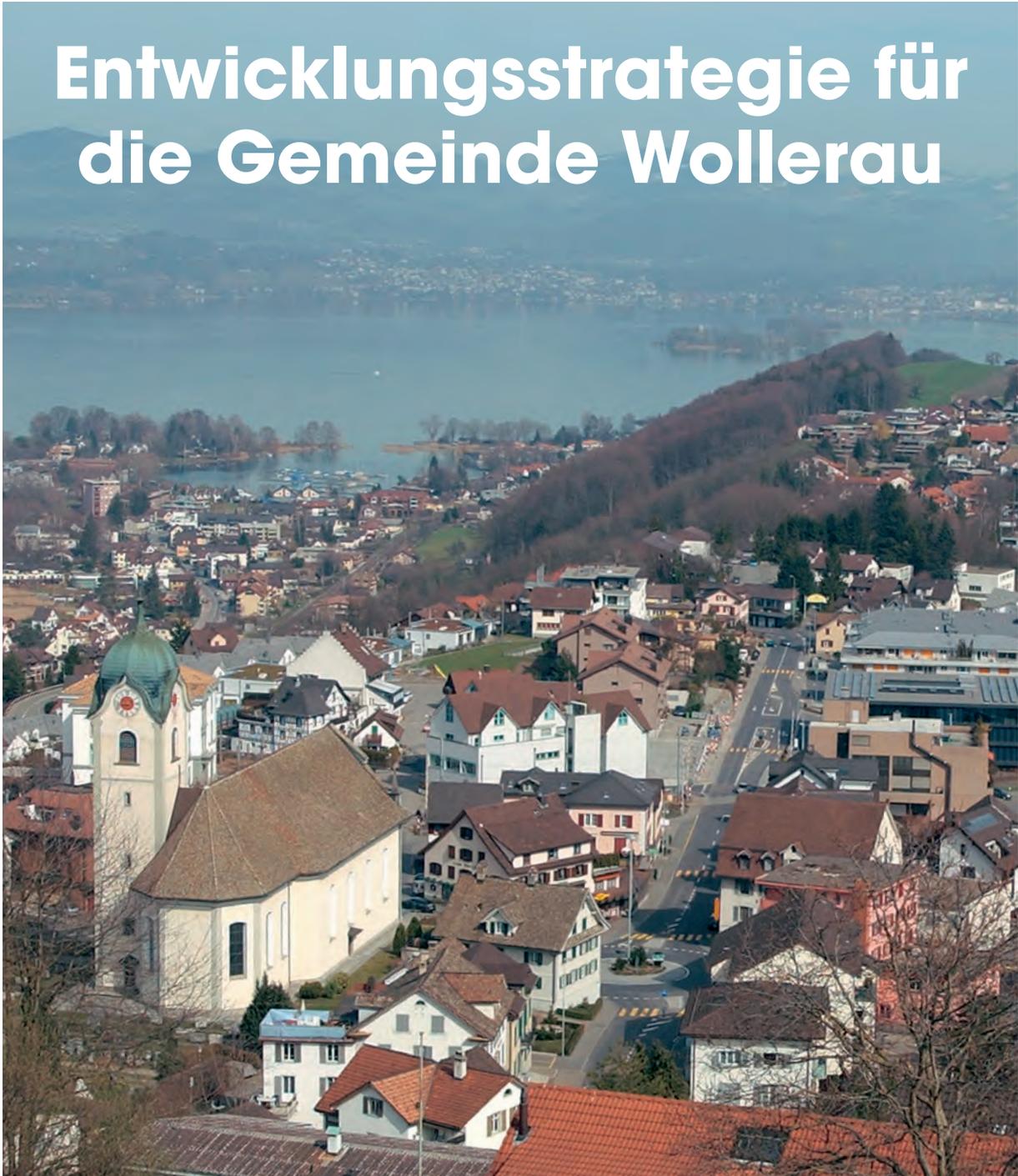




G E M E I N D E  
W O L L E R A U

# Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Wollerau



Einladung zur Orientierungsversammlung über die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Wollerau

**Mittwoch, 5. Mai 2004, 19.30 Uhr in der MGH Riedmatt**

## **LIEBE MITBÜRGERINNEN UND MITBÜRGER**

Wollerau hat in den vergangenen 25 Jahren eine markante Entwicklung erlebt. Die Bevölkerung hat von 3900 Einwohnern 1980 auf über 6700 im Jahr 2003 zugenommen. Die Auswirkungen dieses Wachstums sind für uns alle in verschiedener Weise spürbar: Neue Wohn- und Lebensräume sind entstanden, die öffentliche Infrastruktur ist ausgebaut oder das Freizeitangebot erweitert worden. Andererseits hat der Verkehr zugenommen und ist der Freiraum im Dorf für alle enger geworden.

