



Konzept Seezugänge

Ortsplanungsrevision Walchwil

Urnenabstimmung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

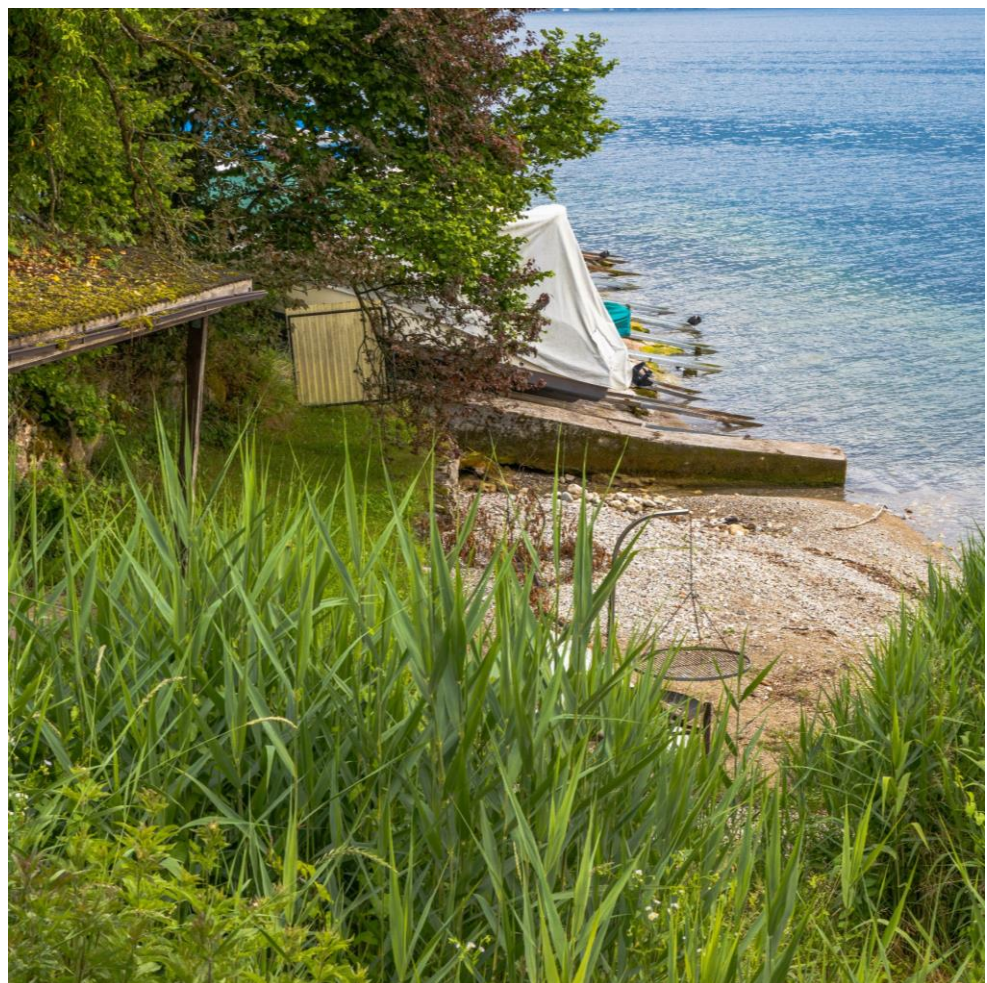
Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

508-01
19. Mai 2025



Impressum

Auftrag	Ortsplanungsrevision Walchwil		
Auftraggeber	Gemeinderat Walchwil Postfach 6318 Walchwil		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, René Ott		
Titelbild	Eigenes Foto		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1.	Analyse Seezugänge	4
1.1	Ausgangslage räumliche Strategie	4
1.2	Einzugsgebiet und fussgängige Erschliessung	5
1.3	Wassertiefe und ökologische Ausgleichsflächen	6
1.4	Seeuferbewertung	7
1.5	Bisherige Ausstattung	8
2.	Ansatz für Seezugänge	9
2.1	Einfacher Seezugang	9
2.2	Seezugang mit Infrastruktur	10
2.3	Schwerpunkt Seezugang	11
2.4	Voraussetzungen für Weiterentwicklungen	11
2.5	Variante «Konzentrierte Entwicklung»	12
3.	Auswirkungen	16
3.1	Nutzungsplanerische Anpassungen	16
3.2	Fazit nutzungsplanerische Anpassungen	19
4.	Partizipativer Austausch	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Abschnittsbildung und erste Einteilung der Seezugänge in Walchwil	4
Abb. 2:	Einzugsgebiet, mögliche Querungen und fussgängige Erschliessung	5
Abb. 3:	Einschätzung zur Wassertiefe in Ufernähe und möglichen, ökologischen Ausgleichsflächen	6
Abb. 4:	Seeufergesamtbewertung der einzelnen Abschnitte	7
Abb. 5:	Bestandesaufnahme der Ausstattung	8
Abb. 6:	Ansatz 1, einfacher Seezugang	9
Abb. 7:	Ansatz 2, Seezugang mit Infrastruktur	10
Abb. 8:	Ansatz 3, Schwerpunkt Seezugang	11
Abb. 9:	Einteilung Seezugänge zu den 3 Ansätzen (Seeuferbereich Hörndli/Sagenbrugg Teil 1)	12
Abb. 10:	Einteilung Seezugänge zu den 3 Ansätzen (Seeuferbereich Hörndli/Sagenbrugg Teil 2)	13
Abb. 11:	Einteilung Seezugänge zu den 3 Ansätzen (Seeuferbereich Zentrum/St. Adrian Teil 1)	14
Abb. 12:	Einteilung Seezugänge zu den 3 Ansätzen (Seeuferbereich Zentrum/St. Adrian Teil 2)	15
Abb. 13:	Beurteilung Handlungsbedarf Anpassung Nutzungsplanung	17
Abb. 14:	Poster Workshop Spiegelgruppe Teil 1	20
Abb. 15:	Poster Workshop Spiegelgruppe Teil 2	21

1. Analyse Seezugänge

1.1 Ausgangslage räumliche Strategie

Seezugänge,
räumliche Strategie

In der räumlichen Strategie wurden ungenügende bzw. neu zu schaffende und bereits vorhandene, geeignete Seezugänge ausgeschieden. Nach der Begehung des Seeufers vom 1. Juni 2022 konnten kleinere, weitere Möglichkeiten für Seezugänge ausgemacht werden. An der sonstigen, groben Einteilung kann jedoch festgehalten werden.

