

# Siedlungsleitbild 2050

Gemeinde Vitznau

11. Dezember 2019

Exemplar für die öffentliche Mit-  
wirkung



Vom Gemeinderat Vitznau genehmigt und verabschiedet am 10.12.2019  
zwecks Eingabe an den Kanton und zur öffentlichen Mitwirkung vom  
27. Januar 2020 bis 2. März 2020.



**Bearbeitung**

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,  
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Giovanni Di Carlo

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Thomas Roduner

MSc FHO in Raumplanung und Landschaftsarchitektur

Peter Theiler

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Lukas Fischer

dipl. Ing. FH in Raumplanung

Cornelia Senn

BSc FHO in Raumplanung

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2, 5021 Brugg

T 056 460 91 11 / [info@metron.ch](mailto:info@metron.ch) / [www.metron.ch](http://www.metron.ch)

**Begleitung**

Ausschuss Ortsplanungskommission (OPK-A):

Herbert Imbach, Gemeindepräsident und OPK-Präsident

Alex Waldis, Gemeindeammann und Stv. OPK-Präsident

Hansjörg Illi, Gemeindeschreiber

Martin Waldis

Paul Zimmermann-Fritschi

Ortsplanungskommission (OPK):

Michael Betschart

Ivana Calovic (*seit 1.6.2019*)

Vladimir Calovic (*bis 1.6.2019*)

Reto Güntensperger

Werner Keiser

Erwin Küttel

Jörg Reinecke

Bruno Ringeisen

Margrith Rügger

Jürg Schweisgut

Pierre Villars

Josef Küttel-Spitz

**Auftraggeber**

Gemeinde Vitznau, Dorfplatz 6, 6354 Vitznau

Titelbild: Drohnenaufnahme, Metron AG

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet



# Inhaltsverzeichnis

	<b>Zusammenfassung</b>	<b>7</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>9</b>
1.1	Ausgangslage und Herausforderungen	9
1.2	Zielsetzungen und Vorgehen	10
1.3	Projektorganisation und Prozess	10
1.4	Wichtige Grundlagen	11
1.5	Rahmenbedingungen	11
<b>2</b>	<b>Gemeindeentwicklung und Siedlungsstruktur</b>	<b>12</b>
2.1	Umfeld und Positionierung	12
2.2	Bauzonkapazität und -statistik	14
2.3	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	15
2.4	Beschäftigte, Tourismus und Unternehmen	17
2.5	Wohnungswesen	18
2.6	Energie	20
<b>3</b>	<b>Leitbildinhalte</b>	<b>21</b>
3.1	Entwicklungsgrundsätze	21
3.2	Siedlungsleitbild 2050	22
3.3	Plan zum Siedlungsleitbild	25
3.4	Ortsteilspezifische Aussagen	27
<b>4</b>	<b>Handlungsagenda</b>	<b>28</b>
	<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>29</b>
	<b>Abkürzungen</b>	<b>29</b>
	<b>Anhang</b>	<b>31</b>
	Anhang 1: LUBAT-Tabelle T1 vom 26. September 2019 (inkl. Arbeitsplan zu den LUBAT relevanten Flächen)	31



# Zusammenfassung

**Das Siedlungsleitbild 2050 stellt die Weichen für die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Vitznau. Unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet, gewährleistet es eine breit abgestützte, zukunftsweisende Entwicklung von Siedlung, Verkehr und Landschaft.**

Identität ist im globalisierten Umfeld ein grosser Vorteil. Das Siedlungsleitbild leitet sich deshalb aus dem unverwechselbaren Charakter Vitznaus ab. Ziel ist, die Lebensqualität der Einwohner und die Attraktivität für Touristen weiter zu festigen: mit prägenden Dorfteilen, der Berglandwirtschaft und Naturlandschaft, dem unmittelbaren Erlebnis des Sees und dem aktiven Dorfleben.

## **Das Siedlungsleitbild**

Das Siedlungsleitbild (SLB) ist die zentrale Grundlage für die im Frühling 2020 beginnende Richt- und Nutzungsplanung. Es bildet den Ausgangspunkt für eine langfristige Strategie zur nachhaltigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde Vitznau bis 2050. Das SLB wurde von der Ortsplanungskommission erarbeitet und in zwei öffentlichen Workshops (Frühling und Herbst 2019) mit je sechzig Interessierten engagiert diskutiert. Mit der Informationsveranstaltung am 27. Januar 2020 startet die freiwillige Mitwirkung: Sie gibt den Einwohnerinnen und Einwohnern und allen weiteren Interessierten die Möglichkeit, bis zum 2. März 2020 zum Siedlungsleitbild 2050 schriftlich Stellung zu nehmen. Parallel zur Mitwirkung erfolgt die kantonale Stellungnahme.