Die Zonenplankommission hat unter diesem Eindruck ihre Arbeit Anfang 2003 aufgenommen. An über 20 Sitzungen hat sie sich intensiv Gedanken über die künftige Entwicklung der Gemeinde Wollerau gemacht. Dabei sind zahlreiche Inputs, die der Workshop vom Februar 2003 gebracht hat, eingeflossen. Ziel dieser ersten Phase war die Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie für die künftige Entwicklung der Gemeinde Wollerau. Die Ergebnisse dieser Arbeit liegen nun vor. Der Gemeinderat hat die Entwicklungsvorschläge der Kommission Ende März gutgeheissen.

Wir wollen Ihnen diese Entwicklungsvorstellung am Mittwoch, 5. Mai, präsentieren und Sie dazu anregen, Stellung zu nehmen. Im Rahmen der Orientierung über die Entwicklungsstrategie können allerdings noch keine Einsprachen erhoben werden. Es geht um eine offene Diskussion der Strategievorstellungen, an der sich alle Interessierten – ob stimmberechtigt oder nicht – beteiligen können.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und Ihr reges Mitdenken und Mitmachen.

Gemeinderat Wollerau

Zonenplankommission Wollerau

## **DIE BEDEUTUNG DER ENTWICKLUNGSSTRATEGIE WOLLERAU**

Die Entwicklungsstrategie Wollerau formuliert die Randbedingungen für die wünschbare mittelfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde (10–20 Jahre).

Sie bildet auch die Grundlage für die kommende Überprüfung der Ortsplanung, für Verhandlungen mit Grundeigentümern und für eine allfällige Einzonung von weiteren Bauzonen. Sie gibt Auskunft über folgende Fragen:

- Welche Gebiete eignen sich für die Siedlungsentwicklung?
- Welche Gebiete sollen aus landschaftlichen oder anderen wichtigen Gründen nicht überbaut werden?
- Wie kann das Dorfzentrum gefördert werden?
- Wie fügen sich Entwicklungsetappen zu einem Ganzen zusammen?

### **Eine Absichtserklärung**

Mit der Entwicklungsstrategie werden Weichen für die Zukunft der Gemeinde gestellt. Sie hat aber noch keine rechtliche Verbindlichkeit. Erst mit der Umzonung von Flächen im Zonenplanverfahren ist Bauland rechtsgültig bebaubar. Umzonungen werden erst nach Abschluss der Strategiediskussion erwogen.

## Übergeordnete Grundsätze

Die Gesamtstrategie bezeichnet übergeordnete Grundsätze, die über die eigentliche Siedlungsentwicklung hinausgehen:

- a) Wollerau sichert seine Qualitäten als dörfliche Gemeinde in einer schönen Landschaft.
- b) Die besonderen Qualitäten Wolleraus sind zu wahren. Dies betrifft insbesondere:
  - Image als dörfliche «Zürichsee-Gemeinde»;
  - Bezug zum See und zur voralpinen Landschaft;
  - Eigenständige Gestaltung der Quartiere;
  - Stärke als Wohngemeinde.
- c) Günstige Verkehrslage in der Agglomeration behalten und stärken.
- d) Die Gemeinde unterstützt den Bau von preiswerten sowie von altersgerechten Wohnungen.
- e) Die Gemeinde hält ihre Infrastruktur auf einem hohen Stande. Im schulischen Bereich verfolgt die Gemeinde die Entwicklung aufmerksam; sie agiert frühzeitig zur Sicherstellung von geändertem Bedarf an Einrichtungen.
- f) Die koordinierte Zusammenarbeit mit den umliegenden Gemeinden ist eine Stärke. Die öffentliche Infrastruktur kann von der Gemeinde in regionaler Absprache und Aufgabenteilung sichergestellt werden.
- g) Publikumsintensive Einrichtungen (z.B. Einkaufszentren) werden nicht ermöglicht.

## Strategie zur Siedlungsentwicklung

Die anstehende Überarbeitung der Ortsplanung (mit Zonenplan und Baureglement) stellt auf die Grundsätze zur Siedlungsentwicklung ab:

- a) Das Wachstum der Gemeinde wird beruhigt. Es stehen keine grösseren Erweiterungen der Bauzonen zur Diskussion.
- b) Wollerau ist in erster Linie eine Wohngemeinde. Aufgrund der Lage und der beschränkten Kapazitäten steht die Ansiedlung von Arbeitsplätzen nicht im Vordergrund. Die Reduktion von Arbeitsplatzgebieten wird nicht kompensiert.
- c) Vorrang vor Neueinzonungen haben sinnvolle Umzonungen von Arbeitsplatzgebieten oder Reservegebieten in Wohnzonen.
- d) In zentrumsnahen Entwicklungsgebieten sind eher dichte, in peripheren Gebieten eher lockere Siedlungsformen anzustreben.
- e) Bei Umzonungen und Neueinzonungen hat die Wohnqualität Vorrang vor einer hohen Ausnützung. Die Wohnsiedlungen haben in Dichte, Erscheinung und Volumen den dörflichen Charakter der Gemeinde zu wahren.
- f) Bei Um- und Einzonungen ist eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur anzustreben (verschiedene Wohnformen für verschiedene Bedürfnisse).
- g) Die Siedlungsentwicklung klammert die wichtigen Landschaftselemente wie Becki und Studienbüel aus.

