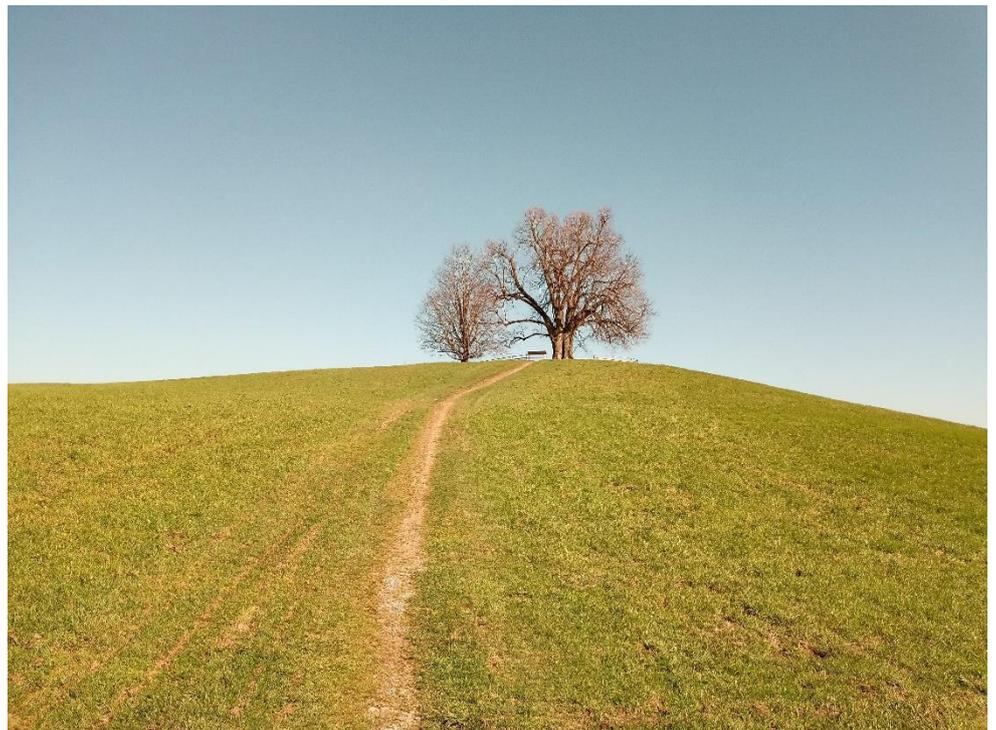


Grundlagendokument für den Erlass Gemeinderat

Ortsplanungsrevision Neuheim

Grundlagenbericht zur Siedlungsanalyse



422-10
16. März 2022

Impressum

Auftrag	Ortsplanungsrevision Neuheim
Auftraggeber	Gemeinderat Neuheim 6345 Neuheim
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Mario Roth, René Ott
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Aufgabe.....	4
1.2	Bedeutung.....	4
1.3	Prozess und Organisation.....	5
1.4	Übersicht Ablauf	5
2.	Planungsgrundlagen	6
2.1	Übersicht	6
2.2	Bundesebene	7
2.3	Kantonaler Richtplan	9
2.4	Leitbild	12
2.5	Agglomerationsprogramm (AP) Zug.....	14
2.6	Denkmalschutz.....	15
2.7	Naturgefahren	17
2.8	Vernetzungsprojekt Moränenlandschaft Menzingen–Neuheim.	18
3.	Analyse	19
3.1	Funktionale Räume.....	19
3.2	Siedlungsentwicklung.....	21
3.3	Wachstum Einwohner	25
3.3.1	Bevölkerungsentwicklung (Vergangenheit).....	25
3.3.2	Szenarien Bevölkerungsentwicklung (Prognose)	27
3.3.3	Altersverteilung der Bevölkerung	28
3.4	Wachstum Beschäftigte.....	29
3.5	Dichteanalysen	30
3.5.1	Einwohnerdichte	30
3.5.2	Beschäftigtendichte	31
3.5.3	Einwohner- und Beschäftigtendichte.....	32
3.6	Gebäude- und Überbauungsbestand	33
3.6.1	Bauperiode der Gebäude	33
3.6.2	Überbauungsstand.....	34
3.7	Quartieranalyse	36
3.7.1	Quartier Bewahren/Weiterentwickeln	37
3.7.2	Quartiere Bebauungsstrukturen beibehalten	38
3.7.3	Quartiere weiterentwickeln / quartierverträgliche Verdichtung	43
3.7.4	Quartier Bedarfsabklärung	48
3.8	Weiler.....	49

1. Einleitung

1.1 Aufgabe

Orts- und Quartieranalyse

Als Teil der gesamthaften Überprüfung der Ortsplanung wird zu Beginn eine räumliche Strategie zur künftigen Entwicklung der Gemeinde erarbeitet. Teil dieser räumlichen Strategie ist die Orts- und Quartieranalyse (Siedlungsanalyse).

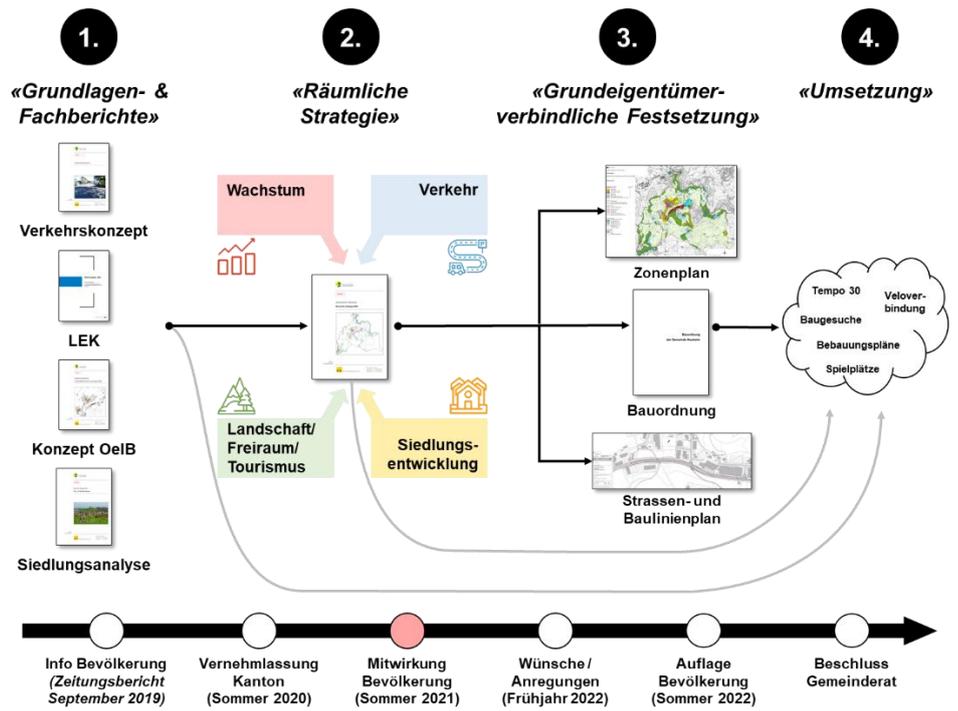


Abbildung 1: Übersicht Ortsplanungsrevision, R+K

Was ist eine Orts- und Quartieranalyse

Der Grundlagenbericht zur Orts- und Quartieranalyse (Siedlungsanalyse) gibt einen Überblick der verwendeten Grundlagen und Quellen und beschreibt die Gemeinde Neuheim detailliert mit Statistiken und Grafiken zu Bevölkerung und Beschäftigten, Dichteziffern, Überbauungs-, Gebäude- und Wohnungsbestand. Mit der Ortsanalyse werden die Stärken, Schwächen und Besonderheiten von Neuheim textlich und grafisch wiedergegeben. Darin werden die einzelnen Quartiere vertieft betrachtet und systematisch erfasst.

1.2 Bedeutung

Räumliche Vorstellung

Basierend auf den Grundlagen sowie der Orts- und Quartieranalyse werden die Hauptziele und die Handlungsanweisungen für die räumliche Strategie 2040 definiert.

1.3 Prozess und Organisation

Projektorganisation

An der Erarbeitung der Orts- und Quartieranalyse waren folgende Personen und Kommissionen beteiligt.

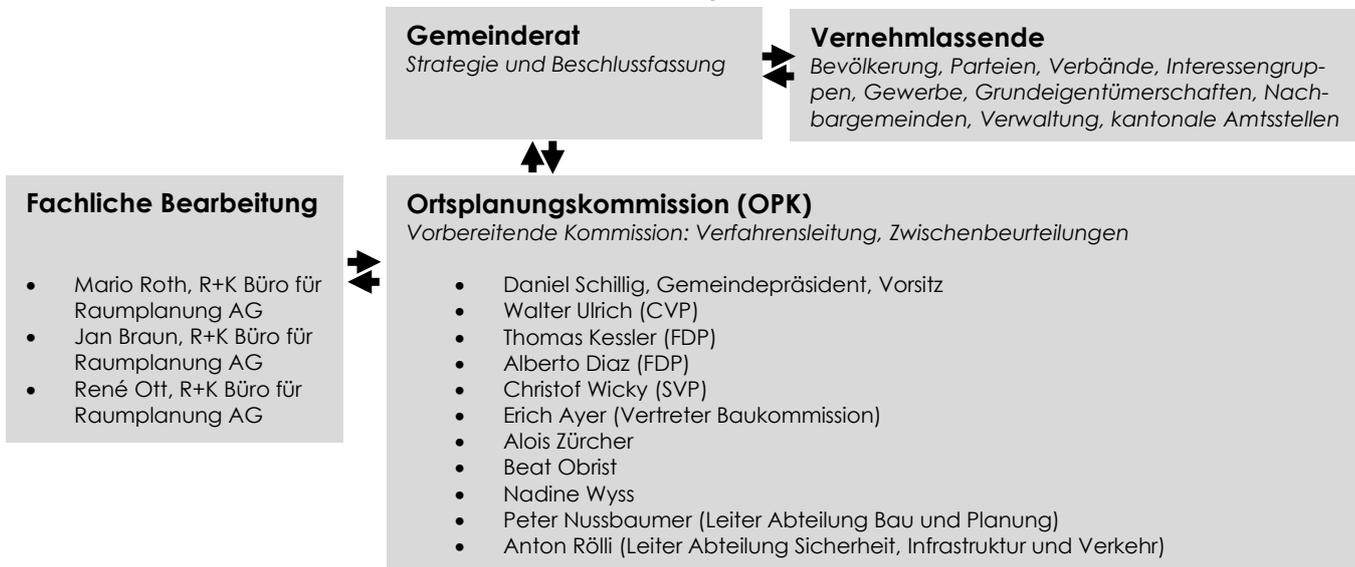


Abbildung 2: Organigramm Projektorganisation, R+K

1.4 Übersicht Ablauf

2019	Workshops der OPK zu den Themen Positionierung der Gemeinde, Wachstum, Siedlungsentwicklung, Freiraum und Landschaft, Verkehr
bis Juni 2020	Erstellung und Behandlung Entwurf Räumliche Strategie.
Bis Dezember 2020	Vernehmlassung Kanton und Gespräch ARV.
1. Quartal 2021	Informationsveranstaltung und Mitwirkung der Bevölkerung.
Herbst 2021 bis Februar 2022	Behandlung Mitwirkung Bevölkerung, Verabschiedung Räumliche Strategie 2040 durch den Gemeinderat.
Frühling 2022	Start Revision der Planungsmittel, Einbezug Anregungen Bevölkerung.

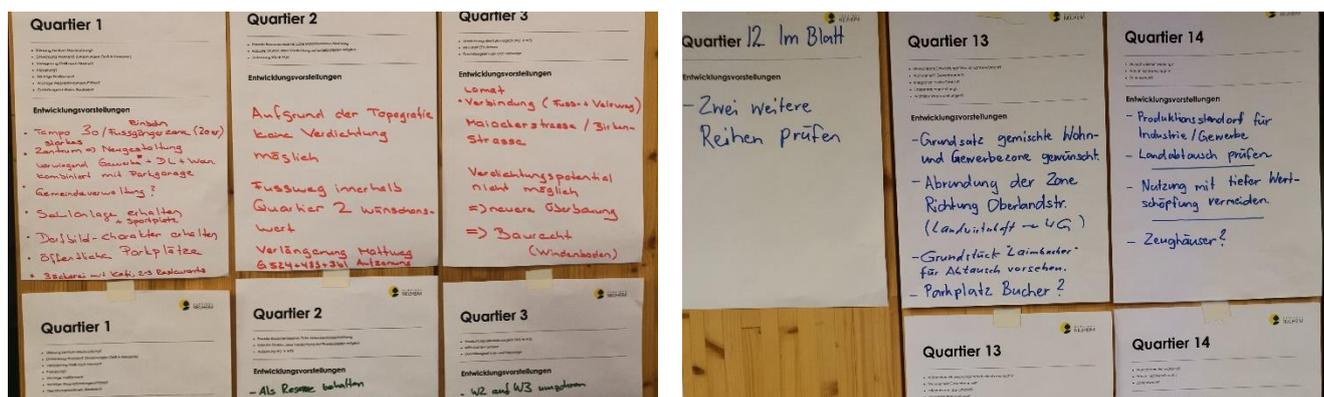


Abbildung 3: Auszug Quartierbeurteilung, Workshop Begleitgruppe vom 20. Mai 2019, R+K

2. Planungsgrundlagen

2.1 Übersicht

Gesetze und Planungen

Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung in Neuheim bewegen sich in einem begrenzten Rahmen, welcher durch Gesetze, übergeordnete Planungen sowie weitere Faktoren abgesteckt wird:

Bundesgesetze:

- Raumplanungsgesetz (RPG), vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2016)
- Raumplanungsverordnung (RPV), vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2016)
- Gewässerschutzverordnung (GSchV), vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. Mai 2017)

Kantonale Gesetze:

- Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zug vom 1. Juli 2019
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) des Kantons Zug vom 20. November 2018 (Stand 1. Januar 2019)

Kantonale Planung:

- Richtplan Kanton Zug, Stand 29. Oktober 2020

Kommunale Planung:

- Bauordnung vom 2. Mai 2006
- Zonenplan vom 2. Mai 2006
- Bebauungsplan Sihlbrugg vom 3. Dezember 2004
- Bebauungsplan Neuhof Süd vom 7. April 2009
- Bebauungsplan Zehnderhof vom 25. März 2014
- Leitbild Gemeinde Neuheim vom 12. Mai 2009
- Umsetzung Leitbild vom 29. Juni 2014
- Masterplan Zentrumsentwicklung Neuheim, 2014

Hilfsmittel:

- Räumliche Strategie erarbeiten – Hinweise für die Revision der Ortsplanung der Zuger Einwohnergemeinden, Kanton Zug, Baudirektion, Amt für Raumplanung, August 2017

2.2 Bundesebene

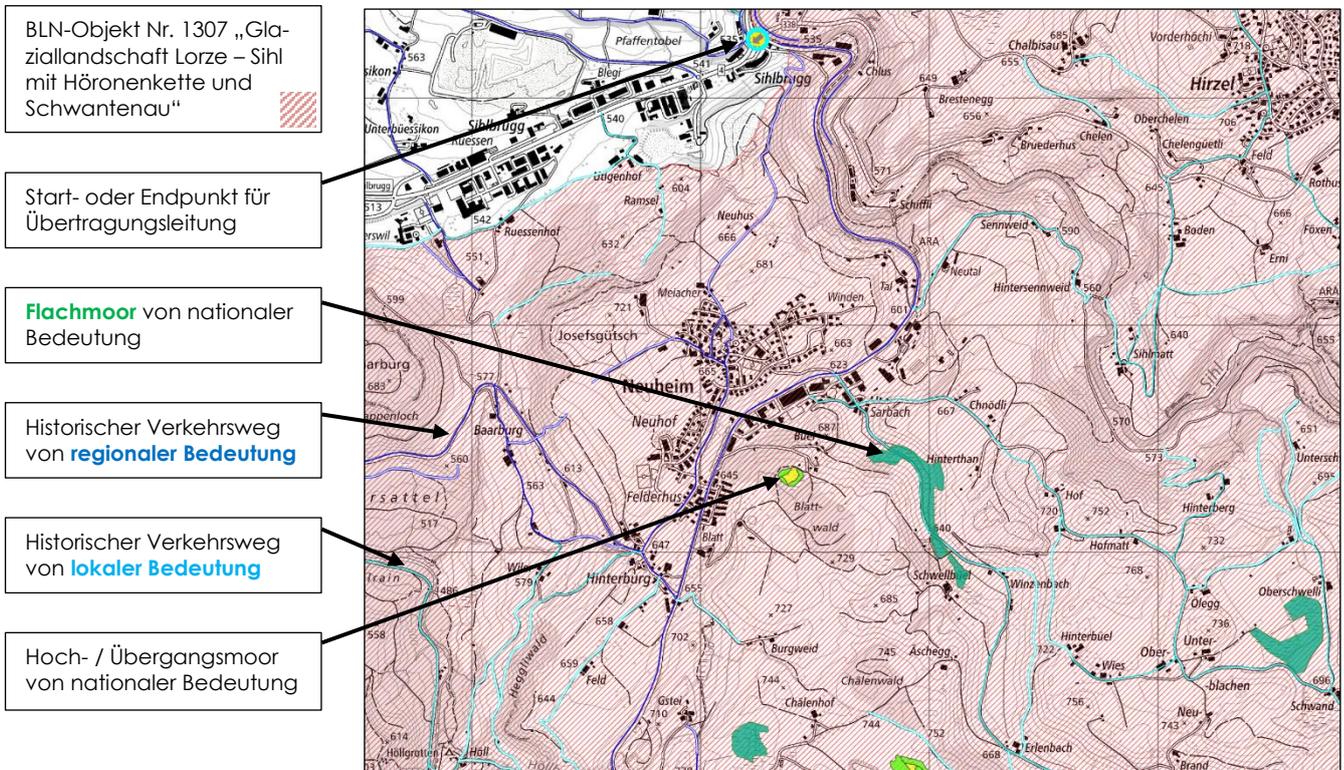


Abbildung 4: Übersicht Sachpläne und Bundesinventare, www.map.geo.admin.ch, swisstopo, BAFU