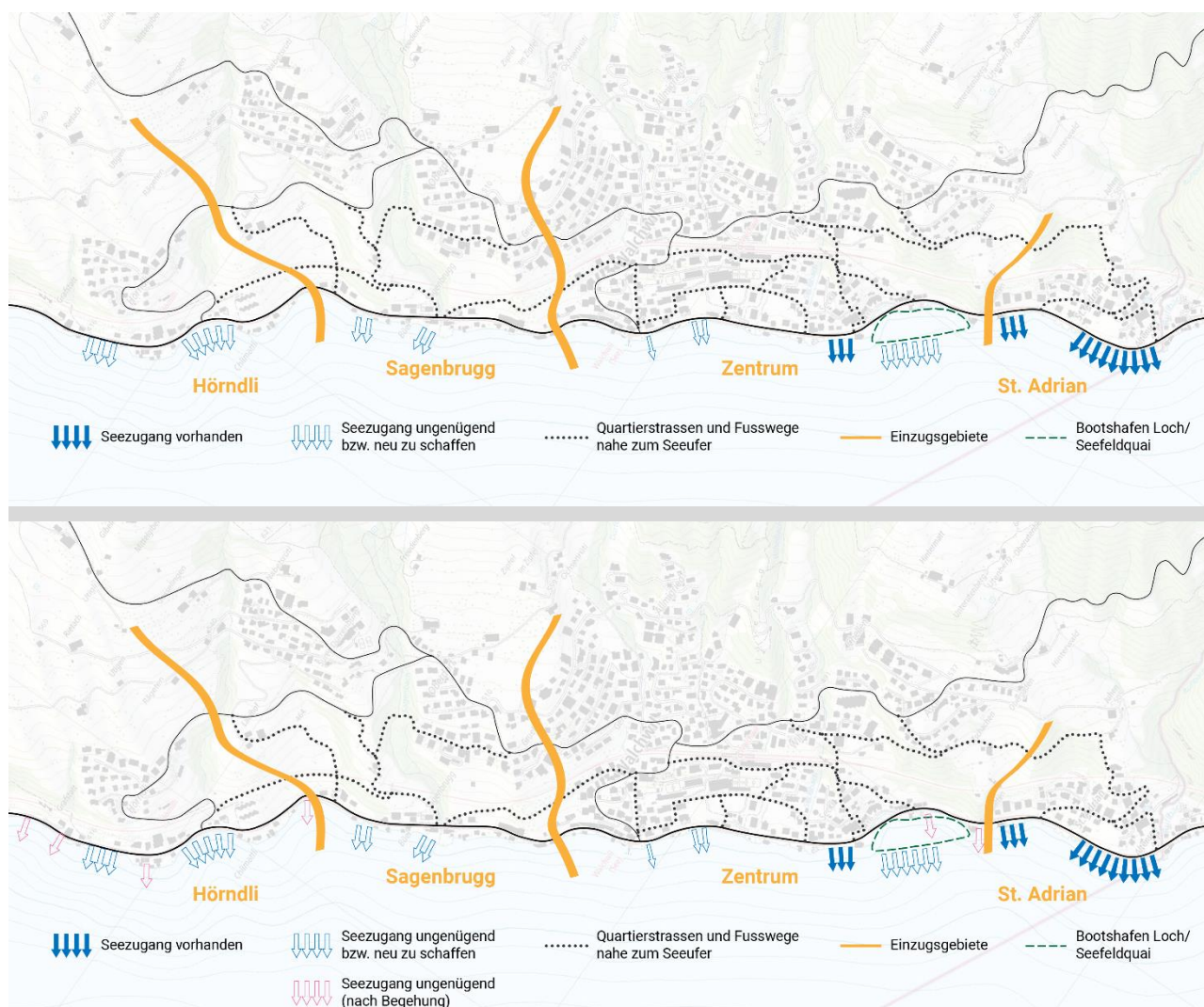


Abb. 1: Abschnittsbildung und erste Einteilung der Seezugänge in Walchwil in der räumlichen Strategie (oben) und aktualisierte Übersicht (unten)

Abschnittsbildung

Durch die verschiedenen Bachtobel ergeben sich natürlicherweise einzelne Abschnitte entlang des Seeufers. Nach den Bachtobel lassen sich grundsätzlich auch die Einzugsgebiete zuteilen. Verhältnismässig viele bestehende und mögliche Seezugänge sind im Bereich Hörndli vorhanden, während es im Bereich Sagenbrugg eher an Seezugängen fehlt.

1.2 Einzugsgebiet und fussgängige Erschliessung

Effektives Einzugsgebiet

Entsprechend der Abschnittsbildung ergeben sich die jeweiligen Einzugsgebiete. Aufgrund der Lage am Hang sind jedoch nicht alle diese Einzugsgebiete gleich «nah» am See. Es ist davon auszugehen, dass je grösser die Höhendifferenz zwischen dem Seeufer und dem Einzugsgebiet ist, desto weniger Besucher angezogen werden bzw. dass die Besucher anstelle zu Fuss oder mit dem Velo, eher das Auto als Verkehrsmittel wählen werden.