# Siedlungsentwicklung

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten: Geoterra AG Richterswil, Stand: 6.4.2004

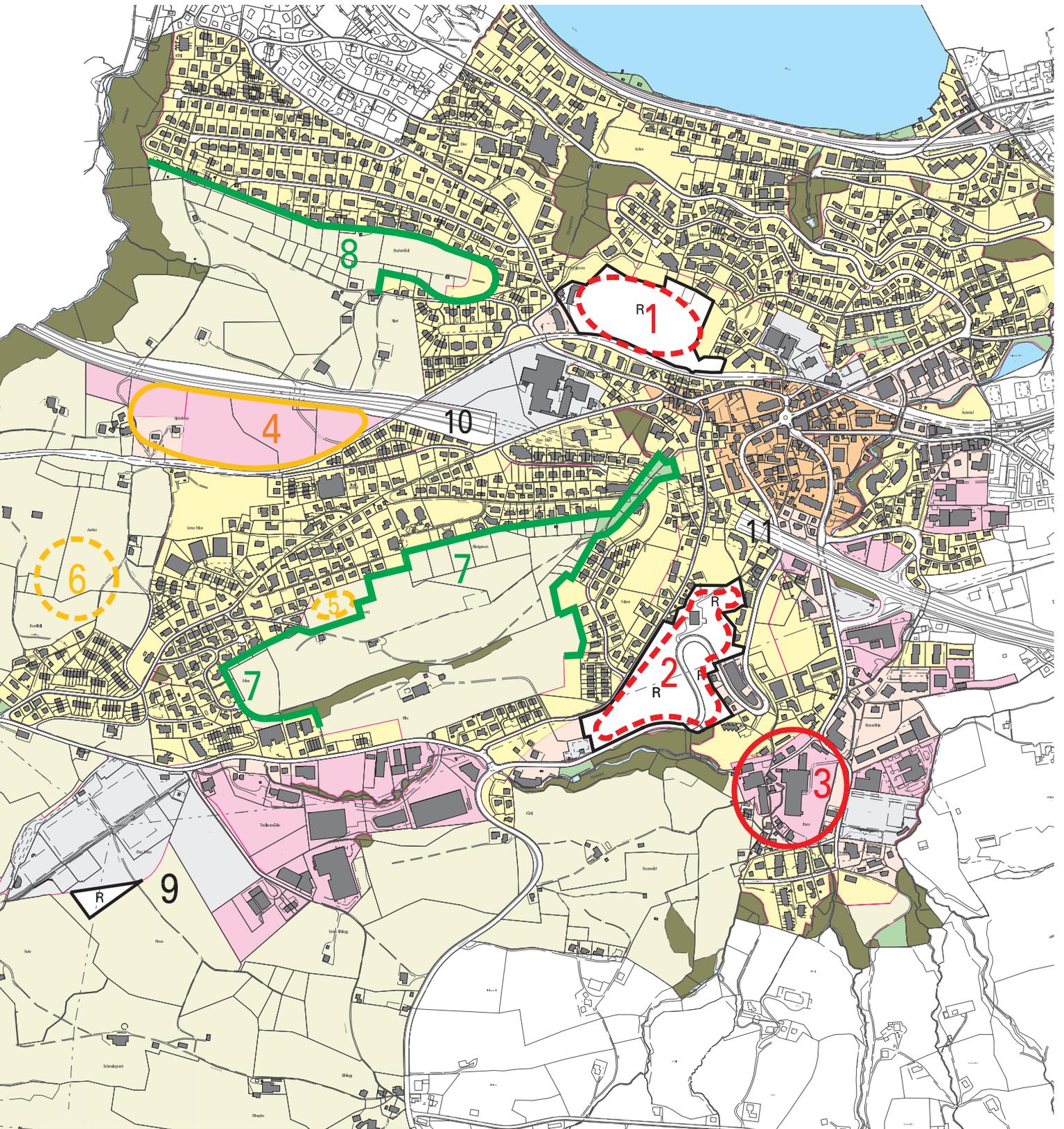
Die im Plan «Siedlungsentwicklung» aufgeführten Gebiete stellen im Sinne von Optionen die mittel- bis längerfristig anzustrebende Entwicklung dar. Die Entwicklungsprioritäten hängen wesentlich von den Vorstellungen der Grundeigentümer ab. Auf keinen Fall werden aber alle Gebiete in unmittelbarer Zukunft der Überbauung zugeführt (Entwicklung in Etappen).