## **Dorf an bevorzugter Lage**

Am Südfuss der Rigi und an den Ufern des Vierwaldstättersees gelegen, profitiert Vitznau von einer einmaligen Standortgunst. Das ausserordentlich schöne Landschaftsbild ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) aufgeführt und zieht jährlich eine Grosszahl an Besuchern an. Grosses Potenzial liegt im dörflichen Charakter im aktiven Dorfleben Vitznaus.

## **Positionierung der Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan**

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) ist vom Bundesrat am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt worden. Es zielt auf einen Stopp der Zersiedelung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab: Dörfer und Städte sollen sich nach innen entwickeln und die Bauzonen reduzieren, die sie nicht für den Wachstum der nächsten fünfzehn Jahre benötigen. Diese Bundesvorgaben wurden mit einer Teilrevision des kantonalen Richtplans Luzern 2015 umgesetzt. Die Gemeinde Vitznau wird im kantonalen Richtplan Luzern der Kategorie «L3 – Ländliche Gemeinde» zugewiesen.

## **Massvolles Wachstum**

Rund 1'450 Menschen leben heute in Vitznau. Bis 2050 wird eine Obergrenze von maximal 1'800 bis 2'000 Einwohnerinnen und Einwohnern als verträglich verstanden. Gemessen am Wachstum der letzten Jahre entspricht dies einem tieferen Wachstum.

## **Wichtige Themen des Siedlungsleitbilds**

### **Rückzonung und Entwicklung nach innen**

Die Bauzonen der Gemeinde Vitznau sind überdimensioniert: Sie entsprechen nicht dem voraussichtlichen Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre und werden daher in den peripheren, schlecht erschlossenen sowie landschaftlich sensiblen Lagen reduziert. Vitznau kann dadurch die kantonale verordnete Planungszone aufheben und

wieder handlungsfähig werden. Da die Gemeinde gemäss kantonalem Richtplan grundsätzlich über keine Einzonungsmöglichkeiten verfügt, erfolgt die Entwicklung langfristig gesehen im Bestand mit einem Schwerpunkt im Dorf. Zur Wahrung des heutigen Charakters des Dorfkerns wird die historische Bausubstanz gepflegt und die kleinteilige Bebauungsstruktur sowie die Sichtbezüge zum See bleiben erhalten.

### **Landschaft und Landwirtschaft**

Die Attraktivität von Vitznau als Wohn-, Tourismus- und Naherholungsgemeinde basiert auf dem intakten und naturnahen Landschaftsbild. Insbesondere die Ortsteile Schwanden, Teufi- und Gruebisbalm sowie Stacher/Grund sind aufgrund ihrer Lage in der attraktiven Landschaft Orte der Ruhe für Bewohner, Erholungssuchende sowie Touristen. Es gilt, die heutigen Stärken – Ruhe, Weitblick, Natur und Landschaft – zu erhalten und die Ortsteile mit ruhigen Nutzungen in Koexistenz mit der Landwirtschaft zu bewahren. Denn die Berglandwirtschaft leistet einen wertvollen Beitrag zur Pflege und damit zur Schönheit der Landschaft. Die Landwirtschaftsbetriebe werden daher nach Möglichkeit unterstützt und insbesondere in ihrer Erschliessung optimiert.

### **Aufwertung und Stärkung des Zentrums**

Die bauliche Entwicklung der kommenden Jahre wird, insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Infrastrukturen, primär im Dorf stattfinden. Das Dorfzentrum besticht heute mit einer kleinteiligen, dichten Bebauungsstruktur und schützens- und erhaltenswerten Bauten. Der öffentliche Raum lässt hingegen zu wünschen übrig – es fehlen attraktive und verkehrsberuhigte Begegnungsräume. Insbesondere beim Dorfplatz und Bahnhof werden diese aufgewertet. Langfristig soll das Zentrum als lebendige Mitte das Dorfleben fördern und mehr Besucher anziehen. Dabei gilt es, entsprechende Potenziale für ansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu bieten.