Sachplan Übertragungsleitungen	Im Sachplan Übertragungsleitungen ist in Sihlbrugg ein Start- oder Endpunkt für eine Leitung für die Verbindung «Sihlbrugg – Rotkreuz» eingetragen.
Weitere Sachpläne	Die Gemeinde Neuheim wird durch weitere Sachpläne des Bundes räumlich nicht direkt tangiert.
Konzepte	Die Gemeinde Neuheim liegt gemäss Raumkonzept Schweiz im Metropolraum Zürich. Als Gemeinde in der Agglomeration Zug sind die bestehenden Kooperationen in funktionalen Räumen auszubauen.
Konzept Windenergie	Neuheim ist als grundsätzliches Ausschlussgebiet für die Nutzung von Windenergie gemäss dem Konzept des Bundes eingestuft.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	<p>Mit Ausnahme eines kleinen Teils in Sihlbrugg befindet sich das ganze Gemeindegebiet innerhalb des BLN-Objektes Nr. 1307 «Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhronekette und Schwantenu». Die Schutzziele für das Objekt lauten wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Moränenlandschaft mit ihrem reichen Formenschatz erhalten; • Die natürliche Dynamik der Flusslandschaften von Lorze und Sihl sowie die Urtümlichkeit der nicht erschlossenen Flussabschnitte erhalten; • Die Tropfsteinhöhlen und Quelltuffkomplexe in den Höllgrotten erhalten; • Die weitgehend intakte Silhouette des Höhrone mit den zusammenhängenden, teilweise abgeschiedenen und ungestörten Waldgebieten erhalten; • Die Hoch- und Flachmoore sowie die Trockenbiotopie in ihrer Qualität, Vernetzung sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten; • Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
Bundesinventar der Hoch- und Übergangsmoore	<p>Zwischen Büel und Blattweid befindet sich das sekundäre Hochmoor mit Objektnummer 175 mit einer Fläche von ca. 0.64 ha.</p>
Bundesinventar der Flachmoore	<p>Innerhalb des Gemeindegebiets befindet sich das Flachmoor Sarbach (Objekt-Nr. 2804) und Teile des Flachmoors Oberschwelli (Objekt-Nr. 2795).</p>
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	<p>Gemäss dem Bundesinventar befinden sich keine historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung in Neuheim.</p> <p>Drei historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung queren das Gemeindegebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZG 159: Baar – Neuheim • ZG 160: Sihlbrugg – Neuheim – Unterägeri • GZ 164: Walterswil – Hinterburg <p>Dazu kommen zahlreiche historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ZG 153: Neuheim/Tal – Sennweid • ZG 154: Schwand – Unter Schwelli / - Ölegg • ZG 155: ZG 173 – Hinterberg – Sihl • ZG 157: Baarburg – Hinterburg – Lorzentobel/Höll • ZG 173: Neuheim/Sarbach – Schwand – Wilersee • ZG 177: Schönbrunn – Hinterburg • ZG 179: Sarbach – Brättigen • ZG 180: Neuheim/Hinterburg – Stalden (- Finstersee) • ZG 185: Menzingen – Erlenbach
Weitere Bundesinventare	<p>In den weiteren Bundesinventaren findet die Gemeinde Neuheim keine Erwähnung.</p>

2.3 Kantonaler Richtplan

Generell	Der kantonale Richtplan (KRP) legt in den Grundzügen fest, wie sich der Kanton und die Gemeinden langfristig entwickeln sollen. Dabei geht es um die Zukunft des Natur-, Landwirtschafts-, Siedlungs- Wirtschafts- und Erholungsraums. Da sich die unterschiedlichen Ansprüche an die begrenzte Ressource Boden teilweise widersprechen, ist oftmals eine Interessenabwägung erforderlich.
Wirkung	Der kantonale Richtplan ist behördenverbindlich. Der Kanton wie auch die Gemeinden sind verpflichtet, den Richtplan bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen, vorliegend bei der kommunalen Nutzungsplanung. Für Grundeigentümer ist der Richtplan aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht verbindlich.
Aufbau	Der kantonale Richtplan besteht aus dem Richtplankarte und aus der Richtplankarte. Bei Bedarf wird der Richtplan angepasst, wobei kleine Änderungen vom Regierungsrat, grössere Änderungen vom Kantonsrat beschlossen werden.
Stand	Der aktuelle Richtplan vom 31. Januar 2022 beinhaltet die Kantonsratsbeschlüsse bis zum 27. Januar 2022. Vom Bundesrat genehmigt sind die Kantonsratsbeschlüsse bis zum 29. Oktober 2020. Die laufenden Anpassungen 2021/1 betreffen die Gebietsplanung «Äussere Lorzenallmend», Verkehrsintensive Einrichtungen, einen neuen Mittelschulstandort sowie das Mobilitätskonzept.

Räumliche Gliederung Kanton Zug

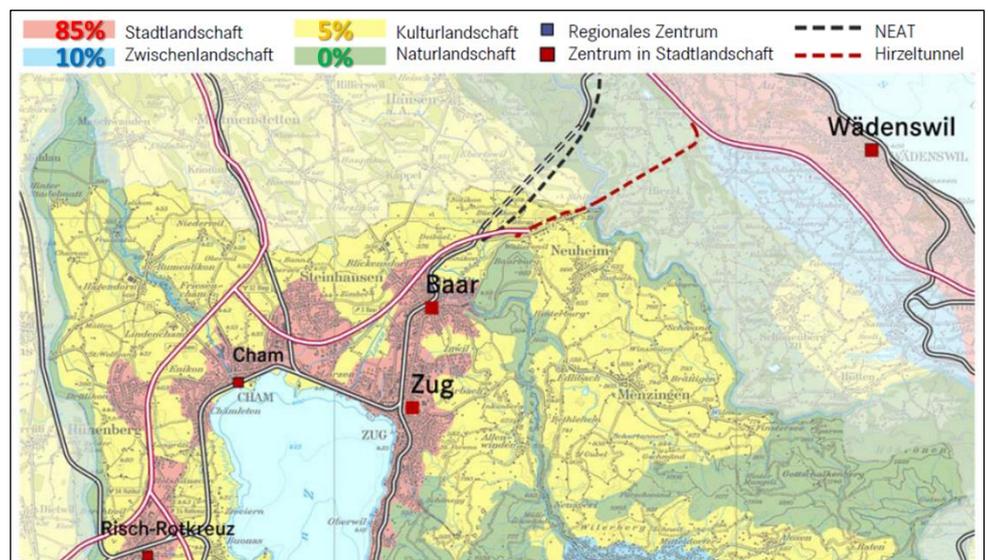


Abbildung 5: Kantonaler Richtplan Zug, Teilkarte G 9: Räumliche Gliederung

Grundzüge der räumlichen Entwicklung

Nach dem Kantonalen Richtplan sind für die Gemeinde Neuheim als Teil der Kulturlandschaft folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Rund 5 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums bis 2040 findet in der Kulturlandschaft statt;
- Neuheim (Walchwil und Menzingen) stärkt seine Nischenstrategie, auch wenn es stark mit der Stadtlandschaft vernetzt ist;

- Die Dörfer und Weiler entwickeln sich im Bestand weiter;
- Anliegen des Ortsbildschutzes sind zu berücksichtigen;
- Neuheim sensibilisiert die Bauherrschaften über das wichtige Gut «Baukultur» in der Kulturlandschaft;
- Die Landwirtschaft unterstützt mit der Produktion von Nahrungsmitteln und ihren weiteren Funktionen das Ziel der Erhaltung der typischen Zuger Kulturlandschaften.

Wachstumsziele
Kantonaler Richtplan
bis 2040

Der KRP legt folgende Wachstumsziele für die Gemeinde Neuheim fest:

Bevölkerungsentwicklung:

2'219 Einwohner (Stand 2016) bis im Jahr 2040 auf 2'500 Einwohner

Beschäftigtenentwicklung (2. und 3. Sektor):

960 Beschäftigte (Stand 2014) bis im Jahr 2040 auf 1'100 Beschäftigte

Diese Zahlen können durch Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets überschritten werden.

Öffentliche
Infrastrukturen

Das Wachstum ist auch in Abhängigkeit der notwendigen öffentlichen Infrastrukturen festzulegen. Ein entsprechendes Konzept OelB wird vom Amt für Raum und Verkehr (ARV) des Kantons Zug verlangt. Dazu wurde das Konzept OelB erarbeitet.

Kontingent
Arrondierungen

Dem Kanton Zug stehen insgesamt 10 ha Arrondierungsflächen zur Verfügung. Diese werden proportional zur Zahl der Bevölkerung und Beschäftigten der Gemeinden aufgeteilt. Der Gemeinde Neuheim steht gemäss dem KRP ein Kontingent von Arrondierungsflächen im Umfang von 1'300 m² zur Verfügung. Bevor die Gemeinden Zonen arrondieren, haben sie aufzuzeigen, wie sie ihre Siedlungen nach innen entwickeln, dass an raumplanerisch **zweckmässigen Orten** arrondiert wird und dass die **Gebiete verfü- und erschliessbar** sind und dies **vertraglich gesichert** ist.

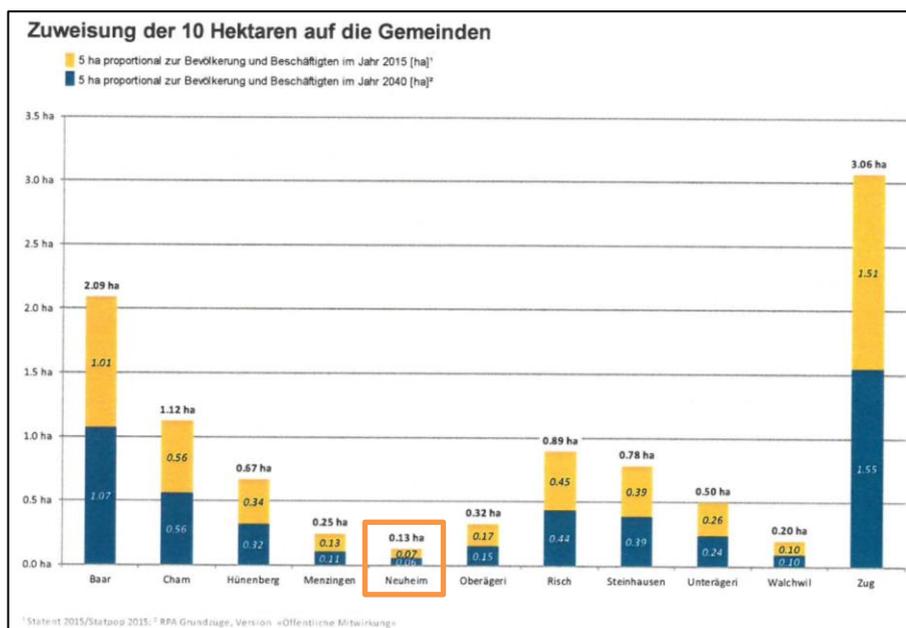


Abbildung 6: Definitive Zuweisung 10 Hektaren auf Gemeinden, ARE Kanton Zug

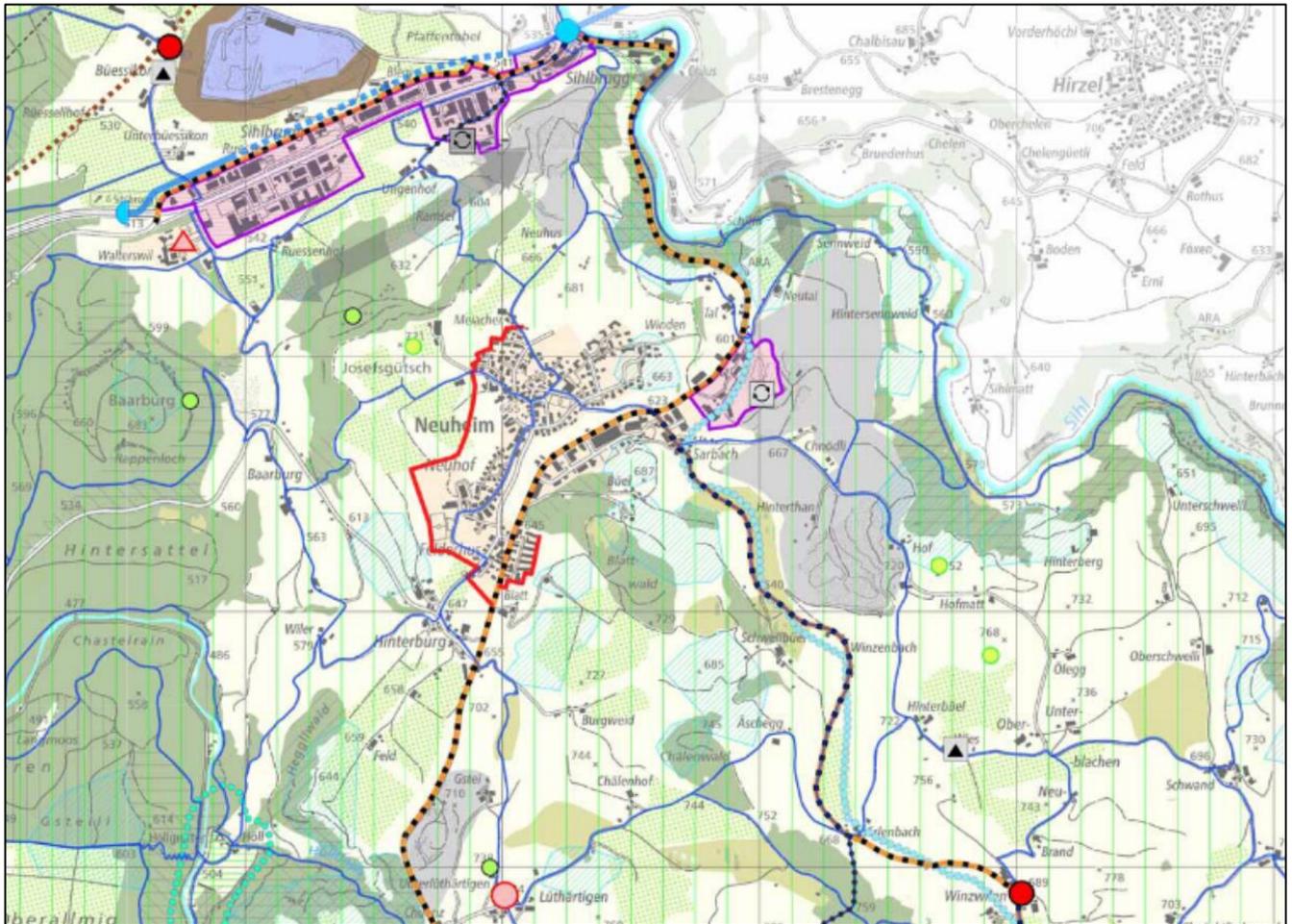


Abbildung 7: Ausschnitt Kantonalen Richtplan Zug (Kantonsratsbeschlüsse vom 27. Januar 2022, vom Bund genehmigt bis 29. Oktober 2020)



Wesentliche Inhalte Richtplankarte	<ul style="list-style-type: none"> • In den vom Kanton festgesetzten Vorranggebieten für die Arbeitsnutzung ist die Wohnnutzung nicht zulässig (S1); • Die Siedlungsbegrenzung ist für grosse Teile der Siedlung ohne Handlungsraum festgelegt (S2); • Sicherung der die Landwirtschaftsgebiete überlagernden Fruchtfolgeflächen (FFF), teilweise auch innerhalb Siedlungsbegrenzung (L1); • Renaturierung des Sarbachs als 3. Priorität mit der Umsetzung bis 2034 (L8); • Festsetzung des Lorzentobels-Höll als kantonalen Erholungsschwerpunkt (L10). Im Schwerpunkt konzentrieren sich Bauten und Anlagen für die Erholung, Freizeit und Sport; • Vollanschluss Walterswil/Sihlbrugg für den Neubau Umfahrung von Walterswil und Sihlbrugg (V2); • Festgesetzte neue Radstrecken und Wanderwege (V9 und V10); • Festsetzung der Abbau- und Deponiestandorte «Kreuzhügel», «Tal-Winkel-Hof-Hintertann-Winzenbach», «Hintertann Ost» und «Hintertann West» (E11).
---------------------------------------	---

2.4 Leitbild

Zweck	Für die zielgerichtete Weiterentwicklung der Gemeinde hat die Gemeinde Neuheim ein Leitbild ausgearbeitet. Es dient zur langfristigen Ausrichtung der Politik. Die Behörden und Verwaltung stellen die Umsetzung des Leitbildes sicher.
Relevante Themen für die Ortsplanung	Folgende Punkte, welche für die Ortsplanung relevant sind, werden darin festgehalten:
<i>Gemeinschaft</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Ausgewogene Altersdurchmischung; • Attraktiver Lebensraum für Familien bieten; • Vereinbarkeit von Beruf und Familie – Förderung Betreuungsangebote; • Jugendliche auf ihrem Weg in die Gesellschaft unterstützen.
<i>Bildung</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Schulanlagen bieten Bildungs- und Lebensräume an, die ein anregendes Lern-, Arbeits- und Sozialklima unterstützen.
<i>Wirtschaft</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung von attraktiven Rahmenbedingungen für kleine und mittlere Unternehmen, im Rahmen der Möglichkeiten; • Ausgewogenes Verhältnis zwischen Einwohnern und Arbeitsplätzen; • Landwirtschaft erhalten und fördern.
<i>Finanzen</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Öffentliche Mittel werden sorgfältig und zielgerichtet eingesetzt.
<i>Verkehr</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Dorf abseits vom Durchgangsverkehr erhalten und weiter verbessern. Interessen der vom Durchgangsverkehr betroffenen Gebiete nicht vernachlässigen; • Minimierung der Lärm- und Luftbelastung des MIV sowie Erhöhung der Sicherheit; • Anreize für eine umweltfreundliche Mobilität unterstützen; • Bessere Vernetzung mit öffentlichen Verkehrsträgern wird angestrebt;

-
- Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer steht im Zentrum der Verkehrsplanung.
- Umwelt*
- Erhaltung und Pflege der Landschaft;
 - Massvolles Wachstum wird angestrebt – Erhalt des Dorfcharakters;
 - Ergreifung von Massnahmen zur weitgehenden Reduktion des Energieverbrauchs;
 - Umweltfreundliche Ver- und Entsorgung.
- Freizeit*
- Vereine und Gruppierungen werden in ihren Aktivitäten zu Gunsten der Gemeinschaft unterstützt;
 - Ein vielseitiges Freizeit- und Sportangebot für alle Altersgruppen wird unterstützt;
 - Für eine bedarfsgerechte Infrastruktur und vielseitig nutzbare öffentliche Bauten und Anlagen wird, im Rahmen der Möglichkeiten, gesorgt.

2.5 Agglomerationsprogramm (AP) Zug

1. bis 3. Generation	<p>Der Kanton Zug hat die Agglomerationsprogramme 1. und 2. Generation «Siedlung und Verkehr» beim Bund jeweils fristgerecht eingereicht. Nach Beurteilung dieser Programme durch den Bund wurden die Beitragssätze für die beitragsberechtigten Massnahmen auf 40 % bzw. 35 % festgesetzt. Die Massnahmen werden laufend umgesetzt.</p> <p>Der Zuger Kantonsrat hat sich mit dem AP Zug 3. Generation im Rahmen der erforderlichen Richtplananpassung des Kapitels «P» befasst. Mit dem Kantonsratsbeschluss vom 10. November 2016 hat der Kantonsrat die entsprechende Richtplananpassung angenommen und damit dem Agglomerationsprogramm Zug zugestimmt.</p>
Inhalte 4. Generation	<p>Das AP Zug 4. Generation baut auf den bisherigen Agglomerationsprogrammen auf. In bestimmten Teilen wird es weiterentwickelt, mit neuen Themen ergänzt sowie aufgrund der neuen Verordnung und Richtlinie über das Programm Agglomerationsverkehr angepasst. Der Perimeter ist, wie bereits in der 3. Generation, auf den gesamten Siedlungsraum im Kanton Zug ausgedehnt.</p> <p>Im Agglomerationsprogramm der 4. Generation sind folgende, für die Gemeinde Neuheim, relevanten Massnahmen enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Massnahmenpaket Langsamverkehr, kurzfristige Netzergänzungen (M46.01) Die Netzlücke im Abschnitt Sihlbrugg – Neuheim – Edlibach soll mit einem bergseitigen Velostreifen auf der Kantonsstrasse geschlossen werden. • Massnahmenpaket Aufwertung Strassenraum, kurzfristig (M49.01) Die Dorfstrasse soll umgestaltet werden, sodass der Strassenraum die Funktion eines einladenden Einfahrtsbereich zum Ortskern wahrnehmen kann. Dazu erarbeitet die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Gesamtverkehrskonzept aus.
Stand	«Der Entwurf zum AP Zug 4. Generation wurde bis Anfang 2020 erarbeitet. Die Eingaben fliessen in das AP ein. Das AP der 4. Generation wird beim Bund im Jahr 2021 zur Prüfung eingereicht. Es umfasst Massnahmen, die im Horizont 2024-2027 umgesetzt werden sollen.» ¹
Einfluss	Die Erkenntnisse der räumlichen Strategie 2040 sollen mit dem AP Zug der 4. Generation koordiniert werden. Die Vernehmlassung des Agglomerationsprogramms wird von Juli bis September 2020 erfolgen. Entsprechende Eingaben (neue Massnahmen, Ergänzungen bestehender im Agglomerationsprogramm enthaltener Massnahmen etc.) vonseiten der Gemeinde können in diesem Zeitraum vorgebracht werden.

