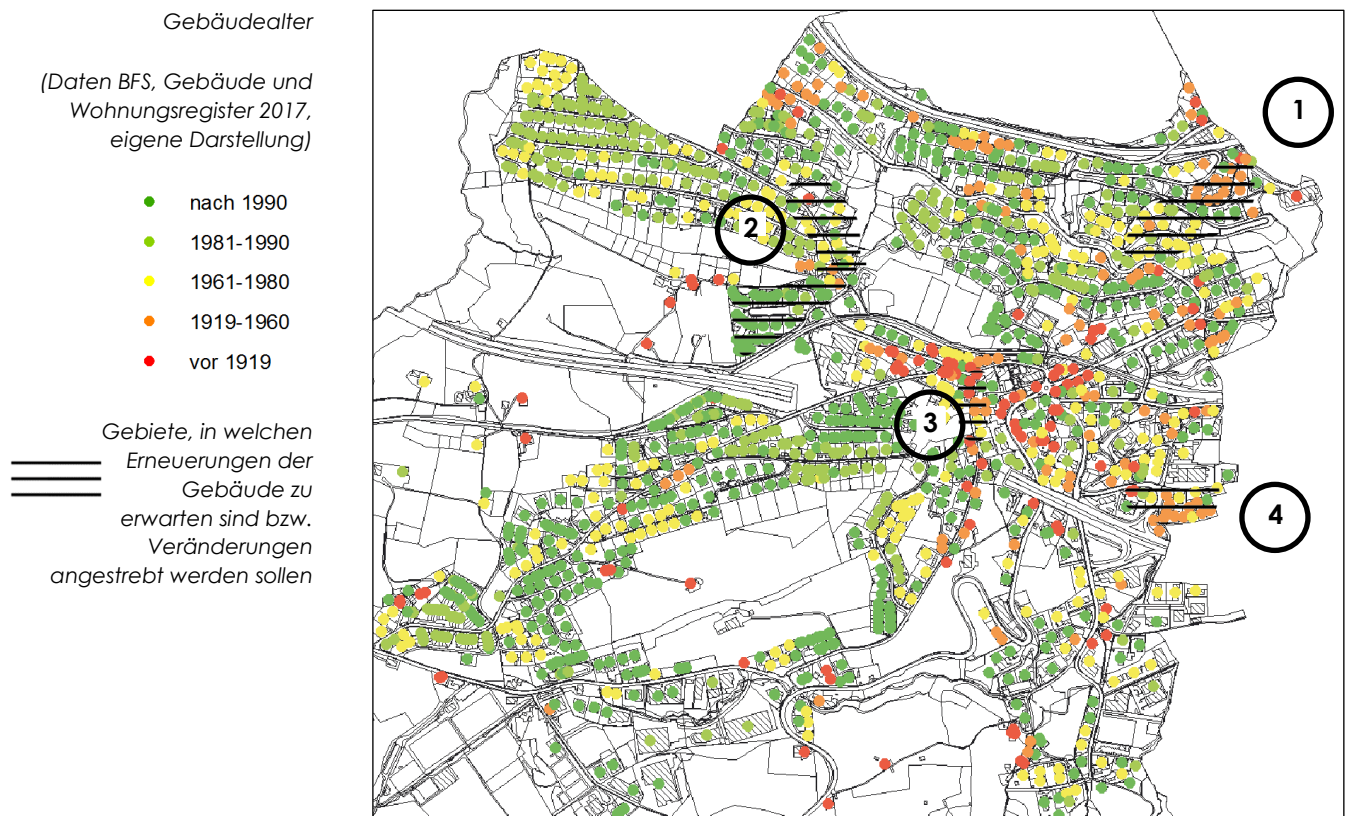
Die starke Bevölkerungsentwicklung seit 1970 bzw. die damit einhergehende Bautätigkeit ist an der nachfolgenden Grafik abzulesen. Während im schweizerischen Mittel rund ein Viertel der Gebäude vor 1946 gebaut wurden, sind es in Wollerau nur gerade 10 %. Dagegen ist der Anteil der Gebäude, welche zwischen 1981 und 2000 gebaut wurden, in Wollerau doppelt so gross wie in der restlichen Schweiz.



Bauperiode der Gebäude im Vergleich zur Gesamtschweiz

4.3.3 Gebäudealter

Das ursprüngliche Zentrum von Wollerau ist nach wie vor gut erkennbar durch die Bauten vor 1919. Daneben gibt es Gebiete, in denen aufgrund ihrer baulichen Substanz (Lebensalter der Bauten) und der bestehenden Struktur Erneuerungen und Veränderungen absehbar sind. Dort bestehen Möglichkeiten, durch die Veränderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen steuernd in die Entwicklung einzugreifen. Viele Gebäude im Bereich «Bächergässli/Bächerstrasse» (1), sowie ein Grossteil derjenigen Gebäude im Bereich «Alte Wollerauerstrasse» (2), dem Bereich «Felsenstrasse» (3) und dem Bereich «Feldmoos/Etzelstrasse» (4) wurden zwischen 1920 und 1980 erstellt. Im Bereich «Mühlebach» (2) sind aufgrund der Topografie sowie der ÖV-Erschliessung Veränderungen anzustreben, trotz des jüngeren Baualters.



5. Siedlung

5.1 Bauzone: Auslastung und Kapazität

Die folgenden Themenbereiche betreffen insbesondere die Auslastungsbeurteilung nach der Methodik des Kantonalen Richtplans sowie der Einwohner- und Beschäftigtenkapazität der Bauzonen. Die dargelegten Ziele sind im Richtplantext konkretisiert und mit Zuständigkeit und Zeitrahmen festgelegt.

5.1.1 Bauzonenreserve und Verfügbarkeit

Unbebaute Bauzone

In Wollerau waren Ende 2018 total 18.7 ha unbebaute Bauzone vorhanden. Davon machen Baulücken (einzelne unbebaute Grundstücke) mit 2.4 ha den kleinsten Teil aus. Die Innenentwicklungspotenziale (grössere und teilweise bereits bebaute Flächen innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets) sowie die Aussenreserven (grössere unbebaute Flächen ausserhalb des überbauten Gebiets) sind dagegen deutlich grösser.

Übersicht Bauzonenreserve

Flächenkategorie	Anzahl der Flächen	Gesamtfläche
Innenentwicklungspotenziale	5	ca. 4.5 ha
Aussenreserve	10	ca. 11.8 ha
Baulücken	25	ca. 2.4 ha
Total Gesamtsiedlungsreserven	40	ca. 18.7 ha

Einteilung der unbebauten Flächen

- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Aussenreserven

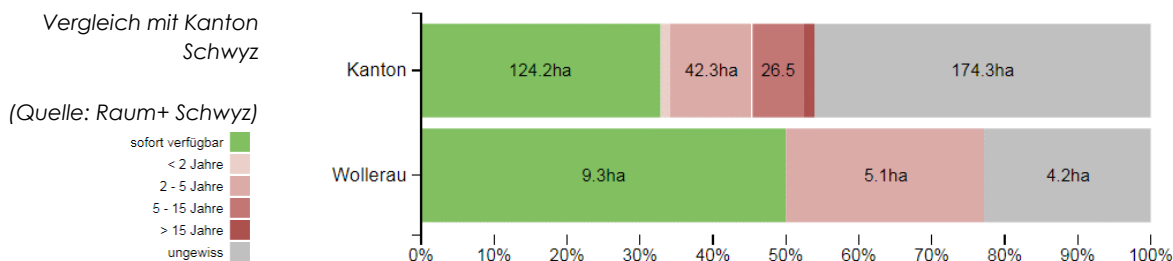


Quelle: Raum+

Blockierte Flächen

Die Eigentümer von einigen der grösseren unbebauten Bauzonenflächen (z. B. Altenbach) haben Bauabsichten. Die laufenden Planungen dieser Flächen sind vielfach durch Einsprachen blockiert. Daher zieht sich die Realisation der Bauprojekte in die Länge.

Die untenstehende Darstellung der Raum+ Plattform des Kanton Schwyz ist aus diesem Grund mit Vorsicht zu geniessen. Die Grafik zeigt, wie viele der unbebauten Flächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Dabei wird jedoch primär auf die Bebauungsabsichten der jeweiligen Eigentümer abgestützt. Für Wollerau werden ca. 50% der Bauzonenreserven als «sofort verfügbar» ausgewiesen. Wie jedoch bereits aufgezeigt, sind viele dieser Flächen mit Einsprachen blockiert, weshalb ein wesentlicher Anteil der «sofort verfügbaren» Bauzone zurzeit nicht bebaut werden kann.



5.1.2 Auslastungsberechnung der Bauzone nach System des kantonalen Richtplans

Methode

Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz stellt ein Arbeitsinstrument zur Auslastungsberechnung der bestehenden Bauzonen zur Verfügung (siehe Anhang A). Dabei wird die zu erwartende Entwicklung (Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan) mit der Einwohnerkapazität des heutigen Zonenplans verglichen. Liegt der durch das Arbeitsinstrument berechnete Wert unter der Grenze von 100 %, bedeutet dies, dass zu viel Bauzone vorhanden ist. In diesem Fall kann keine zusätzliche Bauzone geschaffen werden.

Wachstum

Gemäss kantonalen Richtplan ist für Gemeinden im urbanen Raum mit einem Wachstum an Einwohnern und Beschäftigten in Höhe von 0.8 % pro Jahr zu rechnen. Für die Gemeinde Wollerau ergibt dies eine berechnete Zunahme von ca. 1'150 Einwohnern und Beschäftigten bis ins Jahr 2033 (auf ca. 9'570 Einwohner und Beschäftigte, siehe Auslastungsberechnung Anhang A).

Bauzonenreserven

Gemäss Auslastungsberechnung (Anhang A) besitzt die Gemeinde Wollerau in ihren Bauzonen ohne Verdichtungsmassnahmen zurzeit eine Kapazität für ca. 790 Einwohnern und Beschäftigten (Gesamtkapazität ca. 9'210). Sie kann daher mit den heutigen Bauzonenreserven die Zunahme an Einwohnern und Beschäftigten nicht komplett bewältigen.

Kapazität Der kantonale Richtplan schreibt eine zusätzliche Verdichtung der bestehenden Einwohner- und Beschäftigtendichte (E+B) um +10 % bis ins Jahr 2040 vor. Für den kommunalen Richtplan wird aufgrund des kürzeren Zeithorizontes des kommunalen Richtplans mit einer Verdichtung von +5% gerechnet. Dadurch steigt die Zonenplankapazität um 1'250 E+B auf 9'670 E+B.

Auslastung Bauzonen	Die Auslastung der Gemeinde Wollerau mit Siedlungsverdichtung beträgt 98.9 % und liegt damit unterhalb der Schwelle von 100 %, welche erreicht werden muss, um zusätzliche Flächen einzonen zu können.
----------------------------	--

Flächen aktivieren Im weitgehend bebauten Siedlungsgebiet der Gemeinde Wollerau sind zahlreiche grössere und kleinere Grundstücke nicht bebaut oder deutlich unternutzt. Die Gemeinde muss Massnahmen treffen, mit denen die inneren Reserven überbaut respektive einer zweckmässigen Nutzung zugeführt werden können. Dabei sind vor allem die Aussenreserven und Innenentwicklungspotenziale (vgl. Grafik auf Seite 27) von Bedeutung, da in ihnen die grössten Entwicklungsmöglichkeiten liegen.

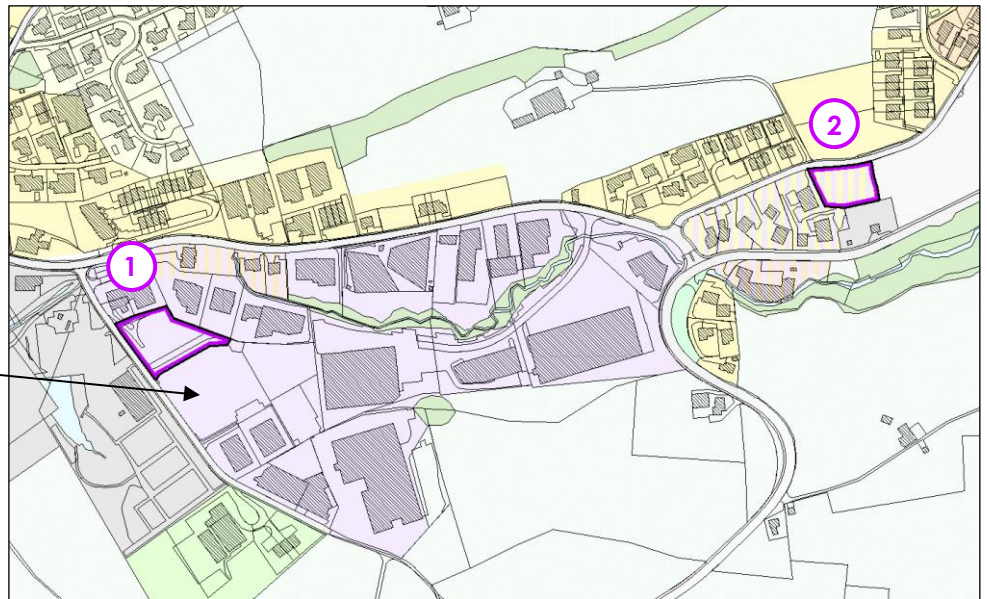
5.1.3 Entwicklung Arbeitszonen

Geringe Reserven Im Januar 2006 waren noch 12.6 ha unbebaute Arbeitszonen vorhanden. In den folgenden Jahren wurden diese Reserven kontinuierlich überbaut, bzw. grössere Flächen davon wurden in Wohn- bzw. Wohn- und Gewerbebezonen umgezont. Dadurch stehen heute nur noch ca. 0.5 ha unbebaute Arbeitszonen zur Verfügung. Die betreffenden Flächen sind im folgenden Plan verortet. Dabei ist zu beachten, dass mit den Eigentümern der Fläche Nr. 2 eine Vereinbarung für die Realisierung von preiswertem Wohnraum besteht. Dadurch steht lediglich die Fläche Nr. 1 (ca. 3'300 m²) für neue Gewerbenutzungen zur Verfügung.

Unbebaute Gewerbeareale

(Auszug Raum+ Schwyz,
Oktober 2019)

Fläche wird zurzeit
bebaut



Entscheid Erweiterung

Der kantonale Richtplan sieht keine Erweiterung der Arbeitszonen in Wollerau vor. Für neue Erweiterungsgebiete wäre die Situation zusammen mit den Nachbargemeinden darzulegen sowie der Bedarf nachzuweisen.

5.2 Mögliche Handlungsräume Siedlungsverdichtung

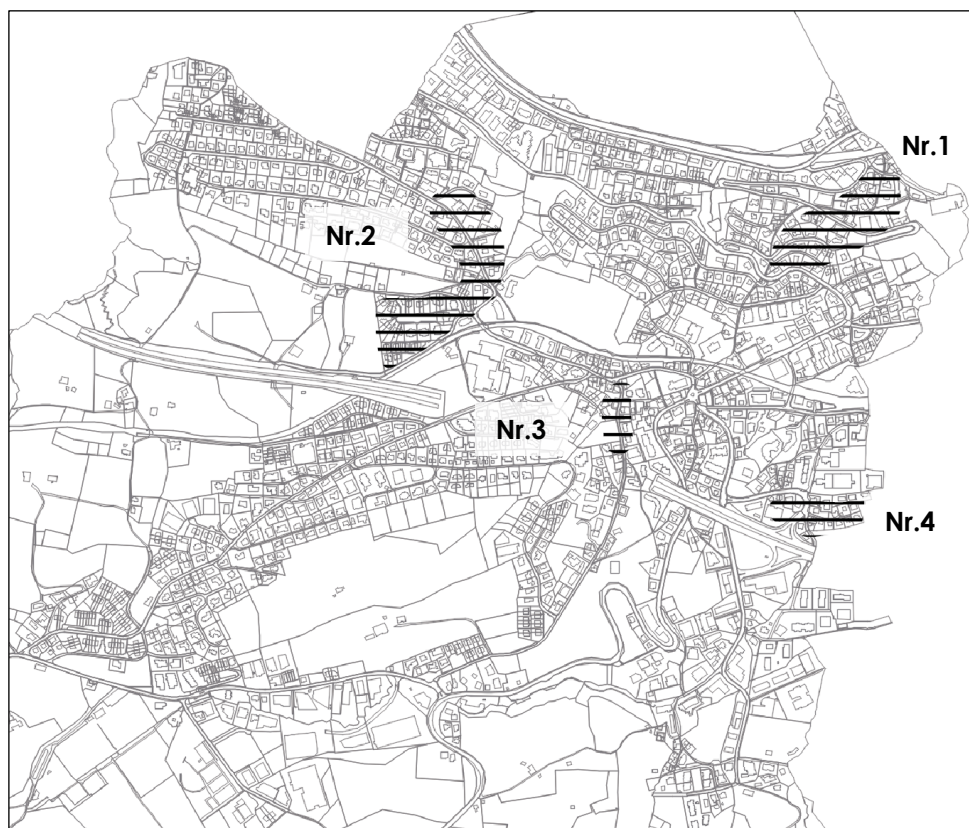
Die folgenden Themenbereiche betreffen die Siedlungsverdichtung. Die dargelegten Ziele sind im Richtplantext konkretisiert und mit Zuständigkeit und Zeitrahmen festgelegt.

5.2.1 Potenziale gesamtes Gemeindegebiet

Priorität
Innenentwicklung

Die Gemeinde Wollerau weist bereits heute die erforderlichen Kapazitäten auf, um das vom Richtplan definierte Wachstum bis 2040 zu erreichen. Im Rahmen des kommunalen Richtplans muss deshalb der Fokus auf die Themen Innenentwicklung, Verdichtung und Siedlungsqualität gelegt werden. Auf der Basis der Auswertungen lässt sich ermitteln, welche Gebiete detaillierter betrachtet werden sollen.