### **Aufwertung der Seestrasse**

Die Seestrasse dient der Erschliessung der Gemeinde und ihrer Quartiere. Ihr heutiges Erscheinungsbild orientiert sich einseitig an dieser Erschliessungsfunktion und trennt dadurch das Siedlungsgebiet. Die Seestrasse hat erhebliches Potenzial für eine attraktive, siedlungsorientierte Gestaltung, die den Strassenraum auch als Begegnungs- und Aufenthaltsraum aufwertet. Gleichzeitig lassen sich Verbesserungen hinsichtlich Sicherheit für den Fuss- und Radverkehr umsetzen. Entlang der Seestrasse werden Gewerbe und öffentliche Erdgeschossnutzungen gefördert. Sichtbezüge zum See bleiben bewahrt und werden – wo möglich – neu geschaffen.

### **Seezugang**

Die privilegierte Lage am Ufer des Vierwaldstättersees trägt viel zur Lebensqualität der Gemeinde Vitznau bei. Dennoch beschränkt sich heute die Erlebbarkeit des Sees und die öffentliche Zugänglichkeit des Ufers auf wenige Stellen. Nach Möglichkeit sollen daher neue Seezugänge geschaffen werden. Die bestehenden gilt es zu erweitern und aufzuwerten. Durch eine attraktive Seepromenade bzw. einen Seesteg soll eine durchgängige Verbindung für Fuss- und Radverkehr geschaffen und die Erlebbarkeit des Sees bzw. Seeufers gesteigert werden.

### **Weiterentwicklung des Tourismus**

Das zukünftige Wachstum soll in Vitznau nicht zu Massentourismus bzw. «overtourism» führen. Mit einem Tourismuskonzept wird die orts- und umweltverträgliche Weiterentwicklung des Tourismus sichergestellt. Im Vordergrund stehen die Förderung von Kultur-, Bildungs-, Naturtourismus auch ausserhalb der Hauptsaison sowie die touristische Aufarbeitung bereits bestehender Attraktionen und naturnaher Ruheorte.

---

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage und Herausforderungen

Am Fuss der Rigi und an den Ufern des Vierwaldstättersees gelegen, verfügt die Gemeinde Vitznau über eine bemerkenswerte Vielfalt mit dem Dorfkern und den Ortsteilen Unterwilen, Schwanden, Teufibalm und Rigi First, flachen Ufergebieten und steilen Hanglagen, Berg- und Alplandwirtschaft sowie international bekannten Tourismusangeboten und Ausflugszielen. Sie erstreckt sich vom Vierwaldstättersee auf einer Höhe von 441 m.ü.M. bis zum Dossen auf 1'630 m.ü.M. Die Lebensqualität und der Tourismus profitieren von dieser einmaligen Standortgunst und einzigartigen Vielfalt, weshalb die Gemeinde auf ein hohes Bevölkerung- und Beschäftigtenwachstum sowie auf stetig steigende Besucherzahlen in den letzten Jahren zurückblicken kann.

Trotz dieses hohen Wachstums konnte Vitznau seinen dörflichen Charakter und seine intakte Landschaft bewahren. Heute leben rund 1'450 Einwohner und 620 Beschäftigte in Vitznau, während die Hotel- und Kurbetriebe jährlich mehr als 65'000 Logiernächte verzeichnen. Die ausserordentlich schöne Landschaft gehört zu den wertvollsten der Schweiz (BLN) und lädt mit zahlreichen Bächen und Wanderwegen mit Seesicht, Wasserfall sowie Höhle zum Erkunden und Naherholen ein.



Abbildung 1: Blick auf den Vitznauer Dorfkern mit der Schifflanlegestelle und der Zahnradbahn nach Rigi Kulm

Diese erfreuliche Ausgangslage bedingt eine koordinierte und nachhaltige Strategie für die zukünftige Siedlungsentwicklung. Gerade die Vielfalt der Gemeinde führt zu sehr unterschiedlichen Bedürfnissen von Einwohnern, Landwirten, Tourismusangebietern und Unternehmern, die sorgfältig in der Ortsplanung abzustimmen sind. Zugleich sind veränderte Rahmenbedingungen auf übergeordneter Ebene zu berücksichtigen, insbesondere die Vorgaben des Bundes und des Kantons Luzern zur Dimensionierung der Bauzonen, der Innenentwicklung, Gewässerräume, Gefahren und Naturschutz zonen.