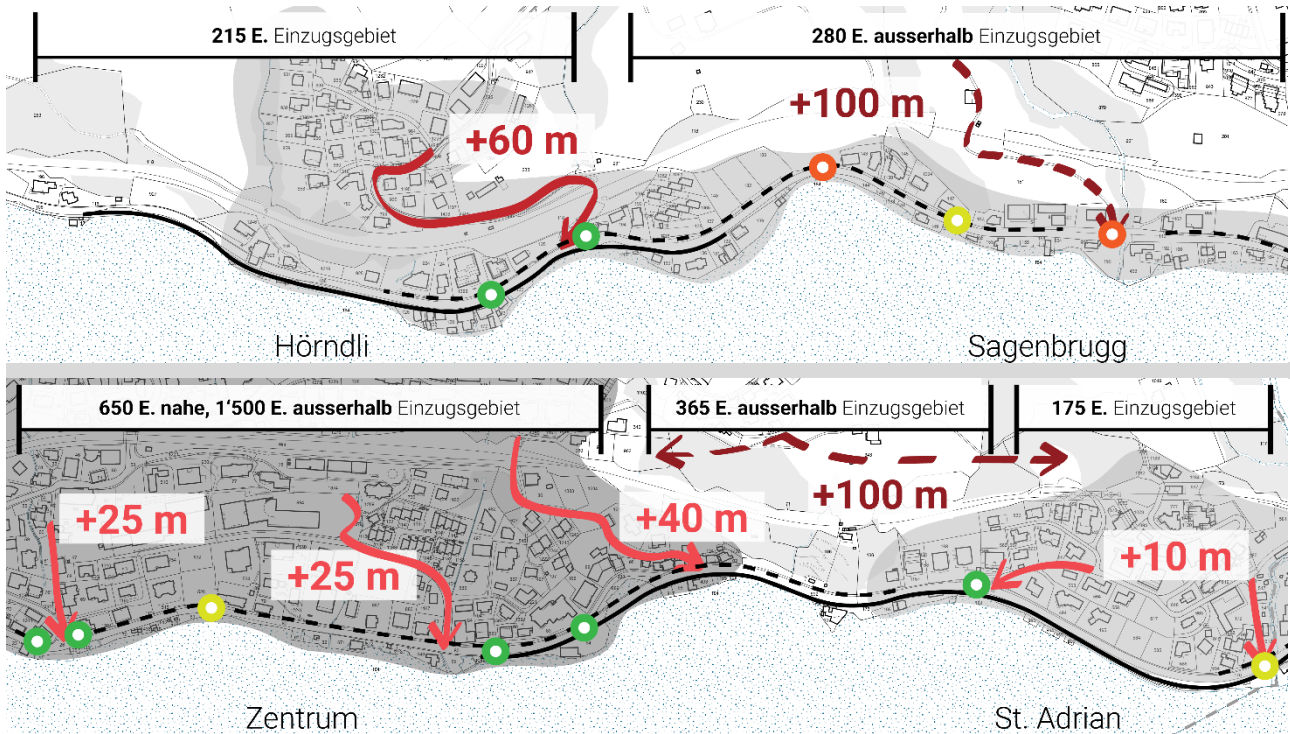


Abb. 2: Einzugsgebiet, mögliche Querungen und fussgängige Erschliessung

- Einzugsgebiet nah + gross
- Einzugsgebiet fern + mittelgross
- Fuss- oder (E-)Velodistanz
- E-Velo / MIV zunehmend
- MIV dominant
- Querungshilfe vorhanden
- übersichtlich, ohne Querungsh.
- gefährlich, ohne Querungsh.
- Trottoir Seeseite
- Trottoir Landseite

Die Quartiere Dürrenburg, Mägeri, Äsch/Chellen, Allmigried befinden sich aufgrund dieser grossen Höhendifferenz nicht innerhalb des direkten Einzugsgebiets. Im Abschnitt Sagenbrugg ist folglich nur eine geringe Nachfrage für die möglichen Seezugänge vorhanden. Die Einzugsgebiete der Abschnitte St. Adrian und Hörndli sind zwar nah, aber eher klein. Das deutlich grösste Einzugsgebiet weist das Zentrum mit rund 650 Personen, nahe zum Wasser, auf.

Im Zentrum und St. Adrian kann das Seeufer einfach zu Fuss oder mit dem Velo erreicht werden. Die Höhendifferenz spielt hier noch eine untergeordnete Rolle. Bis zum Hauptsiedlungsbereich im Hörndli sind es rund 60 Höhenmeter und bis zur Bahnhaltestelle Hörndli rund 25 Höhenmeter.

Entlang der Seestrasse bestehen nicht auf beiden Seiten durchgehend Trottoirs. Gesicherte Querungen und durchgehende Trottoirs fehlen vor allem im Bereich Sagenbrugg.

1.3 Wassertiefe und ökologische Ausgleichsflächen

Ökologischer Ausgleich

Der Gewässerraum soll grundsätzlich dem Gewässer den Raum freihalten, welcher für die Erfüllung der natürlichen Funktionen notwendig ist. Die Nutzung ist hier entsprechend eingeschränkt. In Walchwil (und in grossen Teil entlang des Zugersees) befinden sich jedoch bereits zahlreiche Nutzungen im Gewässerraum. Es ist deshalb davon auszugehen, dass weitere Nutzungen im Gewässerraum unter anderem nur mit zusätzlichen Ausgleichsflächen möglich sind. Mögliche Ausgleichsflächen könnten z. B. zusätzliche Schilfflächen, ein renaturierter Uferbereich (auslaufendes Ufer anstelle einer Mauerbefestigung) oder Unterwasserniststrukturen für Fische sein.

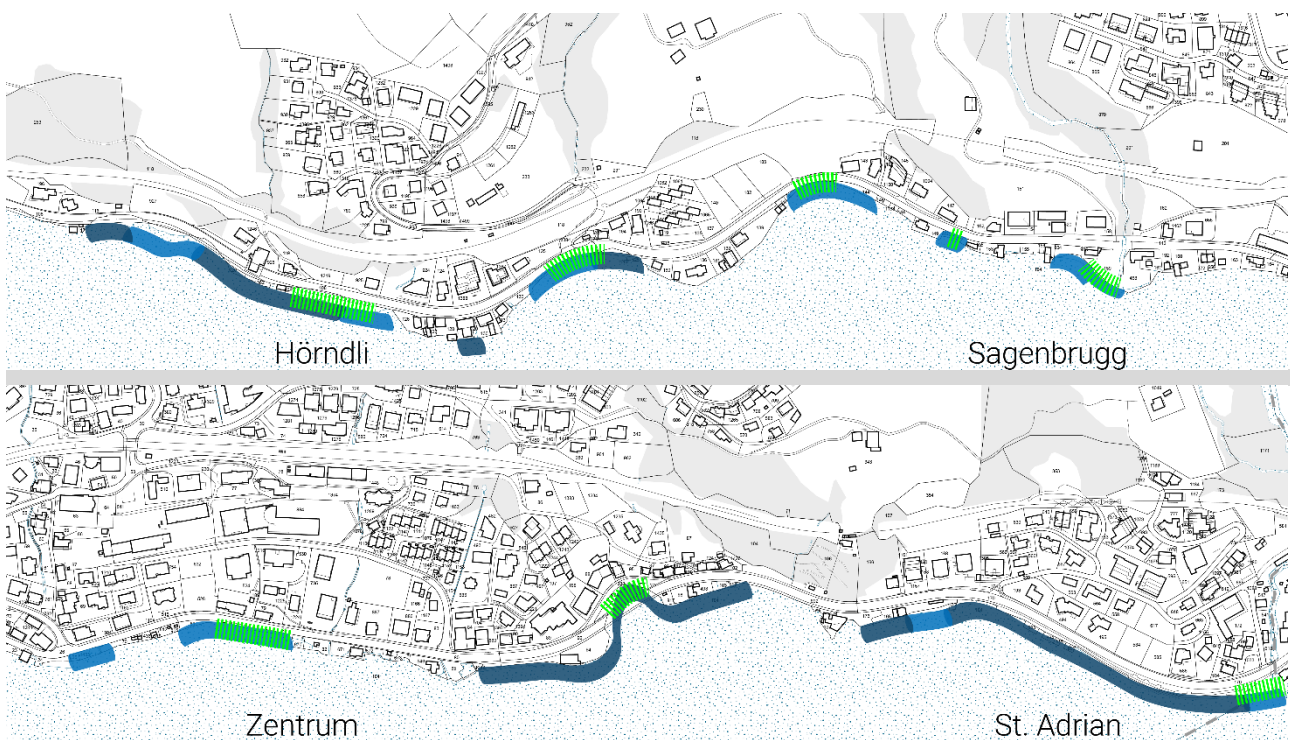


Abb. 3: Einschätzung zur Wassertiefe in Ufernähe und möglichen, ökologischen Ausgleichsflächen

- grosse Wassertiefe
- geringe Wassertiefe
- mögliche Ausgleichsflächen

Ökologische Ausgleichsflächen erscheinen nur in flachen Uferbereichen nachhaltig, da in den steilen Seeabschnitten zuerst grosse Auffüllungen notwendig wären.