Handlungsräume



Handlungsräume Siedlungsverdichtung, eigene Darstellung

Abgrenzung der Handlungsräume

Nr. 1 Bereich Bächergässli/Bächerstrasse

Die Gebäude im Bereich Bächergässli/Bächerstrasse (Schwyzerstrasse bis Fabrikstrasse) sind grossteils zwischen 40 und 100 Jahre alt. Daher ist in den kommenden Jahren ein Erneuerungsprozess zu erwarten bzw. ist teilweise bereits im Gange. Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung liegt das Gebiet innerhalb der ÖV-Güteklasse C und D.

Nr. 2 Bereich Alte Wollerauerstrasse/Mühlebach

Die Gebäude im Bereich «Alte Wollerauerstrasse» (Hergisroos bis Einmündungsbereich Chüngentobelweg) sind grossenteils zwischen 40 und 60 Jahre alt. Daher ist in den kommenden Jahren ein Erneuerungsprozess zu erwarten bzw. ist teilweise bereits im Gange.

Der Bereich «Mühlebach» ist durch die angrenzende SOB-Haltestelle gut ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Aus diesem Grund kann eine Verdichtung geprüft werden.

Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung liegt das Gebiet «Alte Wollerauerstrasse/Mühlebach» innerhalb der ÖV-Güteklasse C.

Nr. 3 Bereich Felsenstrasse

Die Gebäude im Gebiet «Felsenstrasse» (Nahbereich zur Kernzone) sind grossenteils zwischen 60 und 100 und mehr Jahre alt. Daher ist in den kommenden Jahren ein Erneuerungsprozess zu erwarten bzw. ist teilweise bereits im Gange. Das Gebiet liegt zudem zentrumsnah. Gemäss

Bundesamt für Raumentwicklung liegt das Gebiet innerhalb der ÖV-Güteklasse C und D.

Nr. 4 Bereich Feldmoos/Etzelstrasse

Die Gebäude im Bereich «Feldmoos/Etzelstrasse» sind nahezu alle zwischen 60 und 100 Jahren alt. Daher ist in den kommenden Jahren ein Erneuerungsprozess zu erwarten, bzw. ist teilweise bereits im Gange. Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung liegt das Gebiet innerhalb der ÖV-Güteklasse C und D.

Innen- und
Aussenentwicklung

Für die verschiedenen Reserven in Form von Innen- und Aussenentwicklungspotenzialen sind im Rahmen des kommunalen Richtplans die Entwicklungsziele zu definieren.

5.2.2 Potential Überdeckung A3

Studie
Mehrfachnutzung

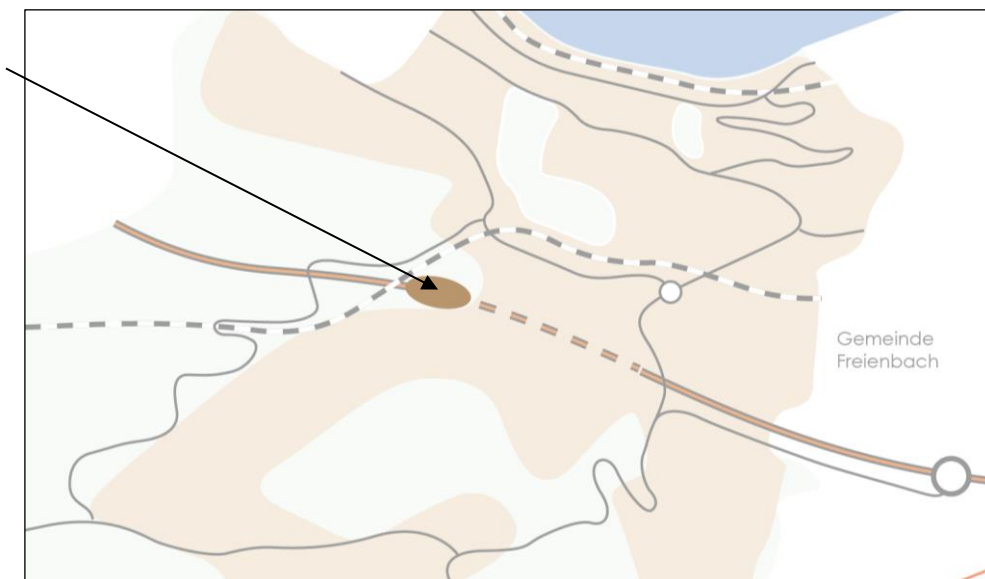
Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erstellte im Jahr 2014 eine Studie zur Mehrfachnutzung von Nationalstrassen, um das Potential für Wohnnutzungen über Nationalstrassen zu eruieren.

Potenzial vorhanden

Aufgrund verschiedener Standortfaktoren wie Bevölkerungs- und Beschäftigtendichte, Lage im Gelände, Zonenverträglichkeit und Verkehrstechnik wurden schweizweit knapp 100 Standorte untersucht. Dabei wurde auch eine potenzielle Autobahnüberdeckung der A3 im Bereich des Schulhauses Riedmatt (Zwischen der SOB-Bahnlinie und dem Tunnel Blatt) geprüft. Die Überdeckung wird mit einem Rating von 3.75 (von maximal 5) beurteilt und liegt somit im mittelhohen Bereich.

Besonders die Lage im Gelände sowie die Integration ins Ortsbild werden als gut bis sehr gut eingestuft. Damit eine Überdeckung wirtschaftlich ist, müsste jedoch eine dichte Bebauungsstruktur bzw. Zonierung gewählt werden. Die Überdeckung der Autobahn verbessert zudem die Lärmsituation für die angrenzenden Gebiete.

Potenzial Überdeckung A3
im Bereich Schulhaus
Riedmatt



Quelle: Eigene Darstellung

Die Überdeckung der Autobahn war bereits in der Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Wollerau von 2004 (Kap. 3.4) enthalten. Die Studie von 2014 bestätigt, dass eine Überdeckung der Autobahn als machbar gilt. Aus diesem Grund soll eine vertiefte Prüfung der Überdeckung im Richtplan aufgenommen werden.

5.3 Mögliche Handlungsräume Siedlungsqualität

Die folgenden Themenbereiche betreffen insbesondere die Steuerung der Siedlungsqualität. Die dargelegten Ziele sind im Richtplantext konkretisiert und mit Zuständigkeit und Zeitrahmen festgelegt.

5.3.1 Zentrum als Identitätspunkt

Gesamtkonzept

Das Zentrum soll als Identitätspunkt ausgestaltet werden: lebendig, angenehm, unverwechselbar. Um dieses Ziel zu erreichen, sollte ein Gesamtkonzept für die Weiterentwicklung erarbeitet werden. Identitätsstiftende Bereiche lassen sich durch Möblierung, Gestaltung, Ermöglichung von Nutzungen, Merkmale, Landmarken oder Sichtbeziehungen erreichen.

Aufwertung

Der Ortskern von Wollerau soll aufgewertet werden, indem zentrumsbildende Strukturen gefördert werden. Dazu gehören unter anderem gewerbliche Erdgeschossnutzungen im Zentrum, eine durchgehende Strassenraumgestaltung und attraktive Aufenthaltsbereiche.

5.3.2 Siedlungsentwicklung

Qualitätsanforderungen

Innerhalb der Bauzonen der Gemeinde Wollerau sollen die Siedlungsverdichtungsgebiete sowie die unbebauten Bauzonen (Innenentwicklungspotenziale und Aussenreserven) in hoher Qualität entwickelt werden. Die Gemeinde legt im öffentlichen Interesse Qualitätsanforderungen an die künftigen Überbauungen und die Aussenraumgestaltung fest. Mit qualitätssteigernden Festlegungen im Baureglement, auf Basis beispielsweise von Bebauungskonzepten oder Konkurrenzverfahren schafft die Gemeinde die nutzungsplanerischen Voraussetzungen. Zusammen mit Landeigentümern und Bauherrschaften werden bei grösseren Gebieten das Vorgehen und das massgebende Verfahren definiert.

5.3.3 Plätze

Platzcharakter

Platz vor dem Gemeindehaus

Der Platz ist nutzungsneutral gestaltet und hat keinen hohen Wiedererkennungswert. Es ist zu klären, für was der Platz steht und welche Funktion er haben soll. Der samstägliche Markt von regionalen Erzeugern im Sommerhalbjahr trägt zur Identifikation bei. Zu fragen ist, wie die Bindung an den Platz darüber hinaus gelingen kann (z. B. weitere Nutzungen, Gestaltungselemente für mehr Aufenthaltsqualität). Auch über eine ergänzende Erdgeschoss-Nutzung im Gemeindehaus kann nachgedacht werden.

Platzgewinnung

Dorfplatz

Der Dorfplatz mit dem darauf vorhandenen Wendepunkt ist heute eine rein funktionale ÖV-Haltestelle mit zusätzlichen Parkfeldern. Der Platz bietet in der heutigen Form keine Aufenthaltsqualität für die Bewohner der Gemeinde Wollerau.

Im Rahmen der ÖV-Strategie zeigte sich, dass der Platz auch künftig für den ÖV benötigt wird. Aufgrund der Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) sowie künftigen Standartbussen muss der Platz umgebaut werden. Dabei ist neben dem reinen ÖV Zweck auch auf Gestaltung und Aufenthaltsqualität zu achten.

Umgebung Schulhaus

Der Platzbereich rund um das Schulhaus bietet wichtige Blickbeziehungen zum See, die für die Identität von Wollerau wichtig sind. Diese werden sich mit dem Bau des Dorf- und Bildungszentrums verändern. Bei der Aussenraumgestaltung ist deshalb darauf zu achten, dass die Blickachsen erhalten und durch eine gute Gestaltung aufgewertet werden.

Betrachtungsbereich für
neuen Dorfplatz



Quelle: webgis.sz.ch / eigene Darstellung

5.3.4 Bereich Hauptstrasse

Zentrum




Die Hauptstrasse hat sich einerseits mit der Wächlen und dem Gemeindehaus zum Zentrumsbereich entwickelt. Andererseits bietet sie auf der gegenüberliegenden nördlichen Strassenseite Potenzial für eine qualitätsvolle Ortskernentwicklung.

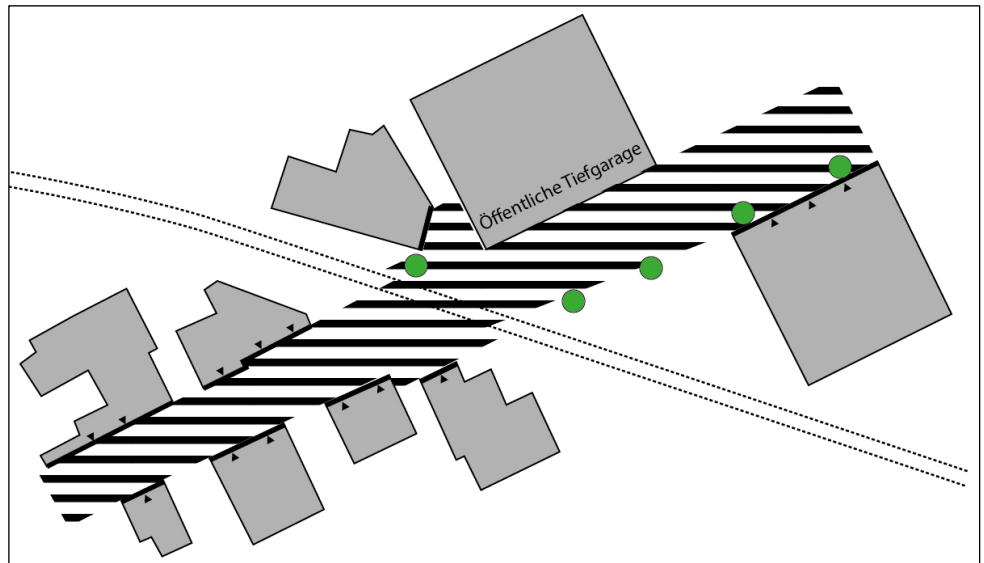
Die Strasse ist zurzeit geprägt durch Parkplatzbereiche vor den Häuserfronten, Stützmauern, Schallschutzwände und dem Parkhaus. Da die Hauptstrasse eine Kantonsstrasse ist, sollte mit dem kantonalen Tiefbauamt das Gespräch über die Gestaltungsmöglichkeiten der Strasse gesucht werden. Die Nutzung und Gestaltung der angrenzenden Parzellen kann die Gemeinde über die Nutzungsplanung steuern und sollte entsprechende Vorgaben prüfen.

Um eine urbane und lebendige Hauptstrasse zu erhalten, sollten folgende Punkte geprüft werden:

- Durchgehende Gestaltung (Aufteilung Strassenraum, Begrünung, Strassenbäume)
- Parkierung nur in Verbindung mit Grüngestaltung
- Gewerbliche und öffentliche Erdgeschossnutzungen für einen lebendigen Strassenraum
- Durchgehende Gestaltung von Fassade zu Fassade, möglichst von zugänglichem Erdgeschoss zu zugänglichem Erdgeschoss

Prinzipskizze
Hauptstrasse
(Verwaltung bis Kreisell)

-  Gebäude mit öffentlicher/gewerblicher EG-Nutzung
-  Durchgehende Gestaltung Strassenraum
-  Beispielhafte Strassenbäume



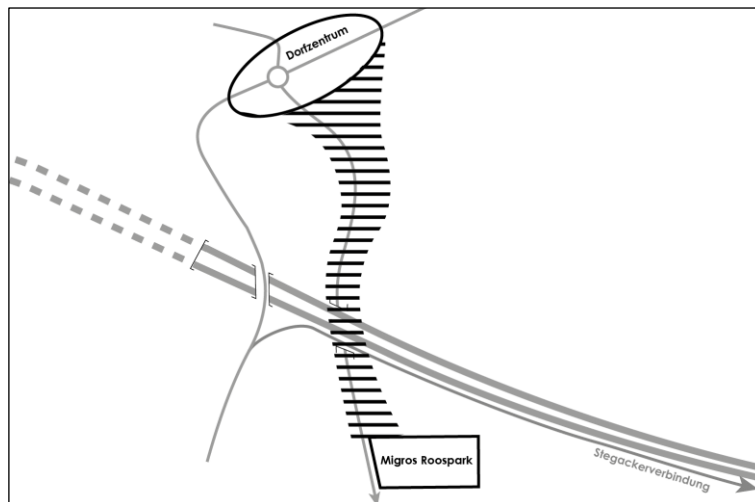
Quelle: Eigene Darstellung

Neues Subzentrum
Roospark

Mit dem „Wollerau Märt Roospark“ ist ca. 500 m südlich des Zentrums ein neues Einkaufszentrum entstanden. Es ist zu fragen, ob und wie dieses Areal besser an das Zentrum angebunden wird. Insbesondere mit der geplanten Verlegung des Autobahnanschlusses sowie dem neuen Zubringersystem (Stegackerverbindung) ergeben sich durch die Verkehrsentslastung auf der Roosstrasse neue Möglichkeiten (Strassenraumgestaltung).

Anbindung
Subzentrum

-  Anbindung Roospark-Zentrum



Quelle: Eigene Darstellung

5.3.5 Siedlungsqualität ausserhalb des Zentrums

Reb- und Obstbau	Auf historischen Postkartenansichten ist zu erkennen, dass das Ortsbild von Wollerau durch Reben und Streuobstwiesen geprägt war. Die heutigen Reben und Streuobstwiesen sollen daher als Kulturdenkmal erhalten werden, sowie deren ursprüngliche Bedeutung für Wollerau der Bevölkerung erlebbar gemacht werden (z. B. Rundgang / Infotafeln etc.).
Einfamilienhäuser	Die Siedlungsbereiche ausserhalb des Zentrums haben zum Grossteil Einfamilienhaus-Charakter. Diese Strukturen sind von der Anlage her eher auf sich selbst bezogen. Zumindest für die Vorgartenbereiche sollten einheimische Pflanzen oder Gräser vorgesehen werden.
Mehrfamilienhäuser	Bei mehrgeschossigen Wohnzonen ist der Gestaltungsspielraum grösser, da die Überbauungen mehr öffentlichen Charakter haben. Solche Überbauungen sollten bei grösseren Vorhaben ein Umgebungsgestaltungskonzept enthalten, das von einer Fachperson (Landschaftsarchitekt) ausgearbeitet wird. Ein besonderes Augenmerk ist also auf die Aussenraumgestaltung von Arealen zu legen, die neu entwickelt werden.