¹ Gemäss <https://www.zg.ch/behoerden/baudirektion/arv/verkehrsplanung/agglomerationsprogramm-1>

2.6 Denkmalschutz

Zweck	Historische Bauten und Denkmäler sind wichtige Bestandteile der kulturellen Identität. Dem Verlust von wichtigen Kulturelementen ist deshalb entgegenzuwirken. Durch das Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum können diese Denkmäler jedoch unter Druck geraten, weshalb Schutz der Denkmäler durch das kantonale Denkmalschutzgesetz geregelt wird. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie ist dabei verantwortlich für den Erhalt, die Pflege, die Dokumentation sowie die Erforschung des archäologischen und bauhistorischen Erbes des Kantons Zug.
Teilrevision Denkmalschutzgesetz	An der Volksabstimmung vom 24. November 2019 hat sich die Zuger Bevölkerung mit rund 65 % Ja-Stimmen für die Teilrevision des kantonalen Denkmalschutzgesetzes ausgesprochen. Mit dem revidierten Denkmalschutzgesetz sollen die privaten Interessen besser berücksichtigt werden. Zudem soll sich damit der Denkmalschutz besser mit dem Wachstum und der Verdichtung vereinbaren lassen. Mit den erhöhten Anforderungen sollen künftig nur noch äusserst wertvolle Objekte geschützt werden.
Schützenswerte Denkmäler	Im Inventar der schützenswerten Denkmäler sind Bauwerke aufgeführt, für die eine Schutzvermutung besteht. Es dient dazu, frühzeitig denkmalpflegerische Aspekte abzuklären, für Objekte, welche verändert werden sollen.
Geschützte Denkmäler	Im Verzeichnis der geschützten Denkmäler sind Bauwerke eingetragen, an deren Erhaltung ein äusserst hohes öffentliches Interesse aufgrund ihres wissenschaftlichen, kulturellen oder heimatkundlichen Werts besteht. Der Schutz ist im Grundbuch angemerkt.
Ortsbildschutzzonen	Mit Ortsbildschutzzonen sollen schützenswerte, historische Ortsbilder in ihrer baulichen Eigenart und ihrem Charakter erhalten und weiterentwickelt werden können. Bauliche Massnahmen müssen sich gut ins Ortsbild einfügen. Entsprechende Ortsbildschutzzonen werden im kommunalen Zonenplan sowie der Bauordnung festgelegt.

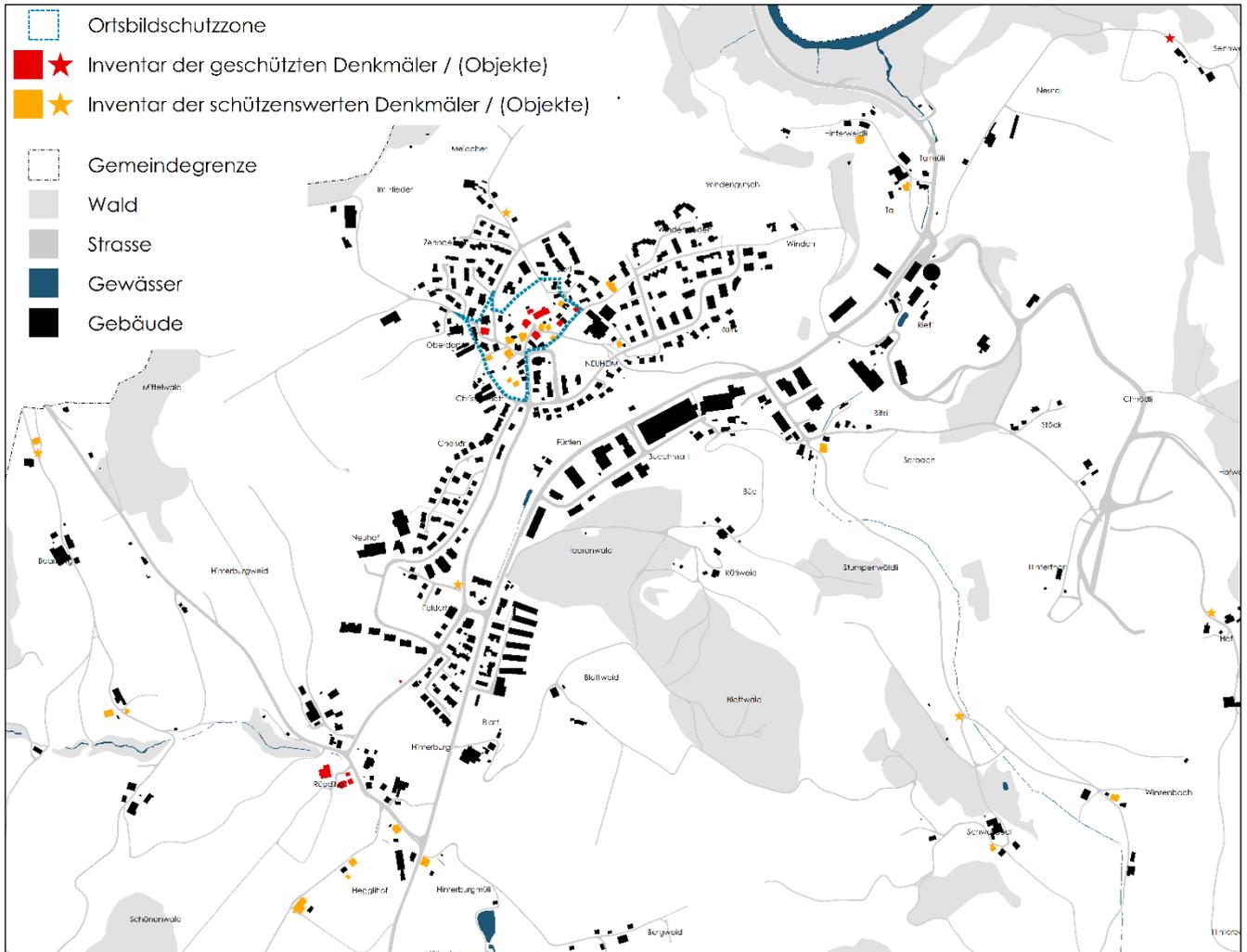


Abbildung 8: Ausschnitt zur Ortsbildschutzzone sowie den geschützten und schützenswerten Denkmälern, R+K

2.7 Naturgefahren

Naturgefahrenhinweiskarte

Gemäss der kantonalen Hinweiskarte bestehen in Neuheim mögliche Naturgefahren durch Hangmuren, Überflutungen und Rutschungen. Die Gefahrenhinweiskarte basiert auf computergestützter Modellierung, ist in einem groben Massstab gehalten und erhebt keinen Anspruch auf Detailgenauigkeit.

- Hangmuren
- Überflutungen
- Rutschungen

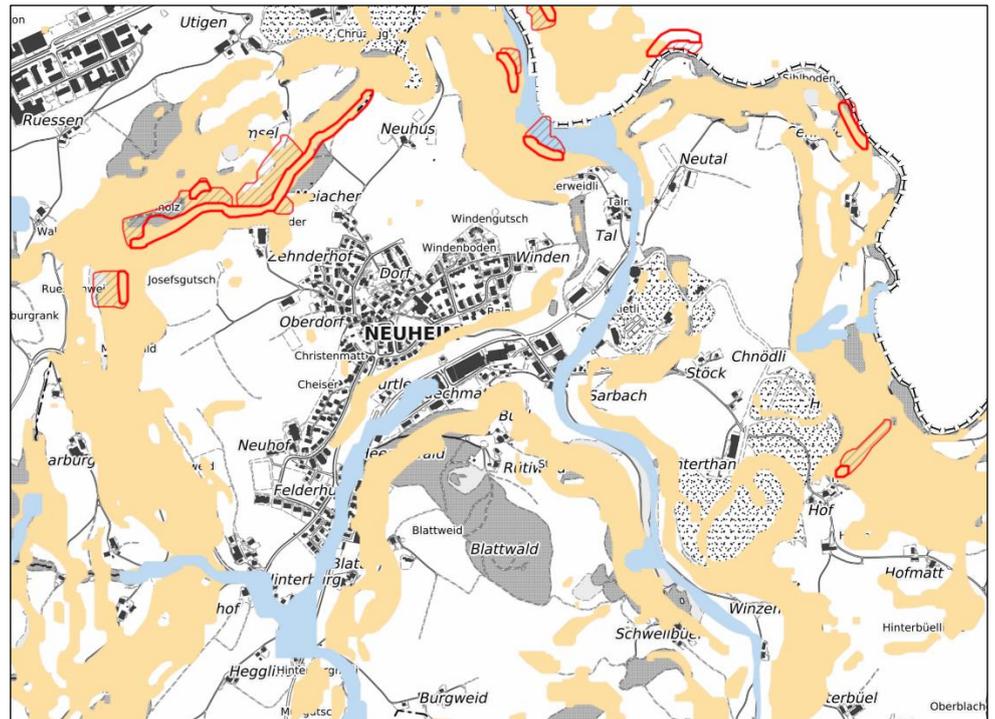


Abbildung 9: Ausschnitt kantonale Naturgefahrenhinweiskarte, www.zugmap.ch

Gefahrenkarte

Für das Gemeindegebiet von Neuheim steht noch keine Naturgefahrenkarte zu Verfügung. Die Erstellung der Naturgefahrenkarten durch den Kanton erfolgt etappenweise und soll bis Ende 2021 abgeschlossen sein.

Gefahrenzonen

Im Zonenplan der Gemeinde Neuheim sind dementsprechend keine Gefahrenzonen (Gefahrenzonen 1 bis 3) ausgeschieden. Nach Vorliegen der Naturgefahrenkarte sind die Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung auszuscheiden.

2.8 Vernetzungsprojekt Moränenlandschaft Menzingen–Neuheim

Das Vernetzungsprojekt Moränenlandschaft Menzingen – Neuheim wurde mit der Gründung einer Trägerschaft 2009 ins Leben gerufen. Nachdem eine erste Projektperiode 2014 erfolgreich abgeschlossen werden konnte, wurde eine Verlängerung für die Periode 2015-2022 beschlossen.

- Trägerschaft** Die Trägerschaft besteht aus aktiven Landwirten der beiden Gemeinden Neuheim und Menzingen. Die Beteiligung der Betriebe ist mit 129 von 141 Betrieben innerhalb des Projektperimeters sehr hoch.
- Ziele** Diverse Zielwerte (Kleingewässer, Kleinstrukturen oder artenreiche Hecken) innerhalb des Perimeters konnten erreicht werden. Die Biodiversitätsflächen (BFF) haben leicht abgenommen. Das weitere Ziel ist folglich der Erhalt der BFF. Generell hat die Qualität der landwirtschaftlichen Flächen jedoch zugenommen.

Konzeptionelle Grundlagen

-  Wildtierkorridor
-  Vernetzungsachsen Fließgewässer
-  Vernetzung
-  Schwerpunkt Bodenbrüter(Feldlerche) / Feldhase
-  Schwerpunkt Amphibienförderung

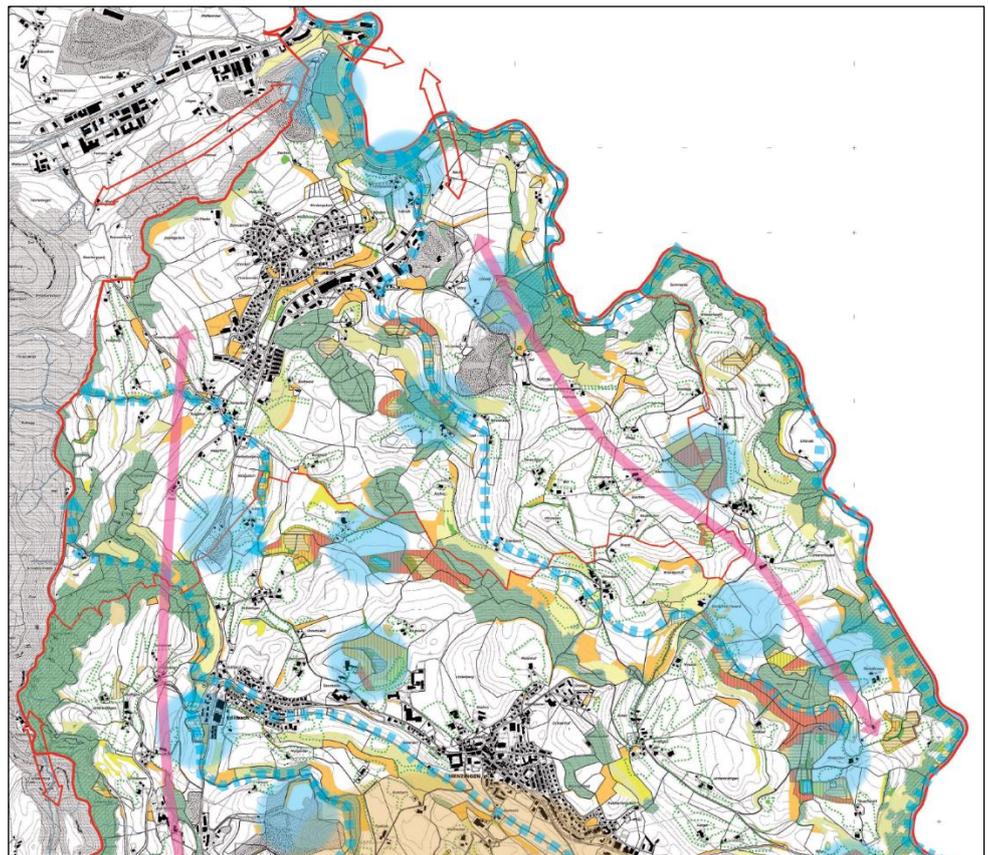


Abbildung 10: Ausschnitt Neuheim Plan SOLL-Zustand Vernetzungsprojekt Moränenlandschaft Menzingen Neuheim (iten landschaftsarchitekten gmbh)

3. Analyse

3.1 Funktionale Räume

Zusammenhänge ergeben sich nicht nur räumlich oder zeitlich, sondern auch funktional. Handlungen in funktionalen Räumen können z. B. Gemeinden helfen Aufgaben im Verbund mit anderen Gemeinden zu lösen oder an eine höhere Ebene zu delegieren bzw. von ihr zu empfangen. Funktionale Räume können jedoch auch zu Verpflichtungen führen, welche es wiederum auf Gemeindeebene zu berücksichtigen gilt. Zur besseren Übersicht in der Gemeinde Neuheim sind die wichtigsten funktionalen Verbindungen bzw. Räume genauer bezeichnet.

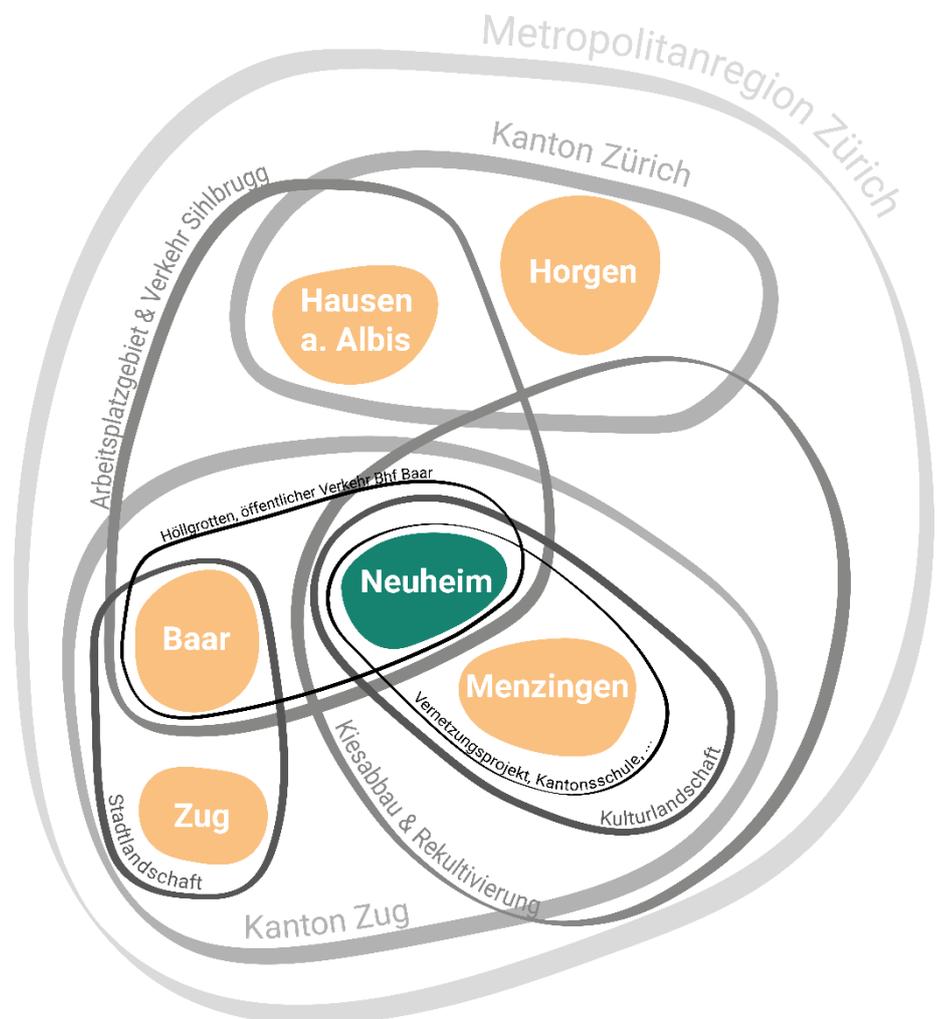
Auszug kantonaler Richtplan, Räumliche Gliederung:

Stadtlandschaft

- 85% des Bevölkerung- und Beschäftigtenwachstums
- Entwicklung gemeinsames Bild für die ganze Stadtlandschaft
- Öffentlicher Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr stärken

Kulturlandschaft:

- 5 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums
- Neuheim (Walchwil und Menzingen) stärkt seine Nischenstrategie, auch wenn es stark mit der Stadtlandschaft vernetzt ist.
- Dörfer und Weiler entwickeln sich im Bestand weiter.
- Anliegen des Ortschaftschutzes sind zu berücksichtigen.
- Neuheim sensibilisiert die Bauherrschaften über das wichtige Gut «Baukultur» in der Kulturlandschaft.
- Landwirtschaft unterstützt mit der Produktion von Nahrungsmitteln und ihren weiteren Funktionen das Ziel der Erhaltung der typischen Zuger Kulturlandschaften.