Die flachen Wasserbereiche können jedoch auch für die Seezugänge wichtig sein, da der Ein- und Ausstieg leichter ist.

1.4 Seeuferbewertung

Bewertung des Seeufers

Das Seeufer des Zugersees wurde 2009 im Auftrag der Fachstellen des Kantons Zug und Schwyz hinsichtlich des ökologischen Werts untersucht (Seeuferbewertung Zugersee, 2009). Dabei wurde unter anderem festgestellt, wie gross die Abweichung zum Referenzzustand ist. Die Abschnitte entlang von Walchwil sind dabei weitestgehend «naturfremd» oder gar «künstlich».

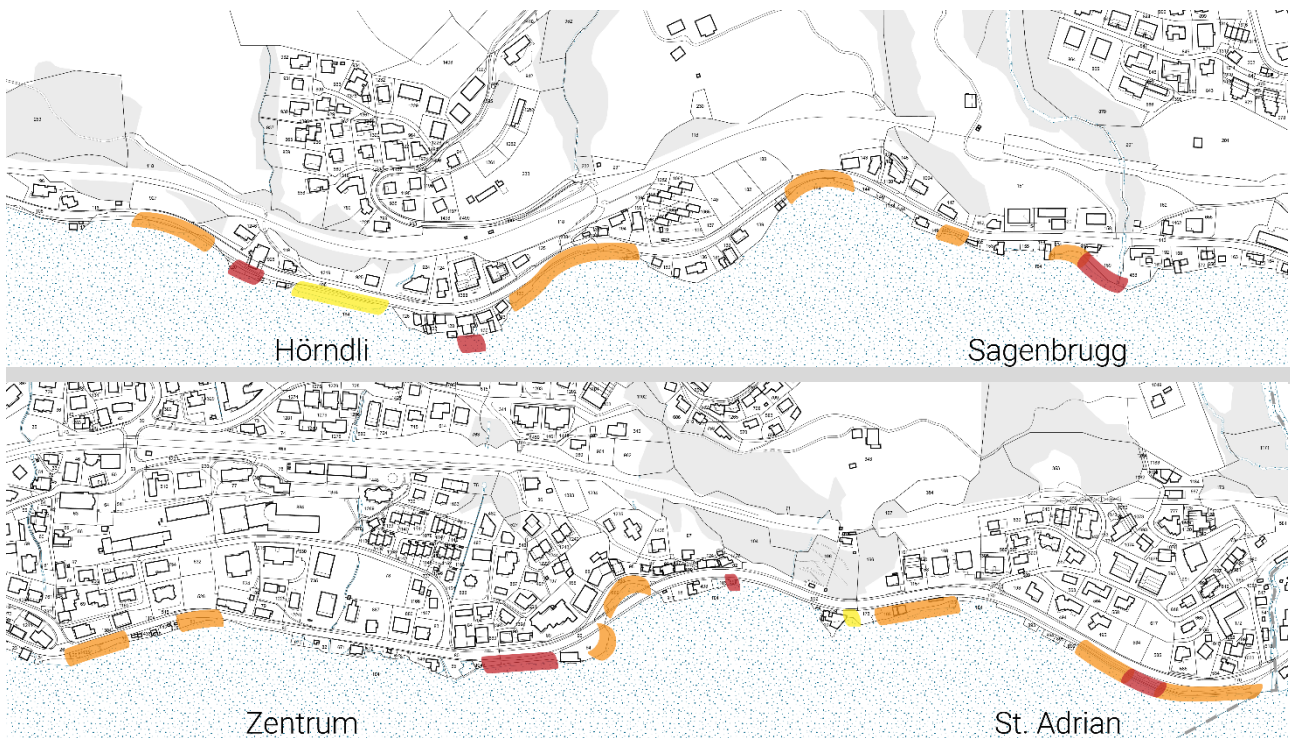


Abb. 4: Seeufergesamtbewertung der einzelnen Abschnitte

- stark beeinträchtigt
- naturfremd
- künstlich

Eine besonders grosse Verbesserung der Uferlinie kann folglich durch ökologische Ausgleichsflächen in naturfremden oder künstlichen Abschnitten erreicht werden. Stark beeinträchtigte Abschnitte sollten hingegen eher weniger mit zusätzlichen Anpassungen und neuen Nutzungen beeinträchtigt werden.

1.5 Bisherige Ausstattung

Die folgende Übersicht zeigt auf, welche «Infrastrukturen» an den einzelnen Seezugängen bereits bestehen.

