



Genehmigung

Kommunale Richtplanung

Richtplantext

30 Tage öffentliche Mitwirkung vom 14. August 2020 bis 14. Oktober 2020.

Vom Gemeinderat erlassen am 06. April 2021

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeschreiber 



Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 488/2021 vom 6. Juli 2021.

Der Landammann



Der Staatsschreiber





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 Wollerau Hauptstrasse 15 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	Marcel Rust, Michael Ruffner, Christoph Lanker
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	5
1.1	Stellung des vorliegenden Richtplantextes	5
1.2	Bedeutung des kommunalen Richtplans	5
1.3	Verfahren	6
1.3.1	Kommunale Richtplanung.....	6
1.3.2	Umsetzung in die Nutzungsplanung	7
1.4	Aufbau Kommunaler Richtplan	8
1.5	Richtplanbeschlüsse	9
2.	Gesamtschau/Zukunftsbild	11
2.1	Bereich Siedlung	12
2.2	Bereich Verkehr.....	13
2.3	Bereich Natur, Landschaft und Erholung.....	14
2.4	Richtplanbeschlüsse Ziele und Handlungsbedarf	14
3.	Sachbereich Siedlung	15
3.1	Aufwertung Ortskern Wollerau	15
3.1.1	Förderung zentrumsbildende Strukturen	15
3.1.2	Aufwertung Plätze	16
3.2	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)	16
3.2.1	Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung.....	16
3.2.2	Siedlungsqualität	23
3.2.3	Transformationsgebiet.....	24
3.2.4	Förderung «Preiswerter Wohnraum»	25
3.2.5	Überdeckung Autobahn A3.....	26
3.2.6	Siedlungserweiterungsgebiete.....	28
4.	Sachbereich Verkehr	30
4.1	Aufwertung Strassenräume	30
4.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	31
4.2.1	Pförtneranlage	31
4.2.2	Neue Strassen.....	32
4.2.3	Niveaufreie Bahnquerung	33
4.3	Öffentlicher Verkehr	35
4.3.1	Ergänzung ÖV-System.....	35
4.3.2	Haltestellen Bus	36
4.4	Fuss- und Veloverkehr	37
4.4.1	Fussverkehr.....	37
4.4.2	Veloverkehr	38
4.5	Verkehrsentensive Einrichtungen	39
5.	Sachbereich Natur, Landschaft und Erholung	40

5.1	Bezug zum See und zur Landschaft.....	40
5.2	Aussichtspunkt Beckihügel	41
5.3	Schützenswerte Natur-, Landschafts- und Kulturobjekte	42
5.4	Siedlungstrenngürtel.....	42
5.5	Obststreuwiesen- und anlagen.....	43

1. Allgemeines

1.1 Stellung des vorliegenden Richtplantextes

Der vorliegende Richtplantext ist ein behördenverbindlicher Bestandteil des kommunalen Richtplans Wollerau.

1.2 Bedeutung des kommunalen Richtplans

Neue übergeordnete Grundlagen

Seit der Anpassung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 wird das Augenmerk bei der Siedlungsentwicklung zur Hauptsache auf die Innenentwicklung gerichtet. Dieses Schwerpunktthema wurde bei der Überarbeitung des kantonalen Richtplans Schwyz (vom Bundesrat genehmigt am 24. Mai 2017) aufgenommen und die Anforderungen für Planungen auf kommunaler Stufe formuliert. Demnach sind die Ortsplanungen der Gemeinden auf die Zieldichten in den Jahren 2030 respektive 2040 auszurichten. Für Gemeinden, deren Siedlungsgebiet hauptsächlich im urbanen oder periurbanen Raum liegt, ist als Grundlage für eine Nutzungsplanungsrevision ein kommunaler Richtplan oder Siedlungsleitbild¹ zu erarbeiten.

Ausschnitt Kantonalen Richtplan



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

Kommunale Aufgabe

Der kommunale Richtplan Wollerau setzt dort an, wo die Themen des kantonalen Richtplans auf der Gemeindeebene vertieft betrachtet und ergänzt werden sollen. Er soll die langfristige Entwicklung von Siedlung, Verkehr, Natur, Landschaft und weiteren Raumnutzungen aufzeigen und aufeinander abstimmen.

Der kommunale Richtplan erhält dadurch eine grosse Bedeutung als strategisches Instrument, mit dem die zukünftigen Entwicklungsabsichten der

¹ Anstelle des kommunalen Richtplans kann auch ein Siedlungsentwicklungskonzept oder ein räumliches Leitbild erarbeitet werden. Voraussetzung dafür ist eine öffentliche Mitwirkung. Dieses Instrument bedarf keiner Genehmigung durch den Regierungsrat und ist daher nicht verbindlich.

Gemeinde festgehalten und definiert werden. Durch die regierungsrätliche Genehmigung wird der kommunale Richtplan behördenverbindlich. Eine grundeigentümergebundene Umsetzung erfolgt erst in der Nutzungsplanung.

Zuständigkeit	Planungsinstrument	Verbindlichkeit
Kanton Schwyz	Kantonaler Richtplan (Text und Karte) Kantonale Strategie über die räumliche Entwicklung auf kantonomer Stufe.	behördenverbindlich
Gemeinde Wollerau	Kommunaler Richtplan (Text und Karten) Definieren von strategischen Entwicklungsabsichten in verschiedenen Themengebieten auf kommunaler Stufe.	behördenverbindlich
Gemeinde Wollerau	Kommunale Nutzungsplanung (Zonenplan, Reglemente, ...) Umsetzung der Strategien, parzellenscharfe Festlegungen der Art und Mass der Nutzung.	grundeigentümergebunden

Rechtliche Grundlage § 13 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 10 ff. der Vollzugsverordnung zum PBG (VVzPBG) bilden die rechtlichen Grundlagen eines kommunalen Richtplans. Darin werden Inhalt, Verfahren, Genehmigung und dessen Verbindlichkeit definiert. Auf Gemeindeebene werden in Art. 4 und 5 des Baureglements die Planungsmittel, deren Inhalt und Erlasse geregelt.

1.3 Verfahren

1.3.1 Kommunale Richtplanung

Erlassverfahren Das Verfahren für den Erlass eines kommunalen Richtplans richtet sich nach § 11 VVzPBG.

Bisheriges Verfahren	Grundlagen erarbeiten, Ortsanalysen, Startgespräch mit kantonalem Amt für Raumentwicklung.	Herbst 2017 – September 2018
	Entwicklungsvorstellungen (Workshop und Begehung mit Arbeitsgruppe und Gemeinderat)	September 2018
	Entwurf Richtplankarte und Erläuterungsbericht	Oktober 2018 – Januar 2020
	Kantonale Vorprüfung	Februar 2020 – April 2020
	Bereinigung anhand des Vorprüfungsberichtes	April 2020 – Mai 2020
	Mitwirkung	14. August 2020 – 14. Oktober 2020
	Schlussbereinigung und Beschluss Gemeinderat	06. April 2021 (Beschluss-Nr. 2021.119)
	Genehmigung durch Regierungsrat	6. Juli 2021 (RRB Nr. 488/2021)

Änderungsverfahren	Soweit sich das kantonale Recht nicht zur Änderung und Aufhebung kommunaler Richtpläne äussert (§ 13 PBG, § 10 ff. VVzPBG), ist bei zukünftigen Änderungen analog zu den Vorgaben des Bundes für kantonale Richtpläne ² zu verfahren (einstweilige Interpretation des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Schwyz unter Vorbehalt weitergehender Entscheide des Regierungsrates). Demnach sind zu unterscheiden:
Fortschreibungen	Fortschreibungen sind Änderungen im Rahmen der vorgegebenen Richtplangeschäfte. Diese sind den beteiligten Stellen des Kantons mitzuteilen.
Anpassungen	Die Änderung oder Aufhebung von Richtplangeschäften ist im Erlassverfahren gemäss kantonalem und kommunalem Recht durchzuführen. Die Nachbargemeinden sind anzuhören (§ 10 Abs. 2 VVzPBG).
Überarbeitung, Aufhebung	Eine gesamthafte oder teilweise Überarbeitung respektive eine Aufhebung des Richtplans sind im Erlassverfahren gemäss kommunalem und kantonalem Recht durchzuführen. Die Nachbargemeinden sind anzuhören (§ 10 Abs. 2 VVzPBG).
Zuständigkeiten	Für alle Verfahren ist die Gemeinde zuständig. Änderungen, Überarbeitungen oder Aufhebung des kommunalen Richtplans werden durch die Gemeinde erlassen und bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates.

1.3.2 Umsetzung in die Nutzungsplanung

Vorgehen	Der kommunale Richtplan legt als strategisches Instrument die Stossrichtung für die künftige Entwicklung der Gemeinde Wollerau fest. Die Strategieumsetzung erfolgt auf kommunaler Stufe in Form von grundeigentümergebundenen Zonenplänen (Siedlung & Landschaft), einem Erschliessungsplan (inkl. allen nachträglichen Änderungen) und den dazugehörigen Reglementen.
Teilnutzungspläne	Eine thematische Gesamtinteressenabwägung findet bereits im Rahmen des kommunalen Richtplans statt. Mit diesem Ansatz wäre es in Zukunft auch möglich, Änderungen der Nutzungsplanung durch Teilrevisionen anzugehen. Massgebend ist das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 25 ff. PBG.