## Kommentar zum Plan

### Nr. Gegenstand

- 1** Längerfristige Option für verdichtete Siedlungsformen. Landsicherung für öffentliche Bedürfnisse.
- 2** Längerfristige Option für verdichtete Siedlungsformen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Zonenbegrenzung.
- 3** Umzonung in Wohn- resp. Wohn- und Gewerbezone. Gesamtkonzept muss Trasse einer allfälligen Spange Süd (mit ausreichendem Lärmschutz), eine gute Wohnqualität, eine zweckmässige Zuordnung von Wohnen und Arbeiten ohne gegenseitige Beeinträchtigung und eine gute Einordnung ins vorherrschende Ortsbild sicherstellen.
- 4** Umzonung in eine gemischte Wohn- und Gewerbezone mit reduzierter Baudichte und sehr gutem Lärmschutz. Reduktion des Baugebiets im westlichen Teil prüfen. Gesamtkonzept mit dem Ziel einer guten Wohnqualität und guter gestalterischer Einordnung der Bauten ins Landschaftsbild.
- 5/6** Längerfristige Option für eine Siedlungsentwicklung.
- 7/8** Harte Siedlungsbegrenzung Becki und Studenbüel.
- 9** Abgrenzungen des Bereichs für öffentliche Bauten überprüfen und zweckmässig anpassen.
- 10** Überdeckung zum Lärmschutz und zur Gewinnung von zusätzlichem Land für öffentliche Bedürfnisse beim westlichen Tunnelportal.
- 11** Überdeckung zum Lärmschutz und zur Gewinnung von zusätzlichem Land beim östlichen Tunnelportal.





## Strategie zur Zentrumsentwicklung

Der Dorfkern wird durch das hohe Verkehrsaufkommen belastet. Das historische Zentrum mit seinem unverkennbaren Ortsbild kann seine Qualitäten als Einkaufsort, Dorfplatz und Flanierraum nur ungenügend erfüllen. Die Entwicklung des Zentrums orientiert sich an den Grundsätzen:

- a) Förderung von gestalterisch aufgewerteten verkehrsfreien Fussgängerbereichen und Plätzen im Zentrum. Verbinden der Fussgängerbereiche (Aufwertung der Strassenräume).
- b) Fördern von Nutzungen, die die Begegnung der Bewohner erleichtern und fördern (Café, Läden, Markt, Ausstellungen, Saal u.Ä.). Anreize schaffen für private Aktivitäten, die das Zentrum als Treffpunkt aufwerten.
- c) Sichern und Ergänzen der Fusswegverbindungen von den Wohngebieten zu den öffentlichen Bauten, öffentlichen Haltestellen und zum Zentrum.
- d) Reduktion des motorisierten Individualverkehrs im Zentrum durch Massnahmen am Strassennetz (Verschiebung A3-Anschluss, Kammererschliessung der Quartiere u.a.).