Besonders intensiv sind die Verbindungen zwischen Neuheim und Menzingen bzw. Baar. Auch der Grenzwirkung der Sihl geschuldet, bestehen zur Gemeinde Horgen (Hirzel) keine funktionalen Beziehungen.

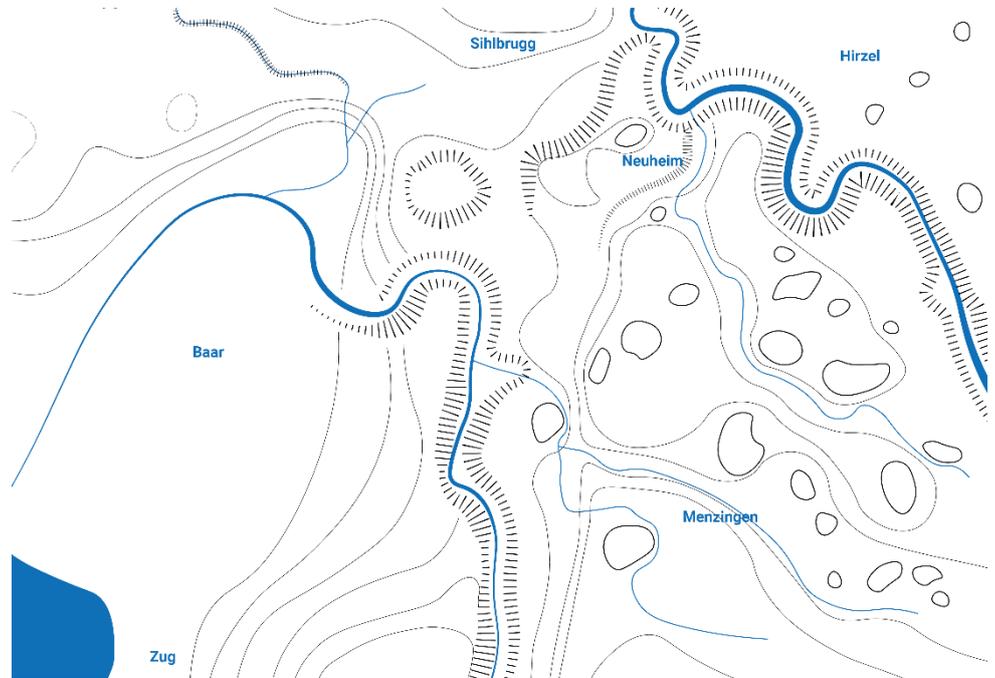
In den nächsten 20 Jahren sind auf Gemeindeebene verschiedene Themen zu behandeln. Je nach Thema und Projekt wechseln die verantwortlichen Ebenen. Besonders mit den Gemeinden Menzingen und Baar sowie dem Kanton Zug wird eine vertiefte Zusammenarbeit notwendig werden.

- | | |
|------------|--|
| Menzingen | <ul style="list-style-type: none">• Massnahmen des Vernetzungsprojekt Moränenlandschaft sind unter den beiden Gemeinden aber auch den Grundeigentümern und Pächtern zu koordinieren.• Die verkehrlichen Verbindungen (ÖV & LV) erfordern abgestimmte Massnahmen.• Darüber hinaus ist abzuklären, ob eine Zusammenarbeit in weiteren Bereichen zur Nutzung von Synergien sinnvoll ist. |
| Baar | <ul style="list-style-type: none">• Zusammen mit Baar sind die Anschlüsse am und zum Bahnhof Baar sicherzustellen.• Die Planungsabsichten im Gebiet Sihlbrugg sind koordiniert mit den relevanten Anspruchsgruppen (Bund, Kanton Zug & Zürich, Baar, Neuheim, Hirzel, Hausen a. Albis u. a.) zu entwickeln. |
| Kanton Zug | <ul style="list-style-type: none">• Der Autobahnanschluss Sihlbrugg hat grosse Auswirkungen auf das Arbeitsgebiet Sihlbrugg sowie die anliegenden Gemeinden. Zusammen mit den Kantonen Zug & Zürich, dem Bundesamt für Strassen ASTRA und den betroffenen Gemeinden ist die Entwicklung des neuen Autobahnanschlusses sowie der notwendigen, flankierenden Massnahmen zu koordinieren.• Die Abbau- und Rekultivierungsgebiete werden vom Kanton koordiniert. Vonseiten der Gemeinde sind entsprechende Anliegen einzubringen.• Verschiedentliche Zusammenarbeit ist bei den Kantonsstrassen generell aber auch bei Unterstützungen für Angebote des öffentlichen Verkehrs oder Langsamverkehrs notwendig.• Zur Ausarbeitung und Unterstützung von Massnahmen des Vernetzungsprojekts und des Landschaftsentwicklungskonzepts (LEK) sind entsprechende Anträge beim Kanton zu stellen. |

3.2 Siedlungsentwicklung

Der Rückblick in die letzten 200 Jahre zeigt, welche Faktoren die Entwicklung der Gemeinde bis zum heutigen Zeitpunkt beeinflusst haben.

Entwicklung des Naturraums



Im Gebiet zwischen der heutigen Lorze und Sihl entstand eine einzigartige Glaziallandschaft. Das Zusammenspiel von Gletscher und Schmelzwasserrinnen hatte eine Landschaft aus lang gezogenen Moränenrücken mit kleinen Tälchen entstehen lassen. Die grösseren Wasserläufe der Lorze und Sihl hatten dabei wilde, tiefe Einschnitte erzeugt, welche die Glaziallandschaft einrahmen. Aus der Kraft des Wassers entstanden einzigartige Naturdenkmäler wie die Hölgrotten oder kleinere Toteisseen. Im Gegensatz zu den höheren Lagen bildete sich «Unten» eine flache Ebene nördlich des Zugersees.

Siedlungsentwicklung 19. Jahrhundert



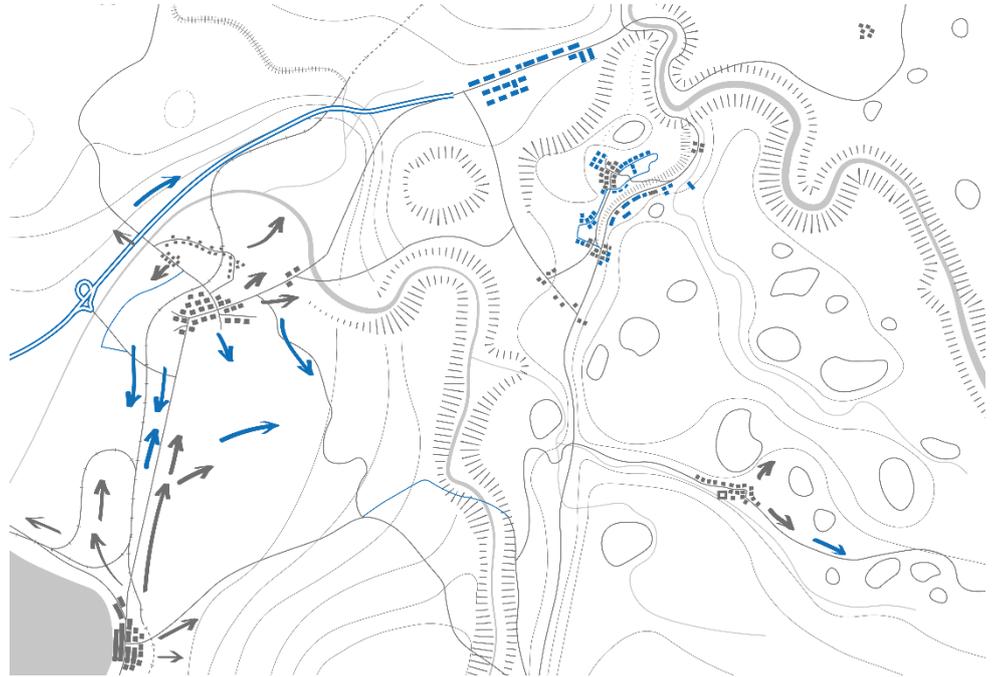
Entlang der wichtigen Strassenverbindungen Richtung Luzern, Arth-Goldau und Zürich hatte sich in der Ebene Zug und Baar gebildet. In der Hügellandschaft war in Menzingen aufgrund des Klosters bereits eine stattliche Ortschaft entstanden. Neuheim entwickelte sich leicht abseits der Strassenverbindung Ägeri – Sihlbrugg – Zürich. In Hinterburg bestanden bereits vereinzelte Höfe, nichtlandwirtschaftlich genutzte Bauten und die Hinterburgmühle.

Siedlungsentwicklung 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts



Mit der Erweiterung des Eisenbahnnetzes nach Thalwil und Arth-Goldau gewann die Siedlungsentwicklung in Zug und Baar an Bedeutung. In Zug entstanden rund um die «Schleife» Wohn- und Industriegebiete. Von der besseren Erschliessung konnten die Ortschaften in der Hügellandschaft jedoch nicht profitieren. Die Siedlungen von Menzingen und Neuheim wuchsen kaum an. Die Familie Weber begann in Neuheim mit dem Kiesabbau.

Auswirkungen des Baus der Nationalstrassen (1970 bis 2000)



Mitte der 1970er Jahre wurde die Nationalstrasse A14 zwischen Sihlbrugg und der A4 fertiggestellt. Mit dem starken Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs setzte ein starkes Siedlungswachstum ein. Durch die deutlich verbesserte Erschliessung entstand in Sihlbrugg ein stark automobilorientiertes Gewerbegebiet. Mit den verbesserten Reisezeiten erfuhr Neuheim eine starke Siedlungsentwicklung, welche bis Ende des 20. Jahrhunderts anhielt.

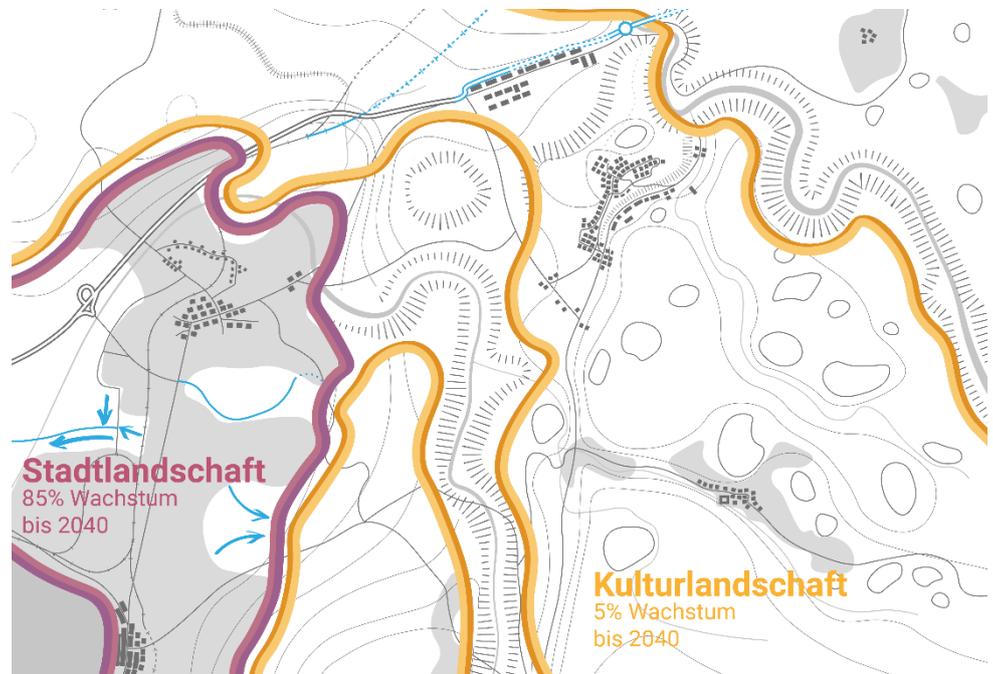
Fortsetzung Siedlungswachstum (2000 bis 2020)



Zu Beginn des neuen Jahrtausends verlangsamte sich die Entwicklung in Neuheim. Die flächige Ausbreitung der Siedlung in der Ebene verlangsamte sich ebenfalls – es wurden zunehmend Baulücken genutzt oder bestehende Industriearaele transformiert. Die Siedlungsgebiete von Baar und Zug

wuchsen zusammen. Mit der Entwicklung von grösseren Überbauungen setzte in Neuheim ab 2015 wieder ein starkes Bevölkerungswachstum ein.

Zukunftsaussichten



Mit dem fehlenden Teilstück zwischen Sihlbrugg und Wädenswil soll die Nationalstrasse A14 vervollständigt werden. Es soll ein Vollanschluss Sihlbrugg entstehen, welcher die Erschliessung der Gemeinde Neuheim noch einmal deutlich verbessern wird. Es ist folglich davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Wohn- und Gewerberaum weiterhin vorhanden sein wird. Für den öffentlichen Verkehr ist der Zimmerberg-Basistunnel-II geplant, welcher eine Verbesserung der Kapazitäten sowie der Fahrzeit Richtung Zürich ermöglichen soll. Damit Neuheim von den verbesserten Bedingungen des ÖV profitieren kann, ist eine direkte ÖV-Verbindung zum Bahnhof Baar essenziell. Ansonsten wird die Siedlungsentwicklung in Neuheim prioritär über den motorisierten Individualverkehr erfolgen.

Mit der räumlichen Gliederung der Region in Stadt- und Kulturlandschaften werden unterschiedliche Ansprüche bezüglich des (Bevölkerungs-) Wachstums gestellt. 85 % des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums bis 2040 soll in der Stadtlandschaft erfolgen (Siedlungsgebiete Zug, Baar, Cham, Steinhausen, Hünenberg, Risch) 10 % in der Zwischenlandschaft (Siedlungsgebiete Unter- und Oberägeri) sowie 5 % in der Kulturlandschaft (Neuheim, Menzingen, Walchwil und weitere landwirtschaftliche Gebiete der anderen Gemeinden). Dazwischen liegt noch die Naturlandschaft, in welcher kein Wachstum erfolgen soll.

3.3 Wachstum Einwohner

Vorgaben Kantonalen
Richtplan

Der Kantonale Richtplan gibt für die Gemeinde Neuheim bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von ca. 280 auf insgesamt ca. 2'500 Einwohnerinnen und Einwohner vor. Das entspricht einem Wachstum von ca. 12 %.

Aktuelle
Bautätigkeit

Mit den Quartieren Unterdorf und Felderhus sind zurzeit zwei grosse Überbauungen ausgesteckt. Die beiden Baugesuche sehen insgesamt ca. 100 Wohnungen vor. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsbelegung von ca. 2.2 Personen pro Haushalt (Bundesamt für Statistik, Belegungsdichte, 2017) ergibt das ein Potenzial von rund 205 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner. Gemäss der Diskussion in der OPK wird der Wert noch höher geschätzt, **womit das kantonale Wachstumsziel bereits ca. 2022 erreicht wäre** (Annahme vollständige Vermietung).

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung (Vergangenheit)

Langfristige
Bevölkerungs-
entwicklung
1980 bis 2018

Die Gemeinde Neuheim verzeichnet seit Anfang der 80er Jahre einen starken Anstieg der Bevölkerung. Von 1981 bis 2001 hatte sich die Bevölkerungszahl beinahe verdoppelt (von 1'035 auf rund 2'005).

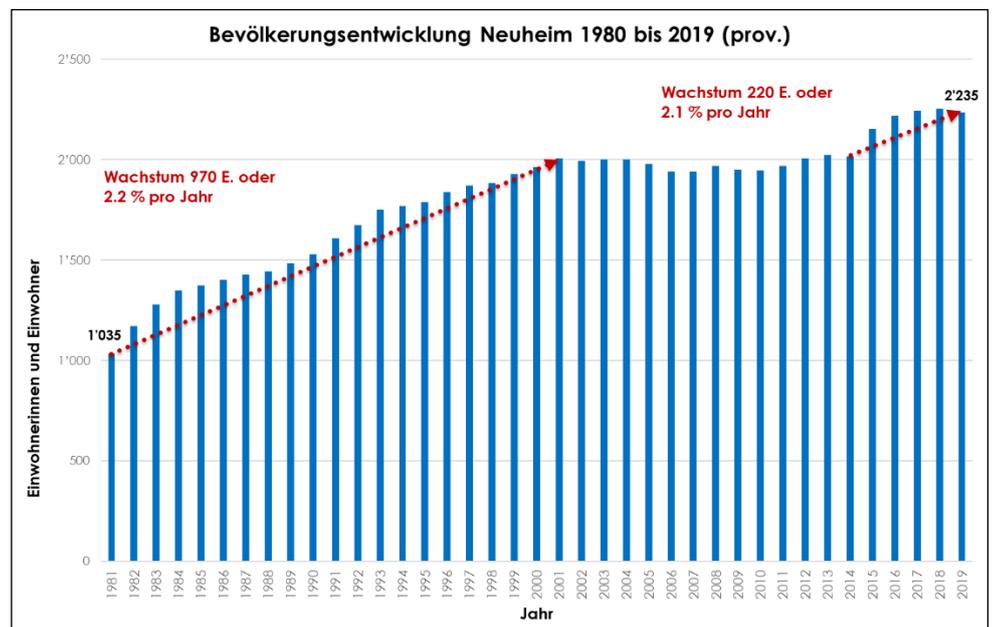


Abbildung 11: Bevölkerungsentwicklung Neuheim 1980 bis 2018 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Fachstelle Statistik Kanton Zug, Darstellung R+K)

Kurzfristige
Bevölkerungs-
entwicklung
2000 bis 2018

Ab 2001 setzte eine Stagnation ein, die bis zum Jahr 2014 dauerte. Ab 2015 bis 2019 wuchs die Bevölkerungszahl durch die Bebauung grösserer Areale wieder sprunghaft auf 2'235 E. Das durchschnittliche Bevölkerungswachstum betrug in den letzten fünf Jahren ca. 2.1 % pro Jahr.

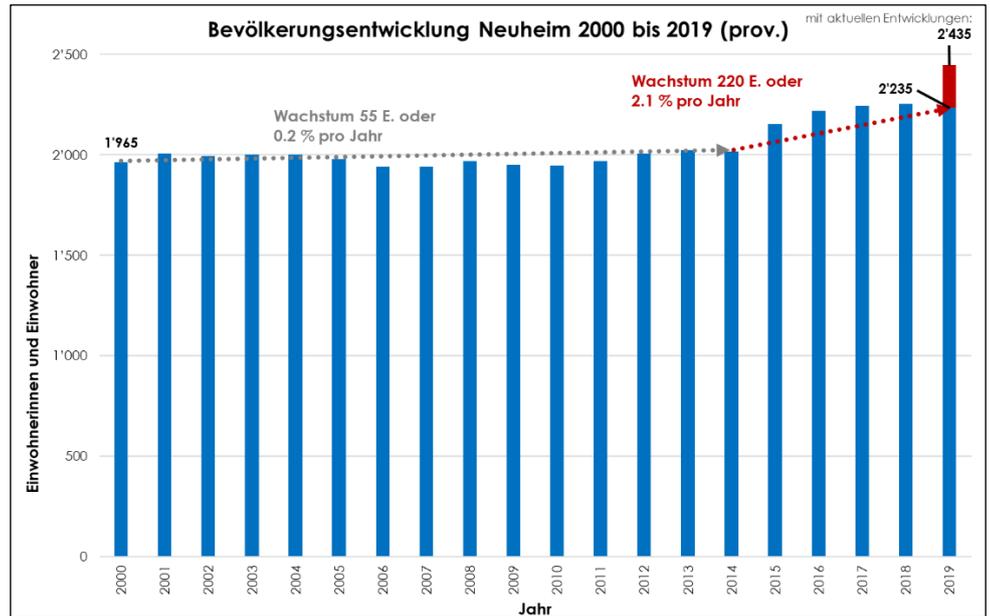


Abbildung 12: Bevölkerungsentwicklung Neuheim 2000 bis 2018 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Fachstelle Statistik Kanton Zug, Darstellung R+K)

Vergleich Bevölkerungswachstum

Der Vergleich des Bevölkerungswachstums zeigt, dass Neuheim in der Periode 1981 bis 2000 im Kanton Zug die stärkste Wachstumsrate hatte. Seit 2000 entspricht das Wachstum insgesamt demjenigen von Walchwil und liegt über dem Wachstum von Menzingen (ebenfalls eine Gemeinde der Kulturlandschaft). Vor 2000 war das prozentuale Wachstum der Gemeinden der Kulturlandschaft deutlich grösser als in der Stadt- resp. Zwischenlandschaft. Seither hat sich der Trend gekehrt.