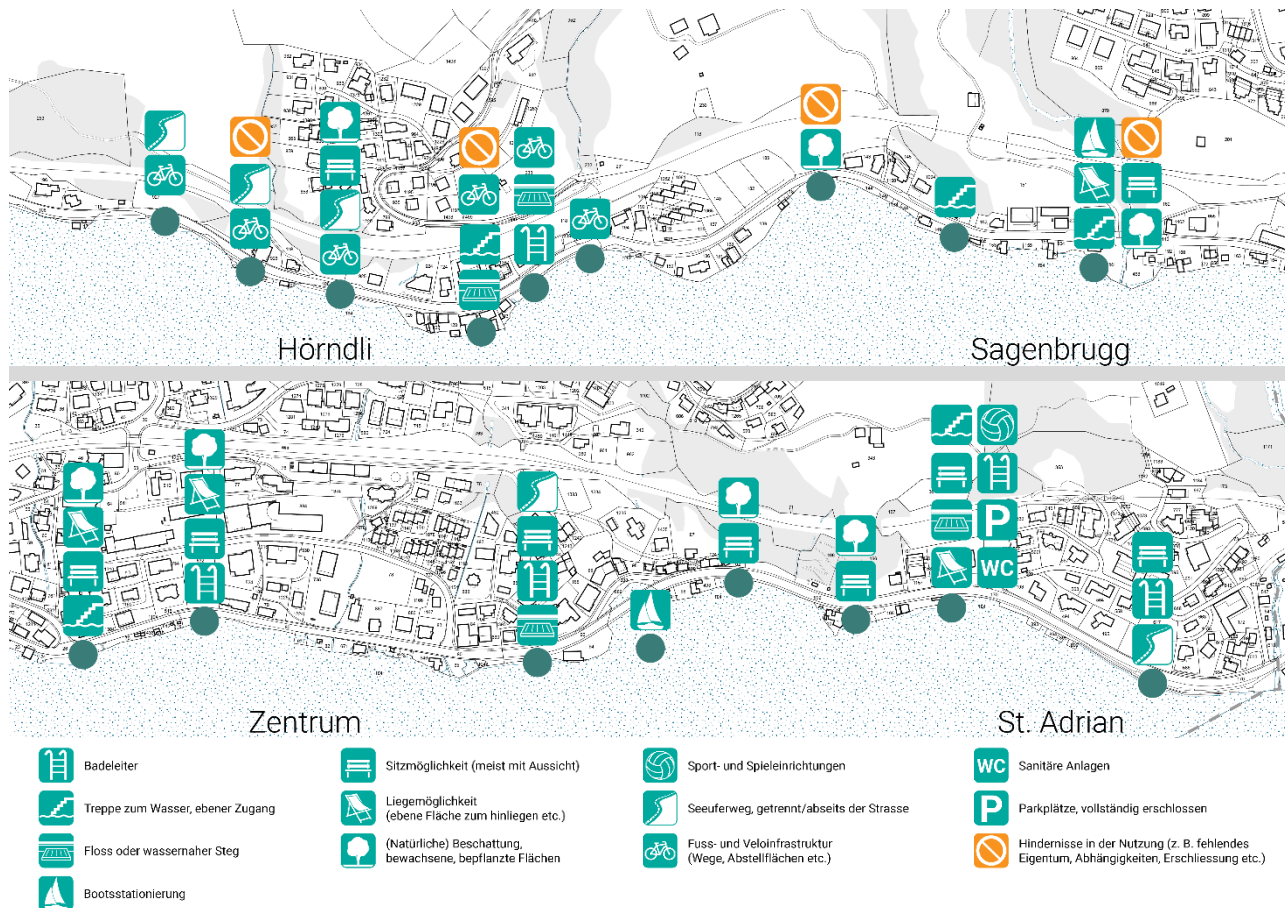


Abb. 5: Bestandesaufnahme der Ausstattung

2. Ansatz für Seezugänge

Die möglichen Seezugänge resp. Gestaltungsformen werden in drei Ansätze unterteilt:

- Einfacher Seezugang
- Seezugang mit Infrastrukturen
- Schwerpunkt Seenutzung

2.1 Einfacher Seezugang

Massnahmen im Gewässerraum aber nicht im Wasserbereich. Fokus liegt an Land.

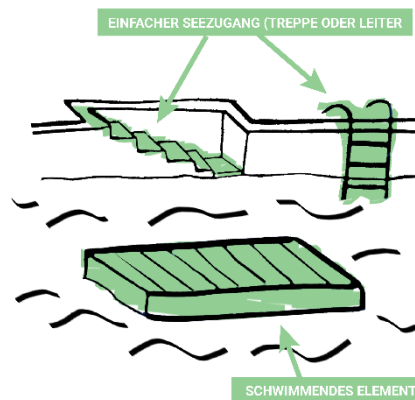
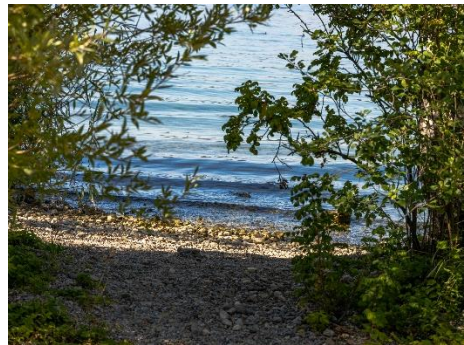


Abb. 6: Ansatz 1, einfacher Seezugang



Bsp. Biel



Bsp. Freienbach



Bsp. Walchwil



Bsp. Rapperswil



Bsp. kleiner Steg

2.2 Seezugang mit Infrastruktur

«Leichte» Massnahmen im Gewässerraum und Wasserbereich. Fokus im nahen Gewässerbereich.

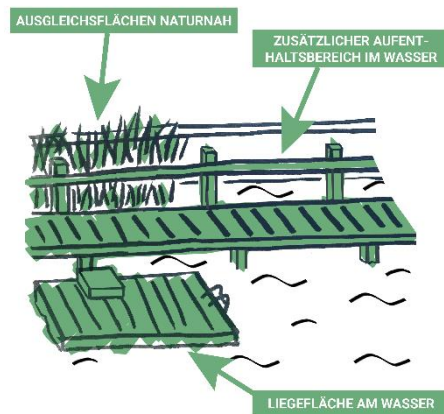


Abb. 7: Ansatz 2, Seezugang mit Infrastruktur



Bsp. Rapperswil



Bsp. Freienbach



Bsp. Walchwil



Bsp. Seeuferweg Wädenswil



Bsp. Wipkingen



Bsp. Street Work-out Horgen



Bsp. Schwimmende Badeinsel Genf

2.3 Schwerpunkt Seezugang

Grösserer Umgestaltungsbereich. Bereitstellung von zusätzlichen Infrastrukturen wie sanitären Anlagen oder Kiosk oder kleineren Gastronomiebetrieben. Starke Nutzungsintensität im Wasserbereich.

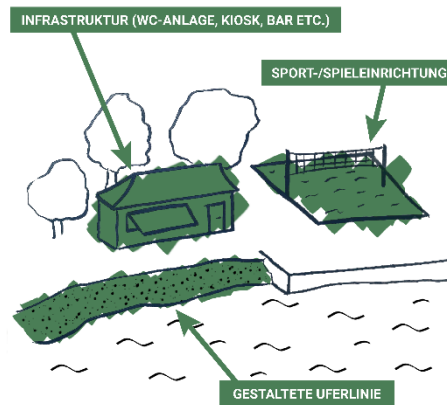


Abb. 8: Ansatz 3, Schwerpunkt Seezugang



Bsp. Walchwil



Bsp. Seebad Hüttwilersee



Bsp. Hafenerneuerung Lachen



Bsp. Seebad Enge



Bsp. Strandbad Kindli Gersau

2.4 Voraussetzungen für Weiterentwicklungen

Erschliessung durch Fuss- und
Veloverkehr

Weiterentwicklung oder neue Seezugänge können nur mit dem Fuss- oder Veloverkehr erschlossen werden. Die beengte Situation auf der Zuger-/Artherstrasse ermöglicht keine Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr. Flächen für Parkfelder sind ebenfalls keine vorhanden.