² Der kantonale Richtplan, Leitfaden für die Richtplanung, EJPD/BRP, Bern, März 1997

1.4 Aufbau Kommunalen Richtplan

Bestandteile	Der kommunale Richtplan Wollerau setzt sich aus einem Grundlagenbericht, dem Richtplantext sowie mehreren Richtplankarten zusammen.
Grundlagenbericht	Der Grundlagenbericht enthält Grundlagen aus den übergeordneten Bundes- und Kantonalplanungen und hält deren konkrete Handlungsanweisungen für den Richtplan Wollerau fest. Weiter enthalten sind Analysen über das Gemeindegebiet, die Bevölkerung, über bisherige Planungen in der Gemeinde Wollerau sowie die Ableitung von Handlungsfeldern aus der vorangegangenen Analyse.
Richtplantext	<p>Der Richtplantext besteht aus einem allgemeinen Teil, einer Gesamtschau/Zukunftsbild sowie aus behördenverbindlichen Beschlüssen. Der Richtplantext wird, in Anlehnung an Art. 5 der Raumplanungsverordnung, mit dem jeweiligen Koordinationsstand versehen. Dabei wird unterschieden zwischen:</p> <p style="margin-left: 20px;">Festsetzung: Vorhaben, die mit Blick auf die wesentlichen räumlichen Auswirkungen bereits abgestimmt sind.</p> <p style="margin-left: 20px;">Zwischenergebnis: Vorhaben, die noch nicht abgestimmt sind, für die sich aber klare Aussagen zu den weiteren Abstimmungsschritten machen lassen.</p> <p style="margin-left: 20px;">Vororientierung: Vorhaben, die noch nicht abstimmungsreif sind oder worüber bloss generelle Vorstellungen bestehen, die aber erhebliche Auswirkungen auf die räumliche Entwicklung haben können.</p>
Richtplankarten	<p>In den Richtplankarten sind die Beschlüsse räumlich verortet. Die Einträge sind zwischen Ausgangslage, kantonalem Richtplaninhalt und kommunalem Richtplaninhalt unterschieden. Die Karten des kommunalen Richtplans in Wollerau sind aufgeteilt in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Teilrichtplankarte „Siedlung, Landschaft, Öffentliche Bauten und Anlagen und Ver- und Entsorgung“, dat. 10. März 2021* • Teilrichtplankarte „Verkehr“, dat. 10. März 2021* • Teilrichtplankarte „Langsamverkehr“, dat. 10. März 2021*

1.5 Richtplanbeschlüsse

Behördenverbindlichkeit	Grau hinterlegt werden Beschlüsse, welche für die Behörden verbindlich sind. Mit der Genehmigung des Regierungsrates werden die Beschlüsse behördenverbindlich.
Beschlüsse	1.5-A Aufbau, Verbindlichkeit und Zuständigkeit a) Der kommunale Richtplan besteht aus dem „Grundlagenbericht“, dem „Richtplantext“ und den „Richtplankarten“. b) Die grau markierten Beschlüsse aus dem Richtplantext sowie die Inhalte der Richtplankarten sind behördenverbindlich. c) Zuständig für den kommunalen Richtplan ist der Gemeinderat Wollerau. d) Die grundeigentümergebundene Umsetzung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung oder anhand von kantonalen Projekten (räumlich und/oder thematisch).

1.5-B Änderung des kommunalen Richtplans

a) Der kommunale Richtplan wird fortgeschrieben, wenn der Vollzug eine Nachführung des Richtplans nach sich zieht. Dies ist notwendig bei:

- Vorhaben, die umgesetzt, aufgegeben oder gestrichen werden;
- Änderungen, die sich aus dem Richtplanvollzug ergeben;
- Abweichungen oder Änderungen von geringfügiger Bedeutung.

b) Eine Anpassung des kommunalen Richtplans ist bei bedeutenden raumwirksamen Änderungen oder neuen raumwirksamen Aufgaben mit einem hohen Abstimmungsbedarf angezeigt. Eine Anpassung ist insbesondere notwendig bei:

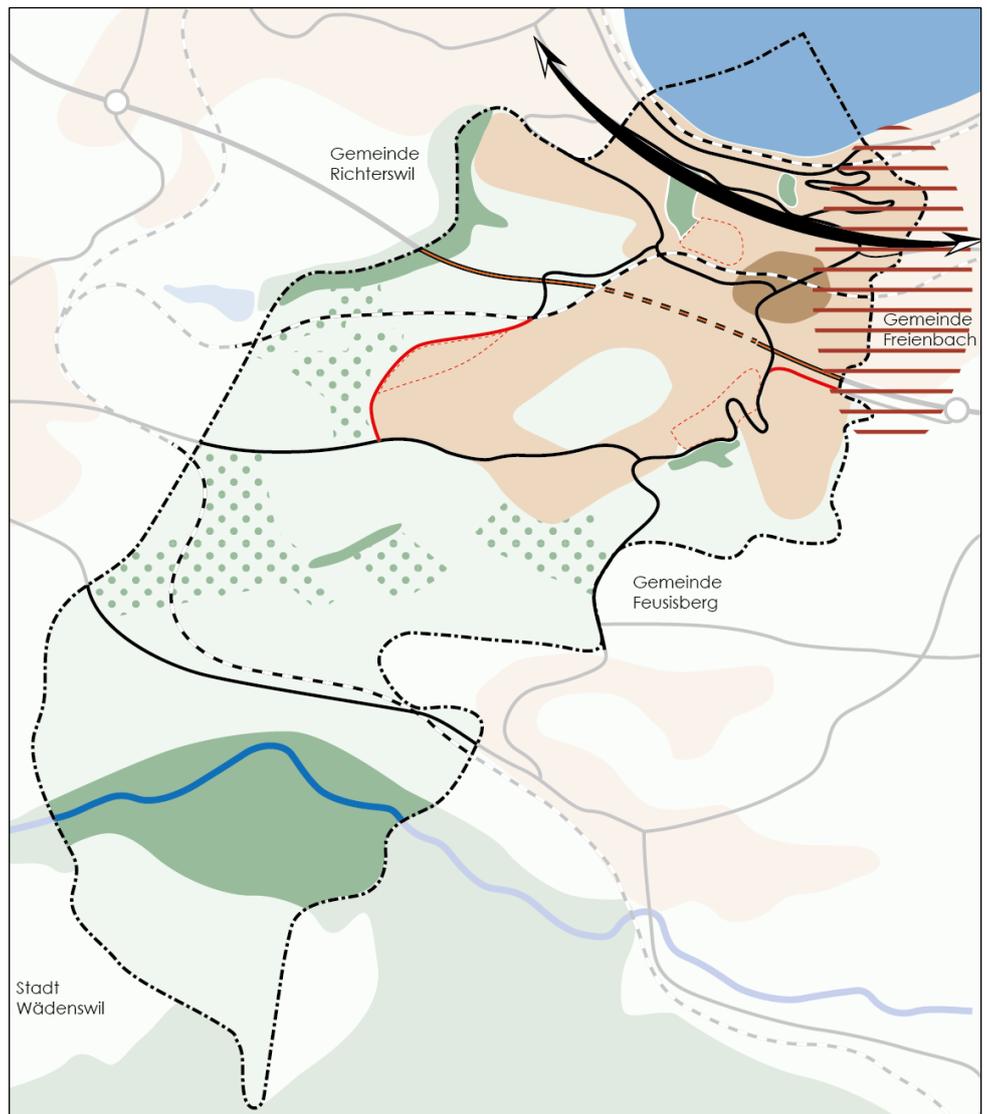
- neuen Vorhaben;
- bedeutenden Anpassungen von Grundlagen (z. B. Bevölkerung, Verkehr oder Wirtschaft).

c) Eine Änderung des kommunalen Richtplans kann von den zuständigen Gemeindebehörden sowie vom Kanton verlangt werden. Weitere Behörden (z. B. andere Gemeinden) sowie beschwerdeberechtigte Organisationen, private und juristische Personen können um eine Richtplanänderung ersuchen.

Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Regierungsrat Kanton Schwyz
Massnahmen	Verfahren nach Planungs- und Baugesetz durchlaufen.
Hinweise / Grundlagen	-
Koordination	Festsetzung

2. Gesamtschau/Zukunftsbild

Das Kapitel Gesamtschau/Zukunftsbild des kommunalen Richtplans zeigt schematisch die Stossrichtungen der Entwicklung auf. Die raumwirksamen Tätigkeiten und Zielsetzungen werden dabei schematisch auf der nachfolgenden Karte verortet. Dabei sind jedoch nur die übergeordneten raumrelevanten Massnahmen dargestellt (Änderungen gegenüber dem Zustand 2021 sind rot markiert).



Quelle: Eigene Darstellung

Bestand

	Siedlungsgebiet		Gewässer
	Zentrumsbereich		Autobahn A3
	Überörtliche Kooperation		Bahnlinie
	Übriges Gebiet		Hauptverkehrsstrassen
	Fruchtfolgeflechte		Autobahnanschluss
	Wald		Agglomerationsprogramm

Geplante Entwicklung

	Siedlungsgebiet
	Hauptverkehrsstrassen

Nachfolgend sind die Handlungsfelder bzw. die Stossrichtung der geplanten Entwicklung von Wollerau aufgezeigt:

2.1 Bereich Siedlung

Handlungsfeld	Entwicklung Dorfkern Wollerau <i>Das Zentrum soll als attraktiver Dorfkern entwickelt werden.</i>
Gestaltung	Der Ortskern soll als Begegnungsort aufgewertet werden. Die Plätze und Strassenräume sollen attraktiv und fussgängerfreundlich gestaltet sein.
Angebote	Wollerau soll als Einkaufsort gestärkt werden. Im Zentrum soll man sich mit Gütern des täglichen Bedarfs und ergänzenden Angeboten eindecken können.

Handlungsfeld	Innenentwicklung, Verdichtung und Siedlungsgestaltung <i>Wollerau soll wachsen können und die Siedlungsqualität steigern.</i>
Siedlungsentwicklung	Die Siedlungsentwicklung findet grundsätzlich innerhalb der bestehenden Bauzonen statt.
Innenentwicklung	Die Entwicklung von unbebauten Bauzonen und stark unternutzten Flächen soll gefördert werden. Im Hinblick auf die Bauzonenauslastung werden geeignete Massnahmen zur Baulandmobilisierung geprüft. Die Gemeinde sorgt dafür, dass unbebaute Bauzonen bei einer Bebauung mit einer angemessenen Dichte überbaut werden.
Verdichtungsgebiete	Die Gemeinde Wollerau verzichtet auf eine flächendeckende Siedlungsverdichtung. Die Gemeinde prüft quartierweise kleinräumige Verdichtungsgebiete. Ziel ist die Qualität vor der Quantität.
Siedlungsqualität	Wohnsiedlungen sollen gut gestaltet werden. Insbesondere sollen sie über qualitative Grünflächen verfügen, die das soziale Leben fördern.