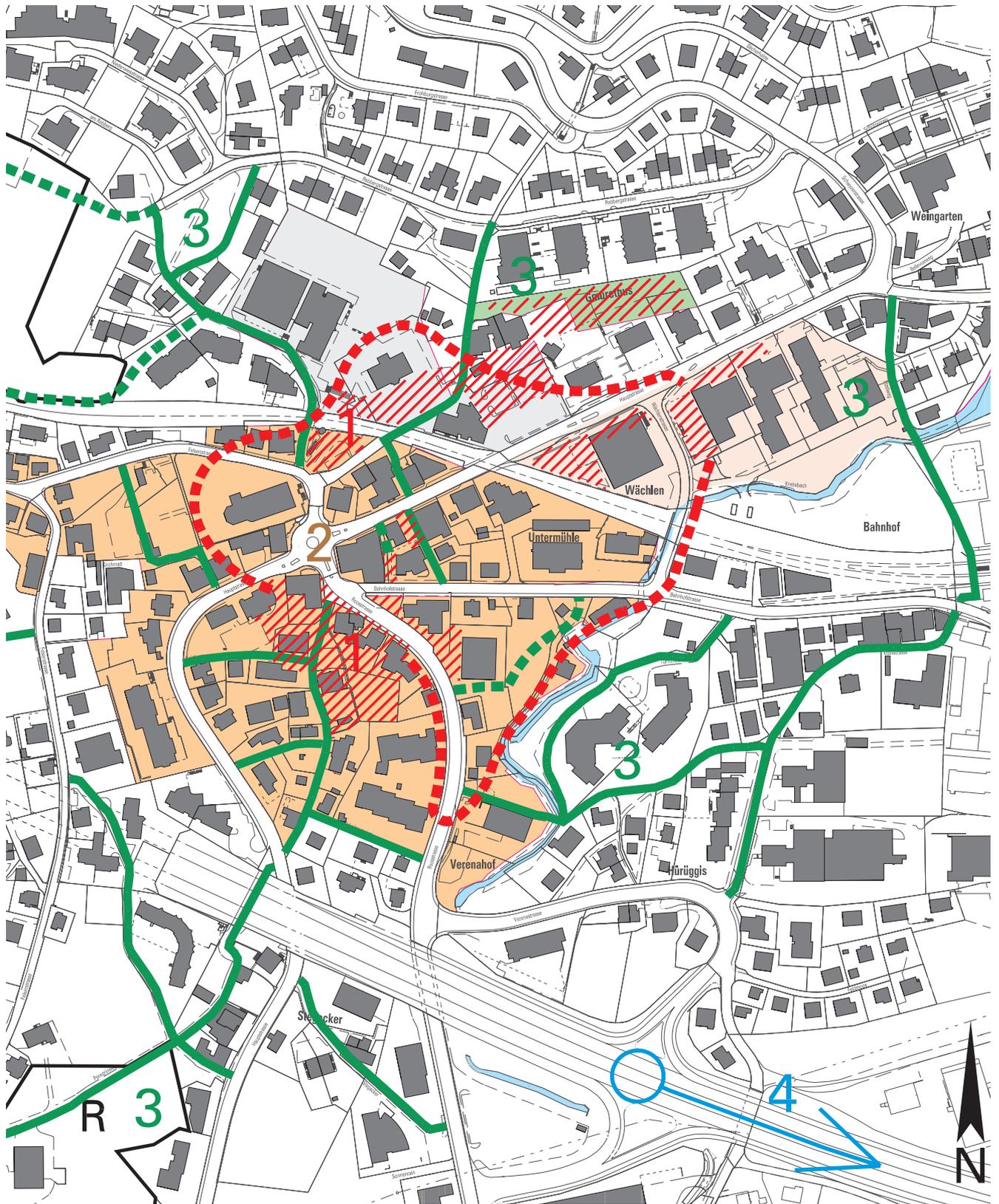
## Zentrumsentwicklung

Im Plan «Zentrumsentwicklung» sind Massnahmen aufgeführt, die die Gemeinde mit ihren Aufgaben als Planungs- und Baubehörde direkt mitbestimmt, sowie Projekte von privaten Grundeigentümern, die die Gemeinde unterstützt und fördert.

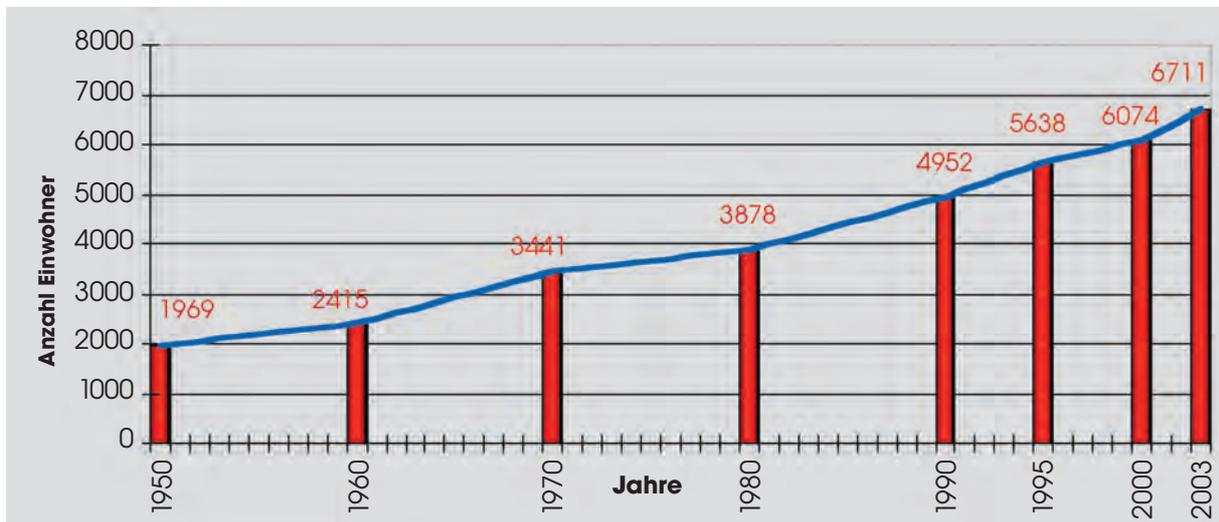
### Kommentar zum Plan

#### Nr.    Gegenstand

- 1**    Schaffung einer zusammenhängenden Abfolge von attraktiv gestalteten Plätzen, Verbindungen und Räumen im Zentrum. Erarbeiten eines Gesamtkonzepts, das schrittweise mit Einzelprojekten umgesetzt und vervollständigt wird.
- 2**    Sorge tragen zu den ortsbaulich wichtigen Elementen. Gute Integration von Neubauten.
- 3**    Wichtige Fusswegverbindungen aus den Wohnquartieren zum Zentrum.
- 4**    Das Verkehrskonzept unterstützt die Entwicklung des Zentrums entscheidend.