5.4 Möglicher Handlungsraum preiswerter Wohnraum

Hohe Kosten für
Wohnen

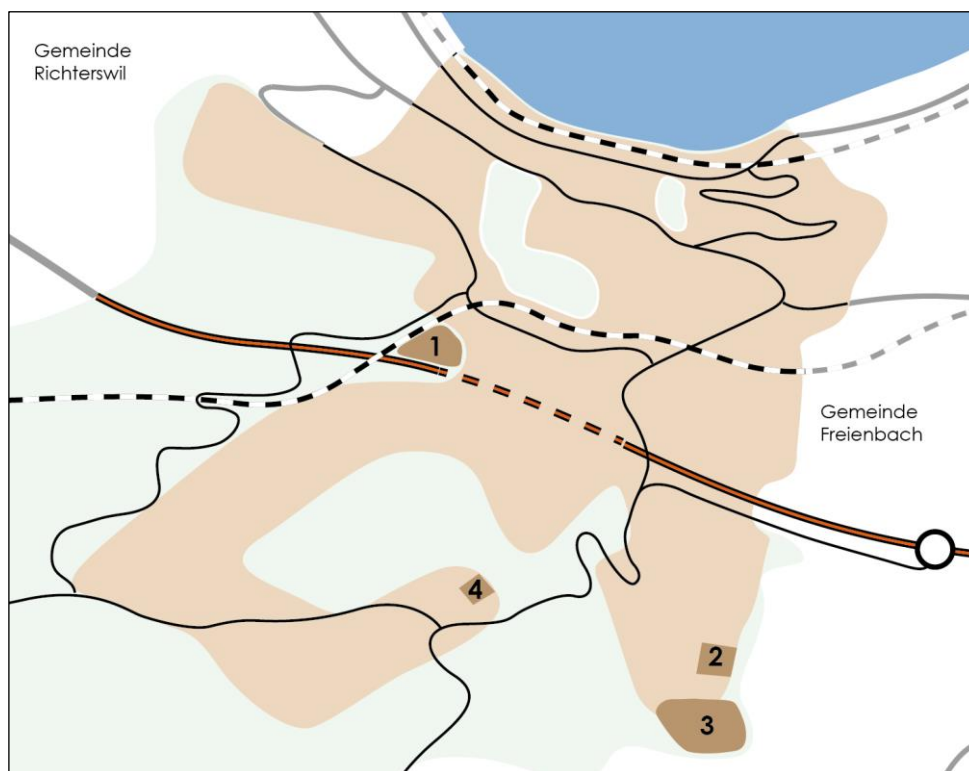
Die Gemeinde Wollerau bietet mit der Nähe zu Zürich sowie den tiefen Steuern ein attraktives Wohnumfeld. Dadurch ist der Wohnraum in den letzten Jahren entsprechend teuer geworden. Gemäss den neusten Berechnungen des Bundesamtes für Wohnungswesen sind die Wohnungspreise im Bezirk Höfe in den letzten Jahren um durchschnittlich 25 bis 30 Prozent angestiegen. Die Kosten für das Wohnen sind mit Abstand der grösste Posten im Haushaltsbudget der Bevölkerung. Sie beanspruchen im gesamtschweizerischen Durchschnitt bis zu 40 Prozent des verfügbaren Einkommens eines Haushaltes. Es wird deshalb insbesondere für junge Erwachsene, für Familien mit Kindern und für ältere Menschen mit kleiner Rente immer schwieriger, in der Gemeinde eine Wohnung zu finden.

Gemeindeeigene
Flächen

In Wollerau gibt es gemeindeeigene Flächen, die für eine Entwicklung von preiswertem Wohnraum geprüft werden sollten. Daneben ist ein Grundstück der Korporation Wollerau vorhanden (Standort 4, Felsenstrasse) auf welchem die Korporation dazu verpflichtet ist, preiswerten Wohnungsbau zu realisieren. Diese potenziellen Standorte sind im Folgenden dargestellt.

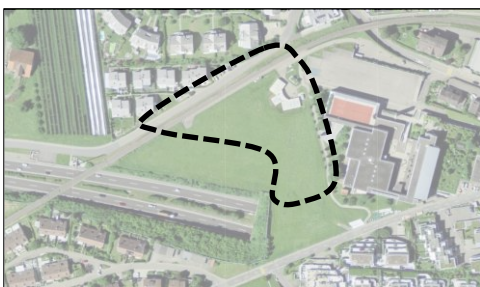
Standortpotenziale
preiswerter Wohnraum

- 1) Grundstück westlich des Schulhauses Riedmatt
- 2) Sportanlage Roos
- 3) Fritschweg
- 4) Korporation, Felsenstrasse



Quelle: Eigene Darstellung

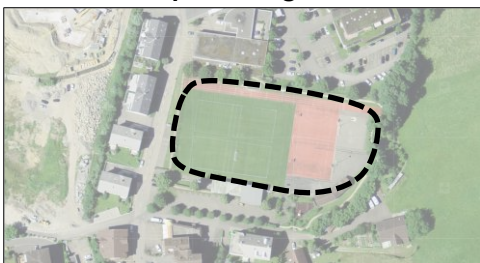
Standort 1 – Grundstück westlich des Schulhauses Riedmatt



Quelle: webgis.sz.ch / eigene Darstellung

Der Standort liegt zurzeit in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Für Wohnnutzung müsste eine Umzonung erfolgen.

Standort 2 – Sportanlage Roos



Quelle: webgis.sz.ch / eigene Darstellung

Der Standort liegt zurzeit in der Zone für öffentliche Nutzungen und ist mit Sportanlagen belegt. Wenn diese Fläche für preiswerten Wohnraum genutzt wird, ist ein Alternativstandort für den Sportplatz zu finden.

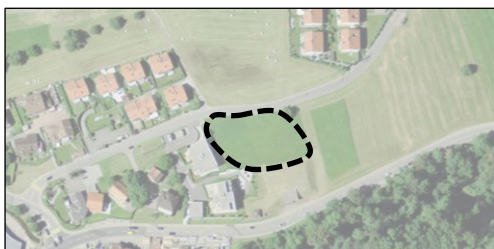
Standort 3 – Fritschweg



Quelle: webgis.sz.ch / eigene Darstellung

Das Areal ist schon länger als Areal für preiswerten Wohnraum angedacht. Bereits im Jahr 2011 wurde eine Studie zur Bebaubarkeit erstellt. 2013 wurde dann die Wohnbaugenossenschaft Wollerau (WBG) gegründet, 2014 haben die Stimmbürger dem Baurechtsvertrag zugestimmt. Das Projekt muss jedoch sistiert werden, da eine Einzonung nach Inkraftsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes 2014 nicht mehr möglich war. Zuerst musste der Kanton Schwyz seine Planungsinstrumente (Richtplan und Planungs- und Baugesetz) RPG 1 konform anpassen. Da dies in Zwischenzeit erfolgt ist, kann das Projekt weiterverfolgt werden.

Standort 4 – Korporation, Felsenstrasse



Quelle: webgis.sz.ch / eigene Darstellung

Die Eigentümer (Korporation Wollerau) wurden verpflichtet, auf dem betroffenen Grundstück preiswerte Wohnungen zu realisieren.

5.5 Möglicher Handlungsraum Verkehrsintensive Einrichtungen

Definition Grosse Einkaufszentren, Fachmärkte oder Freizeiteinrichtungen können erhebliche Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt haben. Da der Besucherandrang entsprechend hoch ist, werden diese als verkehrsintensive Einrichtungen bezeichnet. Der kantonale Richtplan unterscheidet dabei zwischen folgenden Typen:

- Grosse verkehrsintensive Einrichtungen: mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche oder 300 Parkplätzen oder mehr als 2'000 Fahrten pro Tag (an 100 Tagen).
- Mittलगrosse verkehrsintensive Einrichtungen: mehr als 800m² Verkaufsfläche oder mehr als 60 Parkplätze.
- Kleine verkehrsintensive Einrichtungen: unter den Werten der mittelgrossen Einrichtungen

Beschränkung In der Gemeinde haben sich verkehrsintensive Einrichtungen auf die Arbeitszonen in den Gebieten Fürti/Sihleggstrasse und Roos (Bereich Migros) zu beschränken.

6. Verkehr

6.1 Neue Autobahnanschlüsse

Anbindung ans
Autobahnnetz

Wollerau ist über den bestehenden Autobahnanschluss ans Nationalstrassennetz angebunden. Für den Verkehr in und aus Richtung Chur ist zudem der Halbinschluss Halten von Bedeutung. Bewohner der westlichen Quartiere von Wollerau benutzen auch häufig den Autobahnanschluss in Richterswil.




Verlegung
Autobahnanschluss

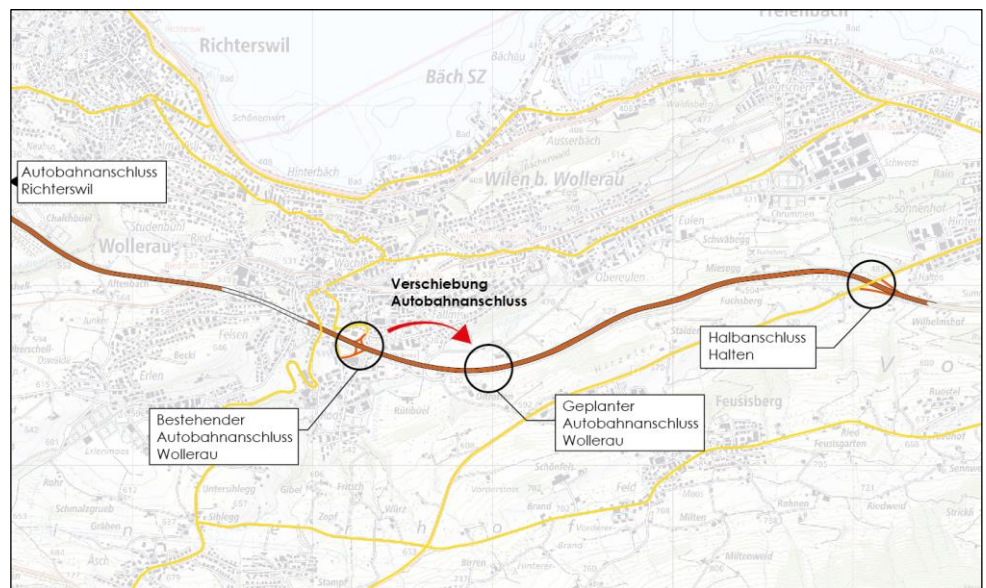
Im kantonalen Richtplan (vorliegender Bericht, Kapitel 3.1) ist die Verlegung des Autobahnanschlusses Wollerau inklusive eines neuen Autobahnzubringers vorgesehen (Öltrotte / Stegackerverbindung). Durch den neuen Standort östlich des heutigen Autobahnanschlusses soll die Kapazität erhöht und die Sicherheit verbessert werden.

Vollanschluss Halten

Im kantonalen Richtplan ist der Halbinschluss Halten zum Ausbau als Vollanschluss festgesetzt. Dazu ist ein neuer Autobahnzubringer von der Wilenstrasse her vorgesehen.

Übergeordnete Verkehrserschliessung Wollerau

-  Autobahnzubringer / Hauptstrassen / Wichtige Verbindungsstrassen
-  Autobahn
-  Bahnlinie SOB



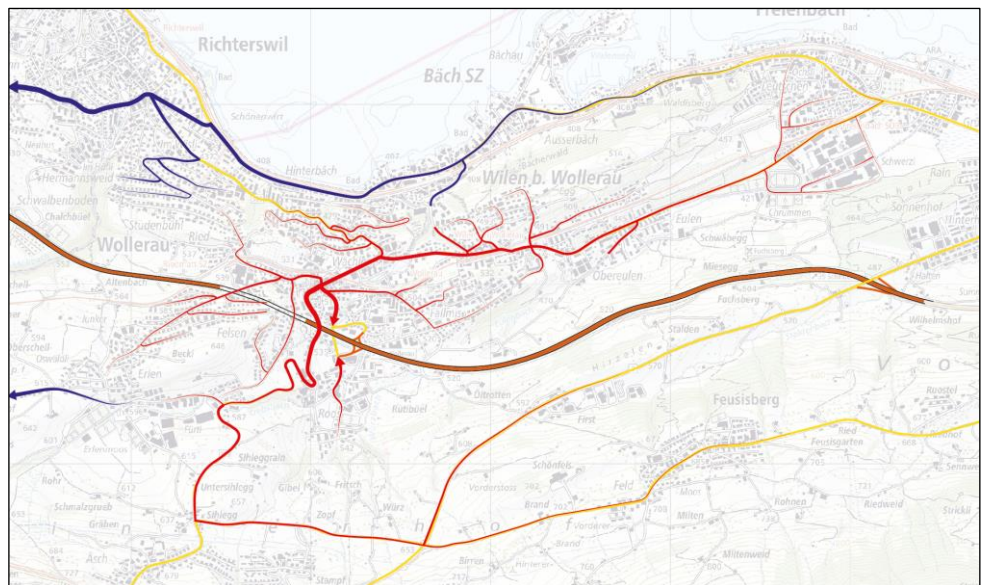
Quelle: Eigene Darstellung

6.1.1 Mögliche Auswirkungen der neuen Anschlüsse

Die neuen Autobahnanschlüsse sowie Autobahnzubringer verändern das Verkehrsverhalten der ganzen Region. In den folgenden Grafiken wurde die wahrscheinlichste Route pro Wohnquartier zum nächsten Autobahnanschluss aufgezeigt (Fahrtrichtung nach Zürich). Ohne zum heutigen Zeitpunkt detaillierte Informationen über das Fahrverhalten zu besitzen, wird der Entlastungseffekt deutlich:

Schnellster Weg auf die Autobahn in Richtung Zürich, heutige Situation

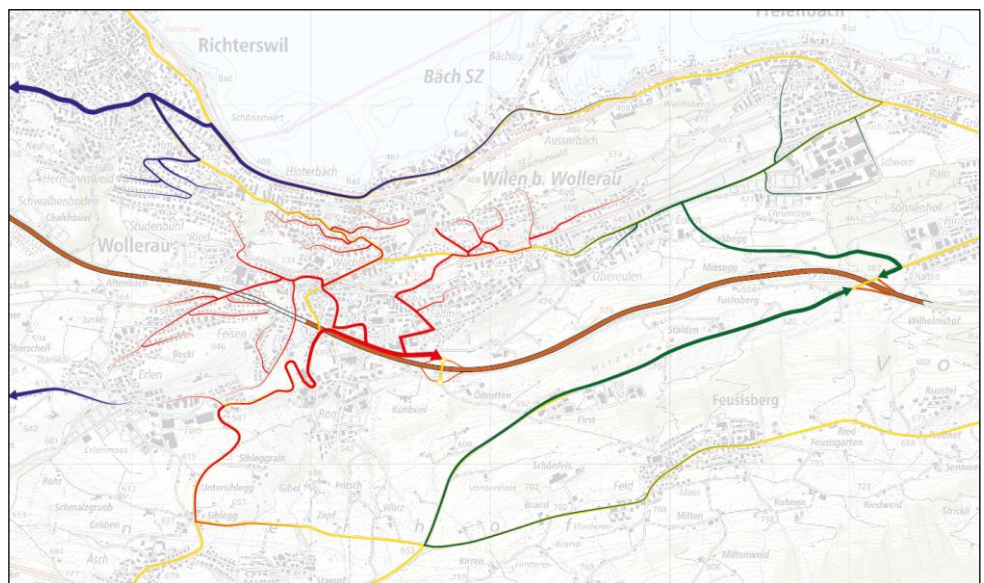
- Anschluss Wollerau
- Anschluss Richterswil



Quelle: Eigene Darstellung

Schnellster Weg auf die Autobahn in Richtung Zürich, Situation 2035

- Anschluss Wollerau
- Anschluss Richterswil
- Anschluss Halten



Quelle: Eigene Darstellung

6.1.2 Rückkopplung auf die Siedlungsentwicklung

Fehlende Kapazitäten
im Verkehrsnetz

Für die Bebauung von Einheiten mit mehr als 50 Parkfeldern sind Verkehrsgutachten zu erstellen, welche die zu erwartende Verkehrsbelastung bzw. einen guten Verkehrsfluss (Verkehrsgüte) nachweisen. Aufgrund der in Zukunft weiter steigenden Verkehrsbelastung wird das Erbringen der Nachweise immer schwieriger oder gar nicht mehr möglich sein. Die geforderte Verkehrsgüte kann möglicherweise nicht mehr erreicht werden.

6.2 Pfortneranlage / Dosieranlage


Kurzfristige
Massnahmen

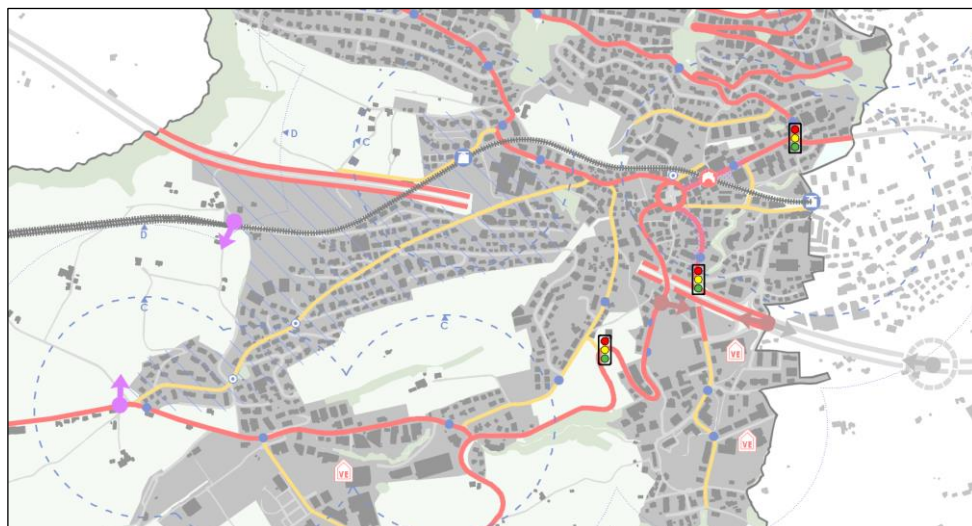
Die Verkehrsströme im Zentrum von Wollerau haben während den Spitzenstunden die Belastungsgrenzen erreicht. Vermehrt treten Stausituationen auf, welche sich kontinuierlich ausdehnen.

Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme sowie den Baulandreserven kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrskapazitäten im Zentrum von Wollerau ohne Massnahmen nicht ausreichend sind, um den Mehrverkehr zu bewältigen. Mit den langfristigen Massnahmen (Stegacker Verbindung, Verschiebung Autobahnanschluss und Junkerstrasse) kann die Verkehrssituation verbessert werden.

Bis zu deren Realisierung sind kurzfristig Lösungsmassnahmen umzusetzen. Dazu zählt die Verkehrsdosierung durch sogenannte Pfortneranlagen (mit Lichtsignal), um den Verkehr im Zentrum zu verflüssigen. Ziel der Anlage ist, den Verkehr verkehrsabhängig zu steuern und Stausituationen an den Siedlungsrand zu verdrängen.