Handlungsfeld	Preiswerter Wohnungsbau <i>Preiswerter Wohnungsbau soll ermöglicht werden.</i>
Wohnraumangebot	Es sollen vermehrt preiswerte Wohnungen für junge Erwachsene, Familien mit Kindern und für ältere Menschen geschaffen werden.

Handlungsfeld	Bildung und Arbeit
Schule / Bildung	Die Gemeinde Wollerau verfügt über fortschrittliche Schulen, Tages- und Kinderbetreuungseinrichtungen. Diese Infrastrukturen sollen auch dem Vereinsleben offenstehen.
Arbeiten	Durch eine Vielfalt an Unternehmen soll Wollerau über eine solide wirtschaftliche Struktur verfügen. Insbesondere soll Wollerau nicht von einzelnen Unternehmen oder Branchen abhängig sein.
Beschäftigte	Es soll ein breites Angebot an Arbeitsplätzen vorhanden sein, um Ansässigen die Möglichkeit zu geben, in Wollerau zu arbeiten.

2.2 Bereich Verkehr

Handlungsfeld	Verkehrsentlastung Zentrum <i>Das Zentrum von Wollerau soll vom Durchgangsverkehr entlastet werden.</i>
Autobahnanschluss im Osten	Durch die Verlegung des Autobahnanschlusses ins Gebiet Öltrotte (Gemeinde Freienbach) sowie dem neuen Zubringersystem Stegackerverbindung wird der Dorfkern von Wollerau vom Verkehr entlastet.
Tangentialverbindung	Mit der Erstellung der Stegackerverbindung sowie der Junkerstrasse wird der Dorfkern von Wollerau vom Verkehr entlastet.

Handlungsfeld	Verbesserung der Fuss- und Veloverbindungen ins Zentrum <i>Die Wohnquartiere sind besser ans Zentrum anzubinden.</i>
Wegnetz	Durch eine Verbesserung des Wegnetzes und die Prüfung zur Einführung von Veloinfrastrukturanlagen wie z.B. Velowege, kombinierte Fuss- und Velowege sowie Velostreifen auf wichtigen Gemeindestrassen soll die Anbindung sowie die Sicherheit verbessert werden.

2.3 Bereich Natur, Landschaft und Erholung

Handlungsfeld	Bezug zur Landschaft und zum See <i>Die Zugänglichkeiten sollen verbessert und die Identifikation gestärkt werden.</i>
Naherholung	Es sollen die Naherholungsmöglichkeiten innerhalb der Siedlung und in unmittelbarer Nähe erhalten und entwickelt werden. Mit einer Ergänzung des Wegnetzes sollen diese von der Siedlung aus gut erreichbar sein.
Siedlungstrenngürtel	Dank Grünflächen und den landwirtschaftlich genutzten Siedlungstrenngürteln soll Wollerau nicht weiter mit den Nachbargemeinden zusammenwachsen.

2.4 Richtplanbeschlüsse Ziele und Handlungsbedarf

Beschlüsse	2.4-A Ziele und Handlungsbedarf Die strategische Stossrichtung der Gesamtschau ist bei kommunalen Planungen zu berücksichtigen.
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Grundeigentümer
Massnahmen	Diverse
Hinweise / Grundlagen	-
Koordination	Festsetzung

3. Sachbereich Siedlung

3.1 Aufwertung Ortskern Wollerau

3.1.1 Förderung zentrumsbildende Strukturen

Ausgangslage /
Erläuterungen

Der Ortskern von Wollerau soll aufgewertet werden, indem zentrumsbildende Strukturen gefördert werden. Dazu gehören unter anderem gewerbliche Erdgeschossnutzungen im Zentrum, ortsbildprägende Fassaden sowie eine Strassenraumgestaltung, welche von Fassade zu Fassade reicht.

Im Dorfkern von Wollerau fehlt ebenfalls ein belebter attraktiver Dorfplatz. Es gilt abzuklären, inwieweit der Bereich des Schulhausareals als Aufenthaltsbereich aufgewertet werden kann.

Beschlüsse

3.1-A Förderung zentrumsbildende Strukturen

Die Gemeinde strebt eine Aufwertung des Ortskerns Wollerau an. Dabei sind namentlich folgende Massnahmen zu prüfen und umzusetzen:

- a) Festlegung Anteile gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen an zentralen Lagen mit Publikumsverkehr.
- b) Erhöhte Gestaltungsvorschriften für Bauten im Zentrum (strassenseitige Fassaden).
- c) Durchgehende Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade an zentralen Lagen mit Publikumsverkehr.
- d) Definition der Nutzung und Gestaltung der Plätze und Aufenthaltsbereiche.
- e) Schaffung eines attraktiven Dorfplatzes im Bereich des Schulhauses Dorfmatte.
- f) Prüfung einer Erweiterung der Zentrumszone.
- g) Prüfen einer gestalterischen Aufwertung des Strassenraums vom Dorfkern zum Einkaufszentrum Roospark (in Verbindung mit Verkehrsentslastung durch Stegackerverbindung).
- h) Punktuelle, gestalterische Aufwertung der Randbereiche.

Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Gemeinde Wollerau, Tiefbauamt des Kantons Schwyz, Grundeigentümer
Massnahmen	Überarbeitung Kernzonenplan, Baureglement
Hinweise / Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> Grundlagenbericht Kap. 5.3.1, 5.3.3 und 5.3.4 Beschluss 4.1-A, 4.3-B, 4.2-D
Koordination	Festsetzung

3.1.2 Aufwertung Plätze

Ausgangslage /
Erläuterungen

Der Platz vor dem Gemeindehaus wird momentan nur für den wöchentlichen Markt verwendet. Ansonsten ist er schlicht und neutral gestaltet. Er besitzt keinen hohen Wiedererkennungswert oder Aufenthaltsqualität.

Beschlüsse	3.1-B Dorfplatz / Platz Gemeindehaus Die Gemeinde setzt sich für einen attraktiven Platz / Aufenthaltsbereich vor dem Gemeindehaus ein. Dieser soll der Bevölkerung von Wollerau als Aufenthaltsbereich dienen. Der Platz ist so zu gestalten, dass er multifunktional genutzt werden kann und der Wochenmarkt weiterhin Platz findet.
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Gemeinde Wollerau
Massnahmen	Ideenwettbewerb / Projekt Umgebungsgestaltung
Hinweise / Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> Grundlagenbericht Kap. 5.3.3 Beschluss 4.2-D
Koordination	Festsetzung

3.2 Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

3.2.1 Innentwicklung und Siedlungsverdichtung

Ausgangslage /
Erläuterungen

Im weitgehend bebauten Siedlungsgebiet der Gemeinde Wollerau sind zahlreiche grössere und kleinere Grundstücke nicht bebaut oder deutlich unternutzt. Damit die Ausdehnung der Siedlungsflächen in Grenzen gehalten werden kann, sollen die inneren Reserven überbaut respektive einer zweckmässigen Nutzung, im Sinne der haushälterischen Bodennutzung, zugeführt werden. Der kantonale Richtplan sieht im urbanen Raum eine Dichte von + 10% bis ins Jahr 2040 gegenüber der Dichte von 2017 (Genehmigung Richtplan durch Bundesrat) vor. Die nachfolgende Berechnung

zeigt auf, wie weit der Dichtezuwachs über die noch unbebauten Bauzonenreserven erreicht werden kann.

- Unbebaute Grundstücke
- Innenentwicklungspotenziale
 - Baulücken
 - Aussenreserven



Quelle: raum+, Stand Oktober 2019

Einwohner- und Beschäftigtenpotenzial

Bei einem Vollausbau der noch unbebauten Wohn- und Mischzonen besteht ein theoretisches Potential für ca. 1'250 Einwohner und Beschäftigte.

Zuwachs der Dichte

Wie die untenstehende Tabelle zeigt, steigt die Dichte der bebauten Gebiete dadurch von 69.0 E+B/ha (Dichte zum Zeitpunkt der Genehmigung des Kantonalen Richtplans) auf rund 76.5 E+B/ha an. Dies entspricht einer Siedlungsverdichtung von ca. 10.0%.

Dichte der bebauten Bauzone IST (Stand 2017, nach kant. Richtplan)	Dichte, wenn auch unbebaute Bauzone ordnungsgemäss bebaut wird.	Dichtezuwachs (bei vollständigem Ausnützen der Reserven)
69.0 E+B / ha	76.5 E+B / ha	+ ca. 10.0 %

Die Gemeinde Wollerau beabsichtigt daher nur eine punktuelle Siedlungsverdichtung anzustreben. Primär soll der Fokus auf eine hohe Siedlungsqualität gelegt werden.

Beschlüsse	3.2-A Innenentwicklung a) Die Gemeinde definiert die Entwicklungsziele der Innenentwicklungspotenziale (gemäss raum+ Daten) und trifft Massnahmen, mit denen diese für Überbauungen respektive für zweckmässige Nutzungen aktiviert werden. b) Die Gemeinde schafft die Voraussetzungen zur Überbauung der Aussenreserven (gemäss raum+ Daten) und achtet auf eine angemessene Dichte. c) Die Gemeinde sorgt dafür, dass der Boden sowohl bei Baulandreserven (Innenentwicklungspotenziale und Aussenreserven gemäss raum+ Daten) als auch bei Umwandlungen im Bestand haushälterisch mit einer angemessenen Dichte genutzt wird. Dazu prüft sie beispielsweise das Festlegen von Mindestdichten im Baureglement. d) Die Gemeinde wirkt allfälliger Baulandhortung von WMZ-Zonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) entgegen. Die Grundeigentümer von unüberbauten Bauzonen sind über die Baulandhortung zu sensibilisieren.
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	-
Massnahmen	Überarbeitung Baureglement, Sensibilisierung Grundeigentümer, Gestaltungsplanung.
Hinweise / Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlagenbericht Kap. 5.1 • Beschluss 4.2-A (Pfortneranlage) • Beschluss 4.2-B (Junkerstrasse) • Beschluss 4.2-C (Stegackerverbindung)
Koordination	Festsetzung

Beschlüsse**3.2-B Siedlungsverdichtung**

a) Im kommunalen Richtplan werden drei Vorgehensweisen für die Siedlungsverdichtung festgelegt. Die drei Vorgehensweisen werden wie folgt priorisiert:

- Bauliche Siedlungsverdichtung ► 1. Priorität
- Siedlungsverdichtung steuern ► 1. Priorität
- Punktuelle Siedlungsverdichtung ► 2. Priorität

Bedeutung 1. Priorität: Planungsrechtliche Umsetzung im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung, evtl. aktive Förderung der baulichen Umsetzung (bsp. durch Grundeigentümergegespräche, Beratungen etc.).