### 1.2 Zielsetzungen und Vorgehen

Das Siedlungsleitbild ist die zentrale Grundlage und elementarer Bestandteil der Ortsplanungsrevision und zeigt die gewünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde Vitznau bis 2050 auf. Als strategisches Planungsinstrument ist es nicht grundeigentümerverbindlich, jedoch stellt es eine verbindliche Grundlage für die Gemeinde und die Ortsplanungsrevision. Im Vordergrund stehen die Gesamtinteressen der Gemeinde und der Allgemeinheit sowie die zwingende Einhaltung übergeordneter Vorgaben. Partikularinteressen einzelner Grundeigentümer werden nach Möglichkeit berücksichtigt, jedoch hinter denen der Allgemeinheit gestellt.

Der vorliegende Entwurf des Siedlungsleitbilds wurde der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 27. Januar 2020 vorgestellt und anschliessend zur Mitwirkung unterbreitet. Parallel zur Mitwirkung wurde das Siedlungsleitbild beim Kanton (rawi) zur Stellungnahme eingereicht. Nach dieser Mitwirkungsphase und der Stellungnahme des Kantons wird das Siedlungsleitbild bereinigt und dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet. An der Gemeindeversammlung im Frühjahr 2020 kann die Bevölkerung das fertig ausgearbeitete Siedlungsleitbild zur Kenntnis nehmen.

### 1.3 Projektorganisation und Prozess

Das Siedlungsleitbild wurde von der sechszehnköpfigen Ortsplanungskommission erarbeitet. Der Ausschuss und das Planungsbüro Metro Raumentwicklung AG begleiteten und unterstützten die Ortsplanungskommission in fachlicher wie auch koordinativer Hinsicht.

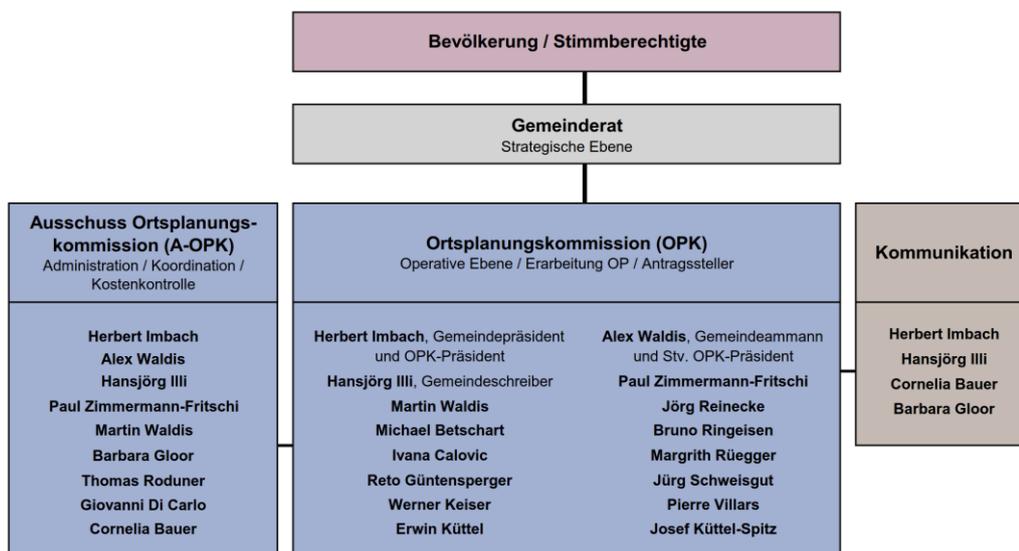


Abbildung 2: Projektorganisation

Die Ortsplanungskommission erarbeitete den ersten Grobentwurf des Siedlungsleitbilds zwischen Januar und April 2019 und unterbreitete ihn der Bevölkerung am ersten öffentlichen Workshop am 18. Mai 2019. Die Rückmeldungen aus dem Workshop flossen in die Überarbeitung des Siedlungsleitbilds, das wiederum in weiterentwickelter Form der Bevölkerung am zweiten öffentlichen Workshop am 19. Oktober 2019 vorgelegt wurde. Das fertiggestellte Siedlungsleitbild wurde an der Informationsveranstaltung vom 27. Januar 2020 der Öffentlichkeit vorgestellt, die gleichzeitig den Auftakt der 30-tägigen Mitwirkungsphase markierte.