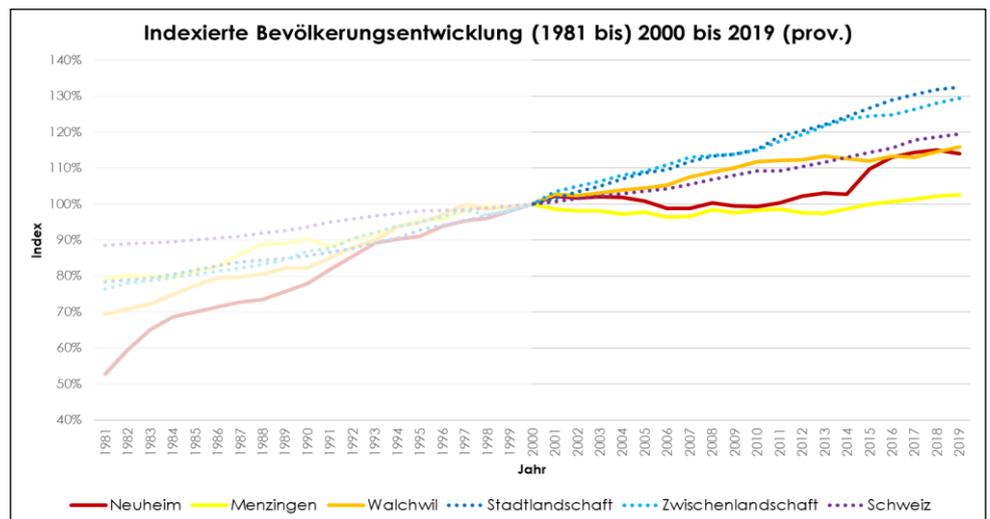


Abbildung 13: Vergleich der indexierten Bevölkerungsentwicklung seit 1981 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Fachstelle Statistik Kanton Zug, Darstellung R+K)

3.3.2 Szenarien Bevölkerungsentwicklung (Prognose)

Die Gemeinde Neuheim ist in der Vergangenheit sehr stark gewachsen. Ein ähnlich hohes Wachstum wie zwischen 1981 und 2001 ist für die zukünftige Periode bis 2040 jedoch nicht zu erwarten. In welchem Rahmen sich Neuheim entwickeln kann, zeigen die beiden Szenarien tief und hoch.

*Szenario tief
Wachstum
Kantonaler Richtplan*

Der Kantonale Richtplan sieht für die Gemeinde Neuheim bis 2040, gestützt auf die räumliche Gliederung in der Kulturlandschaft, ein Wachstum auf 2'500 Einwohnerinnen und Einwohner vor.

*Szenario hoch
Berücksichtigung
Baugesuche*

Aufgrund des vorhandenen Einwohnerpotenzials der eingereichten Baugesuche ist in den nächsten Jahren mit einem starken sprunghaften Wachstum der Einwohnerinnen und Einwohnern zu rechnen. Damit wäre das kantonale Wachstum bereits in den nächsten Jahren erreicht. In diesem Szenario wird unter Berücksichtigung der eingereichten Baugesuche die Ausgangslage neu bei 2'455 E. festgesetzt. Ab diesem Punkt wird das kantonale Wachstum von 0.52 % pro Jahr hochgerechnet.

- Bevölkerungsentwicklung tiefes Szenario
- Bevölkerungsentwicklung hohes Szenario

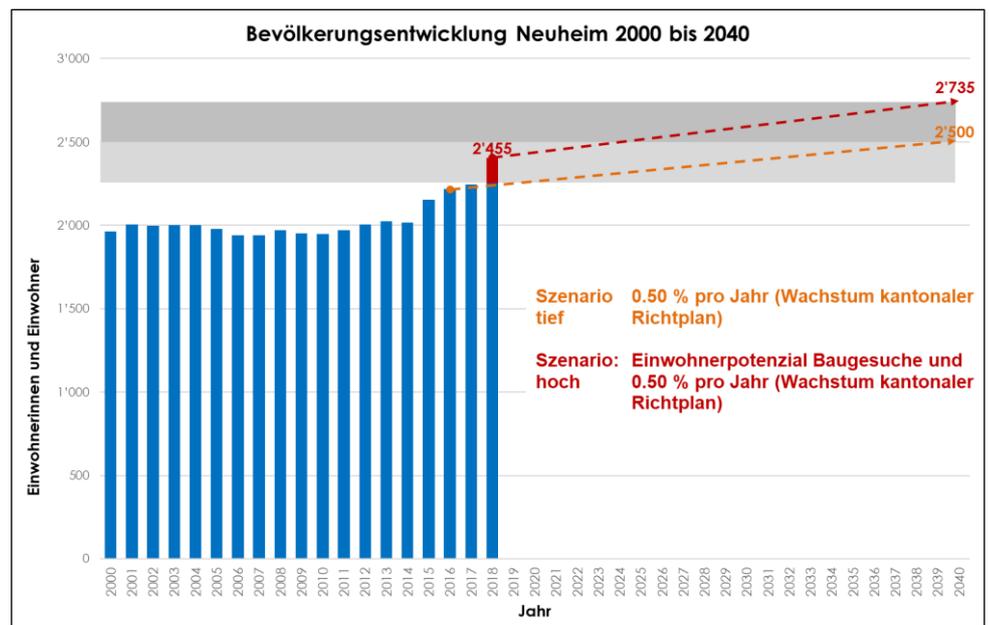


Abbildung 14: Szenarien für die Bevölkerungsentwicklung bis 2040 (Quelle: Bundesamt für Statistik, Fachstelle Statistik Kanton Zug, Darstellung R+K)

3.3.3 Altersverteilung der Bevölkerung

Bei der Altersverteilung der Bevölkerung von Neuheim zeigt sich, dass die Bevölkerungspyramide die Form einer Urne annimmt. Die Geburtenjahrgänge nehmen laufend ab. Im Gegensatz dazu sind die Alterskategorien 40 Jahren deutlich stärker vertreten. Dies könnte mit der Zuwanderung von vornehmlich kinderlosen Paaren und Singles in die Gemeinde zusammenhängen.

Mit einem verstärkten Zuzug in den vier Altersgruppen der 0 bis 39 Jährigen auf ca. 300 Personen je Bevölkerungsgruppe können die Auswirkungen einer Überalterung abgefedert werden.

Bevölkerungspyramide
Neuheim 2017

Zuwachs Bevölkerungs-
gruppen unter 39 Jahren,
um der Überalterung
entgegenzuwirken

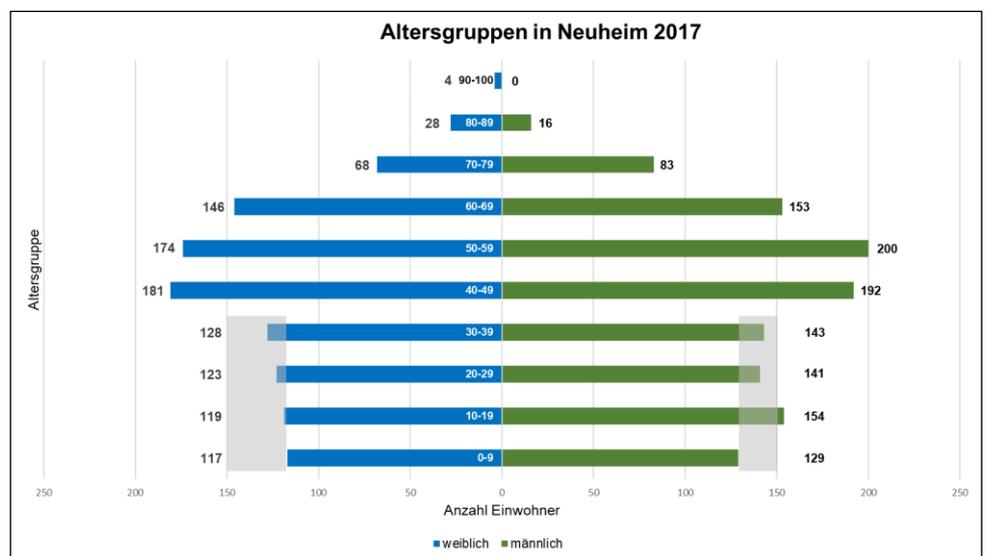


Abbildung 15: Altersverteilung der Bevölkerung in der Gemeinde Neuheim 2017 (Quelle: Bundesamt für Statistik, STATPOP, Bearbeitung R+K)

3.4 Wachstum Beschäftigte

Beschäftigtenentwicklung 2001 bis 2016

Die Anzahl Beschäftigte im 2. + 3. Wirtschaftssektor ist von 2001 bis 2008 leicht zurückgegangen. Seit der Umstellung der Erfassungsmethodik von der Eidgenössischen Betriebszählung zur Statistik der Unternehmensstruktur hat die Anzahl Beschäftigte von 1'020 um rund 1.5 % pro Jahr auf 935 in Jahr 2017 abgenommen.

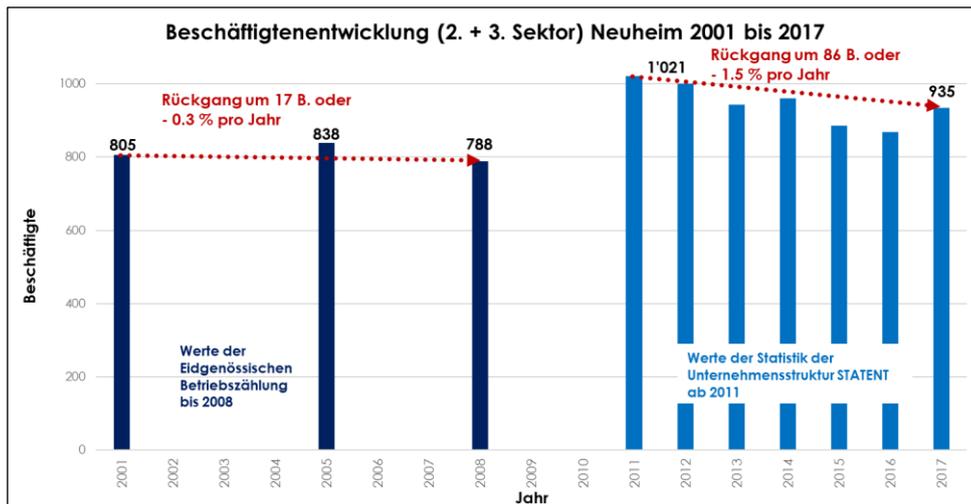


Abbildung 16: Beschäftigtenentwicklung 2001 bis 2017 (Quelle: Eidgenössische Betriebszählung bis 2010 / Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) ab 2010; Bearbeitung R+K)

Szenario Hoch
Wachstumsziele
Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan nahm aufgrund der Anzahl Beschäftigten 2014 (960 Beschäftigte) ein mögliches Wachstum auf 1'100 Beschäftigte bis 2040 an. Ausgehend vom Stand 2017 wird ein leicht tieferes Wachstum von 0.5 % pro Jahr bis 2040, auf 1'050 Beschäftigte angestrebt.

Szenario Tief
Wachstum auf Stand 2011

Aufgrund des Verlusts an Beschäftigten in der Vergangenheit geht das tiefe Szenario von einer Stabilisierung der Anzahl Beschäftigten auf dem Stand von 2016 aus.

Beschäftigte bis 2040

- Beschäftigtenentwicklung tiefes Szenario
- Beschäftigtenentwicklung hohes Szenario
- Beschäftigte Industriesektor (2. Wirtschaftssektor)
- Beschäftigte Dienstleistungssektor (3. Wirtschaftssektor)

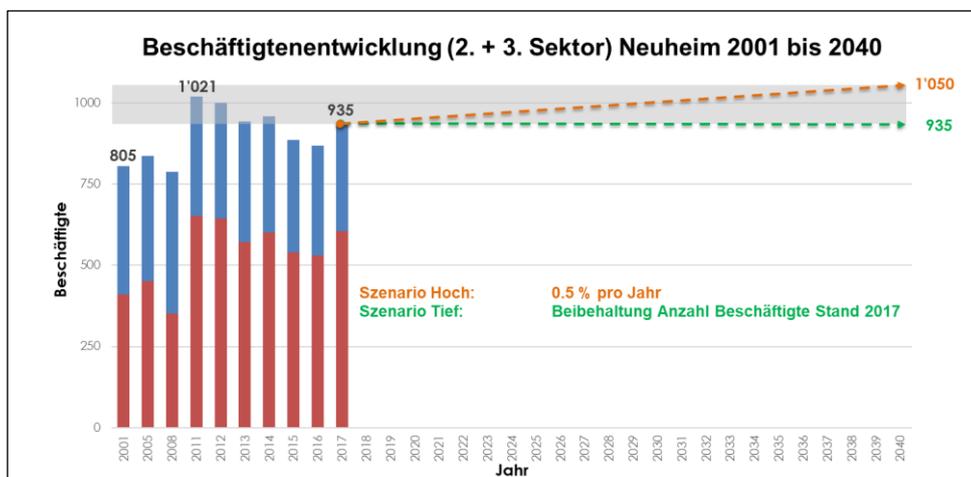


Abbildung 17: Beschäftigtenentwicklung 2001 bis 2040 (Quelle: Eidgenössische Betriebszählung bis 2010 / Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) ab 2010; Bearbeitung R+K)

3.5 Dichteanalysen

3.5.1 Einwohnerdichte

Geringe Dichte im Zentrum

Neuheim hat im nördlichen Teil des Zentrums eine relativ geringe Einwohnerdichte (30 Einwohner pro Hektar). Das erklärt sich aus den öffentlichen und den Geschäftsnutzungen sowie dem hohen Freiflächenanteil. Die Wohnquartiere sind von der Einwohnerdichte her recht homogen, wobei Einfamilien- und Reihenhausstrukturen eine niedrigere Dichte aufweisen als Gebiete mit Mehrfamilienhäusern. Die meisten Quartiere haben zwischen 60 und 76 Einwohner pro Hektar.

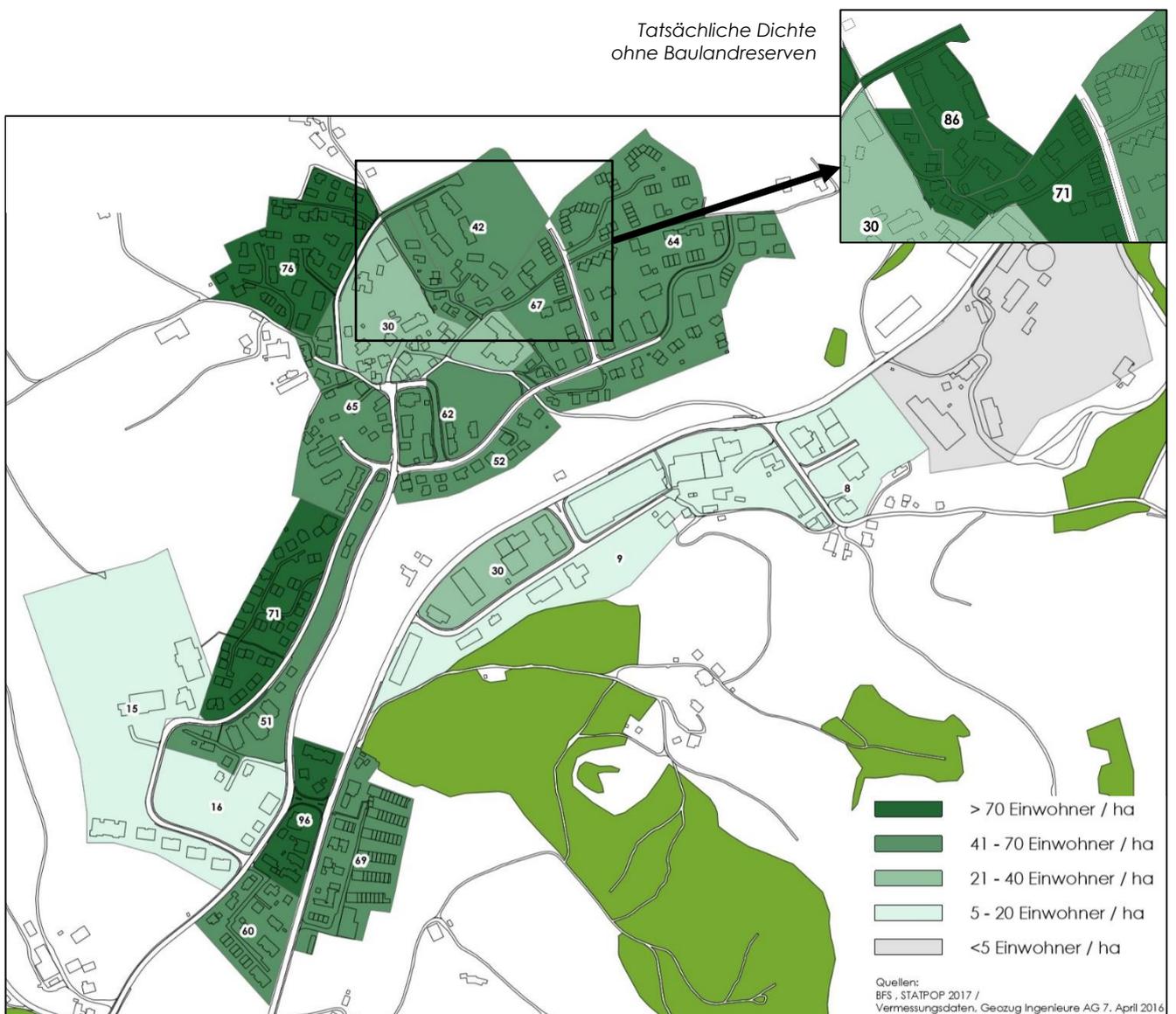


Abbildung 18: Einwohnerdichte (Quellen: BFS, STATPOP 2017 / Vermessungsdaten Geozug Ingenieure AG, 7. April 2016) / Darstellung R+K

3.5.2 Beschäftigendichte

Schwerpunkt
Gewerbegebiet

Die Beschäftigendichte ist im Gewerbegebiet Buechmatt am höchsten (bis 60 Beschäftigte pro Hektar). Im nördlichen Teil des Zentrums gibt es ebenfalls einen relativ hohen Beschäftigtenanteil (31 Beschäftigte pro Hektar), während in den übrigen Quartieren nur wenige Arbeitsplätze vorhanden sind.