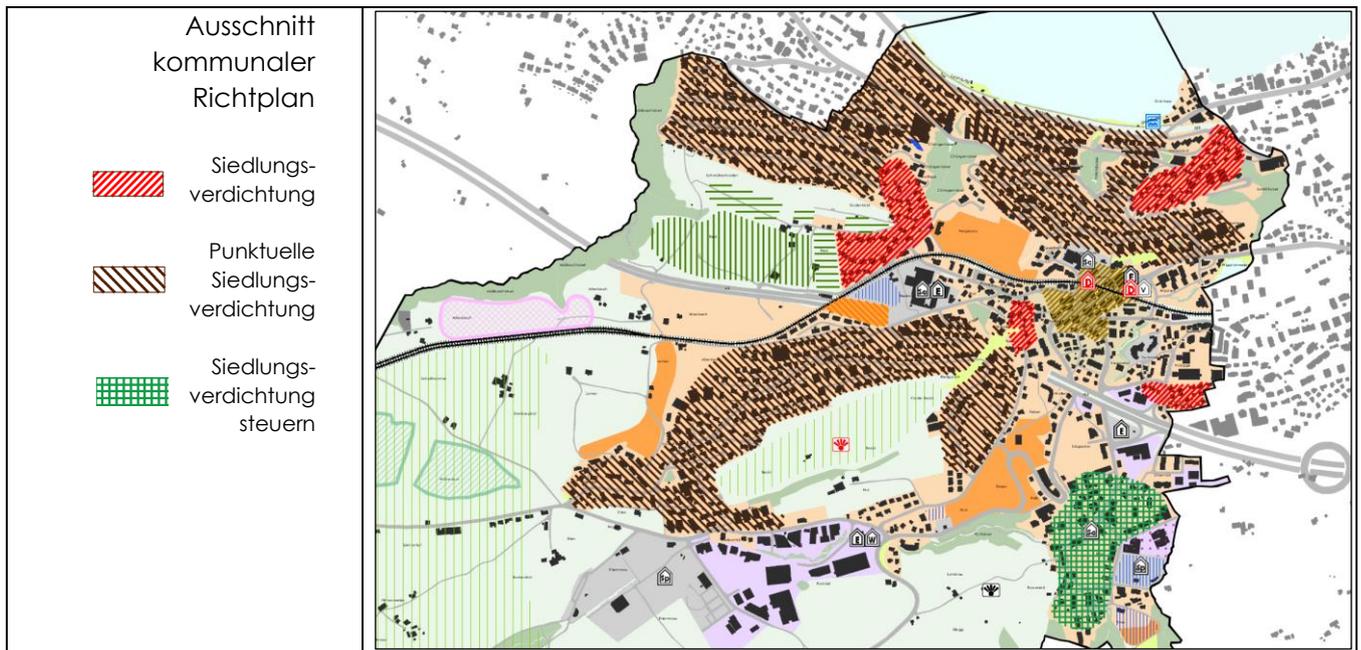
Bedeutung 2. Priorität: Prüfung der planungsrechtlichen Umsetzung im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung, vorerst keine aktive Förderung der baulichen Umsetzung durch Gemeinde.

b) Die im kommunalen Richtplan als «Bauliche Siedlungsverdichtung» bezeichneten Gebiete sind für eine Verdichtung vorzusehen. Dabei sind insbesondere die planungsrechtlichen Vorgaben (z. B. Bauzonenzuteilung, Nutzungsmasse etc.) auf die örtlichen Interessen und die erwünschte Entwicklung abzustimmen. Im kommunalen Richtplan werden folgende Gebiete als mögliche Siedlungsverdichtungsgebiete bezeichnet:

- Bereich Bächergässli/Bächerstrasse (Schwyzerstrasse bis Fabrikstrasse)
- Bereich Alte Wollerauerstrasse/Mühlebach (Hergisroos bis Einmündungsbereich Chüngentobelweg)
- Bereich Felsenstrasse (Nahbereich Kernzone)
- Bereich Feldmoos/Etzelstrasse

c) In dem im kommunalen Richtplan als «Siedlungsverdichtung steuern» bezeichneten Gebiet (Gebiet Roos) ist die laufende Verdichtung aktiv zu steuern. Dazu sind die Vorgaben betreffend Aussenraumgestaltung zu überprüfen und wenn notwendig anzupassen.

d) In den im kommunalen Richtplan als «Punktuelle Siedlungsverdichtung» bezeichneten Gebieten (Einfamilienhausgebiete in den Bereichen Erlenstrasse, Felsenstrasse, Felsenrainstrasse, entlang der Schwyzerstrasse, der Alte Wollerauerstrasse sowie den daran angrenzenden Bereichen) soll eine geringfügige Siedlungsverdichtung zugelassen werden. Die planungsrechtlichen Vorgaben (z. B. Gebäudetypologie, Schaffung von Anreizen für eine Siedlungsverdichtung) sind auf die gewünschte Entwicklung abzustimmen.



Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	-
Massnahmen pro Teilgebiet	Im nachfolgenden Abschnitt sind die Massnahmen der Siedlungsverdichtung pro Teilgebiet erläutert.
Hinweise / Grundlagen	Grundlagenbericht Kap. 5.2
Koordination	Festsetzung

Siedlungsverdichtung im Bereich Bächergässli/Bächerstrasse



Quelle: eigene Darstellung

Ausgangslage	Die Gebäude im Bereich Bächergässli/Bächerstrasse (Schwyzerstrasse bis Fabrikstrasse) sind grossenteils zwischen 40 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.
Zonierung	Wohnzone W2
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung Transformation von EFH zu MFH • Erneuerung Wohnquartier • Flächeneffiziente Wohnbebauungen mit hohen gestalterischen Aussenraumqualitäten.
Handlungsanweisung	Überprüfung Nutzungsplanung (Anpassungen Baureglement / Zonierung)

Siedlungsverdichtung im Bereich Alte Wollerauerstrasse/ Mühlebach



Quelle: eigene Darstellung

Ausgangslage	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.
--------------	---

	<p>Das Gebiet im Bereich «Mühlebach» ist durch die angrenzende SOB-Haltestelle gut ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Deswegen, und wegen der günstigen Topografie, kann eine Verdichtung geprüft werden.</p> <p>Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung liegt das Gebiet «Alte Wollerauerstrasse/Mühlebach» innerhalb der ÖV-Güteklasse C.</p>
Zonierung	Wohnzone W2
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung Transformation von EFH zu MFH • Erneuerung Wohnquartier
Handlungsanweisung	Überprüfung Baureglement (Anpassungen Baureglement / Zonierung), Anpassung Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan)

Siedlungsverdichtung im Bereich Felsenstrasse



Quelle: eigene Darstellung

Ausgangslage	<p>Die Gebäude im Bereich «Felsenstrasse» (Nahbereich zur Kernzone) sind grossenteils zwischen 60 und 100 und mehr Jahren 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.</p>
Zonierung	Wohnzone W3
Ausgangslage	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung Transformation von EFH zu MFH • Erneuerung Wohnquartier
Handlungsanweisung	Überprüfung Baureglement (Anpassungen Baureglement / Zonierung)

Siedlungsverdichtung im Bereich Feldmoos / Etzelstrasse



Quelle: eigene Darstellung

Ausgangslage	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.
Zonierung	Wohnzone W2
Zielsetzung	<ul style="list-style-type: none"> • Förderung Transformation von EFH zu MFH • Erneuerung Wohnquartier
Handlungsanweisung	Überprüfung Baureglement (Anpassungen Baureglement / Zonierung)
Hinweise / Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlagenbericht Kap. 5.2.1

3.2.2 Siedlungsqualität

Ausgangslage / Erläuterungen Innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen der Gemeinde Wollerau sollen die Siedlungsverdichtungsgebiete sowie die unbebauten Bauzonen (Innenentwicklungspotenziale und Aussenreserven) qualitativ entwickelt werden. Die Gemeinde legt Qualitätsanforderungen an die Überbauungen fest. Insbesondere die öffentlichen Interessen (Bsp. Plätze, Wegverbindungen, Bepflanzungen etc.) sind umfassend darzulegen. Auf Basis von Bebauungskonzepten oder Konkurrenzverfahren schafft die Gemeinde die nutzungsplanerischen Voraussetzungen. Zusammen mit der Bauherrschaft wird das Vorgehen und das massgebende Verfahren definiert.

Beschlüsse	3.2-C Siedlungsqualität
	a) Die Gemeinde achtet auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung, prüft die Festlegung von Qualitätskriterien und planerischen Vorgaben in der

	<p>Nutzungsplanung (z. B. mittels Gestaltungsrichtlinien und Vorgaben zur Förderung von einheimischen Pflanzen).</p> <p>b) Die Gemeinde achtet auf genügend hochwertige Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes. Dabei sind historische Gegebenheiten wie der Streuobstbau einzubeziehen und weiterzuentwickeln.</p>
--	--

Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Gemeinde Wollerau
Massnahmen	Überarbeitung Baureglement und Festlegung von Qualitätskriterien, Gestaltungsplanpflichtgebiete definieren.
Hinweise / Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlagenbericht Kap. 5.3 • Kantonaler Richtplan Schwyz, B-4.2
Koordination	Festsetzung

3.2.3 Transformationsgebiet

Ausgangslage /
Erläuterungen

Im Gewerbegebiet FAES ist heute ein Gewerbebetrieb mit zwei- bis viergeschossigen Bauten vorhanden. Durch die Entwicklungsabsichten des Betriebs ergibt sich die Möglichkeit, das Gebiet von einer reinen Gewerbezone in eine Mischzone (Bsp. Wohn- und Gewerbezone) umzuzonen.