2.5 Variante «Konzentrierte Entwicklung»

Fokus auf die zentrumsnahen Gebiete. In den äusseren Lagen eher kleine, aber feine Interventionen. Ökologische Aufwertungen werden entweder vor Ort oder vor allem im Abschnitt Hörndli umgesetzt.



Abb. 9: Einteilung Seezugänge zu den 3 Ansätzen (Seeuferbereich Hörndli/Sagenbrugg Teil 1)

AUSGANGSLAGE		
Hörndli links	Hörndli Mitte	Hörndli Strassenbogen
MÖGLICHES ZIELBILD		
Ansatz 1 Terrassierung als Sitz- und Liegemöglichkeit. Badeleiter für Seeestieg.	Ansatz 1 Sanitäranlage für die Nutzenden. Klärung Zugänglichkeit zum Seeufer. Ökologische Aufwertung auf den ungenutzten Flächen prüfen.	Ansatz 2 (allenfalls Ansatz 3, wenn Sagenbrugg Hafen nicht möglich wird) Steg als Uferweg, Sitz- und Liegemöglichkeit. Zusätzliches Floss für Seeestieg, Liegefläche. Renaturierung/ im Bereich unter/vor der Strassenbrücke.

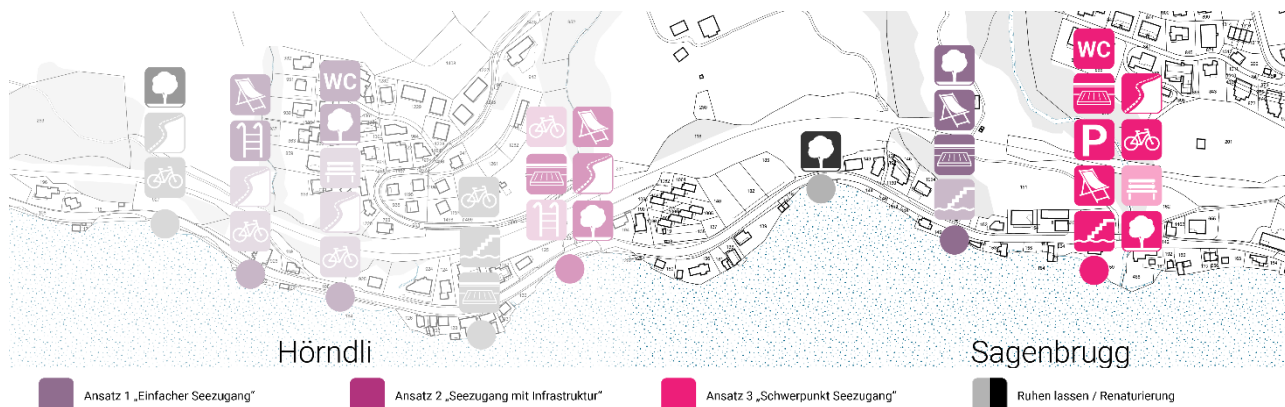


Abb. 10: Einteilung Seezugänge zu den 3 Ansätzen (Seeuferbereich Hörndli/Sagenbrugg Teil 2)

AUSGANGSLAGE

Sagenbrugg klein



Sagenbrugg Hafen



MÖGLICHES ZIELBILD



Ansatz 1

Renaturierung/Bepflanzung in Teilbereichen. Steg und Floss als Seeuferweg, Liegefläche, SeeEinstieg.



Ansatz 3

Renaturierung Seeufer, zusätzliche Badeelemente im Wasserbereich (Sprungturm, Geländer für ein SeeEinstieg. Grosse Liegeflächen mit zusätzlichen WC-Infrastrukturen und allenfalls Kiosk.



Abb. 11: Einteilung Seezugänge zu den 3 Ansätzen (Seeuferbereich Zentrum/St. Adrian Teil 1)

AUSGANGSLAGE

Zentrum links



Zentrum rechts



Seefeld



MÖGLICHES ZIELBILD



Ansatz 2

Aufwertung Terrasse oben, Stärkung SeeEinstieg unten mit Floss oder Steg, halböffentlicher Aufenthaltsraum als Treffpunkt für Gruppen.

Ansatz 1

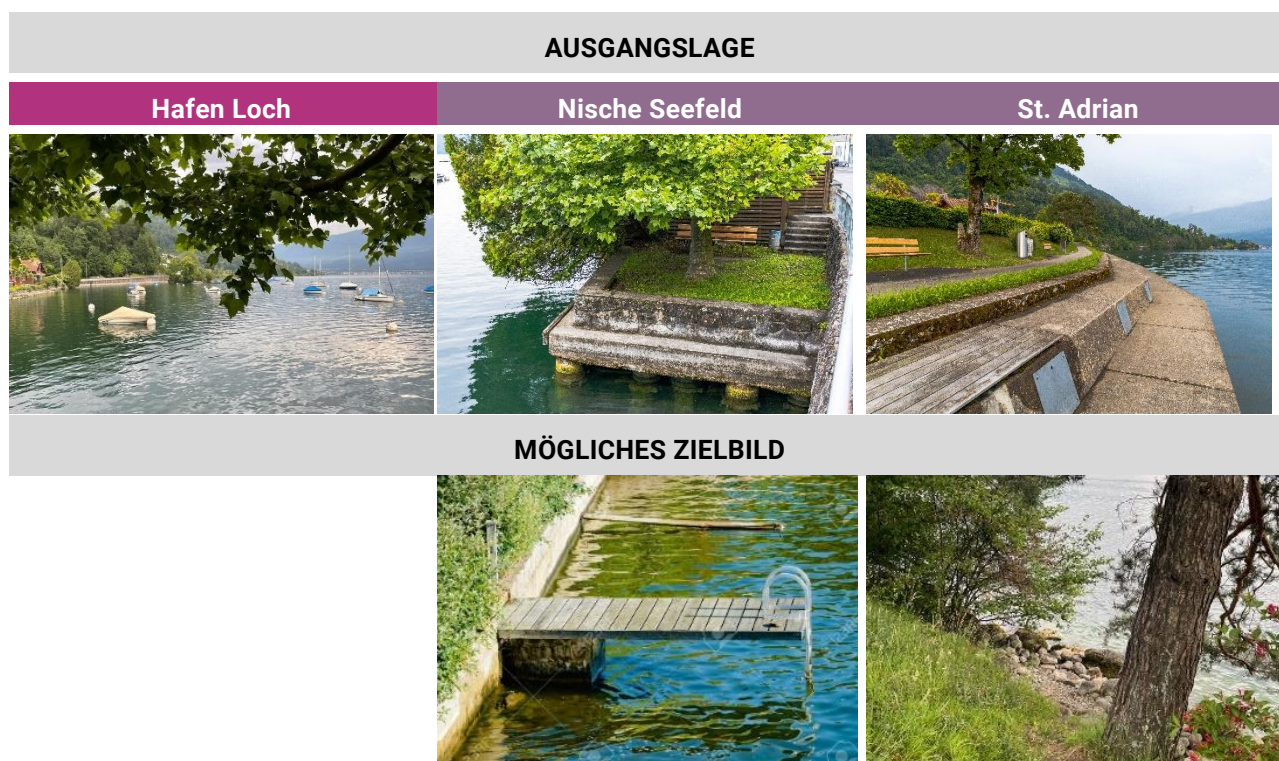
Kleiner Seezugang mit verbessertem Zugang und Abschirmung gegenüber der Strasse. Möglichkeit seeseitig mit Floss oder Steg ausbauen und dafür im weniger genutzten Bereich Richtung Arth Renaturierungen vorzunehmen.