## Entwicklung der Bevölkerung 1950–2003



## Strategie zum Verkehrskonzept

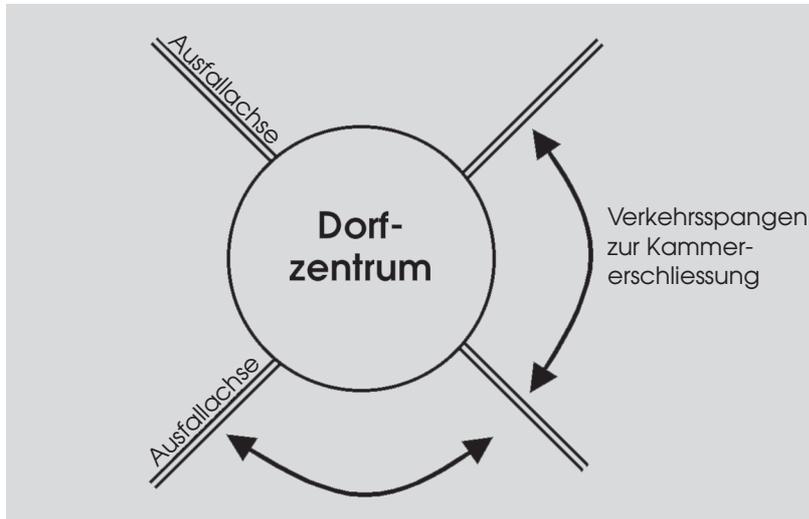
Das traditionell gewachsene Verkehrsnetz der Gemeinde Wollerau läuft sternförmig zum Dorfkern. Die wichtigsten Verbindungen zwischen den Quartieren, zu den Nachbargemeinden und zum Autobahnanschluss führen über den Kreisel. Damit wird das Dorfzentrum stark belastet. Das Verkehrskonzept für die zukünftige Entwicklung umfasst folgende Grundsätze:

- Der Verkehr aus den Wohngebieten soll direkter auf das übergeordnete Strassennetz abfließen können, ohne den Dorfkern unnötig zu belasten. Durch die Realisierung von «Verkehrsspangen» tangential zum Zentrum werden die Wohnquartiere stärker mit den Ausfallachsen verbunden und das Zentrum entlastet (Kammererschliessung).

Diese Quartierserschliessungen haben primär die Funktion der Kernentlastung und nicht die Funktion einer Ortsumfahrung.

- Verschiebung des A3-Autobahnanschlusses im Rahmen des Masterplans Höfe anstreben.
- Dem Fussgängerverkehr ist besondere Beachtung zu schenken.
- Der Bedeutung des öffentlichen Verkehrs ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten vermehrt Rechnung zu tragen. Die gute Lage Wolleraus im Konzept des regionalen öffentlichen Verkehrs soll gestärkt und die Wohnquartiere darin eingebunden werden.

Schema der tangentialen Verkehrsspannen (zu Verkehrskonzept Ziffer a):



## Strategie zur Landschaftsentwicklung

Die übergeordneten Grundsätze der Gesamtstrategie unterstreichen den Zusammenhang zwischen der Siedlungsentwicklung und der die Gemeinde prägenden Landschaft. Die Ausgestaltung der Landschaft und ihrer Ausstattung (Naherholung) stellt auf die Grundsätze der Landschaftsentwicklung ab:

- a) Die Landschaft ist sorgfältig zu erhalten. Die Naherholungsgebiete im Landschaftsraum sind durch gezielte Verbesserungen der Ausstattung (z.B. Allmend) aufzuwerten.
- b) Freihalten des Becki und des Studenbüels als landschaftsbestimmende Elemente im Siedlungsgebiet.
- c) Sicherstellen des Fuss- und Radwegnetzes. Gezielte Netzergänzungen zum Schliessen von Rundwegen der Naherholung und des regionalen Wegnetzes.
- d) Naturschutzgebiete bilden wichtige Elemente im Landschaftsraum. Sie sind zu erhalten.
- e) Schaffung und Umsetzung eines Landschaftsentwicklungskonzepts.