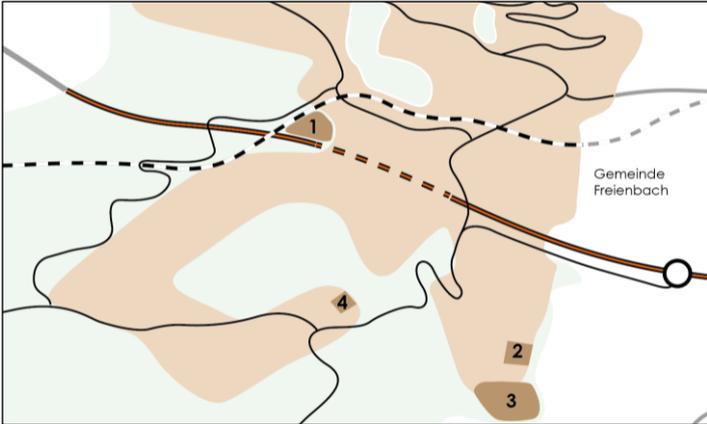
Beschlüsse	<p>3.2-D Transformation Gewerbegebiet FAES</p> <p>a) Die Gemeinde prüft im Rahmen der Nutzungsplanung eine Umzonung der Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone.</p> <p>b) Um sicherzustellen, dass keine reine Wohnzone entsteht, prüft die Gemeinde die Einführung eines minimalen Gewerbeanteils für das entsprechende Gebiet.</p>
-------------------	--

Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Gemeinde Wollerau
Massnahmen	Anpassung Zonenplan und Baureglement
Hinweise / Grundlagen	-
Koordination	Festsetzung

3.2.4 Förderung «Preiswerter Wohnraum»

Ausgangslage /
Erläuterung

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.

Beschlüsse	3.2-E Preiswerter Wohnraum
	<p>a) Die Gemeinde setzt sich für die Schaffung von preiswertem Wohnraum ein. Sie prüft in ihrer Nutzungsplanung die planerischen Voraussetzungen für preiswerten Wohnraum mittels eines Anreizsystems.</p> <p>b) Die Gemeinde prüft, ob und wie die gemeindeeigene Parzelle westlich des Schulhauses Riedmatt, die Sportanlage Roos und das Gebiet Fritschweg für preiswerten Wohnungsbau genutzt werden könnten.</p>
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Grundeigentümer, Wohnbaugenossenschaften, Korporation Wollerau
Massnahmen	Die Gemeinde prüft Massnahmen zugunsten von preiswertem Wohnraum in der Nutzungsplanung. Es werden gemeindeeigene Flächen genutzt, um preiswerten Wohnraum zu ermöglichen (z. B. durch Baurechtsvergabe). Dazu sind die Flächen in der Nutzungsplanung den entsprechenden Zonen zuzuweisen. Ebenfalls soll ein Anreizsystem im Baureglement geprüft werden, um auch private Eigentümer zu preiswertem Wohnraum zu ermuntern.
Hinweise / Grundlagen	Grundlagenbericht Kap. 5.4
Koordination	Festsetzung
<p><i>Standortpotenziale preiswerter Wohnraum (Quelle: eigene Darstellung)</i></p> <p>1) Grundstück westlich des Schulhauses Riedmatt 2) Sportanlage Roos 3) Fritschweg 4) Korporation, Felsenstrasse (bestehende Vereinbarung zur Realisation von preiswertem Wohnraum)</p>	

3.2.5 Überdeckung Autobahn A3

Ausgangslage /
Erläuterungen

Die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Wollerau aus dem Jahr 2004 sah erstmals eine Überdeckung der A3 beidseitig des Tunnels Blatt aus Gründen des Lärmschutzes sowie zur Gewinnung von Land vor.

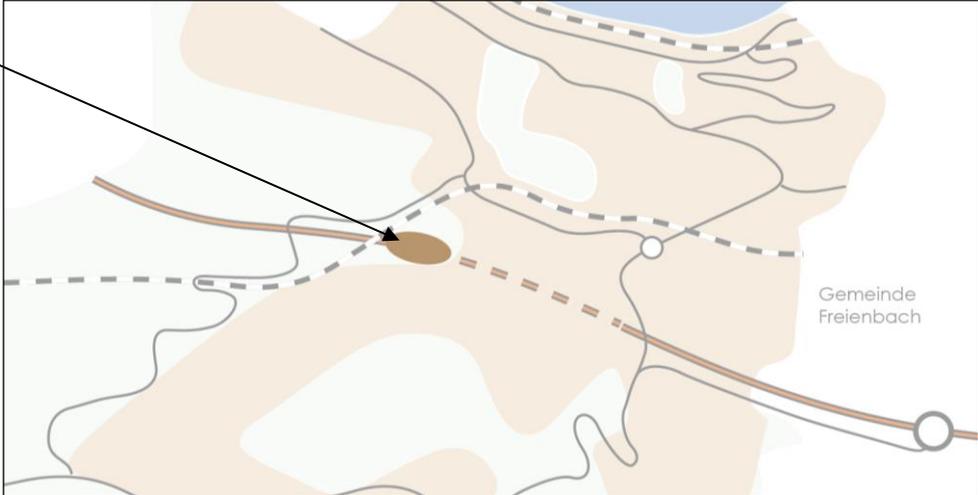
Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erstellte im Jahr 2014 eine Studie zur Mehrfachnutzung von Nationalstrassen, um das Potential für Wohnnutzungen über Nationalstrassen zu eruieren. Schweizweit ist dieses Potential zwar bescheiden, kann auf einzelnen Autobahnabschnitten jedoch zweckmässig sein.

Aufgrund verschiedener Standortfaktoren wie Bevölkerungsdichte, Beschäftigtendichte, Lage im Gelände, Zonenverträglichkeit und Bau- und Verkehrstechnikfaktoren wurden schweizweit knapp 100 Standorte untersucht. Als Resultat geht ein Gesamtrating mit der maximalen Punktzahl von 5 hervor. Dabei wurde auch die Autobahnüberdeckung der A3 im Bereich zwischen der SOB-Bahnlinie und dem Tunnel Blatt geprüft. Die Überdeckung wird mit einem Rating von 3.75 beurteilt und liegt somit im mittelhohen Bereich.

Dies bedeutet, dass aufgrund der untersuchten Standortfaktoren eine Doppelnutzung der Autobahn weiter bzw. detaillierter geprüft werden sollte. Für eine Doppelnutzung spricht unter anderem die Tatsache, dass die Autobahn am betroffenen Standort in einem Einschnitt liegt. Das heisst, dass die Autobahn durch einen «Deckel» vollständig zum Verschwinden gebracht werden kann. Dadurch können ortsbaulich besonders verträgliche Lösungen geschaffen werden.

Kritisch zu prüfen ist, mit welcher Dichte (bzw. welcher Geschossigkeit) die Autobahnüberdeckung bebaut werden kann. Davon abhängig ist die Wirtschaftlichkeit einer möglichen Überdeckung.

Beschlüsse	3.2-F Überdeckung Autobahn A3
	Im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung mit Wohngebäuden prüft die Gemeinde, ob die planerischen Voraussetzungen für eine Überdeckung der Autobahn auf dem Abschnitt SOB-Bahnlinie bis zum Tunnel Blatt geschaffen werden können und die wirtschaftlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Kanton Schwyz (ARE, TBA)
Massnahmen	Die Gemeinde prüft die Realisierbarkeit der Überdeckung in der Nutzungsplanung (evtl. in Verbindung mit Machbarkeitsstudie/Studienauftrag).

<p>Hinweise / Grundlagen</p>	<p>Beschluss 3.2-G Grundlagenbericht Kap. 5.2.2 Studie Mehrfachnutzungen, Bundesamt für Wohnungswesen, Oktober 2014, Objektblatt zur Studie, 05.08.2014</p>
<p>Koordination</p>	<p>Vororientierung</p>
<p>Lage der geplanten Überdeckung der A3</p>	 <p>Quelle: Eigene Darstellung</p>  <p>Bereich der geplanten Überdeckung (Quelle: google.maps.ch)</p>

Beschlüsse	3.2-G Siedlungserweiterungsgebiete (SEG) a) Die Gemeinde prüft laufend den Bedarf für zusätzliches Bauland. Sofern die kantonalen Vorgaben (Bauzonenauslastung) für zusätzliche Bauzonenflächen gegeben sind, prüft sie die Einzonung der im kommunalen Richtplan bezeichneten Flächen. b) Die Gemeinde stellt sicher, dass bei grösseren Bauzonenerweiterungen eine Minstdichte von 85 Einwohner und Beschäftigte/ha erreicht wird.
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz, Grundeigentümer
Massnahmen	Nutzungsplanungsverfahren, Nachweis der Bauzonenauslastung Nachführung Kantonalen Richtplan
Hinweise / Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Beschluss 3.2-A • Kantonaler Richtplan B-2.1
Koordination	SEG Hergisroos – Festsetzung SEG Felsen – Festsetzung SEG Junker – Festsetzung SEG Fritschweg – Zwischenergebnis SEG Überdeckung Autobahn A3 – Vororientierung

4. Sachbereich Verkehr

4.1 Aufwertung Strassenräume

Ausgangslage /
Erläuterungen

Die Strassenräume im Ortszentrum von Wollerau sind heute durch die grosse Verkehrsbelastung geprägt. Dementsprechend ist die Strassenraumgestaltung weder siedlungsverträglich noch unterstützt sie die Zentrumsbildung in Wollerau. Durch die geplanten Verkehrsentlastungsstrassen kann auch die Strassenraumgestaltung zum dannzumaligen Zeitpunkt überdacht werden. Da diese Massnahmen (insb. Verlegung Autobahnanschluss) nicht in absehbarer Zeit umgesetzt werden, sind mittelfristig Anpassungen der Strassenräume zu prüfen.