Ansatz 1

Sanitäreanlage für die Nutzenden. Prüfung, ob die Anlage für Badende geöffnet und attraktiv gestaltet werden kann.



Abb. 12: Einteilung Seezugänge zu den 3 Ansätzen (Seeuferbereich Zentrum/St. Adrian Teil 2)



Ansatz 3

Der neue Hafen als Ersatz für das Bojenfeld Kleiner Seezugang – kleine Interventionen: würde ein Schwerpunkt für Seezugang sein. Badeleiter oder schwimmendes Floss, Ein konkretes Projekt liegt jedoch nicht vor, Verbesserungen der Abtreppung. weshalb kein mögliches Zielbild besteht.

Ansatz 1

Ansatz 1

Sanitäreanlage für die Nutzenden.

Ökologische Aufwertung im Bereich des Rüfibachs prüfen.

Variantenfindung

Ziel der Variante ist Vorhandenes (Seezugänge und natürliche Strukturen) möglichst beizubehalten. Es soll fokussiert interveniert und Verbesserungen erzielt werden. Ein breiterer Ansatz mit umfangreicheren Anpassungen an verschiedenen Standorten wurde diskutiert, aber zugunsten von höheren Qualitäten an einzelnen Standorten und der höheren Schonung der Natur verworfen.

3. Auswirkungen

3.1 Nutzungsplanerische Anpassungen

Laufende Revision
der Nutzungsplanung

Die Gemeinde Walchwil ist an der Revision der Nutzungsplanung – es steht die öffentliche Auflage ab dem 21. Februar 2025 bevor. Die vorgesehenen Änderungen aufgrund des Konzepts sollen in der laufenden Revision integriert werden.

Geeignete Grundnutzung

Im Zusammenhang mit den öffentlichen Seezugängen sind grundsätzlich die Zonen des öffentlichen Interesses denkbar (für Bauten und Anlagen, OelB / Freihaltung, OelF / Erholung, OelE). Bei der Bauzone mit speziellen Vorschriften Seeufer (BsV S) steht die Sicherung der bisherigen, meist wohnlich genutzten, Bauten im Vordergrund. Langfristig erscheint eine solche Zonierung für die öffentlichen Seezugänge als nicht geeignet.

OelB

§ 7 Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) (Entwurf Bauordnung, Stand öffentliche Auflage)

¹ Die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sind für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt.

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

OelF

§ 16 Zonen des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OelF) (Entwurf Bauordnung, Stand öffentliche Auflage)

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung umfasst Freiflächen, die in ihrem natürlichen Charakter zu erhalten und von Bauten freizuhalten sind. Darauf dürfen nur Ausstattungen wie Wege, Grillplätze, Sitzbänke und dergleichen erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

OelE

§ 17 Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung (OelE) (Entwurf Bauordnung, Stand öffentliche Auflage)

¹ Die Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umfasst Grün- und Erholungsflächen für die Bevölkerung. Darauf dürfen nur kleinere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche der Erholungsnutzung dienen. Neue Bauten und Anlagen nehmen Rücksicht auf die Besonderheit des Orts und die gewachsenen Nutzungen.

² Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen sind die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen einzuhalten.