# Landschaftsentwicklung

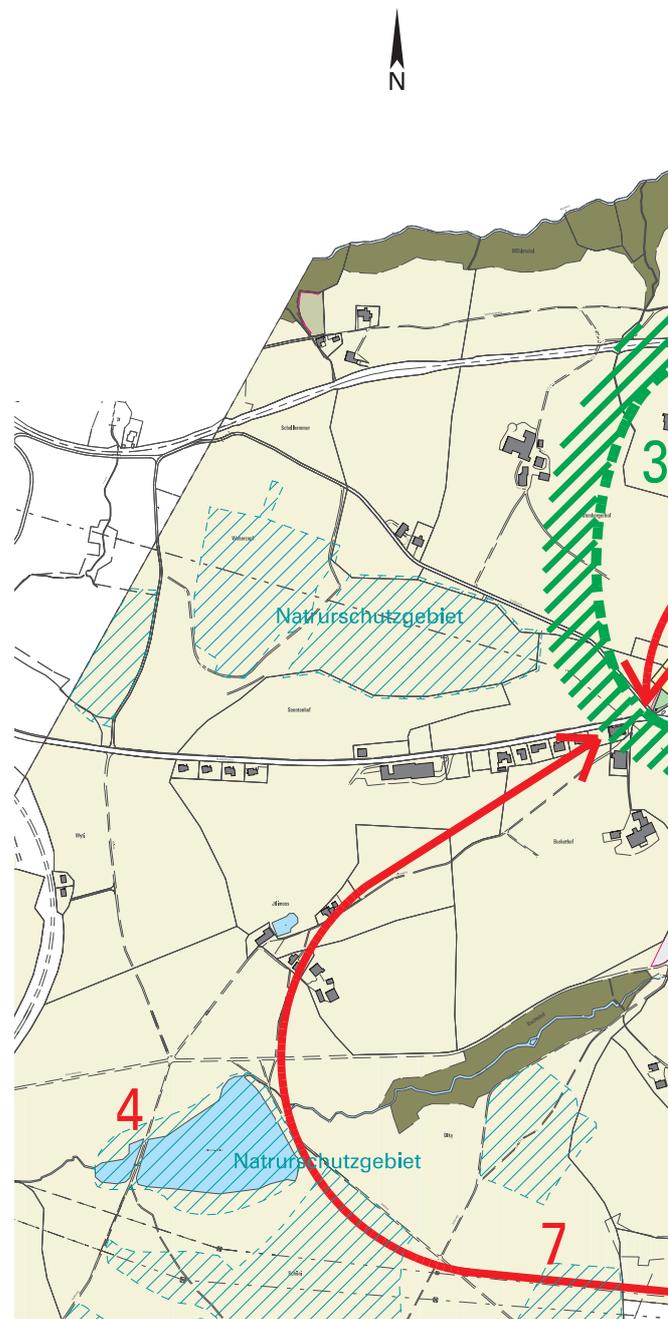
Die im Plan «Landschaftsentwicklung» aufgeführten Landschaftselemente und Wege betreffen mittel- bis längerfristige Absichten. Sie werden im Rahmen der Zonen- und Erschliessungsplanung, im Rahmen des Wegunterhalts oder in Vereinbarungen mit Grundeigentümern angestrebt.