## 1.4 Wichtige Grundlagen

Folgende Grundlagen sind im Rahmen des Siedlungsleitbilds zu beachten:

- Rechtskräftige Ortsplanung
  - Bau- und Zonenreglement mit den Bauvorschriften zum Bebauungsplan Dorfkern vom 29. August 1994 und 15. Dezember 1997
  - Zonenplan Siedlung vom August 2007 (mit diversen Teiländerungen)
  - Zonenplan Landschaft vom August 2007 (mit diversen Teiländerungen)
- Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 26. Mai 2015, angepasst 2. Juli 2019
- Kantonale Planungszone betreffend Gemeinde Vitznau, Gebiete Schwanden, Teufibalm, Ächerli, Büel, Seemli, Stacher/Grund/Büntli, Regierungsratbeschluss vom 24. April 2018
- Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 vom 28. Mai 2014
- Räumliches Leitbild «Lebens(t)raum Vitznau» vom 28. September 2010

## 1.5 Rahmenbedingungen

Hinsichtlich **Rückzonungen** wird auf das Bundesgesetz zur Raumplanung (RPG) verwiesen, welches nach der eidgenössischen Abstimmung im März 2013 seit 1. Mai 2014 in Kraft ist. Gestützt auf das Bundesgesetz wurde der kantonale Richtplan Luzern teilrevidiert. Dieser wurde am 22. Juni 2016 durch den Bundesrat genehmigt. Hauptmerkmale des teilrevidierten kantonalen Richtplans Luzern 2015 (KRP) sind die Konkretisierung der Vorgaben des RPG, namentlich der Zersiedlungsstopp und die Siedlungsentwicklung nach innen. Für die Beurteilung der Bauzonendimensionierung sind die demografischen Wachstumswerte des Richtplans entscheidend. Gemessen am voraussichtlichen Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre, sind die Bauzonen der Gemeinde Vitznau überdimensioniert und nicht bundesrechtskonform. In der Ortsplanungsrevision sind die Bauzonen daher durch **Rückzonungen** auf das Mass zu reduzieren, das tatsächlich dem voraussichtlichen Bevölkerungswachstum entspricht.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Vitznau haben am 26.11.17 die Revision der Ortsplanung abgelehnt, die u.a. eine Reduktion der Bauzonen anstrebte. Im Nachgang erliess der Regierungsrat **kantonale Planungszone**n in den Gebieten Schwanden, Teufibalm, Ächerli, Büel, Seemli und Stacher/Grund/Büntli. Die kantonale Planungszone verhindern eine weitere Bautätigkeit in diesen Gebieten und damit ein Unterlaufen des Bundesrechts sowie der Vorgaben des KRP.

Die Umsetzung des Integralen Schutzkonzept der Vitznauer Bäche (**ISK**) wird sich weiter hinauszögern, da der Bund die vom Kanton erarbeiteten Vorprojekte abgelehnt hat. Das Siedlungsleitbild stützt sich aus diesem Grund auf die bisherige Gefahrenkarte aus dem Jahr 2012.

Der Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi gehört zum Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (**BLN**). Die Vitznauer Landschaft gehört damit zu den wertvollsten der Schweiz und ist in ihren charakteristischen Eigenheiten zu erhalten.

Der Tourismus ist ein bedeutender Wirtschaftssektor der Gemeinde und prägend für das Orts- und Landschaftsbild. Die langfristige und zukunftsfähige Weiterentwicklung des touristischen Angebots benötigt daher eine breit abgestützte Betrachtungsweise und wird in einem **Tourismuskonzept** erarbeitet. Das Siedlungsleitbild beschränkt sich darum auf die Formulierung von langfristigen Entwicklungszielen.

## 2 Gemeindeentwicklung und Siedlungsstruktur

### 2.1 Umfeld und Positionierung

Vitznau liegt an einer Ausbuchtung des Vitznauerbeckens, dem östlichen Arm des Chrüztrichters, und am Südfuss der Rigi. Im Nordwesten grenzt die Gemeinde an Weggis, nördlich und südlich an den Kanton Schwyz respektive an die Gemeinden Arth und Gersau sowie im Verwaldstättersee an Ennetbürgen im Kanton Nidwalden. Über die Seestrasse ist sie entlang des Ufers des Vierwaldstättersees mit Brunnen sowie Küsnacht verbunden, beide Ortschaften lassen sich mit dem öffentlichen Verkehr in 30 Minuten bzw. mit dem Auto in 15 Minuten erreichen. Die Städte Luzern und Zug liegen rund eine Stunde mit dem ÖV bzw. 30 Minuten mit dem Auto entfernt. Das Tessin ist über Brunnen und Arth-Goldau innerhalb von wenigen Stunden mit dem ÖV erreichbar.