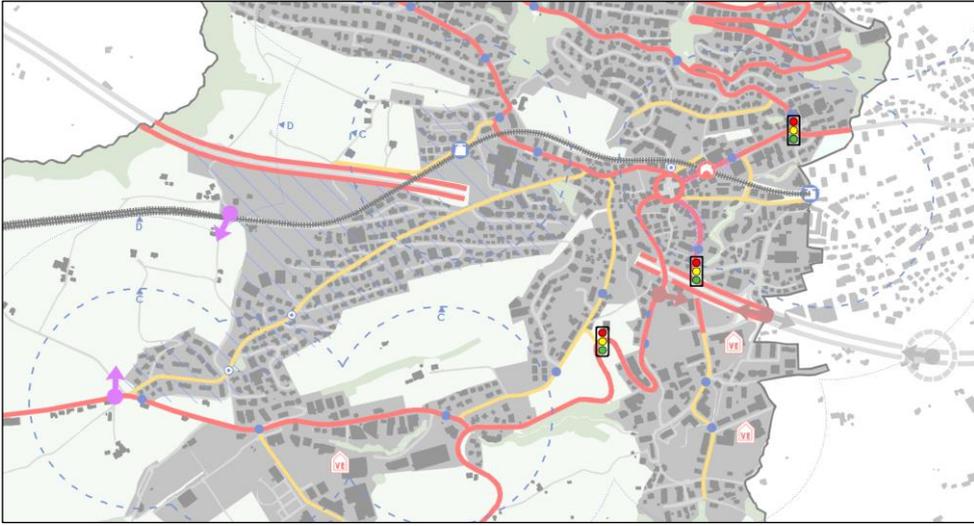
Beschlüsse	4.1-A Aufwertung Strassenräume Die Gemeinde prüft die gestalterische Aufwertung der im Richtplan bezeichneten Strassenräume. Die nachfolgenden Grundsätze sind dabei zu berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> a) Einheitliche Strassenraumgestaltung als Wiedererkennungswert b) Kleinräumige Aufenthaltsbereiche mit Qualität (z. B. Bereich bei der Post als möglicher Begegnungsort, hochwertige Gestaltung, Möblierung etc.) c) Strassenraumgestaltung Fassade – Fassade (keine privaten Vorbereiche) d) Vermehrt Grünelemente im Strassenraum mit einheimischen Pflanzen.
Federführung	Gemeinde Wollerau, (Tiefbauamt Kanton Schwyz)
Beteiligte Stellen	Grundeigentümer
Massnahmen	Betriebs- und Gestaltungskonzept, Bauprojekt, Anpassung Baureglement
Hinweise / Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlagenbericht Kap. 5.3.4 • Beschluss 4.2-D
Koordination	Festsetzung

4.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

4.2.1 Pförtneranlage

Ausgangslage /
Erläuterungen

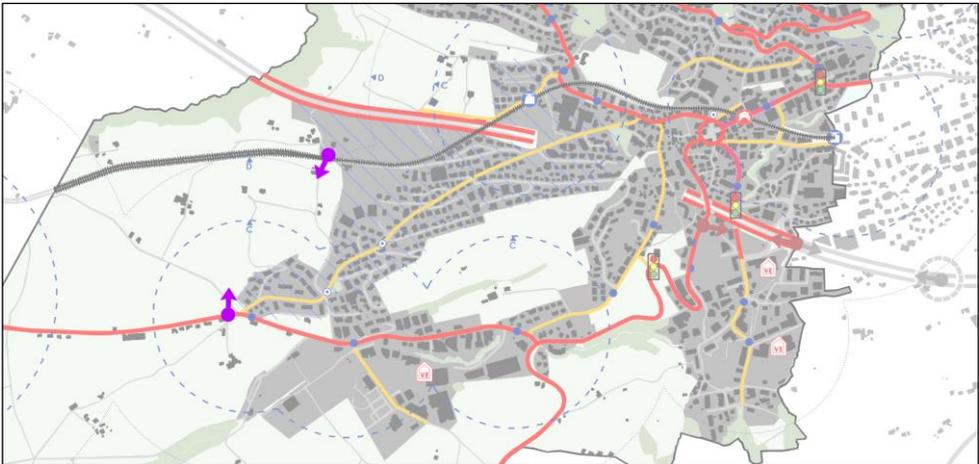
Die Verkehrsbelastung im Zentrum von Wollerau hat während den Spitzenstunden die Belastungsgrenzen erreicht. Vermehrt treten Stausituationen auf, welche sich kontinuierlich ausdehnen. Unter Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrszunahme sowie den grossen Baulandreserven kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrskapazitäten im Zentrum von Wollerau ohne Massnahmen nicht ausreichend sind, um den Mehrverkehr zu bewältigen. Mit den langfristigen Massnahmen (Stegackerverbindung, Verschiebung Autobahnanschluss und Junkerstrasse) kann die Verkehrssituation verbessert werden. Bis zu deren Realisierung sind kurzfristig Lösungsmassnahmen umzusetzen.

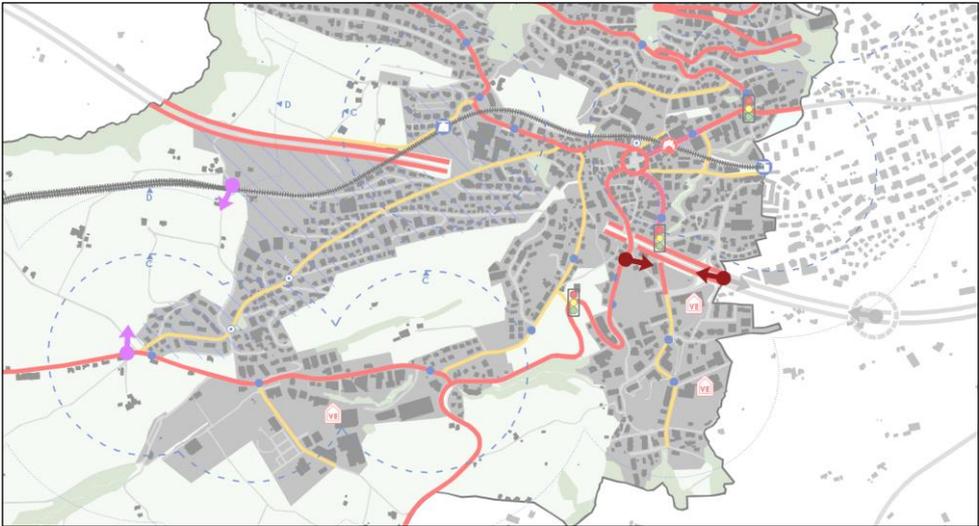
Beschlüsse	4.2-A Pförtneranlage Die Gemeinde Wollerau realisiert gemeinsam mit dem Tiefbauamt des Kantons Schwyz die Pförtner- bzw. Dosierungsanlage.
Federführung	Kanton Schwyz (TBA)
Beteiligte Stellen	Bundesamt für Strassen (ASTRA), Gemeinde Wollerau
Massnahmen	Bauprojekt
Hinweise / Grundlagen	Grundlagenbericht Kap. 6.2
Koordination	Festsetzung
<p>  Kreuzung mit  Lichtsignalanlage (genaue Lage offen) </p>	 <p>Mögliche Standorte der neuen Lichtsignalanlagen, Quelle: kommunaler Richtplan</p>

4.2.2 Neue Strassen

Ausgangslage / Erläuterungen

Um die Verkehrssituation im Zentrum von Wollerau zu verbessern und den Kreisel im Zentrum zu entlasten, ist der Bau der Junkerstrasse sowie der Stegackerverbindung geplant. Ziel ist, die Gebiete Altenbach und Untere Erlen nicht durch das Engnis Blatt respektive den Kreisel Zentrum zur Autobahn zu führen. Zudem wird durch die Stegackerverbindung der Verkehr von Schindellegi / Samstagern direkt zum neuen Autobahnanschluss geführt.

Beschlüsse	4.2-B Junkerstrasse Die Gemeinde Wollerau realisiert zur Verkehrsentslastung sowie zur Erschliessung des Siedlungsentwicklungsgebiets «Junken» die Junkerstrasse.
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Gemeinde Wollerau
Massnahmen	Nutzungsplanung, Bauprojekt
Hinweise / Grundlagen	Grundlagenbericht Kap. 6.1, 6.2, 6.3, Kantonaler Richtplan • Beschluss 3.2-G
Koordination	Festsetzung
<p>Legende</p> <p>  Junkerstrasse (Linienführung offen) </p>	 <p>Schematische Lage der Tangentialstrasse (Junkerstrasse), Ausschnitt kommunaler Richtplan</p>

Beschlüsse	4.2-C Stegackerverbindung Die Gemeinde Wollerau realisiert zur Verkehrsentslastung in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt des Kantons Schwyz die Stegackerverbindung.
Federführung	Tiefbauamt des Kantons Schwyz
Beteiligte Stellen	Tiefbauamt des Kantons Schwyz, Gemeinde Wollerau
Massnahmen	Nutzungsplanung, Bauprojekt
Hinweise / Grundlagen	Grundlagenbericht Kap. 6.1, 6.2, 6.3, Kantonaler Richtplan
Koordination	Festsetzung
Legende  Stegacker- verbindung	
	<i>Schematische Lage der Stegackerverbindung, Ausschnitt kommunaler Richtplan</i>

4.2.3 Niveaufreie Bahnquerung

Ausgangslage /
Erläuterungen

In den Spitzenstunden am Morgen und am Abend staut sich der Verkehr im Zentrum von Wollerau. Der Verkehrsfluss auf der Hauptstrasse wird zusätzlich durch die geschlossenen Schranken der SOB-Linie unterbrochen. Durch den Rückstau wird der Verkehrsfluss beeinträchtigt. Das kantonale Tiefbauamt prüft daher die Machbarkeit einer niveaufreien Bahnquerung (Unterführung) für den motorisierten Verkehr.