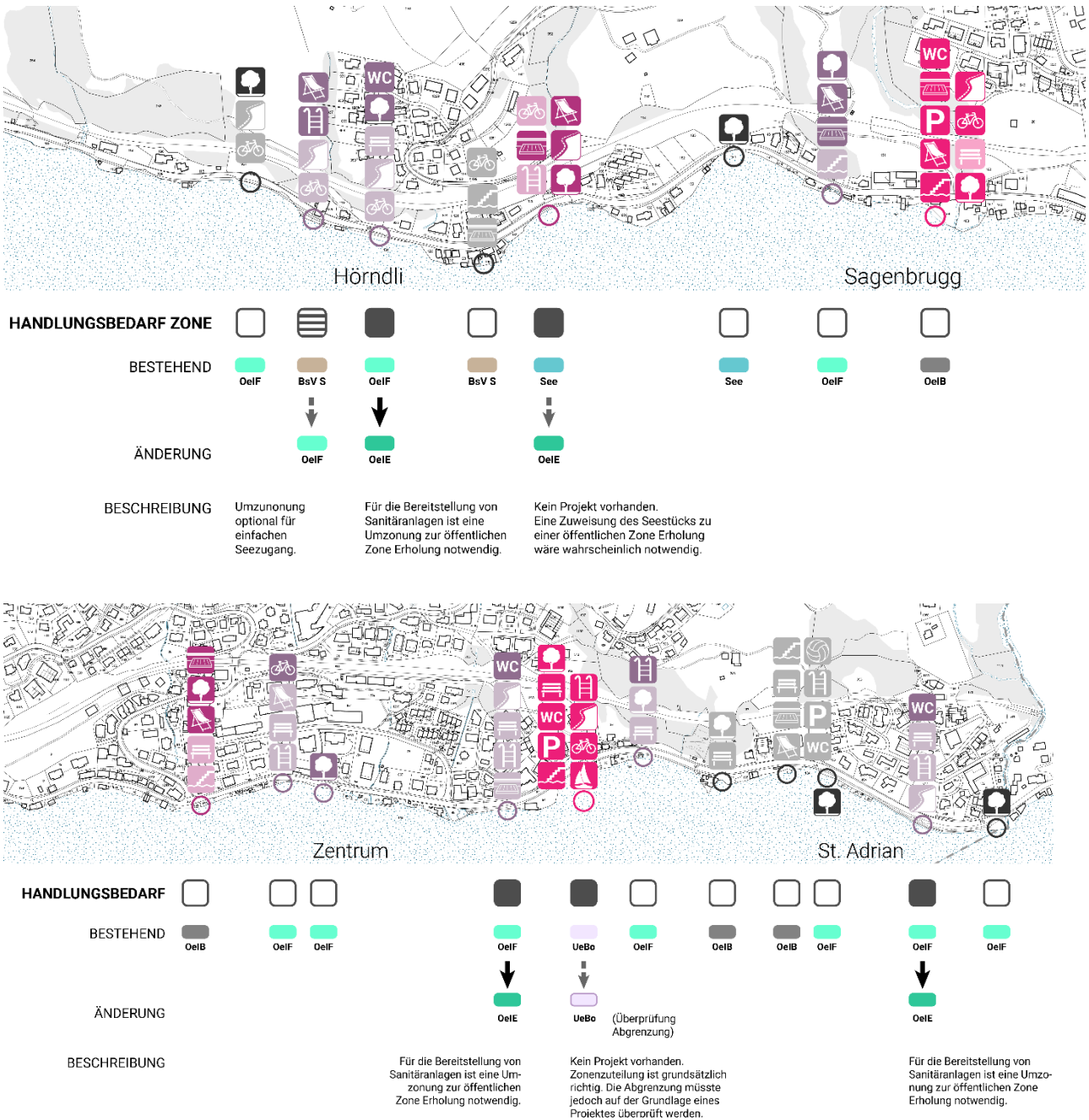


Abb. 13: Beurteilung Handlungsbedarf Anpassung Nutzungsplanung anhand des Konzepts «Konzentrierte Entwicklung»

Ansatz 1 Die «einfachen Seezugänge» (Ansatz 1) können grundsätzlich in der Zone OeIF realisiert werden. Hier stehen nur untergeordnet bauliche Massnahmen im Vordergrund (z. B. Badeleitern, Zugänge oder kleinere Flossstrukturen im Wasser). Das Grundstück Nr. 1362 befindet sich im Privatbesitz und ist der speziellen Bauzone Seeufer zugeordnet. Hier wäre ein kleiner Seezugang möglich. Dieser ist in der BsV S ebenso möglich wie in der OeIF. Eine Umzonung wäre für diesen Seezugang folglich nicht zwingend notwendig. An drei Lagen sollen für eine einwandfreie Abwicklung der Freizeitnutzung Sanitärlagen vorgesehen werden (Hörndli Mitte, Seefeld und St. Adrian). Die

baulichen Möglichkeiten in der Zone OeIF (Freihaltung) reichen hierfür nicht aus, weshalb eine Umzonung zur OeE (Erholung) notwendig wird.

Ansatz 2 Die «Seezugänge mit Infrastrukturen» (Ansatz 2) im Zentrumsgebiet der Gemeinde benötigt mehr Bauten und Anlagen. Besonders mit der Nutzung für die Restaurantausserbereiche ist eine stärkere Nutzung der Landbereiche zu erwarten. Rechtskräftig ist diese Fläche der Zone OeIB zugewiesen, was für den Seezugang genügend Spielraum ermöglicht. So sind Sanitäranlagen zusammen mit einem gestalteten, und durch das Restaurant genutzten, Ausserbereich denkbar. Eine Umzonung wäre für diesen Seezugang folglich nicht notwendig. Im Gebiet Hörndli Strassenbogen ist ein entsprechendes Projekt noch nicht vorhanden. Durch die bestehende Zonenzuteilung zum Gewässer ist bei einem entsprechenden Projekt eine Zonenplanänderung notwendig. Es ist anzunehmen, dass für eine verstärkte Nutzung als Seezugang sowohl eine entsprechende Zone als auch die Bewilligung für die Beanspruchung des Gewässers vorhanden sein muss. Unabhängig davon werden für diesen Seezugang wohl Ausgleichsmassnahmen notwendig werden. Diese Fläche wird ohne Projekt von der laufenden Revision ausgeklammert.

Ansatz 3 Die «Schwerpunkte Seezugänge» (Ansatz 3) stellen stärkere Eingriffe dar, welche entsprechend konzentriert vorgesehen werden. Zum jetzigen Stand, Januar 2025, bestehen aber noch keine ausgereiften Projekte, welche eine genaue Abschätzung hinsichtlich des Bedarfs für eine Umzonung zulassen.

So ist zwar im Gebiet Loch ein stationärer Hafen gemäss kantonalem Richtplan möglich, ein konkretes Projekt für den Ersatz der bestehenden Bojenfelder aber nicht vorhanden.

Im Bereich Sagenbrugg bestehen Absichten, eine Aufwertung des Seezuganges zu erreichen. Rechtskräftig ist das Gebiet der Zone OeIB zugeordnet, welche für die angedachte Nutzung als geeignet erscheint. Eine Umgestaltung und nachhaltige Verbesserung kann jedoch nur in Zusammenhang einer Verlagerung der Bootsplätze in ein Hafenprojekt Loch erreicht werden.

Das Seebad im Gebiet St. Adrian ist von den Betriebsabläufen sowie den Umgebungsbereichen nicht optimal. Es soll eine Aufwertung des Seebads erreicht werden. Das Seebad beansprucht Gewässerflächen und ist der Zone OeIB sowie der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für die Bootstationierung zugeteilt. Diese Grundlage ermöglicht eine Anpassung der Situation – eine Umzonung erscheint bei einem Projekt in ähnlicher, nur leicht vergrößerter Nutzung nicht notwendig.

3.2 Fazit nutzungsplanerische Anpassungen

Die Mehrheit der kleineren Seezugänge befindet sich bereits in einer geeigneten Zone. Die vorgesehenen Seezugänge lassen sich in der bestehenden Zonierung grundsätzlich realisieren. Es drängen sich kurzfristig keine Umzonungen auf. Im Gebiet Hörndli Mitte, Seefeld und St. Adrian sind Sanitäranlagen angedacht, weshalb eine Umzonung von der OeIF zur OeE notwendig wird.

Dort wo langfristig Anpassungen notwendig sein könnten (Hörndli Strassenbogen, Sagenbrugg, Hafen Loch) bestehen zurzeit keine Projekte, weshalb eine Umzonung zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll ist. Diese Gebiete werden folglich von der Revision ausgenommen.

4. Partizipativer Austausch

Das Konzept der Seezugänge wurde im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung mit der Spiegelgruppe an einem Workshop am 1. Oktober 2022 diskutiert. Dabei wurde den Teilnehmenden folgende Aufgaben gestellt:

- Welche Nutzungen und Ausstattungen sind vorzusehen sowie in welcher Häufigkeit.
- Wo braucht es zusätzliche Seezugänge im Vergleich zum Vorschlag.
- Wo sind Verbesserungen an den Seezugängen notwendig.
- Welche Nutzungen sind an den spezifischen Seezugängen sinnvoll.

[illegible]

Abb. 14: Poster Workshop Spiegelgruppe Teil 1