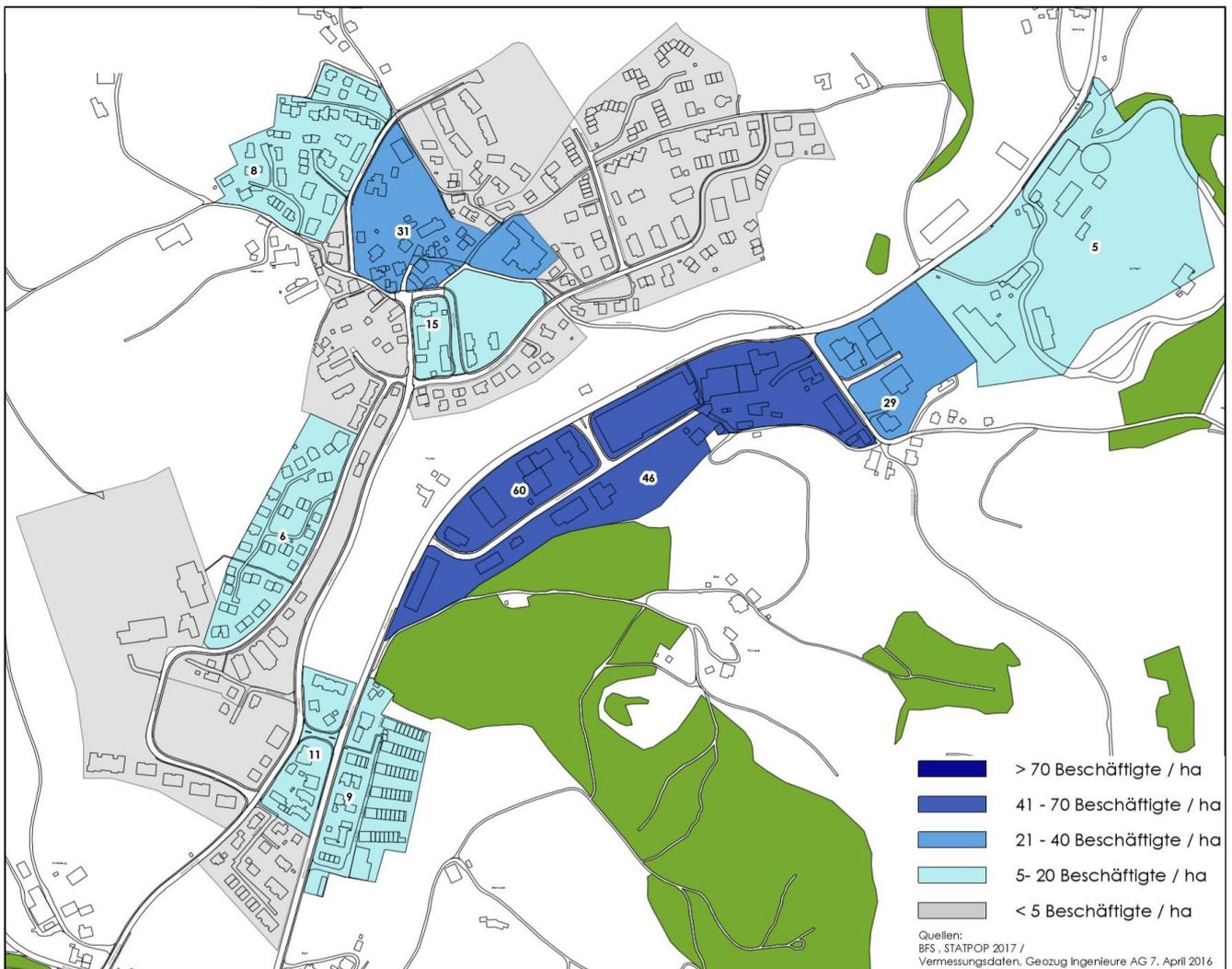


Abbildung 19: Beschäftigendichte (Quellen: BFS, STATPOP 2017 / Vermessungsdaten Geozug Ingenieure AG, 7. April 2016) / Darstellung R+K

3.5.3 Einwohner- und Beschäftigendichte

Am dichtesten in Wohn- und Gewerbe- zonen

Die gesamtheitliche Betrachtung der Einwohner- und Beschäftigten zeigt, dass die dichtesten Quartiere nördlich und südlich des Zentrums sowie an der Sihlbruggstrasse liegen. Das nördliche Zentrum gehört mit 61 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektar zu den weniger dichten Quartieren, während der südliche Teil mit 77 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektar dichter ist. Die dichteren Quartiere haben zwischen 77 und 90 Einwohner und Beschäftigte je Hektar. Das dichteste Quartier ist die Wohn- und Arbeitszone 3 im Gebiet Blattmatt mit 107 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektar.

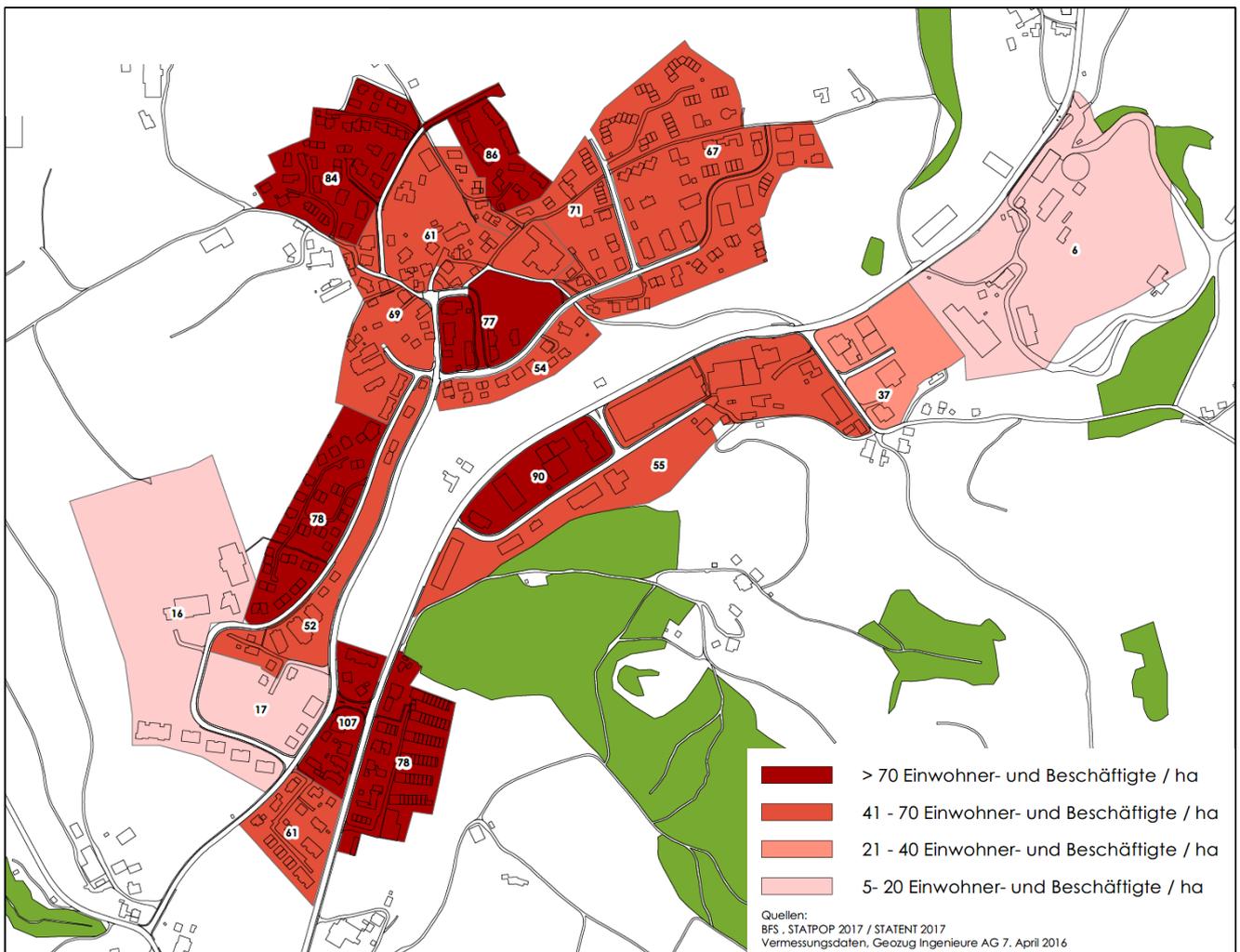


Abbildung 20: Einwohner- und Beschäftigendichte (Quellen: BFS, STATPOP 2017 / Vermessungsdaten Geozug Ingenieure AG, 7. April 2016) / Darstellung R+K

3.6 Gebäude- und Überbauungsbestand

3.6.1 Bauperiode der Gebäude

Homogene Quartiere

Die ältesten Häuser der Gemeinde befinden sich im Zentrum bzw. im Dorfkern (viele vor 1920). In der starken Wachstumsphase seit den 1970er Jahren sind vor allem homogene Reihen- und Mehrfamilienhausquartiere entstanden.

Anzahl Gebäude je Bauperiode in Neuheim

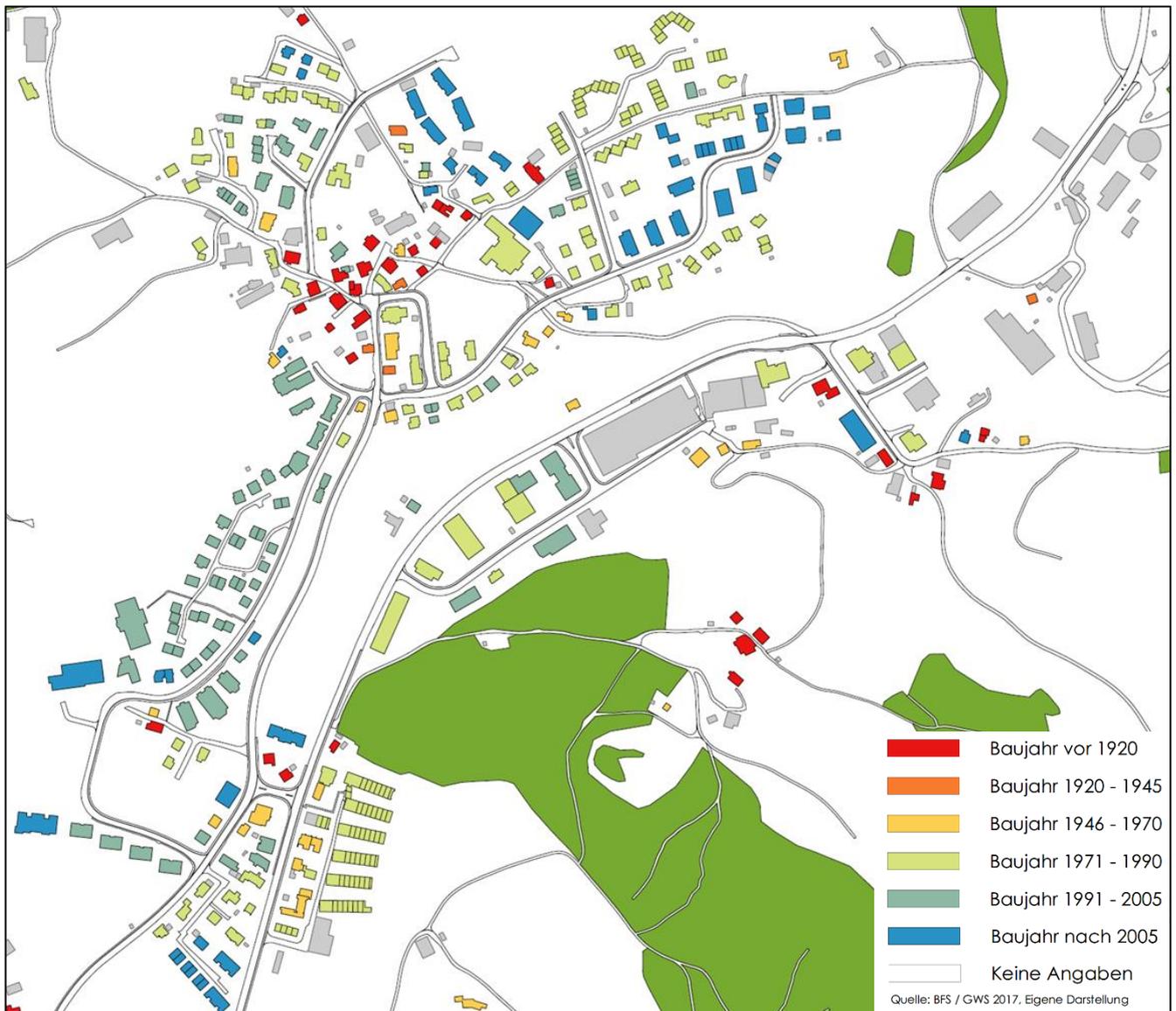
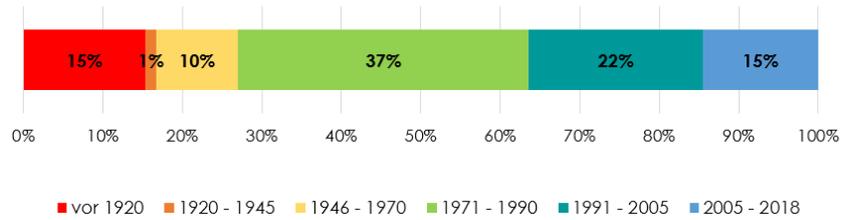


Abbildung 21: Bauperiode der Gebäude (Quellen: BFS / GWS 2017, Darstellung R+K)

3.6.2 Überbauungsstand

Bauzonenreserve
13.7 %

Ende 2018 gab es in Neuheim ca. 7.2 ha unbebaute Bauzonen (Gesamtfläche Bauzonen 52.1 ha). Dies entspricht einem Anteil von 13.7 %. In der Kernzone ist laut kantonaler Erhebung keine Bauzonenreserve vorhanden. In den Wohn-, Misch- und Arbeitszonen beträgt die Bauzonenreserve zwischen 7.1 und 13.7 %. Die grösste Flächenreserve besteht in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) mit 35.2 % (2.9 ha).

Unbebaute Flächen
Gemeinde Neuheim
2018 in ha

Bauzonen	Gesamtfläche	52.1
	davon bebaut	44.9
	davon unbebaut	7.2
	unbebaute Bauzone in %	13.7
Wohnzonen	Gesamtfläche	23.4
	davon bebaut	21.0
	davon unbebaut	2.4
	unbebaut in %	10.5
Mischzonen	Gesamtfläche	8.5
	davon bebaut	7.3
	davon unbebaut	1.2
	unbebaut in %	13.7
Kernzonen	Gesamtfläche	2.3
	davon bebaut	2.3
	davon unbebaut	-
	unbebaut in %	-
Arbeitszonen	Gesamtfläche	9.6
	davon bebaut	8.9
	davon unbebaut	0.7
	unbebaut in %	7.1
OeIB	Gesamtfläche	8.1
	davon bebaut	5.3
	davon unbebaut	2.9
	unbebaut in %	35.2
BsV	Gesamtfläche	0.2
	davon bebaut	0.2
	davon unbebaut	-
	unbebaut in %	-

Abbildung 22: Unbebaute Flächen Gemeinde Neuheim in ha, Stand Dezember 2018 (Quelle: Kanton Zug, Amt für Raum und Verkehr)

Wohnzonen mit geringer Reserve

In den Gebieten Unterdorf und Felderhus werden die beiden letzten grossen Wohnzonenreserven demnächst überbaut. Damit schrumpft die Bauzonenreserve von 7.2 auf 5.0 ha bzw. von 13.7 auf 9.6 %.

Die Reserve Nr. 3 der Wohnzone ist nicht in der kantonalen Statistik enthalten. Abzüglich der baulichen Entwicklung in Unterdorf und Felderhus, verbleiben von ursprünglich 2.4 ha Wohnzone 0.6 ha als Reserve. Damit sinkt der Anteil der unüberbauten Wohnzone von 10.5 % auf 2.6 %.

Flächen Wohnzone:

- 1) 1'689 m²
- 2) 10'735m²
- 3) 2'892 m²
- 4) 2'286 m²
- 5) 9'783 m²

Fläche OeIB:

- 6) 28'692 m²

Flächen Mischzone:

- 7) 878 m²
- 8) 10'687 m²

Flächen Arbeitszone:

- 9) 6'830 m²

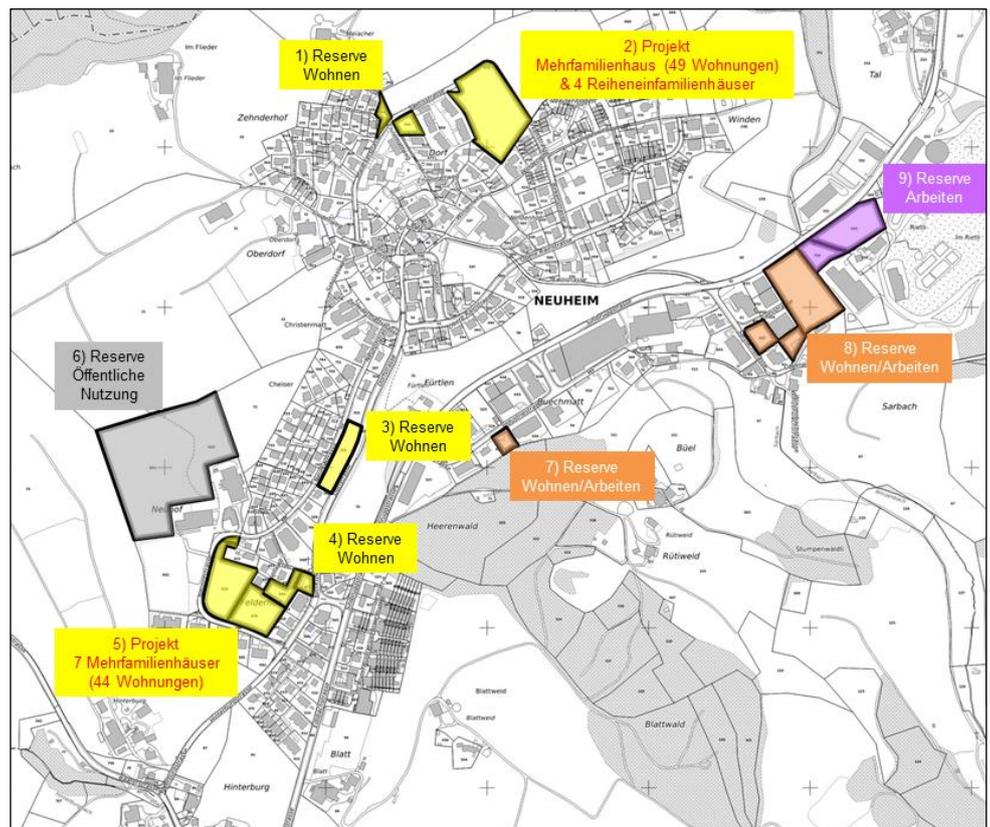


Abbildung 23: Bauzonenreserven Stand 2019 (Quelle: Geoportal Kanton Zug, Bearbeitung R+K)

3.7 Quartieranalyse

Siedlungsanalyse

Aufgrund einer Siedlungsanalyse und den Workshops in der OPK wurden die Quartiere (Siedlungsgebiet in den Bauzonen) hinsichtlich Nutzung, Baustrukturen, Gebäudetypen, Zonierung, Dichte, Geschossigkeit und Freiräumen betrachtet. Dabei wurden die Entwicklungsmöglichkeiten und Potenziale abgeleitet.