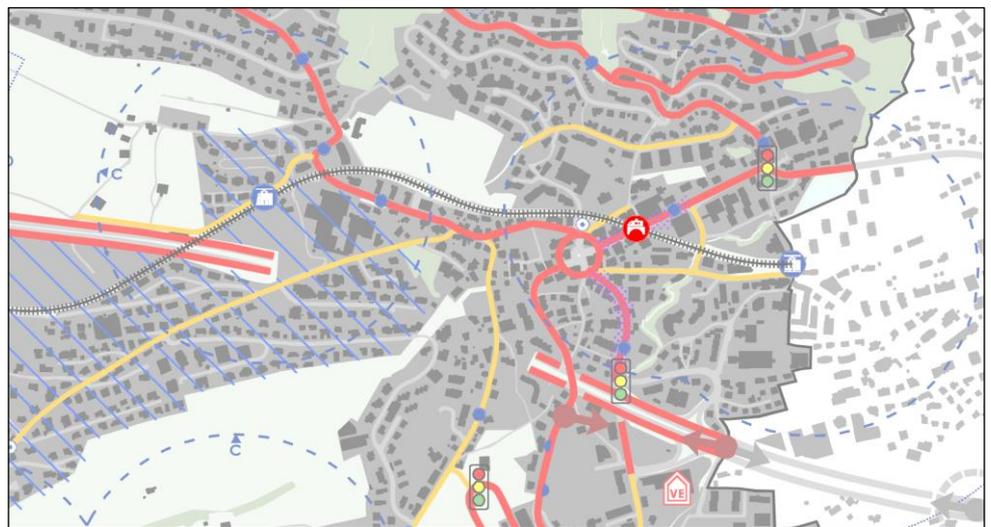
Beschlüsse	4.2-D Niveaufreie Bahnquerung Die Gemeinde Wollerau unterstützt eine niveaufreie Bahnquerung im Dorfzentrum.
Federführung	Tiefbauamt des Kantons Schwyz
Beteiligte Stellen	Gemeinde Wollerau

Massnahmen	Bauprojekt
Hinweise / Grundlagen	Grundlagenbericht Kap. 6.1, 6.2, 6.3
	<ul style="list-style-type: none">• Beschluss 3.1-A• Beschluss 3.1-B• Beschluss 4.1-A
Koordination	Vororientierung

Legende



Niveaufreie
Bahnquerung



Schematische Lage der Niveaufreien Bahnquerung, Ausschnitt kommunaler Richtplan

4.3 Öffentlicher Verkehr

4.3.1 Ergänzung ÖV-System

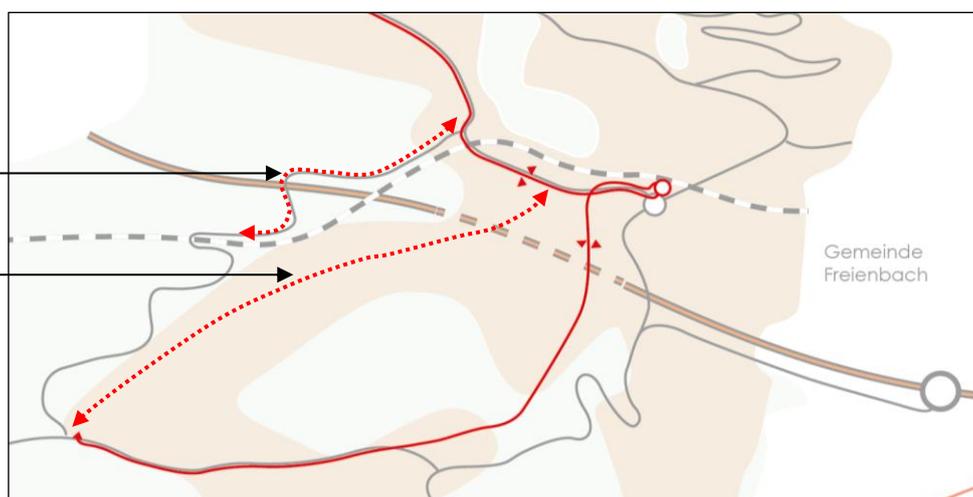
Ausgangslage /
Erläuterungen

Im Dezember 2019 hat der Gemeinderat Wollerau die ÖV-Strategie Wollerau verabschiedet. Die Buslinie 175 soll verlängert werden, um damit die Erlenstrasse besser ans ÖV-Netz anzuschliessen. Zum gegebenen Zeitpunkt soll das Gebiet Altenbach mit einer eigenen Buslinie erschlossen werden.

Heutige Buslinie 175

Zusätzliche Buslinie ins
Gebiet Altenbach

Geplante
Verlängerung Buslinie 175



Quelle: Eigene Darstellung

Beschlüsse	4.3-A Ergänzung ÖV-System
	Die Gemeinde Wollerau ergänzt das bestehende ÖV-System im Hinblick auf die grossen Bauzonenreserven im Bereich Altenbach mit einer zusätzlichen Buslinie. Zudem wird die Buslinie 175 verlängert, um dadurch das Gebiet «Erlenstrasse» mit dem Bus zu erschliessen.
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Busbetriebe / Amt für öffentlichen Verkehr
Massnahmen	Detailplanung / Konzessionsgesuch / Ausschreibung / Sachvorlage Gemeindeversammlung / Neue Haltestellen Erlenstrasse
Hinweise / Grundlagen	ÖV-Strategie Wollerau vom 28. November 2019 Grundlagenbericht Kap. 6.4.2
Koordination	Festsetzung

4.3.2 Haltestellen Bus

Ausgangslage / Erläuterungen	Die Haltestelle «Dorfplatz» wird von der Buslinie 175 bedient. Diese fährt von Richterswil via Alte Wollerauerstrasse zur Buswendeschlaufe und verkehrt danach über die Haupt- und Felsenstrasse ins Gebiet Oswäldli. Durch das im Dezember 2019 verabschiedete ÖV-Konzept soll die Buslinie 175 verlängert werden und über die Erlenstrasse zurück an den Bahnhof Richterswil fahren.
Neue Haltestellen	Aufgrund der Ergänzung des ÖV-Systems werden auf der Erlenstrasse neue Haltestellen realisiert. Die Lage und die Anzahl der Haltestellen sind zum heutigen Zeitpunkt noch offen.
Gestaltung Haltestelle Dorfplatz	Da die Haltestelle «Dorfplatz» an einer zentralen Lage, abseits des Verkehrs liegt, besitzt sie ein Aufwertungspotenzial das zurzeit noch ungenutzt ist. Zu klären ist, welche Funktion und Gestaltung dieser haben soll. Jedenfalls ist die Haltestelle mit der Wendefunktion beizubehalten sowie hindernisfrei (BehiG) auszugestalten. Der angrenzende Schulhausplatz in die Überlegung miteinzubeziehen.

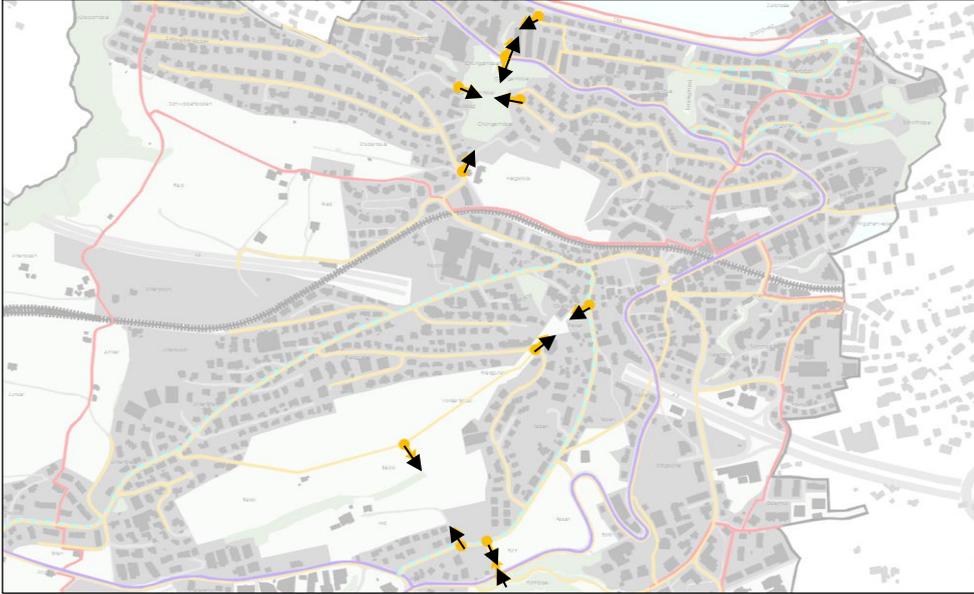
Beschlüsse	4.3-B Überprüfung Haltestellen Bus
	a) Die Gemeinde Wollerau prüft, in welcher Form die Buswendeschlaufe «Dorfplatz» optimiert werden kann. b) Die Gemeinde Wollerau prüft die Anzahl und Lage der neuen Haltestellen auf der Erlenstrasse.
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Busbetriebe
Massnahmen	Vorprojekt «Haltestelle Dorfplatz» ausarbeiten. Detailplanung Buslinie 175
Hinweise / Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlagenbericht Kap. 6.4.2 • Beschluss 3.1-A • Beschluss 4.3-A
Koordination	Festsetzung

4.4 Fuss- und Veloverkehr

4.4.1 Fussverkehr

Ausgangslage /
Erläuterungen

Das Fuss- und Wanderwegnetz der Gemeinde Wollerau ist bereits grossflächig ausgebaut. Teilweise bestehen jedoch noch Netzlücken. Ein zusammenhängendes Fusswegnetz für Alltags- und Freizeitnutzung ermöglichen direkte und sichere Verbindungen zwischen den Wohngebieten und den wichtigen Zentren, Freizeit- und Naherholungsgebieten. Gezielte Netzergänzungen verkürzen die Wege und können schlussendlich die Attraktivität des Fussverkehrs erhöhen. Insbesondere die Erschliessung / Erreichbarkeit des Beckihügel soll verbessert werden.