Standorte der neuen
Lichtsignalanlagen

 Kreuzung mit
Lichtsignalanlage
(genaue Lage
offen)





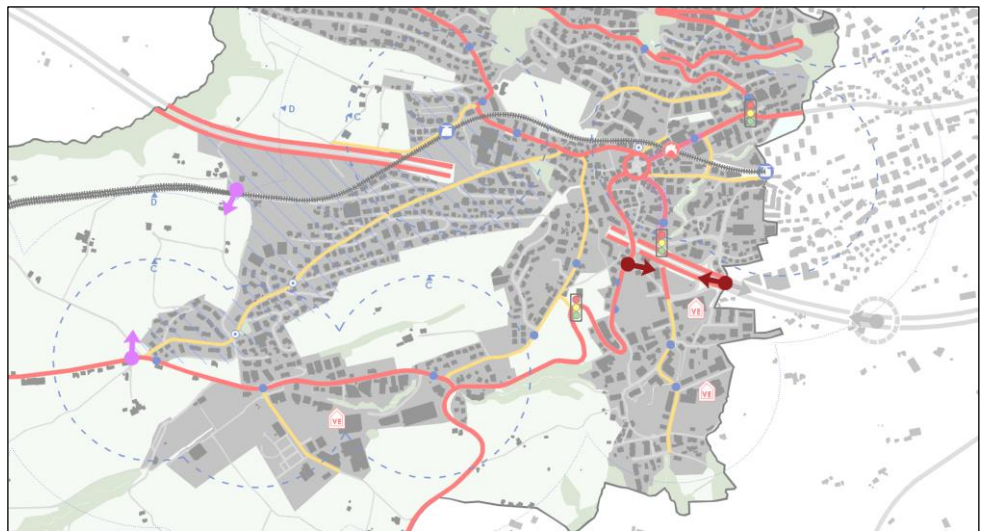
Mögliche Standorte der neuen Lichtsignalanlagen, kommunaler Richtplan

6.3 Ergänzungen im Strassennetz

- Junkerstrasse** Durch die Realisation der Junkerstrasse (Verbindung der Mühlebachstrasse und der Samstagernstrasse) kann die Engstelle auf der Alten Wollerauerstrasse bei der Einmündung in die Felsenstrasse vom motorisierten Verkehr entlastet werden. Die Fahrzeuge aus dem Gebiet Altenbach werden zumindest teilweise den Weg via Samstagernstrasse / Hauptstrasse fahren.
- Stegackerverbindung** Mit der Stegackerverbindung, welche bereits im kantonalen Richtplan (Kap. 3.1) enthalten ist, kann der Kreisel im Zentrum erheblich vom motorisierten Verkehr entlastet werden. Fahrzeuge von der Hauptstrasse (von der Fürti her kommend) können direkt über die Stegackerverbindung zum Autobahnanschluss fahren.

Legende

-  Neue Strasse (Junkerstrasse)
 Hauptverkehrsstrasse



Schematische Lage der Tangentialstrasse (Junkerstrasse) sowie der Stegackerverbindung, kommunaler Richtplan

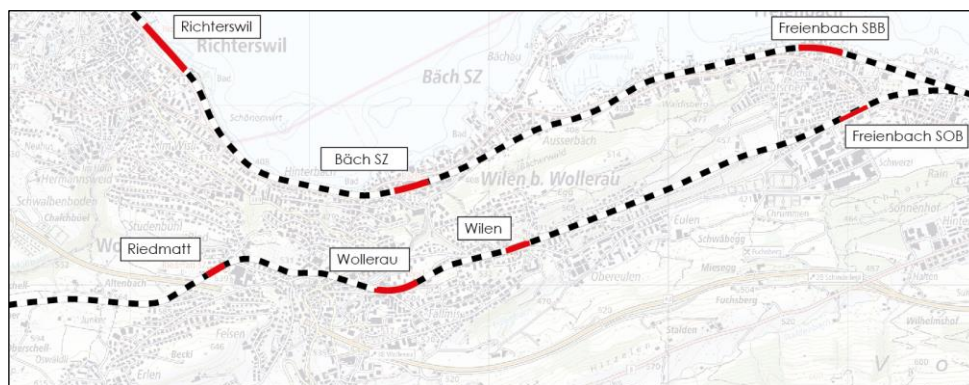
6.4 Öffentlicher Verkehr

6.4.1 Bahnhaltstellen

Anbindung ÖV-Netz

Über die Bahnlinie der SBB entlang des Zürichsees sowie der SOB-Bahnlinie Rapperswil – Einsiedeln ist Wollerau ans übergeordnete Bahnnetz angeschlossen. Auf dem Gemeindegebiet liegt nur die Haltestelle Riedmatt (SOB). Die Haltestelle Wollerau (SOB) sowie die Haltestellen Wilen und Bäch (SBB) grenzen direkt ans Gemeindegebiet von Wollerau an.

Übergeordnete
Verkehrerschliessung
Wollerau



Quelle: webgis.sz.ch / eigene Darstellung

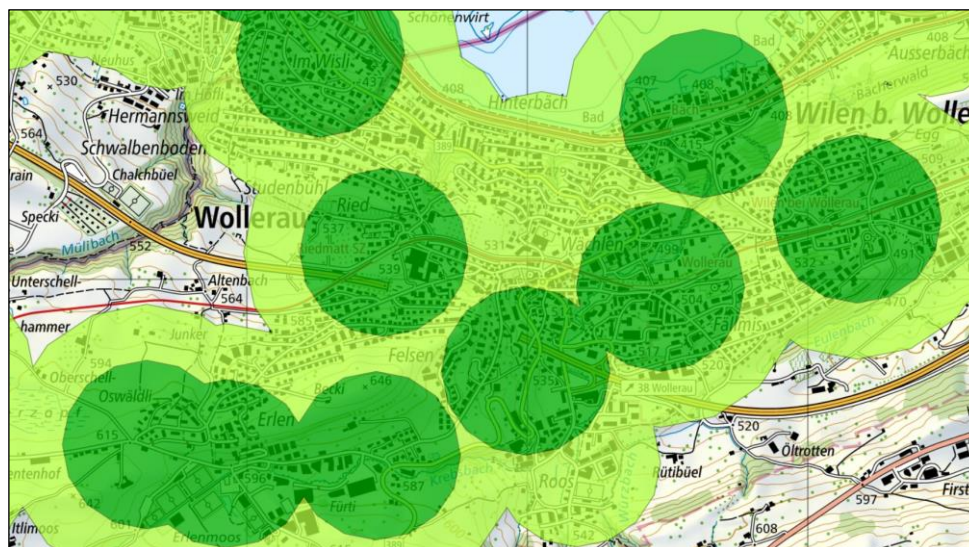
6.4.2 ÖV-Güteklasse

Die vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) erarbeiteten ÖV-Güteklassen, zeigen schweizweit flächendeckend die Abdeckung mit dem öffentlichen Verkehr. Dabei wird zwischen einer sehr guten Erschliessung, einer guten Erschliessung, einer mittelmässigen Erschliessung, einer geringen Erschliessung und keiner Erschliessung unterschieden. Die Einteilung wird vom ARE in Abhängigkeit von Art des Verkehrsmittels, Taktintervall und Distanz zur Haltestelle gemacht.

Die nachfolgende Grafik zeigt die Abdeckung der Gemeinde Wollerau durch den öffentlichen Verkehr. Bei der Ausscheidung von zukünftigen Verdichtungsgebieten oder zusätzlichen Siedlungserweiterungsgebieten ist auf eine ausreichende ÖV-Erschliessung zu achten.

Legende

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung



ÖV-Güteklasse, Quelle: mep.geo.admin.ch

6.4.3 Überprüfung Bushaltestelle «Dorfplatz»

Potenzial nutzen

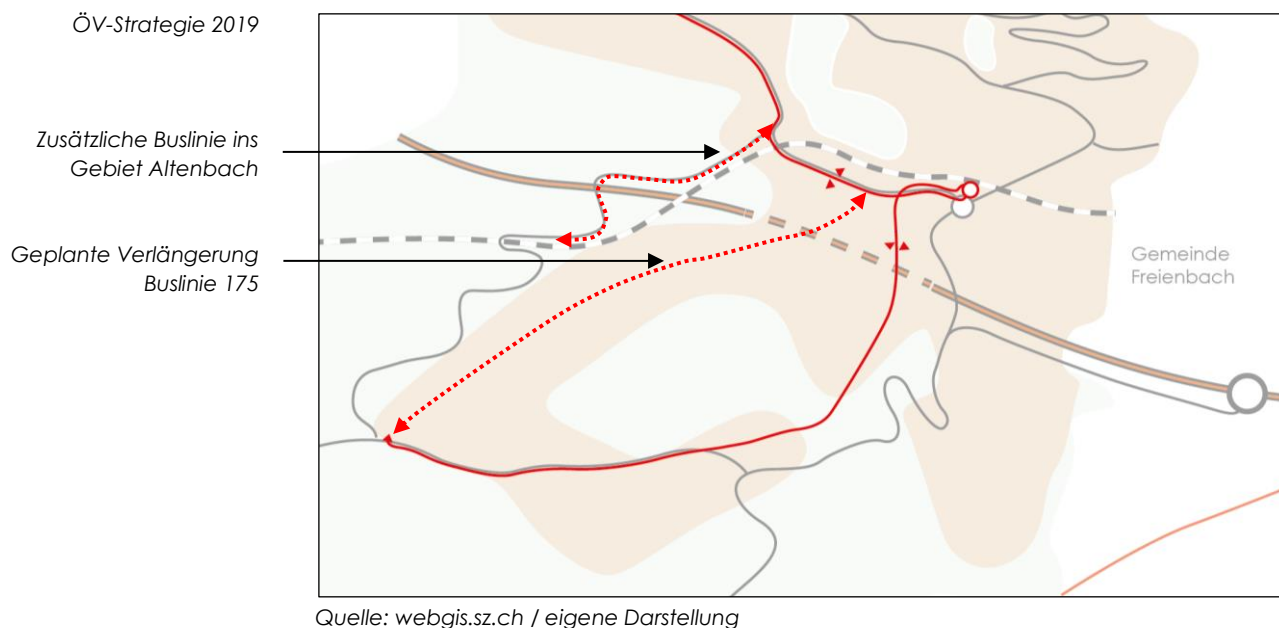
Da die Bushaltestelle „Dorf“ an einer zentralen Lage, abseits des Verkehrs liegt, besitzt sie ein Aufwertungspotenzial, das zurzeit noch ungenutzt ist. Zu klären ist, welche Funktion und Gestaltung diese haben soll. Jedenfalls ist die Haltestelle mit der Wendefunktion beizubehalten sowie hindernisfrei (BehiG) auszugestalten. Der angrenzende Schulhausplatz ist in die Überlegung mit einzubeziehen.

Buslinie 175

Die Haltestelle «Dorfplatz» wird von der Buslinie 175 bedient. Diese fährt von Richterswil via Alte Wollerauerstrasse zur Buswendeschleife und verkehrt danach über die Haupt- und Felsenstrasse ins Gebiet Oswaldli. Durch die im Dezember 2019 verabschiedete ÖV-Strategie soll die Buslinie 175 verlängert werden und über die Erlenstrasse zurück an den Bahnhof Richterswil fahren. Für die Haltestelle Dorfplatz hat diese Massnahme jedoch nur geringe Auswirkungen.

Zusätzliche Buslinie
Altenbach

Für die Erschliessung des Gebietes Altenbach ist eine eigene Buslinie vorgesehen. Diese verkehrt direkt vom und zum Bahnhof Richterswil.



6.5 Fuss- und Veloverkehr

6.5.1 Fussverkehr

Netz ergänzen

Das Fuss- und Wanderwegnetz der Gemeinde Wollerau ist bereits grossflächig ausgebaut. Teilweise bestehen jedoch noch Netzlücken. Ein zusammenhängendes Fusswegnetz für Alltags- und Freizeitnutzung ermöglicht direkte und sichere Verbindungen zwischen den Wohngebieten und dem Zentrum, Freizeit- und Naherholungsgebieten. Gezielte Netzergänzungen verkürzen die Wege und können schlussendlich die Attraktivität des Fussverkehrs erhöhen. In Kap. 7.2 wird näher auf die Vervollständigung des Fusswegnetzes eingegangen.

6.5.2 Veloverkehr

Radstreifen

Auf den kommunalen Strassen besteht zurzeit keine eigentliche Infrastruktur für den Radverkehr. Auf praktisch allen Strassen fahren die Radfahrer im Mischverkehr mit den motorisierten Fahrzeugen. Auf der Kantonsstrasse ist gemäss kantonalem Radroutenkonzept eine Führung der Velos im Mischverkehr vorgesehen. Auf den kommunalen Strassen, welche zum Zentrum führen, ist eine eigene Veloinfrastruktur zu prüfen. Dabei können Lösungen wie eine Kernfahrbahn aufgrund der engen Platzverhältnisse zweckmässig sein.

Elektrovelos

Ebenfalls gibt es zurzeit noch keine Infrastruktur für E-Bikes / E-Velos. Durch die Errichtung von Ladestationen (in Kombination mit Radstreifen und attraktiven Verbindungen) könnte der Anteil an Velofahrern erhöht werden.

7. Natur und Landschaft

7.1 Landschaftstypen

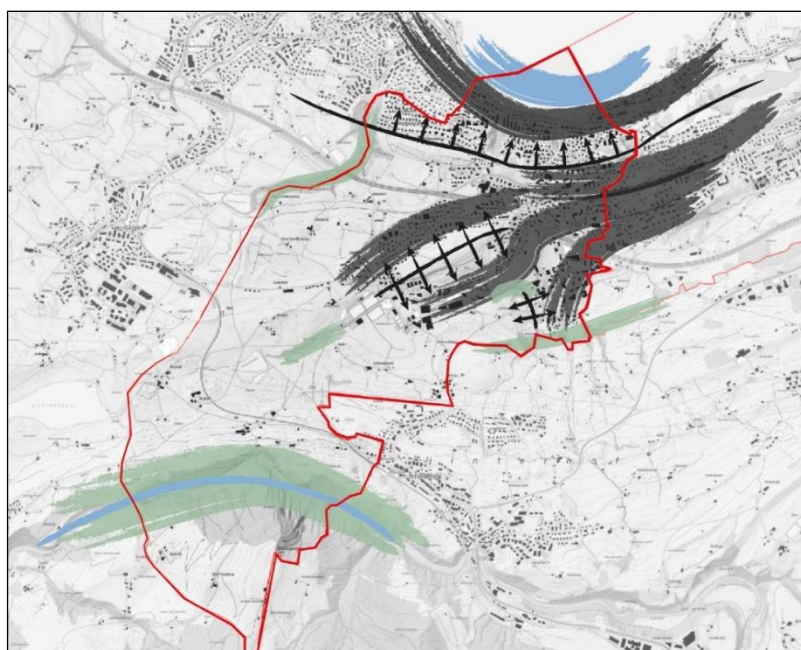
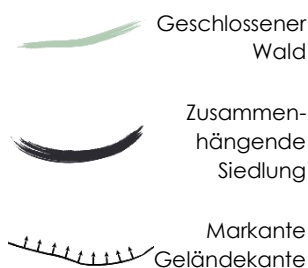
Vielfalt Wollerau ist geprägt von einer landschaftlichen Vielfalt, die durch eine Abfolge von Landschaftstypen von Nord (See) nach Süd (Dreiländereck/Höhronen) gekennzeichnet ist. Vom See mit 408 m bis zum höchsten Gemeindepunkt mit 1'061 m beträgt die Höhendifferenz 653 m.

Landschaftsabfolge

See	408 m
Siedlung (Hang) – Tobel (Bäche)	
Siedlung – Ortskern	514 m
Becki (Hügel – Aussicht)	646 m
Landwirtschaft – Erlenmoos (Freizeitpark)	600 m
Itlimoos / Freyenweijer (Moor – Grasland)	647 m
Sihl (Schlucht)	745 m
Rossberg (höchster Punkt Gemeinde)	1'061 m
Dreiländer (Abschluss – ausserhalb Gemeinde)	1'185 m

Landschaft erfassen

Die teils steile Topografie, verschiedene Geländekanten und die überbauten Bereiche, die oft wie Riegel wirken, sorgen für eine Unübersichtlichkeit des Landschaftsraums. Deshalb ist dieser vor Ort schwer, in seiner gesamten Vielfalt zu erfassen. Die untenstehende Grafik zeigt die Lage der verschiedenen Geländekanten sowie die dadurch verstreuten Siedlungsbereiche:



Quelle: Eigene Darstellung

Die Unübersichtlichkeit der Landschaft in Kombination mit der feinkörnigen Siedlungsstruktur steht im Widerspruch zur Zuweisung der ganzen Gemeinde zum urbanen Raum im kantonalen Richtplan.