Ergebnis

Die Quartiere lassen sich in vier Kategorien einteilen und werden im Folgenden genauer beschrieben.

Bewahren/Weiterentwickeln	Bebauungsstrukturen beibehalten	Weiterentwickeln/quartierverträgliche Verdichtung	Bedarfsabklärung
Quartier 1: Zentrum	Quartier 2: Oberdorf/ Zehnderhof	Quartier 8: Cheiser	Quartier 9: Quartier Neuhof
	Quartier 3: Unterdorf	Quartier 11: Blattmatt	
	Quartier 4: Windenboden	Quartier 12: Blatt	
	Quartier 5: Winden	Quartier 13: Buechmatt	
	Quartier 6: Rain	Quartier 14: Rietli/Kieswerk	
	Quartier 7: Zehndermatt		
	Quartier 10: Felderhus		
	Quartier 15: Sihlbrugg		

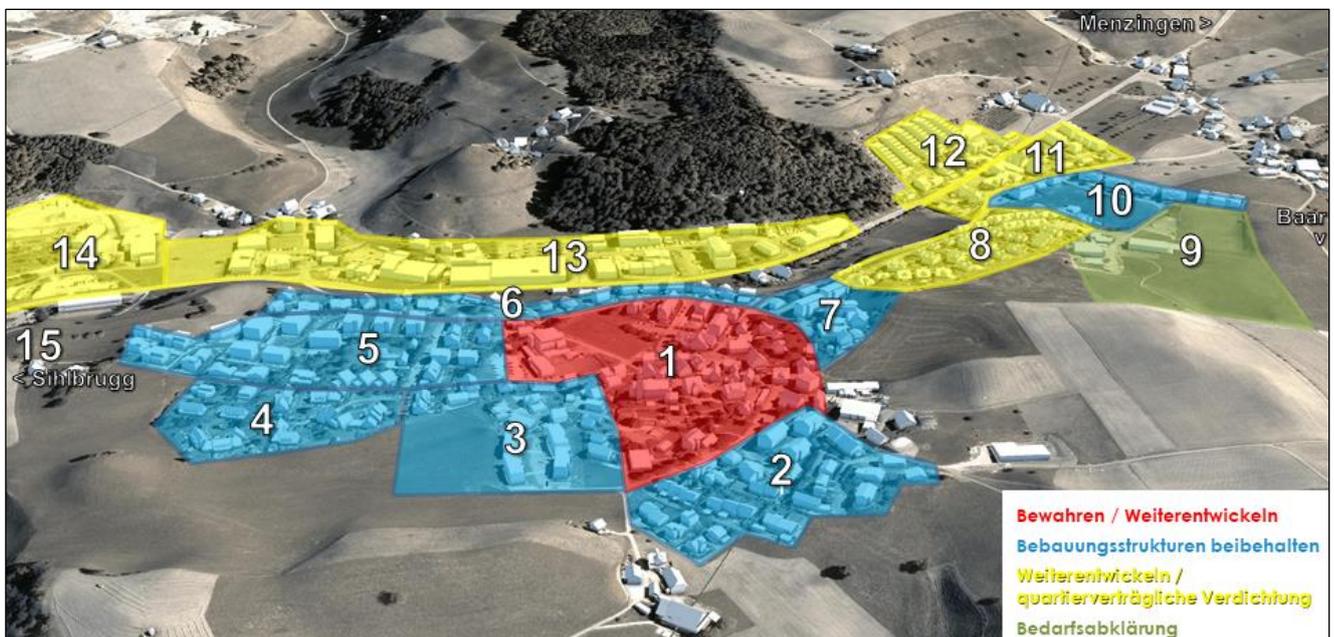


Abbildung 24: Quartiereinteilung (Darstellung R+K)

3.7.1 Quartier Bewahren/Weiterentwickeln

Quartier 1: Zentrum

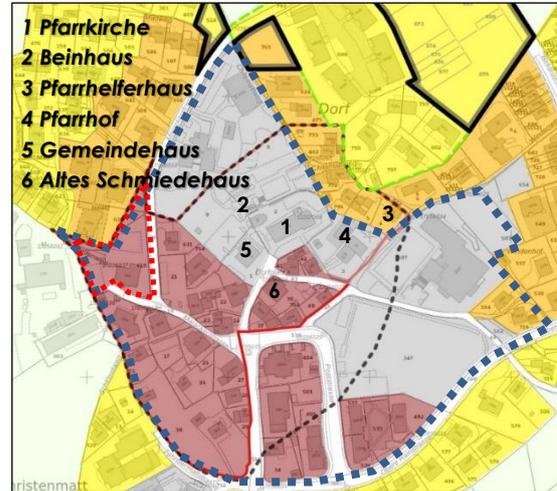


Abb. 25: Ausschnitt Zonenplan / Ortsbildschutzzone (rote Umrandung) und geschützte Denkmäler (1-6)



Abb. 26: Quartieraufnahme (R+K) und Bebauungsplan «Zehnderhof»

Analyse

Das Neuheimer Zentrum liegt zum Teil in der Kernzone (KA) und zum Teil in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB). In der KA gilt eine AZ von 0.85.

Das Zentrum ist von der Nutzung her gemischt. Es gibt Wohn- und Geschäftsbauten sowie öffentliche Nutzungen (Schule, Gemeindehaus, etc.). Es besteht eine bauliche Mischung aus historischen Bauten und Bauten der 50er bis 80er Jahre. Die historischen Gebäude haben in der Regel 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse, einzelne Gebäude haben 3 Vollgeschosse.

Grosse Teile des Zentrums sind geschützt durch die überlagerte Ortsbildschutzzone (§ 26 Bauordnung, rote Umrandung in der Karte). Veränderungen sind dort nur möglich, wenn das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind möglich, wenn der Charakter des Ortsbildes gewahrt bleibt. Sechs Gebäude sind im kantonalen Verzeichnis der geschützten Denkmäler verzeichnet. Das Neuheimer Zentrum ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Grosse Bedeutung für das Zentrum haben die Nahversorgung (Einkaufsläden), Banken und Alterswohnungen.

Neue Entwicklungen

Das Gebiet Zehnderhof wurde jüngst mit zwei Neubauten und der Sanierung eines Bestandesgebäudes entwickelt. Grundlage dazu war der Bebauungsplan «Zehnderhof» (im rot umrandeten Bereich (Parzellen Nr. 11, 19, 619, 883, 884 und 886)).

Entwicklungsvorstellungen

Das Dorfbild und der Dorfcharakter sollen erhalten bleiben. Dazu soll die Ausarbeitung von Gestaltungsrichtlinien geprüft werden, mit denen eine gute Siedlungsqualität erreicht werden kann. Weitere Regelungen für die Kernzone können z. B. Baulinien und Satteldächer betreffen.

Das Zentrum verfügt über viele Freiflächen und hat grosses Potenzial für eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Es soll durch eine ausgewogene Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen und öffentlichen Nutzungen gestärkt werden. Es soll geklärt werden, welche Freiflächen erhalten werden sollen und welche sich zur Umnutzung eignen.

Prägend für das Dorfzentrum ist die grosse Zone OelB im Dorfkern. Überlegungen zu dieser Fläche sind im «Konzept öffentliche Bauten und Anlagen» ersichtlich. Durch eine neue Aufteilung im Zentrum kann Raum für Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Gewünscht werden für das Zentrum z. B. eine Bäckerei mit Café sowie ein Restaurant.

Durch eine flächeneffiziente Verkehrsbewältigung ist dem Zentrum eine stärkere Bedeutung zu schenken. Die Dominanz des Strassenraums soll mit niedrigen Geschwindigkeiten, Strassenraumgestaltung etc. zu einer ortsverträglichen Situation führen (z. B. Tempo 30, Einbahnverkehr). Das ringförmige Erschliessungssystem soll beibehalten werden. Der ruhende Verkehr soll künftig möglichst in einer unterirdischen Parkgarage untergebracht werden.

3.7.2 Quartiere Bebauungsstrukturen beibehalten

Quartier 2: Oberdorf/Zehnderhof



Abb. 28: Quartieraufnahme und Orthofoto (R+K)

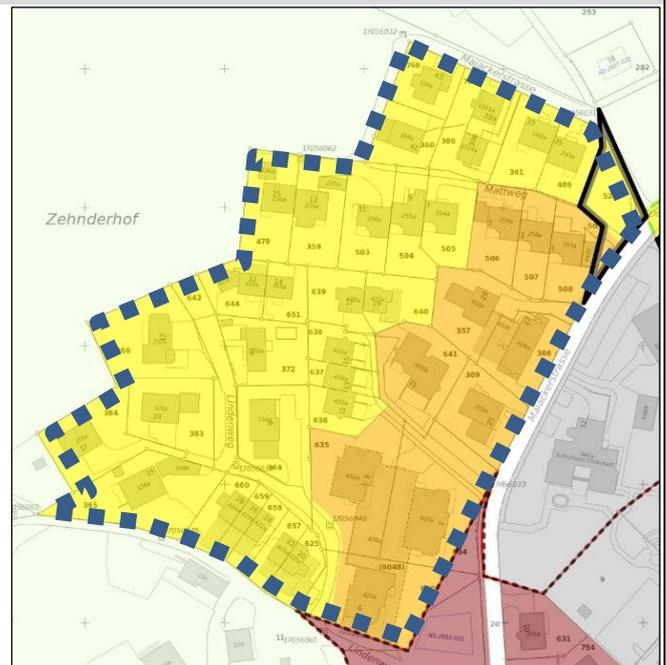


Abb. 27: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Oberdorf/Zehnderhof

Analyse

Das Quartier gehört zu den Wohnzonen W2 und W3 (AZ 0.4 bis 0.6). Die Häuser stammen mehrheitlich aus den 70er- bis 90er-Jahren, einzelne Bauten sind neueren Baudatums. Die Bebauungsstruktur ist gekennzeichnet von Mehrfamilien- und Reihenhäusern, die 2 bis 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss aufweisen.

Entwicklungsvorstellungen

Es handelt sich um eine robuste Struktur, eine Verdichtung ist teilweise auf Einzelparzellen möglich. Es besteht eine Bauzonenereserve an der Ecke Maiackerstrasse/Mattweg. Eine Entwicklung soll im Rahmen der heutigen Zonierung stattfinden. Die Erschliessungsstruktur weist Sackgassensituationen auf. Deshalb ist eine Fusswegverbindung vom Mattweg zum Lindenweg wünschenswert.

Quartier 3: Unterdorf



Abb. 29: Quartieraufnahme (R+K)



Abb. 30: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Unterdorf

Analyse

Das Quartier gehört zu der Wohnzone W2 und W3 (AZ 0.4 bis 0.6) und besteht hauptsächlich aus Neubauten (Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser). Die Häuser haben 2 bis 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss, neue Mehrfamilienhäuser haben Flachdächer. Prägnant ist die neue Siedlung Unterdorf der Allgemeinen Wohnbaugenossenschaft Zug mit 29 Wohnungen.

Neue Entwicklungen

Auf dem östlichen Teil des Gebiets ist ein neues Mehrfamilienhausquartier mit 49 Wohnungen und 4 Reiheneinfamilienhäuser vorgesehen.

Entwicklungsvorstellungen

Da das Quartier bald überbaut wird, hätte eine Aufzoning von W2 auf W3 keine Auswirkung. Es sollte eine Verbindung Sänstisstrasse – Birkenstrasse - Zentrum für den Fuss- und Veloverkehr realisiert werden.

Quartier 4: Windenboden



Abb. 31: Quartieraufnahme (Google Street View)



Abb. 32: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Windenboden

Analyse

Das Quartier gehört zur Wohnzone W2 (AZ 0.4). Es besteht hauptsächlich aus Reihenhäusern der 70er- und 80er-Jahre und formiert eine einheitliche Siedlung. In der Regel haben die Häuser 1 Vollgeschoss plus 2 Dachgeschosse.

Entwicklungsvorstellungen

Eine Verdichtung ist aufgrund der einheitlichen Struktur schwierig. Die Zonierung soll belassen werden.

Quartier 5: Winden



Abb. 33: Quartieraufnahme (R+K)



Abb. 34: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Winden

Analyse

Das Quartier gehört zur Wohnzone W2 (AZ 0.4). Es besteht aus neueren Mehrfamilien- und Reihenhäusern. In der Regel haben die Häuser 2 Vollgeschosse plus Attika.

Entwicklungsvorstellungen

Aufgrund der abgeschlossenen Neubebauungen ist eine Verdichtung nicht realistisch. Die Zonierung soll belassen werden.

Quartier 6: Rain

Abb. 35: Quartieraufnahme (R+K)

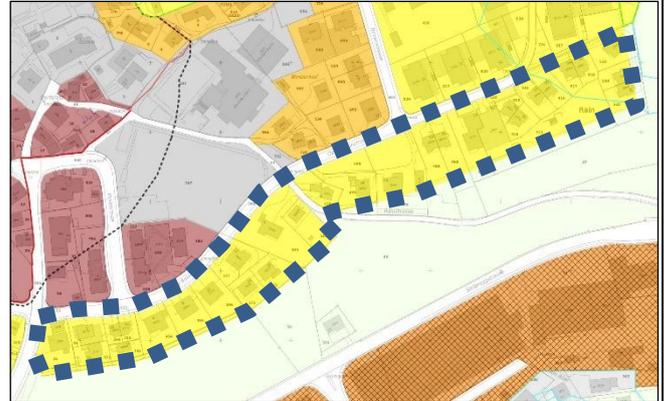


Abb. 36: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Rain

Analyse

Das Quartier gehört zur Wohnzone W2 (AZ 0.4) und setzt sich hauptsächlich aus Einfamilien- und Doppelhäusern der 70er- und 80er-Jahre zusammen. In der Regel haben die Häuser 2 Vollgeschosse plus 1 bis 2 Dachgeschosse. Das Quartier befindet sich in Hanglage, zum Tal treten teils massive Stützmauern in Erscheinung.

Entwicklungsvorstellungen

Eine Verdichtung ist aufgrund der Hanglage schwierig (Riegelwirkung mit Stützmauern). Auf einzelnen Parzellen sind untergeordnete Nachverdichtungspotenziale vorhanden. Die Zonierung soll belassen werden.

Quartier 7: Zehndermatt

Abb. 37: Quartieraufnahme (R+K)

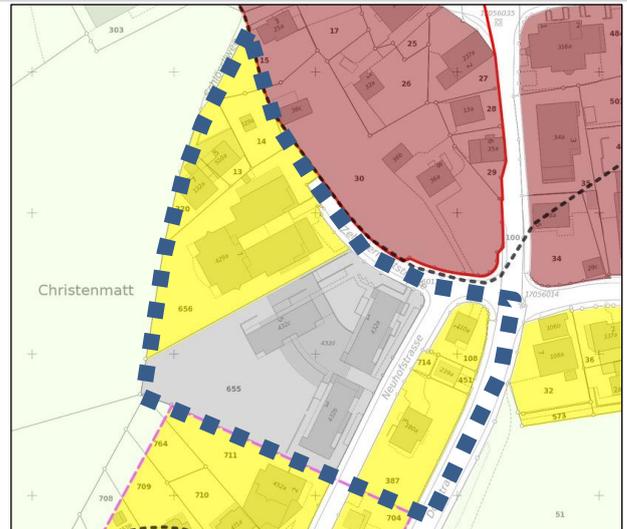


Abb. 38: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Zehndermatt

Analyse

Das Quartier befindet sich in der Zone Oe1B (Alterssiedlung der Stiftung Zehndermatt) und der Wohnzone W2 (Stockwerkeigentum). Die Bauten stammen aus den 1980er Jahren. Die Alterssiedlung Zehndermatt weist 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss auf.

Entwicklungsvorstellungen

Es besteht kein Handlungsbedarf. Die Stiftung Zehndermatt hat im westlichen Grundstückteil eine Flächenreserve.

Quartier 10: Felderhus



Abb. 39: Quartieraufnahme (R+K)



Abb. 40: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Felderhus



Abb. 41: Ausschnitt
Bebauungsplan
«Neuhof Süd»

Analyse

Das Quartier gehört zu den Wohnzonen W2 und W3 (AZ 0.4 bis 0.6). Es besteht aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern ab den 90er Jahren. Diese weisen 2 bis 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss bzw. Attika auf. Aktuell werden die Parzellen unterhalb der Lindenhalle entwickelt. Es sind 7 Mehrfamilienhäuser mit 49 Wohnungen vorgesehen. Am Siedlungsrand besteht im rot umrandeten Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan «Neuhof Süd» (Parzellen Nr. 679, 761 und 785).

Entwicklungsvorstellungen

Das Potenzial wird durch die Neuüberbauung weitgehend genutzt (kleinere Flächenreserve im Bereich Dorfstrasse/Kreuzrainweg in der Wohnzone W3).

Quartier 15: Sihlbrugg



Abb. 42: Quartieraufnahme (Google Street View)



Abb. 43: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Sihlbrugg

Analyse

Das Quartier zählt zur Arbeitszone A (AA) zur Nutzung durch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Das Gebiet Rossmatt/Laubau (15a) zählt zur Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Reitsportanlagen. Es bestehen keine Bauzonenreserven. Die Firma Boesch Motorboote liegt heute in der Landwirtschaftszone ausserhalb der Bauzone. In den rot umrandeten Bereichen bestehen Bebauungspläne (Parzellen Nr. 246, 296, 297, 346, 371, 523).

Entwicklungsvorstellungen

Bis auf das Gebiet der Firma Boesch Motorboote ist kein direkter Handlungsbedarf erkennbar. Eine geeignete Zonierung der Arbeitsnutzung ist zu klären.

3.7.3 Quartiere weiterentwickeln / quartierverträgliche Verdichtung

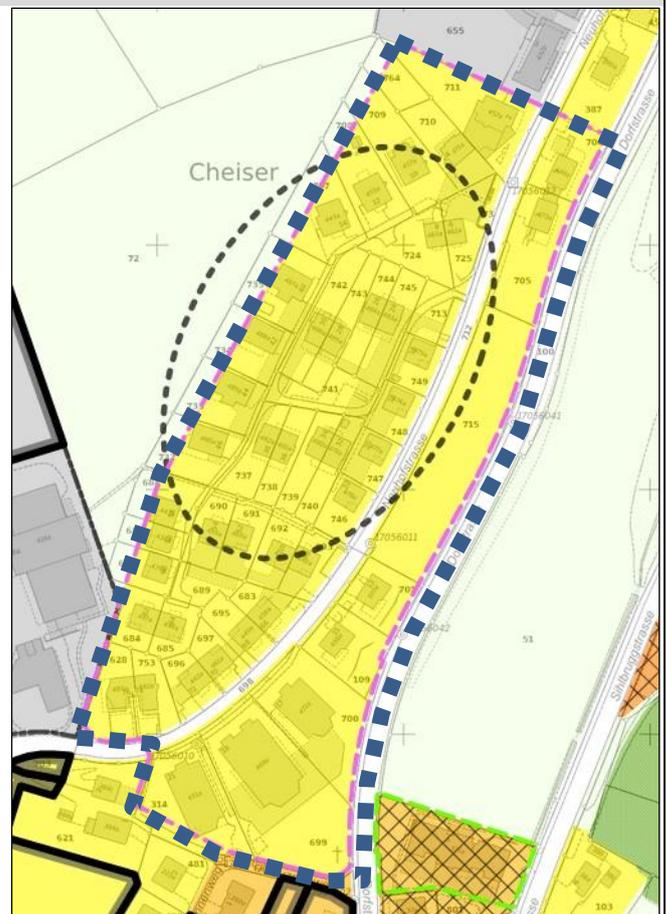
Quartier 8: Cheiser

Abbildung 44: Quartieraufnahme und Orthofoto (R+K)

Abbildung 45: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Cheiser

Analyse

Das Quartier gehört zur Wohnzone W2 (AZ 0.4). Es handelt sich um Einfamilien- und Doppelhäuser aus den 90er-Jahren. Die Siedlung wurde einheitlich entwickelt. In der Regel verfügen die Häuser über 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss, teilweise finden sich Terrassenhäuser (oberhalb Dorfstrasse und Kreuzrainweg).