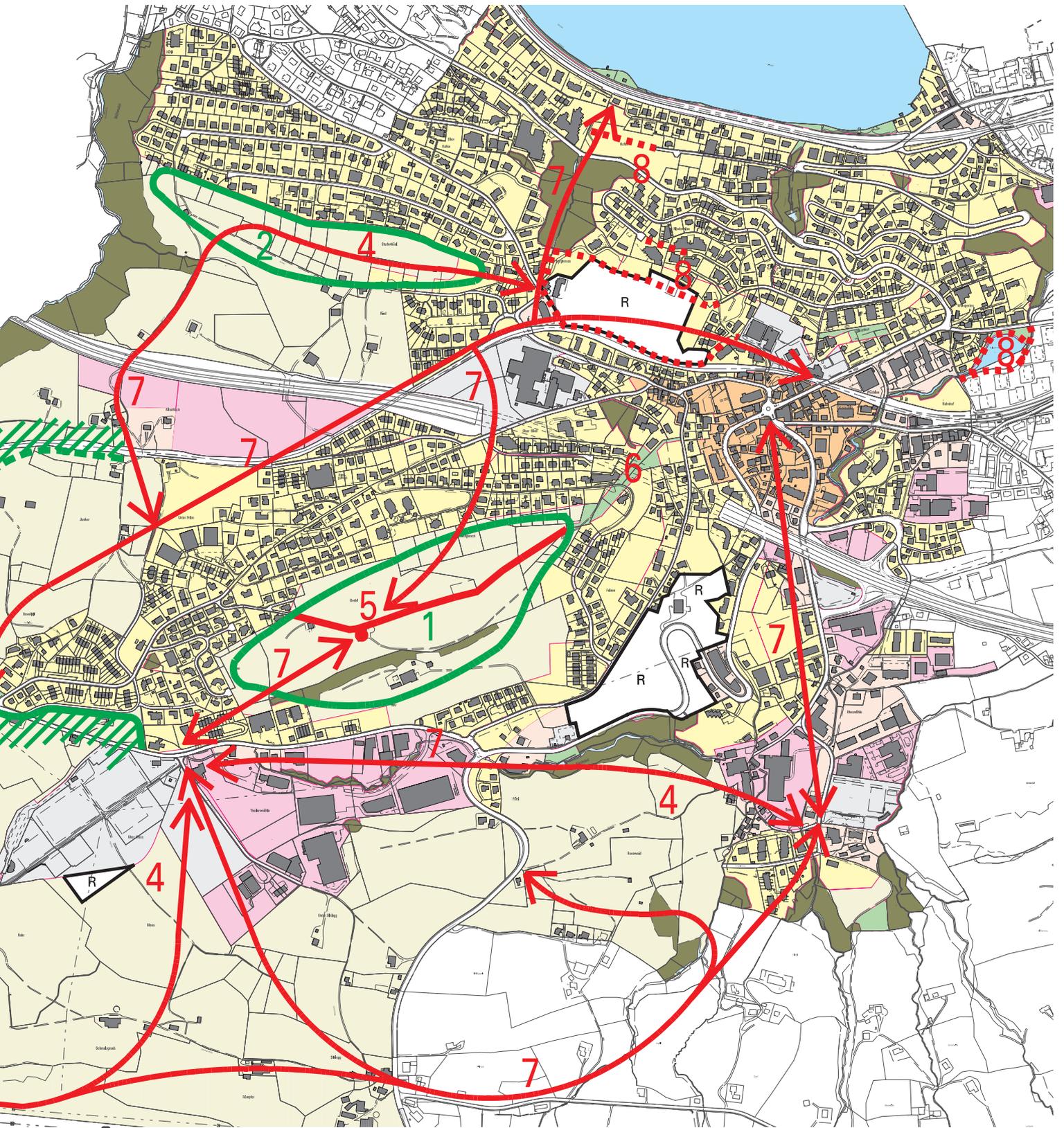
## Kommentar zum Plan

### Nr. Gegenstand

- 1** Freihalten des Hügelrückens «Becki» als landschaftliches Merkmal und erstklassiges Erholungsgebiet. Sicherstellung durch nutzungsplanerische Festlegung.
- 2** Freihalten des «Studenbüel» als landschaftlich bestimmende Krite am Rand der Bauzone.
- 3** Längerfristig äusserste Trennlinie zwischen Bau- und Landschaftsgebiet.
- 4** Anlagen und Ausstattungen (Feuerstellen, Sitzbänke, Orientierungstafeln, Papierkörbe, Wegverbindungen Allmenden u.a.) im Naherholungsgebiet.
- 5** Becki-Kretenweg mit Naherholungsstützpunkt.
- 6** Mit geeigneten Zonenbestimmungen ist die freie Aussicht auf den See zu wahren.
- 7** Wünschenswerte Ergänzung des Fusswegnetzes als Rundwege.
- 8** Ergänzungen im Wegnetz. Prüfen der Sicherstellung im Baubewilligungsverfahren, mit Verträgen oder Landerwerb.

Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten: Geoterra AG Richterswil; Stand: 6.4.2004





## Wie geht es weiter?

Mit der Formulierung der Entwicklungsstrategie ist ein erster Schritt in der Revision der Ortsplanung getan. Die Zonenplankommission wird anschliessend – unter Berücksichtigung der Reaktionen und Anregungen aus der Bevölkerung – die Entwicklungsstrategie im Zonenplan und im Baureglement umsetzen.

Die revidierte Ortsplanung hat möglicherweise Auswirkungen auf die Erschliessungsplanung und ist in dieser zu berücksichtigen. Der überarbeitete Zonenplan sowie allfällige Baureglementsänderungen sollen der Bevölkerung im Verlaufe des Jahres 2005 vorgelegt werden. Mit dem Vorliegen des überarbeiteten Zonenplans wird die Bevölkerung ein weiteres Mal orientiert. Sie kann dann auch Einsprache erheben.

## Ihre Meinung interessiert uns

Die Zonenplankommission interessiert sich dafür, was Sie von der Entwicklungsstrategie halten. Sie können Eingaben dazu schriftlich an die Zonenplankommission richten. Die Anträge sollten wenn immer möglich kurz und klar formuliert werden:

- Was gefällt Ihnen an der Entwicklungsstrategie?
- Was sollte an der Entwicklungsstrategie geändert werden?
- Was sollte an der Entwicklungsstrategie ergänzt werden?

Bitte senden Sie Ihre Eingaben zur Entwicklungsstrategie bis spätestens Ende Mai an:

Gemeinde Wollerau  
Zonenplankommission  
Postfach  
8832 Wollerau

oder mailen Sie an: [bauamt@wollerau.ch](mailto:bauamt@wollerau.ch)