7.2 Bezug zum See und zur Landschaft

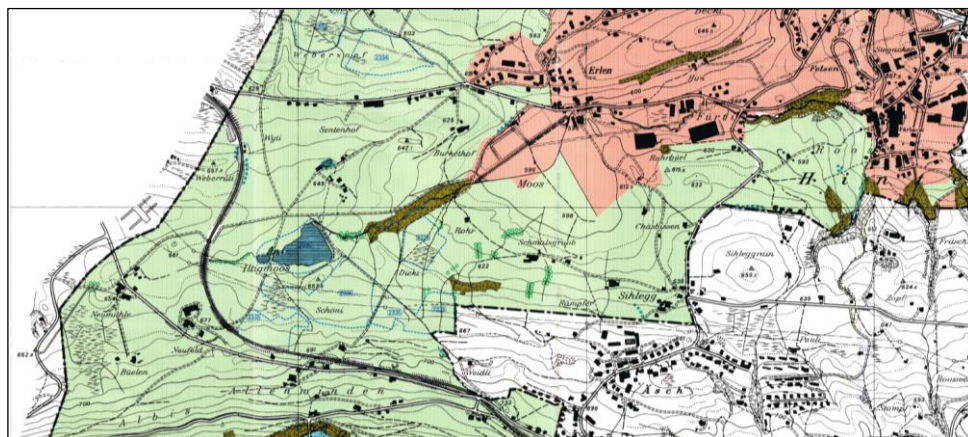
Stossrichtung	<p>Die Landschaft sollte ins Bewusstsein gerückt und erlebbar gemacht werden. Dies kann Geschehen durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sichtachsen • Wegebeziehungen • Beschilderung • Infotafeln (z. B. Schnittzeichnung durch alle Landschaftselemente) • Kunstinstallation • Kommunikation (z. B. Internet)
Sichtachsen und Aufenthaltsbereiche	<p>Bei lohnenden Sichtpunkten sollen Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass keine Gebäuderiegel entstehen, die Sichtbeziehungen verunmöglichen.</p>
Wahrzeichen Becki-Hügel	<p>Eine besondere Rolle spielt der Becki-Hügel. Dieser kann mit der zentralen Position in der Gemeinde als Wahrzeichen aufgewertet werden. Eigentlich ist er „der Gipfel“ der Gemeinde (wenn auch nicht der höchste Punkt).</p> <p>Es sollen direktere Zugänge geschaffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschilderung ab Zentrum und ab Erlenmoos • Direkterer Fussweg vom Zentrum über neue Verbindung Felsenstrasse – Felsenrainstrasse • Fusswegverbindung Fürtitobel-Becki <p>Der Aussichtspunkt sollte auch Beziehung zum Höhrönnen aufnehmen. Es sollten auch Bänke in diese Richtung aufgestellt werden.</p> <p>Der Becki bietet schliesslich Potenzial für eine Landmarke (z. B. Skulptur/Kunstinstallation auf dem Gipfel), mit der die Identifikation erhöht werden könnte und der Wiedererkennungswert für Auswärtige steigt (Sicht von Autobahn/Bahnstrecke).</p>
Netzergänzungen	<p>Als weitere Ergänzungen des Fuss- und Wanderwegnetzes sollten folgende Verbindungen geprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbindung vom Dorf zum See über das Chüngentobel (Alte Wallerauerstrasse – Seestrasse) • Querverbindung über das Chüngentobel zwischen den Siedlungsbereichen Chüngentobelweg und Frohburgstrasse • Anbindung Becki in Richtung Felsenrain / Felsenstrasse

Traditioneller Reb- und Obstanbau	Der Reb- und Obstanbau und Direktvermarktung sind ein Identitätsmerkmal von Wollerau (Gebiete Hergisroos, Ried). Beide Gebiete können mit Aussichtspunkten verknüpft werden. Der intensive Reb- und Obstbau hat über die Jahre die früheren Streuobstwiesen, die sich als Charakteristikum um das Dorf gelegt haben, ersetzt. Erstaunlicherweise konnte sich der Reb- und Obstanbau trotz des hohen Siedlungsdrucks bis jetzt halten. Dieses wichtige Identitätsmerkmal sollte geschützt und entwickelt werden.
Wochenmarkt	In diesem Zusammenhang ist der Wochenmarkt als Identitätspunkt zu nennen (im Sommerhalbjahr samstags vor Gemeindehaus). Dieser wird von der Bauernvereinigung Schindellegi/Feusisberg/Wollerau durchgeführt, die dazu ausführt: „Unser Wochenmarkt ist auch eine Plattform für Präsentationen und Aktivitäten aus dem Dorfleben von Wollerau.“ Der Markt trägt so zur Identität bei und sollte weiterentwickelt werden.
Place to be	Eine interessante Frage in diesem Zusammenhang ist, wie man schafft es, dass die Leute zum Markt gehen und auf dem Platz vor dem Gemeindehaus bleiben. Kann der Platz zum «Place to be» werden? Welche Aufenthaltsqualität ist nötig, welche Nutzungen können das unterstützen?
Akteure	Akteure wie die Kulturkommission können in diesem Prozess als Identitätsvermittler fungieren. Die Kulturkommission hat ein Budget für Kunstanschaffungen, das allenfalls auch für den öffentlichen Raum oder für Landschaftskunst (Landmarke) verwendet werden könnte.
	Denkbar ist auch der Einbezug der örtlichen Wirtschaft. Traditionsfirmen könnten allenfalls für eine Kooperation zur Gestaltung des öffentlichen Raums gewonnen werden, die Identifikation mit Wollerau zu stärken.

7.3 Schützenswerte Natur-, Landschafts- und Kulturobjekte

Schutzwürdigkeit	Innerhalb der Gemeinde Wollerau liegen zahlreiche hochwertige Natur-, Landschafts- und Kulturobjekte. Durch den Zonenplan Landschaft aus dem Jahr 1997 sind verschiedene Naturobjekte geschützt. Dagegen sind die Kulturobjekte (z. B. KIGBO) mit Ausnahme derjenigen Bauten im Dorfkern nicht weiter auf die Schutzwürdigkeit hin untersucht worden.
------------------	---

Zonenplan Landschaft,
dat. 17.08.1997



7.4 Siedlungstrenngürtel

Gliederung

Die überbauten Flächen haben in Wollerau in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Die weitere Ausdehnung der Bauzonen soll auf ein Minimum beschränkt werden. Die Siedlungstrenngürtel sollen die Bildung von zusammenhängenden Siedlungsflächen verhindern und dienen der Gliederung der Landschaft.

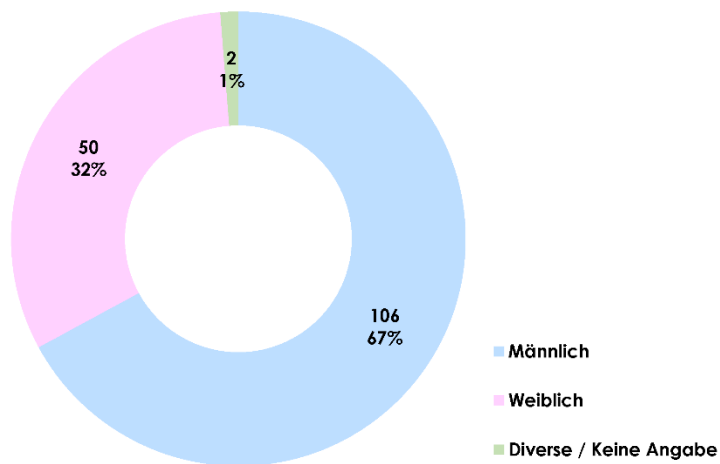
8. Bevölkerungsumfrage

Bevölkerungsumfrage
im Juni 2018

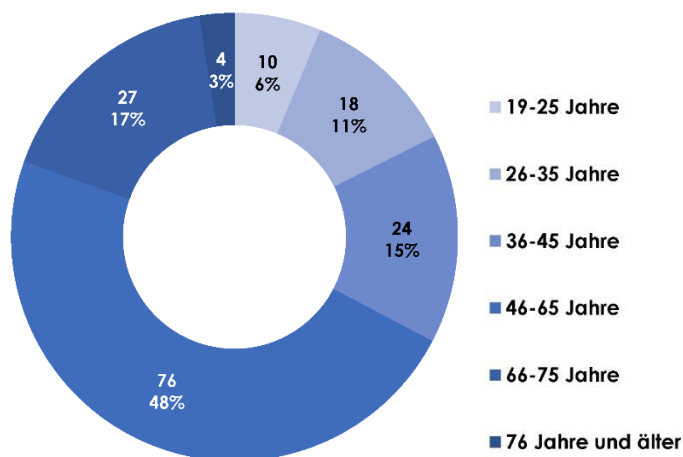
Um die Stossrichtung des Kommunalen Richtplans festlegen zu können, hat der Gemeinderat von Wollerau sich entschieden, vor der Erarbeitung des Richtplans eine Bevölkerungsumfrage durchzuführen. Im Folgenden sind die wichtigsten Erkenntnisse dargestellt:

Teilnehmerstruktur

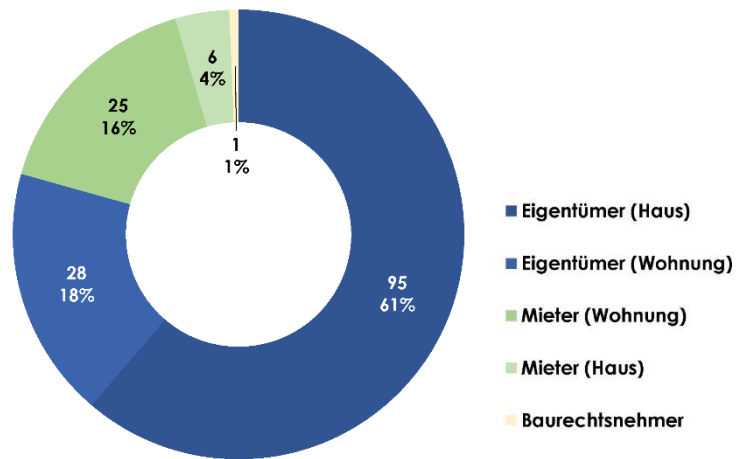
Welchem Geschlecht gehören Sie an?



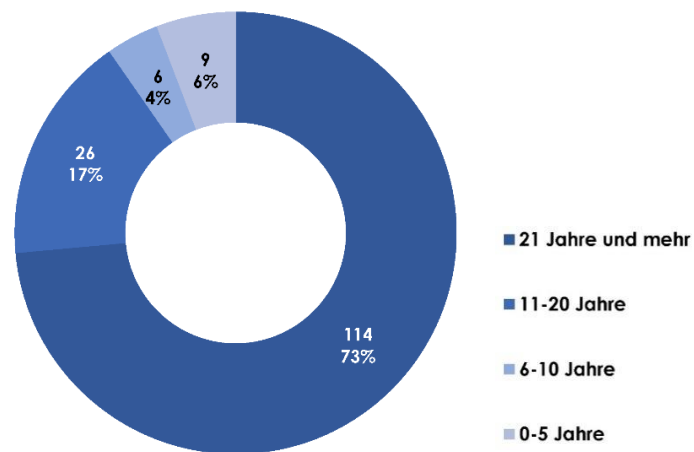
Welcher Altersgruppe gehören Sie an?



Sind sie Eigentümer, Baurechtsnehmer oder Mieter?



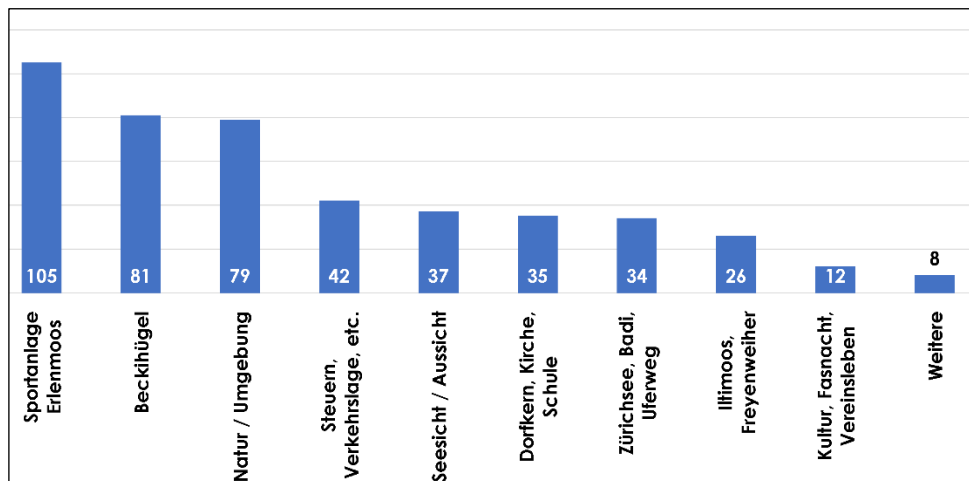
Wie lange wohnen Sie schon in Wollerau?



Gutes

Was zeigen Sie auswärtigen Besuchern, wenn Sie von Wollerau einen positiven Eindruck vermitteln wollen?

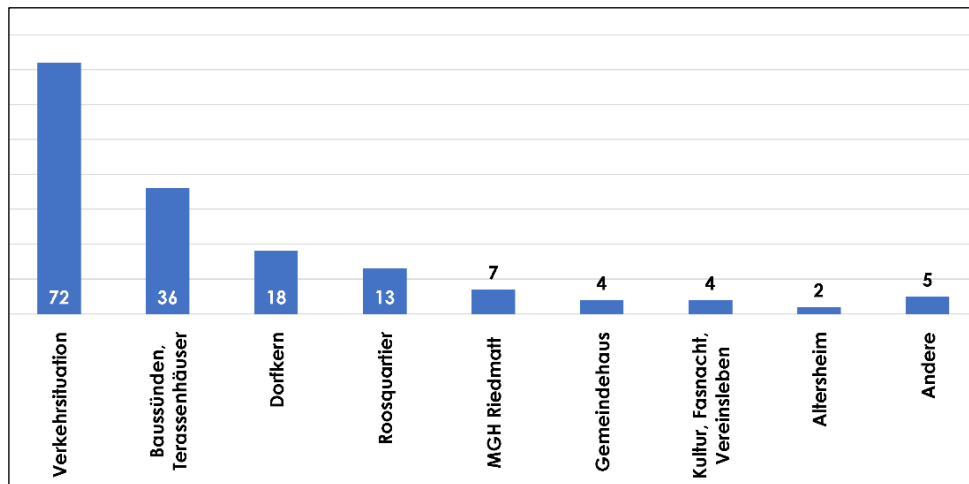
Wie die untenstehende Grafik zeigt, werden die Sportanlage Erlenmoos sowie der Beckihügel bzw. die Natur und Umgebung als positiv wahrgenommen.



Weniger Gutes

Was würden Sie auswärtigen Besuchern nie zeigen oder allenfalls nur mit einem entsprechenden Kommentar?

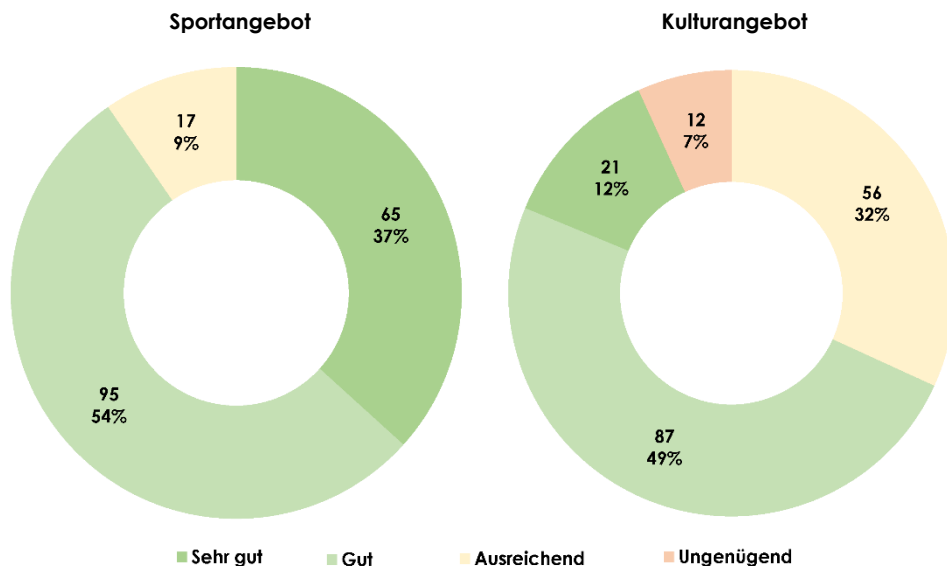
Besonders die Verkehrssituation und – mit einigem Abstand – die «Bausünden» bzw. Terrassenhäuser werden von der Bevölkerung als negativ wahrgenommen.



Sport und Kultur

Wie beurteilen Sie das Sport- sowie das Kulturangebot in Wollerau?

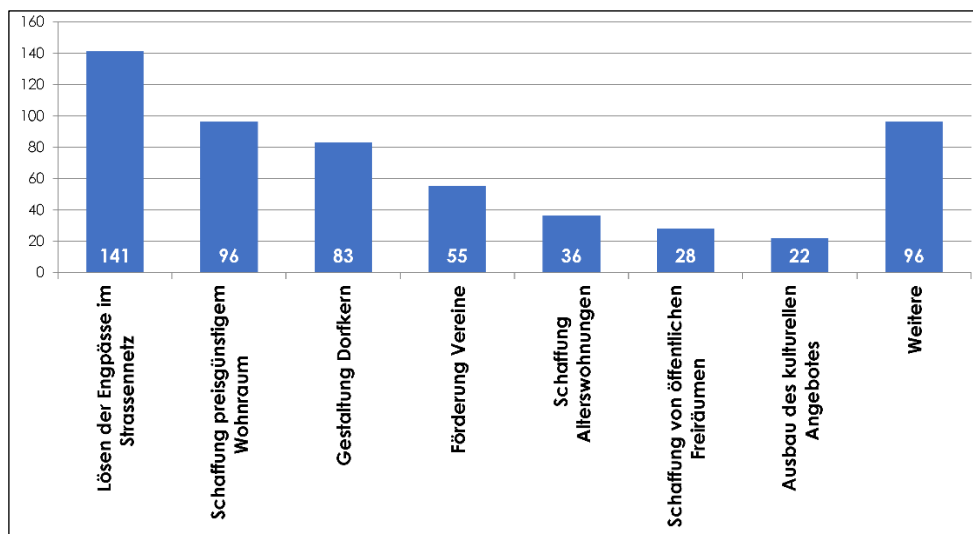
Das Sportangebot wird fast ausschliesslich als gut bis sehr gut beurteilt, während das Kulturangebot zwischen ausreichend und gut angesehen wird.



Entwicklung

Wo sehen Sie bezüglich Entwicklung den grössten Handlungsbedarf in der Gemeinde?