Entwicklungsvorstellungen

Zwischen Dorfstrasse und Neuhofstrasse besteht ein Bebauungspotenzial im Hanggelände. Die Bebaubarkeit soll geprüft werden. Die Möglichkeiten sind im Rahmen der Zonenplanung zu klären. Am westlichen Siedlungsrand zur Landwirtschaft sind Arrondierungen zu prüfen.

Quartier 11: Blattmatt



Abbildung 46: Google Maps und Orthofoto (R+K)

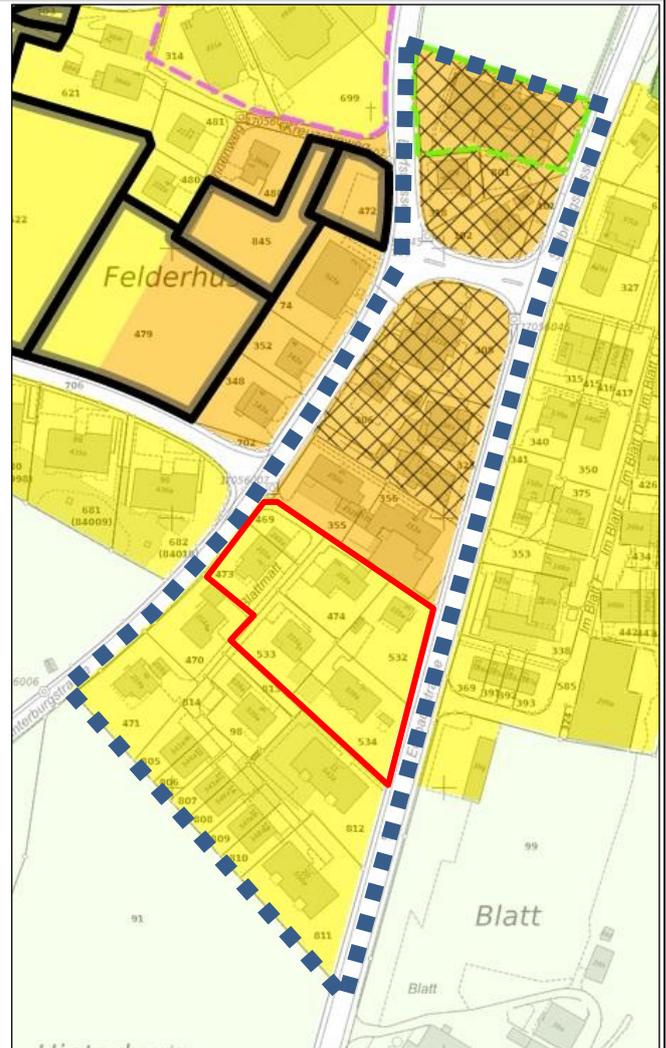


Abbildung 47: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Blattmatt

Analyse

Das Quartier gehört zu den Wohnzonen W2 und W3 (AZ 0.4 bis 0.6) sowie zur Wohn- und Arbeitszone WA3 (AZ 0.65). Die Bebauungsstruktur ist heterogen mit Mehrfamilien- und Reihenhäusern von Anfang des 20. Jahrhunderts bis heute. Die Gebäude haben in der Regel 2 bis 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss bzw. Attika.

Entwicklungsvorstellungen

Im mittleren Teil des Gebietes (auf Abbildung 47 rot umkreist) ist eine Aufzoning in die Wohnzone W3 denkbar (allenfalls auch Wohn- und Arbeitszone WA3). Es sollte eine Fusswegverbindung von der Edlibachstrasse zur Hinterburgstrasse geprüft werden.

Quartier 12: Blatt

Abbildung 48: Quartieraufnahme und Orthofoto (R+K)

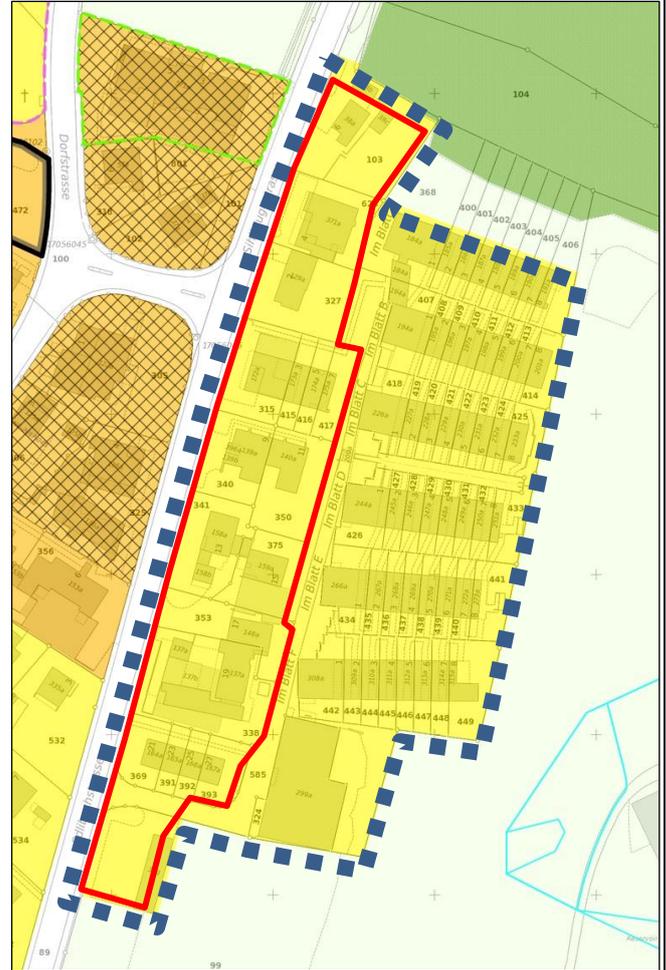


Abbildung 49: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Blatt

Analyse

Das Quartier gehört zur Wohnzone W2 (AZ 0.4). Die Mehrfamilien- und Terrassenhäuser stammen aus den 60er- und 70er-Jahren. Ein separater Bebauungsplan befindet sich im Verfahren.

Entwicklungsvorstellungen

Eine Verdichtung innerhalb der Terrassenstruktur ist nicht möglich. Die Bebauung entlang der Edlibach- bzw. Sihlbruggstrasse (auf Abbildung 49 rot umkreist) bietet sich für eine Aufzonung an (in die Wohnzone W3, allenfalls auch Wohn- und Arbeitszone WA3). Am nördlichen Rand der Terrassenüberbauungen ist zu überprüfen, wie der gewachsene bauliche Zustand mit dem Zonenplan in Übereinstimmung gebracht werden kann.

Quartier 13: Buechmatt

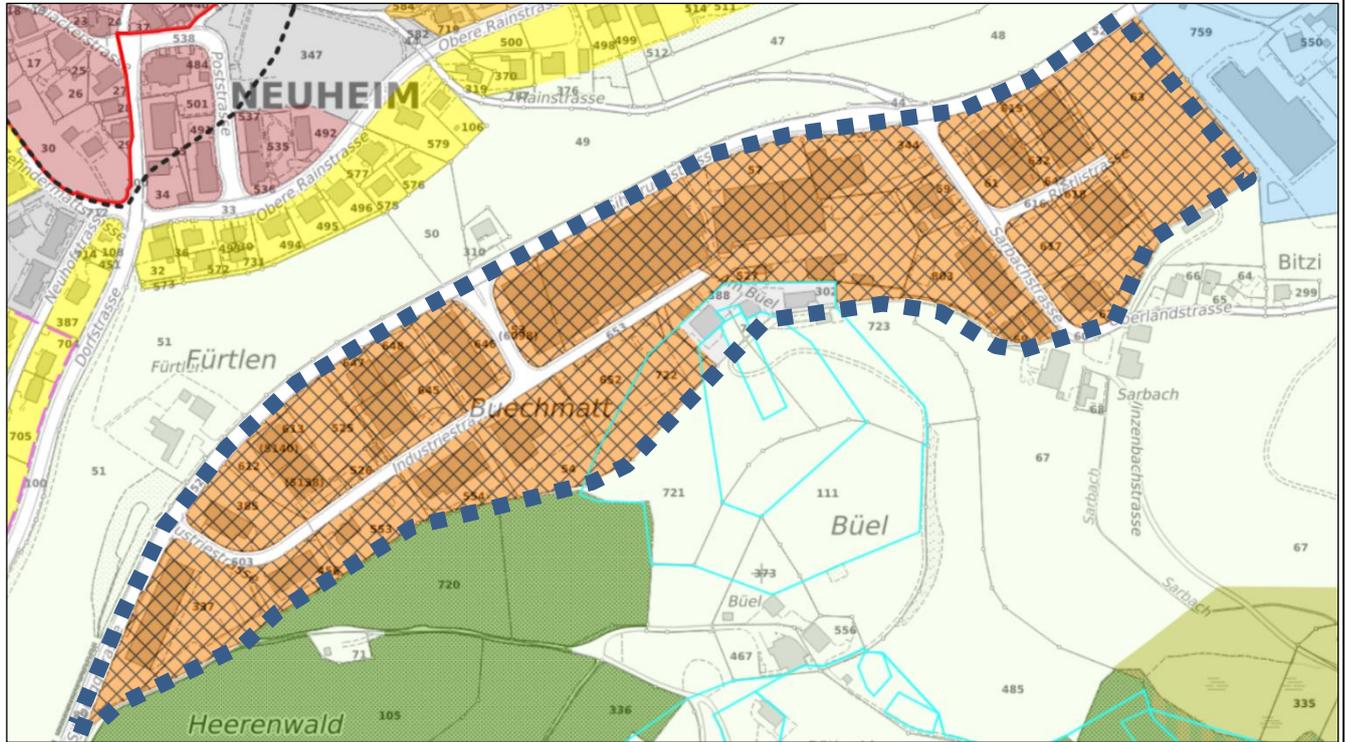


Abbildung 50: Quartieraufnahme (R+K)



Abbildung 51: Ausschnitt Zonenplan Gebiet und Orthofoto Buechmatt

Analyse

Es handelt sich um eine Mischzone (Wohn- und Arbeitszone WA4). In dieser Zone sind maximal 15 % der Geschossfläche als Wohnanteil möglich. Den Zonenvorschriften entsprechend dominiert die gewerbliche Nutzung, das Wohnen ist untergeordnet. Unterhalb des Büels besteht eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (3 Wohnhäuser). Es sind mehrere Bauzonenreserven vorhanden, vor allem im Osten (Gebiet Rietli/Bitzi).

Entwicklungsvorstellungen

Das Quartier Buchmatt soll prioritär als Arbeitsgebiet aufgewertet werden. Verbesserungswürdig ist die Integration in das Ortsbild und die Strassenraumgestaltung sowie die Lärmsituation. Eine Aufwertung kann z. B. durch Umgebungsgestaltung, Grünflächen und Dachbegrünung erreicht werden. Potenziale für Nachverdichtungen sind vorhanden, z. B. auf den grossen bestehenden Parkplatzflächen. Die unbebaute Fläche im Gebiet Rietli/Bitzi bietet das Potenzial zur Nutzung als grossen zusammenhängenden Arbeitsstandort. Um das Potenzial nutzbar zu machen, können Baulandmobilisierungsmassnahmen notwendig sein.

Quartier 14: Rietli/Kieswerk

Abbildung 52: Quartieraufnahme und Orthofoto (R+K)



Abbildung 53: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Rietli/Kieswerk

Analyse

Das Areal gehört zur Arbeitszone B (AB), die für die Nutzung durch grossgewerbliche und industrielle Betriebe vorgesehen ist. Die Nutzung erfolgt durch das Kieswerk.

Entwicklungsvorstellungen

Das Areal soll als Produktionsstandort für Industrie/Gewerbe erhalten bleiben. Es bestehen Bauzonenreserven an der Sihlbruggstrasse. Die Zonenabgrenzungen der Arbeitszone B zur Abbau und Rekultivierung sind zu präzisieren.

3.7.4 Quartier Bedarfsabklärung

Quartier 9: Neuhof



Abbildung 54: Quartieraufnahme und Orthofoto (R+K)

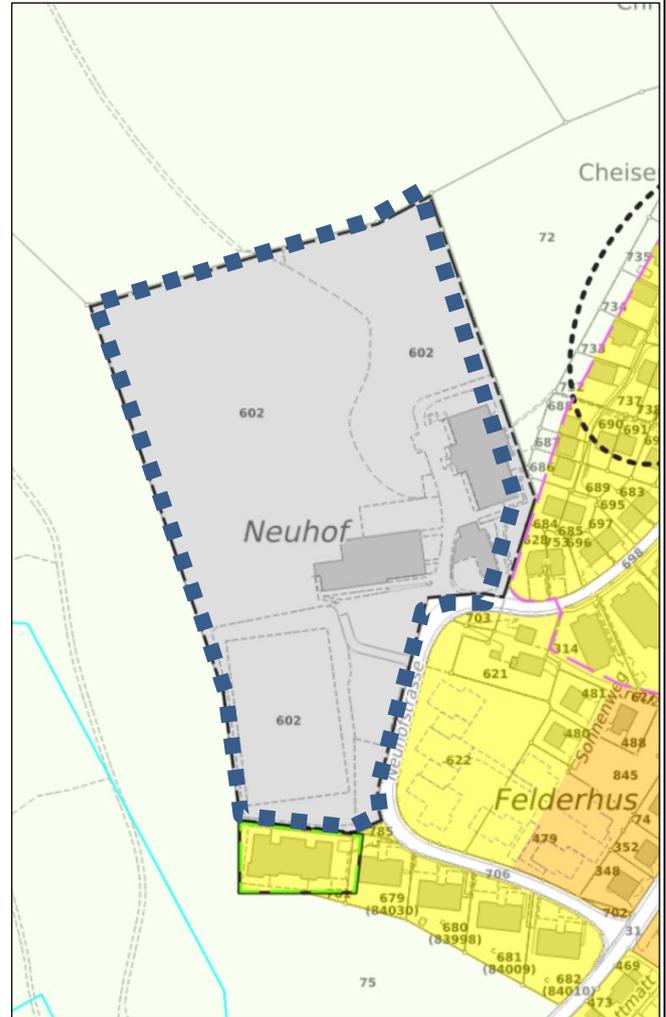


Abbildung 55: Ausschnitt Zonenplan Gebiet Neuhof

Analyse

In der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) befinden sich die öffentlichen Einrichtungen Lindenhalle, Sportplatz, Feuerwehr und Werkhof. Der nördliche Teil der Zone ist unüberbaut und stellt die grösste Bauzonenreserve der Gemeinde dar.

Entwicklungsvorstellungen

Die detaillierten Vorstellungen zur Entwicklung der Zone OelB können dem Bericht «Konzept öffentliche Bauten und Anlagen» entnommen werden. Für mögliche Weiterentwicklung der Sportanlagen sind Reserven ausgewiesen. Darüber hinaus sind rund 2 ha vorhanden, welche nicht unmittelbar benötigt werden. Diese Flächen werden als strategische Reserven gehalten und können bei Bedarf aktiviert werden. Für zweckmässige Arrondierungen der Bauzonen stehen rund 0.5 ha der öffentlichen Zone für Zonenumlagerungen zur Verfügung.

3.8 Weiler

Definition und Grundlagen	Weiler sind Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen. Die massgebenden Grundlagen des Kantons sind der kantonale Richtplan (KRP), das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die kantonale Arbeitshilfe Weilerzonen. Im kantonalen Richtplan (Kapitel L 3.1.1 KRP) sind in Neuheim keine Weiler festgesetzt. Gemäss § 25 dienen Weilerzonen der Erhaltung von Kleinsiedlungen. Sie lassen eine massvolle Entwicklung zu, sofern die Erschliessung und die Übernahme der Erschliessungskosten durch die Grundeigentümer gewährleistet sind. Sie umfassen mindestens fünf Gebäude, davon mindestens drei Wohngebäude, in enger räumlicher Beziehung. Weiler müssen zudem eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen aufweisen. Dies ist gemäss Beurteilung des Kantons Zug erst ab mindestens 300 Metern Distanz der Fall.
Neue Anforderungen an Weilerzonen	Mit dem Bundesgerichtsurteil «Arosa» (BGE 1C_62/2018 Arosa vom 12. Dezember 2018) wurden die Anforderungen an eine Kleinsiedlung und die zulässige Nutzung neu definiert. Weilerzonen gelten demnach nicht als Bauzone, sondern sind Nichtbauzonen, vergleichbar mit der Landwirtschaftszone. Bei Weilerzonen muss es sich um eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von mindestens fünf ursprünglich bewohnten Gebäuden handeln, welche eine gewisse Stützpunktfunktion für das Umland erfüllen und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt sind. Mit Ausnahme von denkmalgeschützten Gebäuden ist die Umnutzung von reinen Ökonomiegebäuden zu Wohngebäuden nicht mehr gestattet. Neubauten sind nur bei zonenkonformen oder standortgebundenen Nutzungen möglich, zum Beispiel für die Landwirtschaft.
Anpassungen kantonale Grundlagen	Die kantonale Baudirektion hat den Gemeinden mit Schreiben vom 21. März 2019 mitgeteilt, dass die kantonalen Grundlagen (PBG, Kantonaler Richtplan) dem Urteil entsprechend angepasst werden.
Möglichkeiten Gemeinden	Mit der Ausscheidung einer Weilerzone haben die Gemeinden vor allem die Möglichkeit, differenzierte Schutz- und Entwicklungsbestimmungen zu schaffen, namentlich die hohe Gewichtung der Einordnung und Gestaltung von Bauten und Anlagen. Die Ausscheidung einer Weilerzone führt demnach nicht zu einer Vereinfachung des Baubewilligungsverfahrens oder zu Umnutzungsmöglichkeiten (Wohnen).
Vier Gebiete untersucht	Im Gemeindegebiet von Neuheim wurden die Gebiete Burgweid, Hinterbüel, Hinterburg und Talmüli auf ihre Eignung als Weilerzonen untersucht. Lediglich das Gebiet Hinterburg weist dabei mehr als fünf ursprünglich bewohnte Gebäude auf und wurde vertiefter untersucht.
Gebiet Hinterburg	Das Gebiet Hinterburg liegt am südlichen Ortseingang von Neuheim. Es umfasst 12 Wohnhäuser und hat ca. 67 Einwohner. Insgesamt hat das Gebiet 22 Gebäude, welche funktional zusammenhängen. Darunter sind einzelne Gebäude, welche geschützt sind oder schützenswerten Status aufweisen.

gen sollen jedoch in ihrer Identität erhalten und gemäss den übergeordneten Bestimmungen nach Bauen ausserhalb der Bauzonen erneuert werden können.

Für das Gebiet Hinterburg soll eine Auslegeordnung erstellt werden, welche für die Eigentümer die Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des Bauens ausserhalb der Bauzone aufzeigt.