Beschlüsse	4.4-A Kommunale Fusswege Die Gemeinde vervollständigt das bestehende Fuss- und Wanderwegnetz und prüft dafür geeignete Massnahmen.
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Gemeinde Wollerau, Kanton Schwyz (AWN)
Massnahmen	Die Gemeinde Wollerau schliesst die Netzlücken des kommunalen Fusswegnetzes.
Hinweise / Grundlagen	Grundlagenbericht Kap. 6.5.1 und 7.2 Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG) vom 4. Oktober 1985, Verordnung über Fuss- und Wanderwege (FWV) vom 26. November 1986, Kantonales Fuss- und Wanderweggesetz vom 18. Mai 2004.
Koordination	Festsetzung
	 <p>Geplante Fusswegnetzergänzungen, Kommunaler Richtplan</p>

4.4.2 Veloverkehr

Ausgangslage /
Erläuterung

Das Radroutennetz in Wollerau ist bisher nur sehr gering ausgebaut. Es besteht keine eigentliche Infrastruktur für den Radverkehr. Auf praktisch allen Strassen fahren die Radfahrer im Mischverkehr mit den motorisierten Fahrzeugen. Durch neue Radinfrastrukturen auf den kommunalen Zufahrtsachsen ins Zentrum sowie die Verbindung Dorfkern/Seestrasse soll die Attraktivität des Radverkehrs gesteigert werden.

Da auf den betroffenen Abschnitten meist nur wenig Platz zur Verfügung steht, könnte beispielsweise die Einführung von Kernfahrbahnen die notwendigen Velostreifen sichern.

Beschlüsse	<p>4.4-B Kommunale Radinfrastruktur</p> <p>a) Die Gemeinde setzt sich für eine gute Radinfrastruktur auf den wichtigen kommunalen Strassenverbindungen ein.</p> <p>Folgende Strecken gelten als «wichtige kommunale Strassenverbindung»:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erlenstrasse • Felsenstrasse • Bächerstrasse <p>b) Die Gemeinde prüft und realisiert nach Möglichkeit zusammen mit Dritten an den wichtigsten Punkten (z. B. bei Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Haltestellen sowie weiteren Anlagen mit hoher Personenfrequenz) Veloabstellanlagen.</p> <p>c) Die Gemeinde prüft an wichtigen Standorten (z. B. im Dorfkern, bei Haltestellen etc.) die Errichtung von E-Bike-Ladestationen.</p>
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Gemeinde Wollerau, Private Grundeigentümer
Massnahmen	Die Gemeinde setzt die erforderlichen Massnahmen sukzessive im Rahmen der Strassenbauprojekte um.
Hinweise / Grundlagen	Grundlagenbericht Kap. 6.5.2
Koordination	Zwischenergebnis
	 <p>Beispiel einer Kernfahrbahn (mit einseitigem Velostreifen), Quelle: google maps.</p>

4.5 Verkehrsintensive Einrichtungen

Ausgangslage /
Erläuterungen

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:

- Grosse verkehrsintensive Einrichtungen: mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche oder 300 Parkplätze 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 mittलगrossen Einrichtungen

Beschluss	4.5-A Verkehrsintensive Einrichtungen Verkehrsintensive Einrichtungen (Mittलगrosse Anlagen gemäss kantonalem Richtplan) dürfen nur in Gebieten erstellt werden, die im kommunalen Richtplan bezeichnet sind. Namentlich sind dies: a) Arbeitszone im Gebiet Fürti und Sihleggstrasse b) Arbeitszonen im Gebiet Roos (Bereich Migros und FAES)
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	-
Massnahmen	Anpassung Nutzungsplanung
Hinweise / Grundlagen	Arbeitshilfe «Verkehrsintensive Einrichtungen» Amt für Raumentwicklung
Koordination	Festsetzung

5. Sachbereich Natur, Landschaft und Erholung

5.1 Bezug zum See und zur Landschaft

Ausgangslage /
Erläuterungen

Die Gemeinde Wollerau liegt direkt am Zürichsee, hat aber, abgesehen von der Aussicht, wenig davon. Die Bahnlinie sowie die stark befahrene Seestrasse bilden einen Riegel und verhindern eine bessere Zugänglichkeit zum See. Die Landschaft, in welcher Wollerau liegt, ist durch Fuss- und Wanderwege gut erschlossen. Jedoch sind durch Netzlücken wichtige Teile (z. B. der «Beckihügel») nur unzureichend erschlossen.

Beschluss	5.1-A Landschaft erlebbar machen Die Gemeinde erarbeitet ein Freiraumkonzept, das folgende Aspekte enthält: <ul style="list-style-type: none"> • Sichtachsen und Aufenthaltsbereiche • Zugang See (Hindernis Seestrasse / Bahnlinie) • Wegnetz und Beschilderung • Aufwertung des Beckihügel • Stärkung des Bewusstseins für den traditionellen Reb- und Obstanbau
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	-
Massnahmen	Die Gemeinde erarbeitet ein Freiraumkonzept und setzt die erforderlichen Massnahmen sukzessive um.
Hinweise / Grundlagen	Grundlagenbericht Kap. 7.2
Koordination	Zwischenergebnis

5.2 Aussichtspunkt Beckihügel

Ausgangslage / Erläuterungen

Der Beckihügel ist ein wichtiges Landschaftselement innerhalb des Siedlungsgebiets von Wollerau. Obwohl er nicht der höchstgelegene Punkt der Gemeinde ist, überragt er sämtliche Siedlungsteile von Wollerau. Die Aussicht ist dementsprechend hervorragend. Insbesondere vom Becki lassen sich die geologischen Besonderheiten der gesamten Grossregion (Höfe bis Jona) überblicken und erkennen.

Trotz dieser Eigenschaften ist der Beckihügel bis heute nur über einen «Trampelpfad» erreichbar. Das Potential eines identitätsstiftenden Landschaftsobjekts bleibt durch die fehlenden Beschilderungen vielfach ungenutzt. Die Einzigartigkeit dieses Landschaftselementes soll der Bevölkerung durch einfache Massnahmen deutlich gemacht werden. Der Wiedererkennungswert bzw. die Identifikation soll dadurch verbessert werden.

Beschlüsse	5.2-A Aussichtspunkt Beckihügel Die Gemeinde kann Massnahmen umsetzen, um den Beckihügel als identitätsstiftendes Landschaftselement der Bevölkerung ins Bewusstsein zu rücken. Mögliche zu prüfende Massnahmen sind: <ul style="list-style-type: none"> • Ergänzung des Fusswegnetzes auf den Beckihügel • Beschilderung des Wegs vom Zentrum • Information / Lehrpfad zur umgebenden Natur • Kunstinstallationen • Aussichtsplattform • Spielplatz • Ergänzung Möblierung • etc.
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Gemeinde Wollerau, Grundeigentümer
Massnahmen	Nutzungskonzept Beckihügel
Hinweise / Grundlagen	Grundlagenbericht Kap. 7.2
Koordination	Festsetzung

5.3 Schützenswerte Natur-, Landschafts- und Kulturobjekte

Da der aktuelle Zonenplan Landschaft aus dem Jahr 1997 stammt, sind die Einträge auf ihre Richtigkeit zu prüfen. Ebenfalls ist zu prüfen, ob weitere Objekte geschützt werden müssen, um sie auch für die kommende Generation erhalten zu können.

Beschluss	5.3-A Schützenswerte Natur-, Landschafts- und Kulturobjekte
	Die Gemeinde überarbeitet den Zonenplan Landschaft und prüft dabei insbesondere die Schutzwürdigkeit der im KIGBO verzeichneten Objekte sowie die Aktualität der geschützten Naturobjekte.
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	-
Massnahmen	Landschaftsinventar, Zonenplan
Hinweise / Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlagenbericht Kap. 7.3 • Kantonales Inventar geschützter und schützenswerter Bauten KIGBO, Zonenplan Landschaft
Koordination	Festsetzung

5.4 Siedlungstrenngürtel

Beschluss	5.4-A Siedlungstrenngürtel
	<p>a) Der Siedlungstrenngürtel ist im kommunalen Richtplan bezeichnet. Er ist als Minimalfläche zu verstehen und langfristig zu sichern.</p> <p>b) Eine Ausscheidung von Siedlungserweiterungsgebieten innerhalb des Siedlungstrenngürtels ist nicht zulässig.</p> <p>c) Zonenkonforme Nutzungen im Landwirtschaftsgebiet unterliegen keinen Einschränkungen, sofern kein öffentliches Interesse besteht.</p>
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	-
Massnahmen	Zonenplan
Hinweise / Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Grundlagenbericht Kap. 6.4 • Kantonaler Richtplan, Beschluss L-2
Koordination	Festsetzung

5.5 Obststreuwiesen- und anlagen

Ausgangslage /
Erläuterungen

Reb- und Obstanbau und Direktvermarktung waren über lange Zeit ein bedeutender Bestandteil der Landwirtschaft im Gebiet Höfe. 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 heute halten. Dieses wichtige Identitätsmerkmal soll geschützt und ins Bewusstsein der Bevölkerung gerückt werden.

Beschluss	5.5-A Erhalt der verbliebenen Obstanbauten / Obststreuwiesen
	<p>Die verbliebenen Reb- und Obstanbauten im Gebiet Ried und Hergisroos sind nach Möglichkeit zu erhalten und deren geschichtlicher Hintergrund der Bevölkerung ins Bewusstsein zu rücken. Dazu sind folgende Massnahmen umzusetzen:</p> <p>a) der Bereich Riedweg- Autobahn A3 soll von einer Ausdehnung der Siedlung freigehalten werden.</p> <p>b) Prüfung eines Rundwegs / Lehrpfad zur Geschichte des Reb- und Obstanbaus in Wollerau bzw. im Bezirk Höfe.</p> <p>c) bei einer Einzonung des Gebiets Hergisroos sind durch Gestaltungsplanrichtlinien die ehemaligen Reb- und Obstanbauten in geeigneter Form erlebbar zu machen bzw. ins Bewusstsein zu rücken.</p>
Federführung	Gemeinde Wollerau
Beteiligte Stellen	Gemeinde Wollerau, Grundeigentümer
Massnahmen	Konzept Rundweg / Information Bevölkerung
Hinweise / Grundlagen	
Koordination	Festsetzung