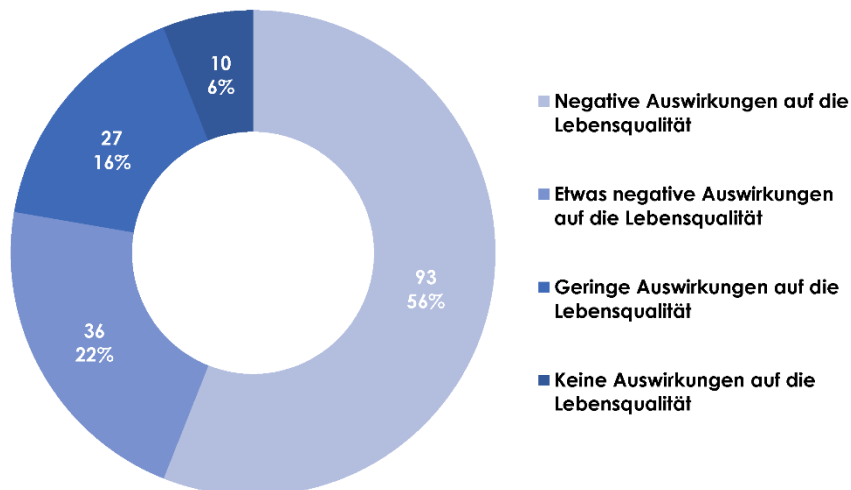
Das Lösen der Engpässe im Strassenetz wurde am meisten genannt. Aber auch die Schaffung von preiswertem Wohnraum sowie der Gestaltung des Dorfkerns wurde vermehrt genannt.



Verkehr

Wie beurteilen Sie die Verkehrsbelastung in der Gemeinde?

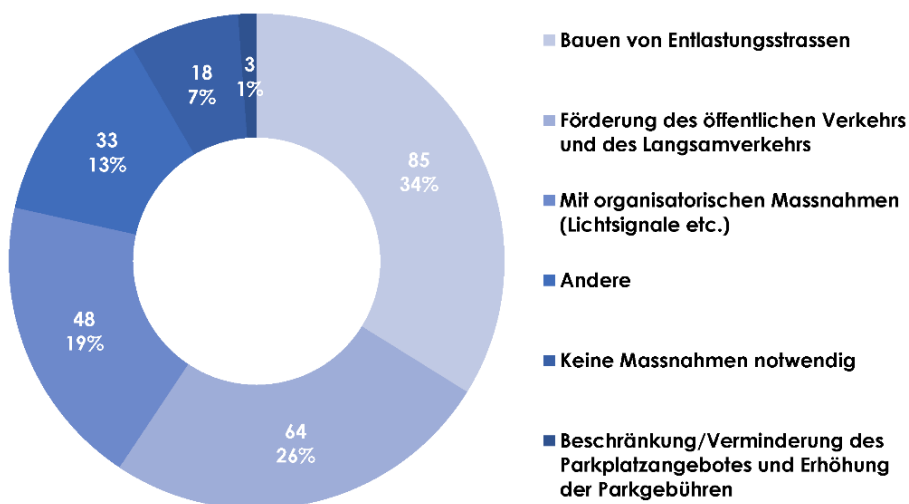
78 % der Befragten sind der Meinung, dass die Verkehrsbelastung eine «etwas negative» Auswirkung (22 % der Befragten) oder eine «negative» Auswirkung auf die Lebensqualität (56% der Befragten) in Wollerau hat.



Massnahmen

Wie soll der Verkehrsbelastung entgegnet werden?

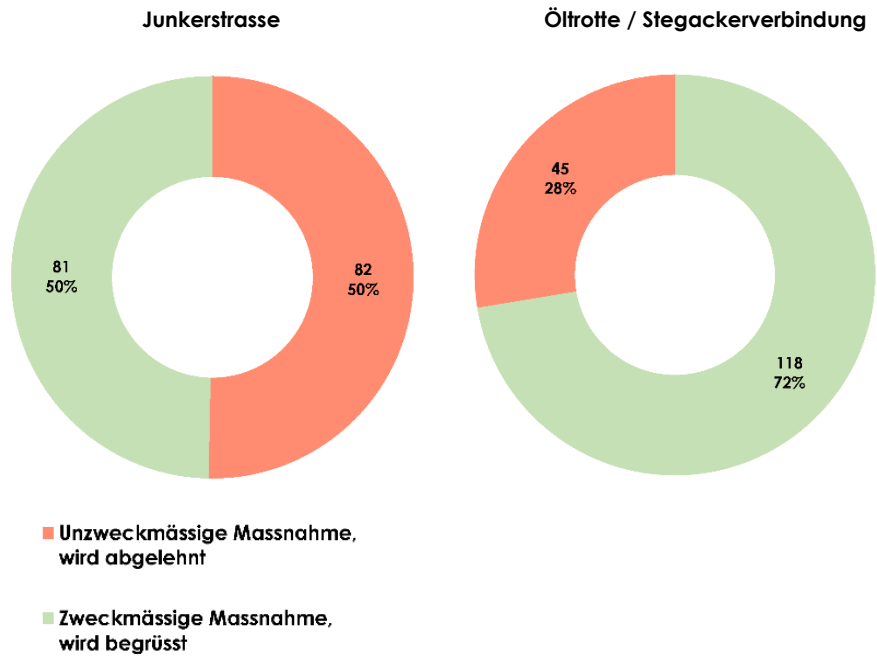
34 % der Befragten spricht sich für den Bau von Entlastungsstrassen aus. Die Förderung des öffentlichen Verkehrs sowie dem Langsamverkehr wird ebenfalls häufig (26 % der Befragten) genannt.



Konkrete Projekte

Falls neue Entlastungsstrassen gebaut werden sollen, wie beurteilen sie das Projekt der Junkerstrasse bzw. der Öltrotte / Stegackerverbindung?

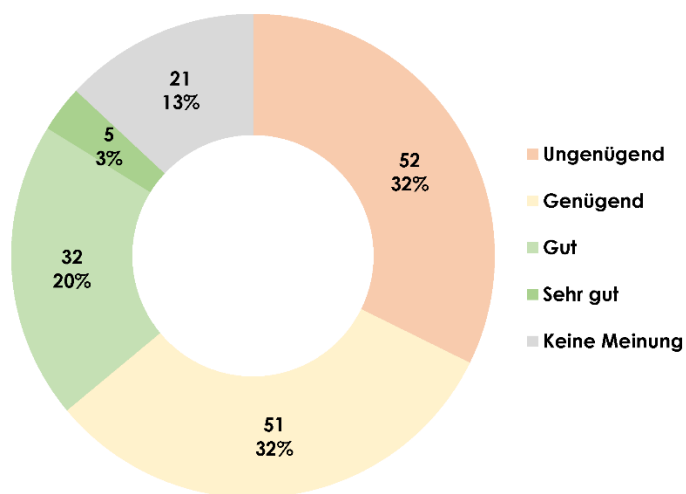
Bezüglich der Junkerstrasse ist mehr Skepsis festzustellen als beim Vorhaben Öltrotte / Stegackerverbindung.



Velo

Wie beurteilen Sie das Angebot an Radwegen in der Gemeinde?

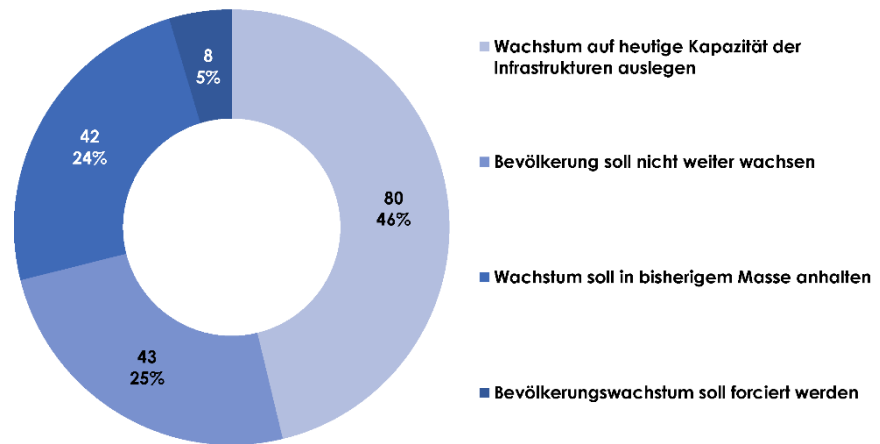
32 % der Befragten sind der Meinung, dass die Radwege ungenügend ausgebaut sind. Weitere 32 % der Befragten stufen die Radwege als genügend ein.



Wachstum

Aufgrund der Prognosen des Bundesamt für Statistik ist mit einem anhaltenden Wachstum zu rechnen. Wie soll die Gemeinde mit dem Bevölkerungswachstum umgehen?

Fast 75 % der Umfrageteilnehmer sind der Meinung, die Bevölkerung solle nicht mehr wachsen bzw. nur soweit die heutige Infrastruktur dafür ausgelegt ist.



9. Workshop

Stossrichtung Am Workshop vom 25. September 2018 wurde von den Teilnehmern die Stossrichtung des Kommunalen Richtplans festgelegt, gestützt auf die vorangegangenen Analysen, die übergeordneten rechtlichen Grundlagen sowie die Bevölkerungsbefragung und persönlichen Kenntnissen der Teilnehmer.

Teilnehmer

- Marty Christian, Gemeindepräsident
- Beeler Alexander, Gemeinderat
- Imlig Werner, Gemeinderat
- Hess Michael, Gemeinderat
- Gfeller Reiner, Gemeinderat
- Bachmann Robert
- Christen Reto
- Rohrer Beatrice
- Baumgart Kurt
- Pianta Irena
- Nägeli Christian

Moderation

- Ruffner Michael, Büro R+K
- Lanker Christoph, Büro R+K

SWOT-Analyse In einer SWOT-Analyse wurden die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken von Wollerau diskutiert. Nachfolgend sind die Ergebnisse zusammengefasst:

<p>Qualitäten (Stärken)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naherholung / Freizeit • Landschaft • Infrastruktur / Schulen • Vereinsleben 	<p>Probleme (Schwächen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrsbelastung • Fehlende Infrastruktur für Langsamverkehr • Steigende Wohnungspreise • Fehlende Identität mit der Gemeinde • Desinteresse der Bevölkerung
<p>Befürchtungen (Gefahren)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Überalterung der Bevölkerung • Anstieg der Bodenpreise • Auswirkung des Wachstums • «Lädelisterben» 	<p>Ziele/Visionen (Chancen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verlegung des Autobahnan schlusses • Stegackerverbindung • Neuer Dorfplatz • Förderung Langsamverkehr

10. Fazit

10.1 Identität schaffen

Wollerau soll kein Schlafort sein, sondern eine vitale Gemeinde mit Bewohnern, die sich identifizieren und zum Leben beitragen.

Wollerau hat sich seit 1960 von einem Dorf zum Agglomerationsraum gewandelt. Durch den Zuzug hat sich die Bevölkerung verändert. Durch die Siedlungsentwicklung ist die Landschaft überlagert worden.

Identität spielt auf zwei Ebenen, die sich gegenseitig bedingen. Einerseits geht es um die Bereitschaft der Menschen, sich für einen Ort zu engagieren und diesen mit Leben zu erfüllen. Andererseits müssen im Ort selbst Voraussetzungen für das Leben geschaffen werden (z. B. Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Ermöglichung von Nutzungen). Sowohl im Siedlungs- als auch im Landschaftsraum sollen Identifikationspunkte geschaffen werden.

In der SWOT-Analyse wurden Stärken und Schwächen benannt. Es gilt, die Stärken auszubauen und die Schwächen anzugehen.

10.2 Handlungsfelder

Aufgrund der Analysen, der Bevölkerungsbefragung sowie des Workshops wurden folgende Handlungsfelder festgestellt:

Siedlung

- **Innenentwicklung, Verdichtung und Siedlungsgestaltung**
Wollerau soll wachsen können und die Siedlungsqualität steigern.
- **Entwicklung Dorfkern Wollerau (Zentrum)**
Es fehlt ein eigentlicher Dorfkern, das Zentrum soll als solcher entwickelt werden.
- **Preiswerter Wohnungsbau**
Preiswerter Wohnungsbau soll ermöglicht werden.

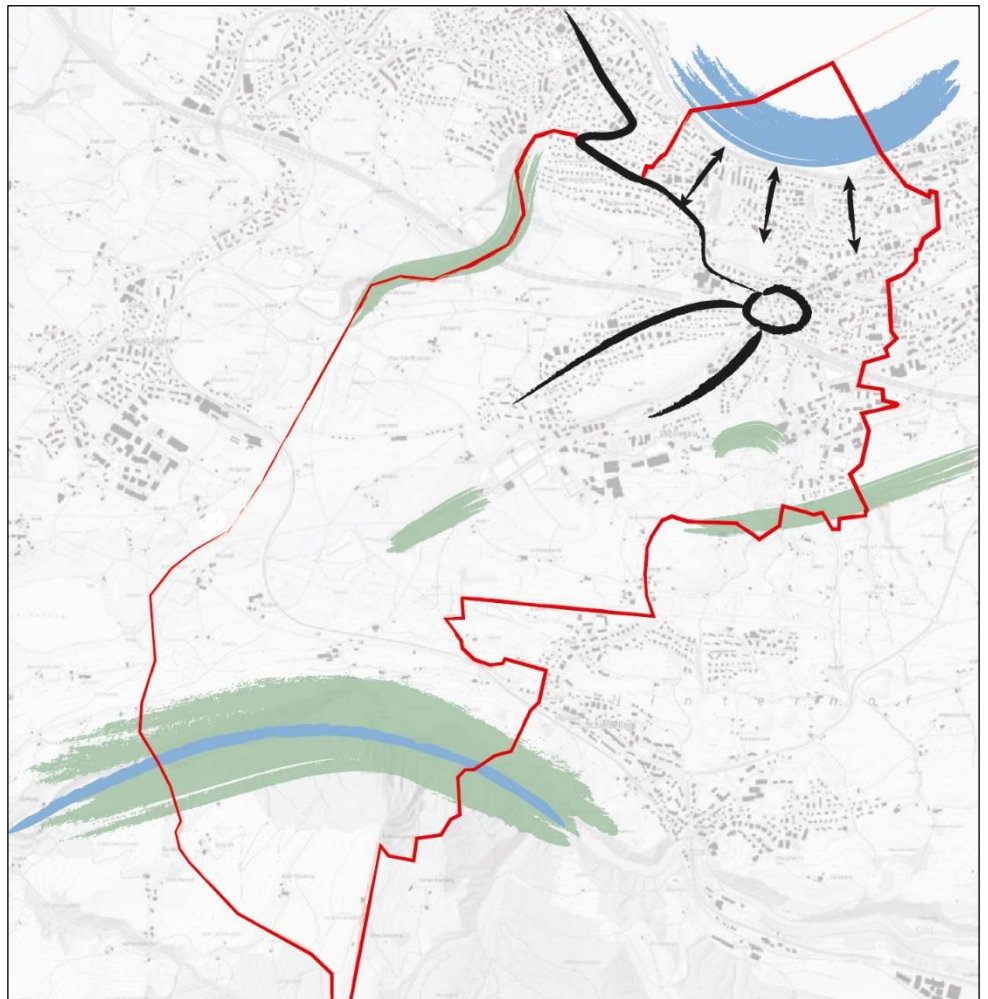
Verkehr

- **Verkehrsentlastung Zentrum**
Das Zentrum von Wollerau ist vom Durchgangsverkehr zu entlasten.
- **Strassenraumgestaltung**
Die zentralen Strassen sollen siedlungsverträglich gestaltet bzw. gestalterisch aufgewertet werden.

Natur, Landschaft und Erholung

- **Verbesserung der Fuss- und Veloverbindungen ins Zentrum**
Die Wohnquartiere sind besser ans Zentrum anzubinden.
- **Bezug zur Landschaft und zum See**
Die Zugänglichkeiten sollen verbessert und die Identifikation gestärkt werden.

Handlungsbedarf



Anhang

- A)** Auslastungsberechnung Gemeinde Wollerau
- B)** Behandlung Vorprüfungsergebnisse

Anhang A - Auslastungsberechnung Gemeinde Wollerau

A Ausgangslage (rechtskräftiger Zonenplan)					Stand 2016		Zusatzangaben				Beschluss Richtplan																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
<p>Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz Kommunale Bauzonendimensionierung Modell "Gemischte Raumtypen" Stand Modell: 28.01.2020/VE</p> <p style="text-align: right;">Wollerau [Version vom: 13.05.2020 Stand: Nach Vorprüfung]</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
<p>Einzugebende Werte</p> <p>Variable, zu definierende Werte</p> <p>Werte gemäss kantonalem Richtplan</p> <p>Flächen WMZ-Zonen (ha)</p> <p>Einwohner E / Beschäftigte B / Dichte E+B/ha</p> <p>Kapazitäten E+B (Einwohner + Beschäftigte)</p> <p>Auslastung Bauzone (%)</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
<p style="text-align: right;">Hinweis zu den Zonenflächen: Bauzonflächen ohne Verkehrsflächen für Basis- und Groberschliessung eingeben (Feinerschliessungsflächen werden nicht abgezogen) Zonenflächen immer als positive Werte eingeben (auch Auszonungen)</p>																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
<table border="1"> <tr> <td>A1 Bebaute WMZ-Zonen (ha), Stand</td> <td>2018</td> <td>WMZ</td> <td>W</td> <td>M</td> <td>Z</td> <td>A0</td> <td>Stand der vorliegenden Berechnung</td> <td>2016</td> <td>Zieljahr</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>urban</td> <td></td> <td>117.66</td> <td>98.89</td> <td>10.64</td> <td>8.13</td> <td></td> <td>Betrachtungszeitraum</td> <td>17</td> <td>Jahre</td> <td>2033</td> <td></td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td></td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Stand der Daten:</td> <td>STATPOP</td> <td>2016</td> <td>STATENT</td> <td>2016</td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td></td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Zeitpunkt für Dichteziel gemäss RP</td> <td>2040</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td></td> <td>117.66</td> <td>98.89</td> <td>10.64</td> <td>8.13</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A2 Unbebaute WMZ-Zonen (ha), Stand</td> <td>2018</td> <td>WMZ</td> <td>W</td> <td>M</td> <td>Z</td> <td>A21</td> <td>% von WMZ</td> <td></td> <td>Hortung (ha)</td> <td>Anteil %</td> <td></td> </tr> <tr> <td>urban</td> <td></td> <td>15.80</td> <td>15.60</td> <td>0.20</td> <td>0.00</td> <td></td> <td>11.8%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td></td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td></td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td></td> <td>15.80</td> <td>15.60</td> <td>0.20</td> <td>0.00</td> <td></td> <td>11.8%</td> <td></td> <td>0.00</td> <td></td> <td>B-3.2 e)</td> </tr> <tr> <td>A3 Bauzonen WMZ gesamt (ha)</td> <td></td> <td>WMZ</td> <td>W</td> <td>M</td> <td>Z</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>urban</td> <td></td> <td>133.46</td> <td>114.49</td> <td>10.84</td> <td>8.13</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td></td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td></td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td></td> <td>133.46</td> <td>114.49</td> <td>10.84</td> <td>8.13</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A4 E+B, Stand: E [2016] / B [2016]</td> <td></td> <td>WMZ</td> <td>W</td> <td>M</td> <td>Z</td> <td>A41</td> <td>E+B in 17 Jahren</td> <td></td> <td>% p.a.</td> <td>E+B</td> <td></td> </tr> <tr> <td>urban</td> <td>nicht verortete E+B</td> <td>8'421</td> <td>6'017</td> <td>1'130</td> <td>1'274</td> <td></td> <td>urban</td> <td></td> <td>0.80%</td> <td>9'566</td> <td></td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>periurban</td> <td></td> <td>0.77%</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td></td> <td>-</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ländlich</td> <td></td> <td>0.57%</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>E+B Gesamt</td> <td></td> <td>8'421</td> <td>6'017</td> <td>1'130</td> <td>1'274</td> <td></td> <td>Gesamt für Jahr:</td> <td></td> <td>2033</td> <td>9'566</td> <td>B-3.2 d)</td> </tr> <tr> <td>Stand der vorliegenden Berechnung</td> <td></td> <td>2016</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Wachstum E+B</td> <td></td> <td></td> <td>1'145</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A5 Dichte bebaute Zonen (E+B/ha)</td> <td></td> <td>WMZ</td> <td>W</td> <td>M</td> <td>Z</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>aktuelle Dichten</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>urban</td> <td></td> <td>71.6</td> <td>60.8</td> <td>106.2</td> <td>156.7</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td></td> <td>71.6</td> <td>60.8</td> <td>106.2</td> <td>156.7</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A51 Basisdichten für Dichtepfad (E+B/ha)</td> <td>2016</td> <td>WMZ</td> <td>W</td> <td>M</td> <td>Z</td> <td>A52</td> <td>Dichtepfad</td> <td>Dichteziel für 2040 (E+B)/ha</td> <td>Anrechnung bis 2033</td> <td>Dichteziel 2033 (E+B)/ha</td> <td>Bereits erfüllt</td> <td>Verbleibender Dichtepfad bis 2040</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Basisdichte für Dichtepfad (2016)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>urban</td> <td>75.9</td> <td>5.0%</td> <td>72.5</td> <td>3.7%</td> <td>6.3%</td> </tr> <tr> <td>urban</td> <td></td> <td>69.0</td> <td>62.0</td> <td>90.0</td> <td>130.0</td> <td></td> <td>periurban</td> <td>-</td> <td>5.0%</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>ländlich</td> <td>-</td> <td>Dichte halten</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>A6 Kapazität ohne Dichtepfad (E+B)</td> <td></td> <td>WMZ</td> <td>W</td> <td>M</td> <td>Z</td> <td>A61</td> <td>Kapazität mit Dichtepfad (E+B)</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>urban</td> <td></td> <td>9'209</td> <td>7'098</td> <td>976</td> <td>1'057</td> <td></td> <td>urban</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>9'669</td> <td></td> </tr> <tr> <td>periurban</td> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> <td>periurban</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ländlich</td> <td></td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td></td> <td>ländlich</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamtkapazität</td> <td></td> <td>9'209</td> <td>7'098</td> <td>976</td> <td>1'057</td> <td></td> <td>Gesamtkapazität</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>9'669</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kapazität für zusätzliche E+B</td> <td></td> <td>788</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Kapazität für zusätzliche E+B</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>1'248</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Potenzialbedarf für zusätzliche E+B</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>-103</td> <td></td> </tr> <tr> <td>A7 Auslastung ohne Dichtepfad</td> <td></td> <td>103.9%</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>A71</td> <td>Auslastung mit Dichtepfad</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>98.9%</td> <td></td> </tr> </table>												A1 Bebaute WMZ-Zonen (ha), Stand	2018	WMZ	W	M	Z	A0	Stand der vorliegenden Berechnung	2016	Zieljahr			urban		117.66	98.89	10.64	8.13		Betrachtungszeitraum	17	Jahre	2033		periurban		0.00					Stand der Daten:	STATPOP	2016	STATENT	2016	ländlich		0.00					Zeitpunkt für Dichteziel gemäss RP	2040				Gesamt		117.66	98.89	10.64	8.13							A2 Unbebaute WMZ-Zonen (ha), Stand	2018	WMZ	W	M	Z	A21	% von WMZ		Hortung (ha)	Anteil %		urban		15.80	15.60	0.20	0.00		11.8%					periurban		0.00										ländlich		0.00										Gesamt		15.80	15.60	0.20	0.00		11.8%		0.00		B-3.2 e)	A3 Bauzonen WMZ gesamt (ha)		WMZ	W	M	Z							urban		133.46	114.49	10.84	8.13							periurban		0.00	0.00	0.00	0.00							ländlich		0.00	0.00	0.00	0.00							Gesamt		133.46	114.49	10.84	8.13							A4 E+B, Stand: E [2016] / B [2016]		WMZ	W	M	Z	A41	E+B in 17 Jahren		% p.a.	E+B		urban	nicht verortete E+B	8'421	6'017	1'130	1'274		urban		0.80%	9'566		periurban		-					periurban		0.77%	-		ländlich		-					ländlich		0.57%	-		E+B Gesamt		8'421	6'017	1'130	1'274		Gesamt für Jahr:		2033	9'566	B-3.2 d)	Stand der vorliegenden Berechnung		2016					Wachstum E+B			1'145		A5 Dichte bebaute Zonen (E+B/ha)		WMZ	W	M	Z									aktuelle Dichten										urban		71.6	60.8	106.2	156.7							periurban												ländlich												Gesamt		71.6	60.8	106.2	156.7							A51 Basisdichten für Dichtepfad (E+B/ha)	2016	WMZ	W	M	Z	A52	Dichtepfad	Dichteziel für 2040 (E+B)/ha	Anrechnung bis 2033	Dichteziel 2033 (E+B)/ha	Bereits erfüllt	Verbleibender Dichtepfad bis 2040			Basisdichte für Dichtepfad (2016)					urban	75.9	5.0%	72.5	3.7%	6.3%	urban		69.0	62.0	90.0	130.0		periurban	-	5.0%	-	-	-	periurban							ländlich	-	Dichte halten	-	-	-	ländlich													Gesamt													A6 Kapazität ohne Dichtepfad (E+B)		WMZ	W	M	Z	A61	Kapazität mit Dichtepfad (E+B)						urban		9'209	7'098	976	1'057		urban				9'669		periurban		-	-	-	-		periurban				-		ländlich		-	-	-	-		ländlich				-		Gesamtkapazität		9'209	7'098	976	1'057		Gesamtkapazität				9'669		Kapazität für zusätzliche E+B		788					Kapazität für zusätzliche E+B				1'248									Potenzialbedarf für zusätzliche E+B				-103		A7 Auslastung ohne Dichtepfad		103.9%				A71	Auslastung mit Dichtepfad				98.9%	
A1 Bebaute WMZ-Zonen (ha), Stand	2018	WMZ	W	M	Z	A0	Stand der vorliegenden Berechnung	2016	Zieljahr																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
urban		117.66	98.89	10.64	8.13		Betrachtungszeitraum	17	Jahre	2033																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
periurban		0.00					Stand der Daten:	STATPOP	2016	STATENT	2016																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
ländlich		0.00					Zeitpunkt für Dichteziel gemäss RP	2040																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Gesamt		117.66	98.89	10.64	8.13																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
A2 Unbebaute WMZ-Zonen (ha), Stand	2018	WMZ	W	M	Z	A21	% von WMZ		Hortung (ha)	Anteil %																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
urban		15.80	15.60	0.20	0.00		11.8%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
periurban		0.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
ländlich		0.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
Gesamt		15.80	15.60	0.20	0.00		11.8%		0.00		B-3.2 e)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
A3 Bauzonen WMZ gesamt (ha)		WMZ	W	M	Z																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
urban		133.46	114.49	10.84	8.13																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
periurban		0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
ländlich		0.00	0.00	0.00	0.00																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
Gesamt		133.46	114.49	10.84	8.13																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
A4 E+B, Stand: E [2016] / B [2016]		WMZ	W	M	Z	A41	E+B in 17 Jahren		% p.a.	E+B																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
urban	nicht verortete E+B	8'421	6'017	1'130	1'274		urban		0.80%	9'566																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
periurban		-					periurban		0.77%	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
ländlich		-					ländlich		0.57%	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
E+B Gesamt		8'421	6'017	1'130	1'274		Gesamt für Jahr:		2033	9'566	B-3.2 d)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Stand der vorliegenden Berechnung		2016					Wachstum E+B			1'145																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
A5 Dichte bebaute Zonen (E+B/ha)		WMZ	W	M	Z																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		aktuelle Dichten																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
urban		71.6	60.8	106.2	156.7																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
periurban																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
ländlich																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Gesamt		71.6	60.8	106.2	156.7																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
A51 Basisdichten für Dichtepfad (E+B/ha)	2016	WMZ	W	M	Z	A52	Dichtepfad	Dichteziel für 2040 (E+B)/ha	Anrechnung bis 2033	Dichteziel 2033 (E+B)/ha	Bereits erfüllt	Verbleibender Dichtepfad bis 2040																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		Basisdichte für Dichtepfad (2016)					urban	75.9	5.0%	72.5	3.7%	6.3%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
urban		69.0	62.0	90.0	130.0		periurban	-	5.0%	-	-	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
periurban							ländlich	-	Dichte halten	-	-	-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
ländlich																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Gesamt																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
A6 Kapazität ohne Dichtepfad (E+B)		WMZ	W	M	Z	A61	Kapazität mit Dichtepfad (E+B)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
urban		9'209	7'098	976	1'057		urban				9'669																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
periurban		-	-	-	-		periurban				-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
ländlich		-	-	-	-		ländlich				-																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Gesamtkapazität		9'209	7'098	976	1'057		Gesamtkapazität				9'669																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
Kapazität für zusätzliche E+B		788					Kapazität für zusätzliche E+B				1'248																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
							Potenzialbedarf für zusätzliche E+B				-103																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
A7 Auslastung ohne Dichtepfad		103.9%				A71	Auslastung mit Dichtepfad				98.9%																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										

Anhang B - Behandlung Vorprüfungsergebnisse

**Gemeinde Wollerau
Kommunaler Richtplan**

Behandlung Vorprüfung

Stand 19.05.2020

	Stellungnahme Kanton	Erläuterungen/Antrag Planer	Anpassung Pläne	Anpassung Bericht
1	Im Zentrum der kommunalen Richtplanung der Gemeinde Wollerau stehen die neuen Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes (SR 700, RPG). Aus unserer Sicht bildet der Vorprüfungsentwurf der kommunalen Richtplanung eine gute und umfassende Gesamtstrategie zur erwünschten räumlichen Entwicklung der Gemeinde Wollerau.	Wird zur Kenntnis genommen	-	-
2	Bei den einzelnen Richtplanbeschlüssen fehlen Koordinationsstände. Damit bleibt unklar, wie einzelne Richtplanbeschlüsse einzuordnen sind und welchen Stand der räumlichen Abstimmung ihnen zukommt. Der Richtplan kann so seine Funktion als Steuerungs- und Koordinationsinstrument nur bedingt erfüllen. In Anlehnung an Art. 5 Raumplanungsverordnung (SR 700.1; RPV) sind die Koordinationsstände zu ergänzen. Vorbehalt: Die Richtplanbeschlüsse sind mit Koordinationsständen zu versehen.	Die Beschlüsse im Richtplandokument wurden mit dem entsprechenden Koordinationsstand ergänzt.	-	X
3	Der Ausschnitt des kantonalen Richtplanes bildet den Stand Genehmigung 2017 ab. Zwischenzeitlich ist eine Richtplananpassung erarbeitet worden, welche am 26. Juni 2019 durch den Kantonsrat verabschiedet wurde. Die Genehmigung wird im Frühling 2020 erwartet. Wir empfehlen, für das weitere Verfahren die aktuellste Abbildung zu verwenden. Auftrag: Die Abbildung des kantonalen Richtplanes auf Seite 5 ist zu aktualisieren	Ausschnitt kant. Richtplan durch aktuellen Ausschnitt ersetzt.	-	X
4	In der Karte "Gesamtschau" fehlen wichtige Einträge wie überörtliche Zusammenarbeit (Agglomerationsprogramme, überörtliche Kooperation), Handlungsräume oder Fruchtfolgeflächen. Wir verweisen hier auf die Karte Raumentwicklungsstrategie des kantonalen Richtplanes. Auftrag: Die Karte "Gesamtschau" im Kapitel 2 ist zu vervollständigen.	Die Karte Gesamtschau wurde entsprechend ergänzt.	-	X
5	Gemäss dem Umweltschutzdepartement sollte sich die Richtplanung nicht nur auf Velostreifen beschränken, sondern den Fächer auch für Velowege oder kombinierte Fuss- und Velowege offen lassen. Es empfiehlt, die Formulierung dementsprechend zu ändern. Auftrag: Das Kapitel 2.2 ist mit Velowegen und kombinierten Fuss- und Velowegen zu ergänzen.	Das Kapitel wurde ergänzt.	-	X

Stellungnahme Kanton		Erläuterungen/Antrag Planer	Anpassung Pläne	Anpassung Bericht
6	<p>Gemäss kantonalem Richtplan sind die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im periurbanen Raum bis ins Jahr 2040 um 10% zu verdichten. Im kommunalen Richtplan Wallerau wird dargelegt, dass rund 7% mit der Überbauung der noch unbebauten Bauzonen und 3% mittels punktueller Verdichtung in den bebauten Bauzonen verdichtet werden kann. Um den Bezug zur Verdichtung gemäss kantonalem Richtplan machen zu können, fehlen allerdings Angaben zu den Zeitpunkten, in denen die aufgeführten Dichten gelten respektive erreicht werden. Zudem ist für die Dichtentwicklung (Dichtepfad) die Dichte gemäss kantonalem Richtplan 2016 (Tabelle 2 im Anhang des Erläuterungsberichts) der massgebende Anfangswert. Um den Dichtezuwachs vollständig beurteilen zu können, müsste auch dieser Ausgangswert aufgeführt werden. Der kantonale Richtplan verlangt in den Beschlossen B-3.2 c) und d) auf den Zeitpunkt beachtlicher Einzonungen den Nachweis, dass sich die Dichte im Sinne des Dichtepfads entwickelt hat und die Einzonungen mit der Auslastungsberechnung übereinstimmen. Massgebend sind somit die Dichte- und Auslastungsberechnungen bei der Zonenplanrevision.</p> <p>Auftrag: Der Klarheit und Verständlichkeit wegen sind bei den Dichteüberlegungen Jahreszahlen hinzuzufügen und der massgebende Anfangswert für die Dichte gemäss Richtplan 2016 zu ergänzen.</p> <p>Hinweis: Massgebend für die Beurteilung der Verdichtung im Bestand wird die Dichtentwicklung zum Zeitpunkt einer Nutzungsplanrevision sein.</p>	Das Kapitel wurde ergänzt.	-	X
7	<p>Der kommunale Richtplan sieht drei Vorgehensweisen für die Siedlungsverdichtung vor. Hingegen sind für die einzelnen Strategien und Gebiete keine Prioritäten festgelegt, was nach nachzuholen ist.</p> <p>Vorbehalt: Die Siedlungsverdichtungsgebiete sind mit Prioritäten zu versehen.</p>	Die Vorgehensweisen wurden in zwei Prioritätsstufen unterteilt.	-	X
8	<p>Das Baudepartement setzt voraus, dass eine Innenentwicklung auf das Verkehrsnetz und dessen Leistungsfähigkeit abgestimmt sei. Der Beschluss 3.2-A ist zu ergänzen, dass die Innenentwicklung auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmt wird.</p> <p>Auftrag: Der Beschluss 3.2-A ist zu ergänzen, dass die Siedlungsentwicklung auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmt wird.</p>	Als Grundlage für die Innenentwicklung wurde auch der Beschluss 4.2-A (Pflöheranlage), 4.2-B (Lunkerstrasse) und 4.2-C (Stegackerberbindung) ergänzt.	-	X
9	<p>Bei der Karte zu "3.2-8 Siedlungsverdichtung" erstrecken sich die Schraffuren der Siedlungsverdichtung in das Freihaltegebiet, was zu bereinigen ist.</p> <p>Auftrag: Der Widerspruch zwischen Freihaltegebiet und Siedlungsverdichtung ist zu bereinigen (auch in der Richtplankarte).</p>	Die Siedlungsverdichtungsgebiete wurden angepasst.	X	X
10	<p>Das Siedlungsverdichtungsgebiet im Bereich Alte Walleraustrasse umfasst auch den Gestaltungsplan "Im Ried".</p> <p>Hinweis: Bei der Handlungsanweisung ist- nebst der Anpassung der BZO Zonierung auch die Änderung der Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan) zu erwähnen.</p>	Die Handlungsanweisung wurde ergänzt.	-	X
11	<p>Das Siedlungsverdichtungsgebiet im Bereich Feldmoos I Etzelstrasse beschlägt in der Abbildung auf Seite 21 Gemeindegebiet von Freienbach. Der kommunale Richtplan von Freienbach sieht in diesem Bereich keine Siedlungsverdichtung vor. Das Siedlungsverdichtungsgebiet ist auf das Gemeindegebiet von Wallerau zu beschränken.</p> <p>Hinweis: Das Siedlungsverdichtungsgebiet Feldmoos I Etzelstrasse ist auf das Gemeindegebiet von Wallerau zu reduzieren.</p>	Abbildung wurde angepasst.	-	X

	Stellungnahme Kanton	Erläuterungen/Antrag Planer	Anpassung Pläne	Anpassung Bericht
12	<p>Die Ausschcheidung von Gebieten für preiswerten Wohnraum wird begrüßt. Allerdings korrespondiert die Abbildung der Gebiete für preiswerten Wohnraum nicht mit der Richtplankarte Siedlung. Wir gehen davon aus, dass die drei Gebiete in der Richtplankarte korrekt dargestellt sind und das vierte Gebiet an der Feisenstrasse (vgl. Richtplankarte Seite 23) nicht mehr Gegenstand ist. Die für preiswerten Wohnraum vorgesehenen Gebiete beschliessen grösstenteils Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Wie bereits in Gesprächen mit der Gemeinde Wollerau erörtert, bedürfen diese einer Umzonung, sollten sie künftig für preiswerten Wohnraum zur Verfügung stehen. Im Übrigen befindet sich das Gebiet "Fritschweg" teilweise ausserhalb der Bauzone. Dies hat auch Auswirkungen auf die Siedlungserweiterungsgebiete (vgl. Beurteilung unten).</p> <p>Auftrag: Die Abbildung der Gebiete für preiswerte Wohnungen auf Seite 23 ist mit der entsprechenden Richtplankarte in Übereinstimmung zu bringen.</p> <p>Hinweis: in der Nutzungsplanung sind Gebiete für preiswerten Wohnraum in die Wohnzone umzuzonen.</p>	<p>Der Richtplankarte ist korrekt. Die entsprechende Fläche wurde in der Richtplankarte ergänzt.</p>	X	-
13	<p>Gemäss Richtplanbeschluss 3.2-E prüft die Gemeinde eine Verlängerung der Autobahnüberdeckung Richtung Westen. Zudem liegt das für preiswerten Wohnraum vorgesehene Gebiet "Fritschweg" teilweise in der Landwirtschaftszone. Damit würden zwei zusätzliche Siedlungserweiterungsgebiete (SEG) geschaffen, welche nicht im kantonalen Richtplan enthalten sind. Berechnungen in der Richtplananpassung 2016 haben ergeben, dass für das Wachstum ein Bedarf an SEG im Umfang von rund 10 ha besteht. Derzeit umfassen die SEG in der Gemeinde Wollerau eine Gesamtfläche von knapp 13 ha, womit der Bedarf mehr als gedeckt ist. Mit der Aufnahme der Autobahnüberdeckung und des "Fritschweges" sind daher die bestehenden SEG zu reduzieren. Zudem sind die SEG mit Prioritäten und Dichtekategorien zu versehen. Richtigerweise wird im Text des kommunalen Richtplans erwähnt, dass eine Überdeckung der Autobahn geprüft werde, sofern die planerischen wie auch die wirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sind. Dies entspricht dem Grundsatz inner- vor Aussenentwicklung.</p> <p>Vorbehalt: Sofern die Überdeckung der Autobahn sowie das Gebiet "Fritschweg" für eine zukünftige Wohnbebauung weiterverfolgt und als SEG ausgeschrieben werden sollen, sind die bestehenden SEG zu redimensionieren.</p> <p>Auftrag: Die SEG sind mit Prioritäten und Dichtekategorien (Einwohnern + Beschäftigten / ha) zu versehen.</p>	<p>Das Siedlungserweiterungsgebiet Fritschweg wurde soweit verkleinert, dass die Siedlungserweiterungsgebiete gleich gross sind wie im kantonalen Richtplan. Zudem wurde festgelegt, dass eine minderdichte von 85 E+B/ha erreicht werden muss.</p>	X	X
14	<p>Beim Kartenausschnitt des kantonalen Richtplans handelt es sich richtigerweise um jenen der Richtplananpassung 2018 und nicht wie in der Beschriftung vermerkt um das Genehmigungsexemplar vom 24. Mai 2017. Dies ist zu bereinigen.</p> <p>Hinweis: Die Beschriftung der kantonalen Richtplankarte ist zu berichtigen.</p>	<p>Beschriftung wurde korrigiert.</p>	-	X
15	<p>Im Beschluss 4.2-8 sind zwei neue Strassenverbindungen aufgeführt. Einerseits ist dies die Stegackerverbindung, welche in die Zuständigkeit des Kantons fällt und andererseits ist dies die Junkerstrasse, welche in kommunaler Zuständigkeit liegt. Da es sich um zwei unterschiedliche Vorhaben mit verschiedenen Beteiligten und Massnahmen handelt, sind aus 4.2-8 zwei Beschlüsse zu formulieren.</p> <p>Vorbehalt: Aus dem Beschluss 4.2-8 sind zwei Beschlüsse zu formulieren, da es sich um unterschiedliche Vorhaben handelt.</p>	<p>Es wurden zwei separate Beschlüsse für beide Strassenbauvorhaben vorgesehen.</p>	X	X

	Stellungnahme Kanton	Erläuterungen/Antrag Planer	Anpassung Pläne	Anpassung Bericht
16	<p>Die Lage der geplanten Stegackerverbindung korrespondiert nicht mit jener im kantonalen Richtplan und jener im kommunalen Richtplan der Gemeinde Freienbach. Das Baudepartement weist zudem darauf hin, dass die Lage der Stegackerverbrücke noch nicht festgelegt sei. Deshalb empfiehlt es den Zubringer nur als Punkt mit einem Richtungs Pfeil darzustellen.</p> <p>Auftrag: Die Lage der geplanten Stegackerverbindung ist auf den kantonalen Richtplan und den Richtplan der Gemeinde Freienbach abzustimmen und der Zubringer als Punkt mit Richtungs Pfeil darzustellen.</p>	<p>Die Lage der Verbindung wurde auf den Richtplan der Gemeinde Freienbach sowie den kantonalen Richtplan abgestimmt.</p>	-	X
17	<p>Mit dem kommunalen Richtplan sollen Gebiete bezeichnet werden, in denen verkehrssensitive Einrichtungen (VE) zulässig sind (vgl. kantonaler Richtplan Beschluss B-7.2). Gemäss kommunalen Richtplan Beschluss handelt es sich um grosse und mittelgrosse Anlagen gemäss kantonaler Arbeitshilfe "Verkehrssensitive Einrichtungen". Grosse VE bedürfen einer Anpassung des kantonalen Richtplanes. Solange die Kategorie der vorgesehenen VE nicht geklärt ist, ist ein Eintrag im kommunalen Richtplan nicht möglich, da gegebenenfalls vorgängig ein Eintrag im kantonalen Richtplan erforderlich wäre. Zudem sind im Richtplan Text zwei VE erwähnt (Fürti und Roos), in der Richtplan Karte sind drei Standorte enthalten. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen.</p> <p>Vorbehalt: Der Beschluss 4.5-A hat sich auf mittelgrosse VE zu beschränken.</p> <p>Auftrag: Der Richtplan Text und die Karte sind aufeinander abzustimmen.</p>	<p>Der Beschluss wurde auf mittelgrosse VE beschränkt, zudem wurde der Richtplan Text so angepasst dass Karte und Text übereinstimmen.</p>	X	X
18	<p>Das Umweltschutzdepartement weist darauf hin, dass im Beschluss 4.4-A unter Hinweis/Grundlagen aufgeführte Grundlage vom 18. Mai 2004 keine Verordnung, sondern das "Kantonale Fuss- und Wanderweggesetz" (SRZ 443.210; KFWG) sei.</p> <p>Auftrag: Im Kapitel 4.4.1 ist die Bezeichnung Verordnung durch das KFWG zu ersetzen.</p>	<p>Richtplan Text korrigiert.</p>	-	X
19	<p>Um den Veloverkehr zu fördern, sollen gemäss dem Umweltschutzdepartement im Kapitel 4.4.2 auch die Abstellanlagen bei den wichtigsten Punkten wie Bahnhöfen, Schulen, Einkauf oder weiteren öffentlichen Anlagen überprüft und bei Bedarf erweitert werden.</p> <p>Auftrag: Abstellanlagen für den Veloverkehr sollen überprüft und bei Bedarf erweitert werden.</p>	<p>Die Abstellanlagen wurden im Beschluss ergänzt.</p>	-	X
20	<p>Die SOB unterstützt den Beschluss, dass die Gemeinde die Buswendeschleife "Dorfplatz" optimieren will. In die Überlegung sei nicht nur der Schulhausplatz, sondern auch die zwischen dem "Dorfplatz" und dem Schulhausplatz gelegenen Bahnübergänge "Gärtnerei" und "Schulhaus" miteinzubeziehen. Ziel solle eine Verbesserung der Verkehrssicherheit mittels Alternativerschliessung sein, da an den Bahnübergängen ein latentes Sicherheitsrisiko bestehe.</p> <p>Auftrag: Mit der Optimierung der Buswendeschleife sind die beiden angrenzenden Bahnübergänge mit einzubeziehen.</p>	<p>Die Bahnübergänge haben keinen direkten Zusammenhang mit der Buswendeschleife. Auf das miteinbeziehen der beiden Bahnübergänge wird daher verzichtet.</p>	-	-
21	<p>Gemäss dem Umweltschutzdepartement könne die Gemeinde für die bevorstehende Aktualisierung des Inventars der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte beim Amt für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF) ein Gesuch zur Mitfinanzierung einreichen. Es werde empfohlen, vorgängig den zuständigen Sachbearbeiter des ANJF zu kontaktieren.</p> <p>Hinweis: Für die Aktualisierung des Inventars der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte kann ein Gesuch zur Mitfinanzierung eingereicht werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	-	-

Seite 5 von 6

Stellungnahme Kanton		Erläuterungen/Antrag Planer	Anpassung Pläne	Anpassung Bericht
22	<p>Teilkarte "Siedlung Landschaft öffentliche Bauten und Anlagen Ver- und Entsorgung" Die Signatur der "Siedlungsverdichtung steuern" und jene des kantonalen Siedlungstrenngürtels haben annähernd die gleiche Schraffur. Zur besseren Lesbarkeit sind sie zu differenzieren.</p> <p>Auftrag: Die Signaturen der Siedlungsverdichtung steuern und des kantonalen Siedlungstrenngürtels sind zu differenzieren.</p>	<p>Darstellung wurde angepasst.</p>	X	X
23	<p>Das Umwildepartement verlangt die Perimeter der Flachmoore von nationaler Bedeutung Nr. 2334 "Weberzopf" und Nr. 2335 "Hünosweiher/Schöni" korrekt abzubilden und das Flachmoorobjekt Nr. 1154 "Hüttners Seeli" zu ergänzen.</p> <p>Auftrag: Die Flachmoore von nationaler Bedeutung und Flachmoorobjekt sind richtig darzustellen.</p>	<p>Die Naturschutzgebiete wurden durch die aktuellen Flachmoore von nationaler Bedeutung ersetzt.</p>	X	X
24	<p>Teilkarte "Verkehr"</p> <p>Die Strassen sind nach Hauptverkehrsstrassen und Groberschliessungsstrassen typologisiert. Das Baudepartement führt aus, dass gemäss Norm die Strassentypen anders geregelt seien. Gleichzeitig finde auch eine Vermischung zwischen den Strassenhöhen statt, so ist die gemeindeeigene schmale Bächestrasse eine Hauptverkehrsstrasse und die kantonale Hüttnersstrasse nicht mal eine Groberschliessungsstrasse, obwohl sie gemäss Strassentyp bestimmt in die Kategorie Verbindungsstrasse gehören würde.</p> <p>Vorbehalt: Die Strassentypen sind gemäss Norm darzustellen und die Strassenhöhen sind korrekt wiederzugeben.</p>	<p>Die Strassen wurden gemäss Erschliessungsplan in Basis- und Groberschliessungsstrassen unterteilt.</p>	X	X
25	<p>Da die einzelnen Standorte der Pförtneranlagen noch nicht klar und die Ausgestaltung der Anlagen noch nicht bekannt seien, empfiehlt das Baudepartement die Darstellung in der Teilkarte anzupassen. Es sei eine allgemeine Symbolik zu verwenden (bspw. Punkt) und auszuweisen, dass der Standort noch nicht bekannt sei (bspw. "möglicher Standort Pförtneranlage").</p> <p>Auftrag: Die Darstellung der Pförtneranlage ist zu überarbeiten und zu präzisieren.</p>	<p>Die Darstellung der Symbole wurde beibehalten, jedoch wurde ein Hinweis gemacht, dass der Standort noch offen sei.</p>	X	X
26	<p>Das Baudepartement nimmt der "aufwertende Strassenraum" auf der kantonspezifischen Hauptstrasse zwischen dem Kreis Zentrum und der Wächliensstrasse ohne Verbindlichkeit zur Kenntnis.</p> <p>Hinweis: Der "aufwertende Strassenraum" auf der kantonspezifischen Hauptstrasse wird vom Baudepartement zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>	-	-
27	<p>Teilkarte "langsamverkehr"</p> <p>Die Abbildung der kantonalen Wanderwege und der kantonalen Radrouten korrespondiert nicht mit dem Wanderwegplan, resp. dem kantonalen Radroutenkonzept (vgl. WebGIS des Kantons Schwyz), was nach zu bereinigen ist.</p> <p>Auftrag: Die Teilkarte ist bezüglich kantonalen Radrouten und der kantonalen Wanderwege zu bereinigen.</p>	<p>Sowohl die Radrouten wie auch die kantonalen Wanderwege wurden gemäss WebGIS bereinigt.</p>	X	X
28	<p>Es werden alle Wanderwege als kantonale Wanderwege bezeichnet. Entsprechend dem KFWG besteht das Wanderwegnetz aus den Hauptwanderwegen, den Verbindungswanderwegen und den übrigen öffentlichen Wegen. Nur die Hauptwanderwege sind kantonale Wanderwege. Das Umwildepartement empfiehlt in der Legende entweder nur von "Wanderwegen" zu sprechen oder dann konsequent die Dreiteilung gemäss KFWG zu übernehmen.</p> <p>Auftrag: in der Legende ist der Begriff "kantonale Wanderwege" entweder durch "Wanderwege" zu ersetzen oder die Dreiteilung vorzunehmen.</p>	<p>Legende ergänzen</p>	X	X

Stellungnahme Kanton		Erläuterungen/A ntrag Planer	Anpassung Pläne	Anpassung Bericht
29	Die regionalen Velolandroute Nr. 32 "Rhein-Hirzel-Linth" von Schweiz-Mobil ist gemäss dem Umwelddepartement in die Teilkarte "Langsamverkehr" als Ausgangslage aufzunehmen. Auftrag: Die Schweiz-Mobil-Radroute Nr. 32 ist in die Teilkarte "Langsamverkehr" aufzunehmen.	Velolandroute ergänzt	X	X
30	Gemäss dem Baudepartement sei die Definition der kantonalen Radrouten nicht ersichtlich. Der kommunale Richtplan sei desbezüglich zu bereinigen und allenfalls im Bericht mit einer entsprechenden Erläuterung zu ergänzen. Auftrag: Die kantonalen Radrouten sind zu definieren und der Bericht mit entsprechenden Erläuterungen zu ergänzen.	Wurde im Plan ergänzt.	-	X
31	Grundlagenbericht Die Auslastungsberechnung im Anhang des Erläuterungsberichtes ist grundsätzlich nachvollziehbar und wird zur Kenntnis genommen. Sie hilft die Vorgaben des kantonalen Richtplans für allfällige Einzonungen vorausschauend abzuschätzen. Massgebend für die Beurteilung der Auslastung wird jedoch die Berechnung zum Zeitpunkt der Nutzungsplanrevision sein (s. auch Anmerkungen oben). Die Auslastungsberechnung wird sich auf das damanzum für den Nutzungsplanhorizont anzunehmende Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum, die noch unbebauten Bauzonen sowie die zur Einzonung vorgesehenen Flächen abstützen. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit dem Berechnungstool zur Bauzonen dimensionierung wurde dieses überarbeitet. Neu kann für den Dichteplan auf die Dichtewerte gemäss Richtplan 2016 abgestützt werden. Damit wird eine allentfalls bereits erfolgte Innenentwicklung im Dichteplan mitberücksichtigt. Das aktuelle Tool kann unter www.sz.ch/are/planungshilfen bezogen werden. Bei künftigen Berechnungen muss diese überarbeitete Version verwendet werden.	Auslastungsberechnung auf der Grundlage des überarbeiteten Berechnungstools erstellt.	-	X
32	Das ASTRA geht nach aktuellstem Kenntnisstand von einem Baubeginn des Vollanschlusses Halten im Jahre 2028 beziehungsweise von einer Eröffnung im Jahre 2031 aus. Zudem sei das ASTRA für den Vollausbau des Autobahnanschlusses Halten verantwortlich und damit federführend. Der Kanton Schwyz (Teilbauamt) sei lediglich für die damit verbundenen zusammenhängenden Zubringer federführend.	Wird zur Kenntnis genommen	-	-
33	C. Schlussfolgerung und weiteres Vorgehen Das Vorprüfungsverfahren gilt als abgeschlossen. Der Gemeinderat Wollerau wird eingeladen, die Vorbehalte zu bereinigen, die Aufträge auszuführen und die Hinweise zu berücksichtigen. Das Amt für Raumentwicklung dankt dem Gemeinderat für die geleistete Arbeit zur Innenentwicklung und Gelegenheit zur Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen	-	-