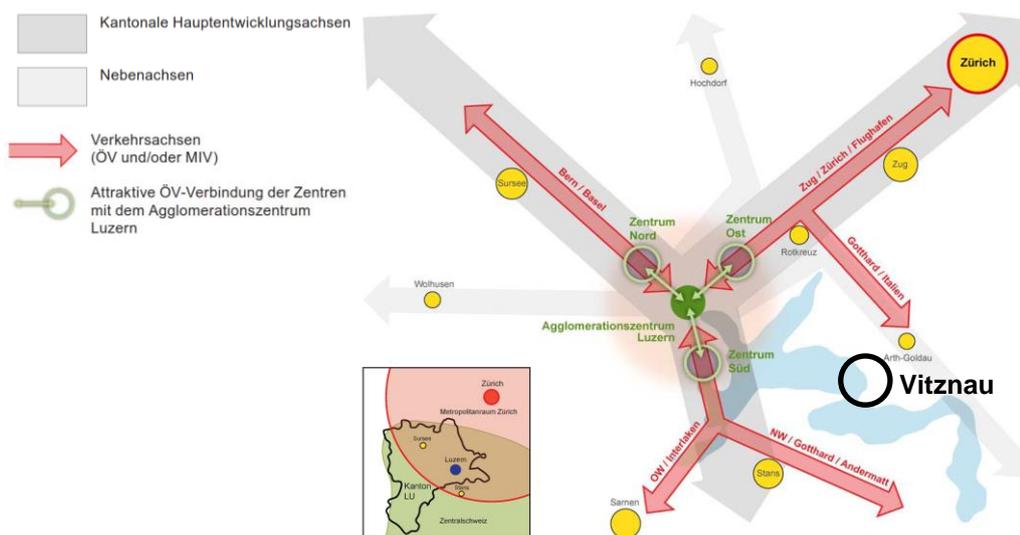


Abbildung 3: Räumliche Einbettung in der Agglomeration Luzern (Zukunftsbild 2030 LuzernPlus)

#### Positionierung gemäss kantonalem Richtplan Luzern

Gestützt auf die eidgenössische Abstimmung vom 3. März 2013 ist das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) vom Bundesrat am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiter entwickelt werden – insbesondere durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Ziel ist, den Verschleiss von Kulturland einzudämmen und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser zu vermeiden.

Diese neuen Bundesvorgaben hat der Kanton Luzern mit einer Teilrevision des kantonalen Richtplans (KRP) umgesetzt. Hauptmerkmal des KRP ist die Konkretisierung der Vorgaben des RPG, als übergeordnete Ziele legt es insbesondere ein Wachstum und eine Entwicklung primär durch die Siedlungsentwicklung nach innen fest, während Neueinzonungen nur bei nachgewiesenem Bauzonenbedarf möglich sind. Im Sinne einer überkommunalen Abstimmung legt der KRP verschiedene Gemeindekategorien anhand der kantonalen Raumentwicklungsstrategie fest.

Vitznau ist als ländliche Gemeinde (Kategorie L3) ausserhalb der Hauptentwicklungs- und Nebenachsen sowie ohne Zentrums- oder Stützpunktfunktion definiert. Für die zukünftige Entwicklung legt der KRP die folgenden Prioritäten und Handlungsschwerpunkte fest:

- Ortskerne stärken
- ländliche Siedlungsqualität erhalten
- Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln
- Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage

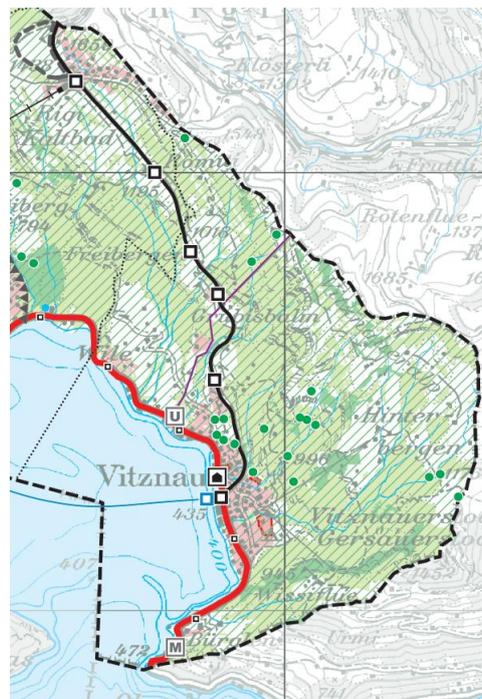
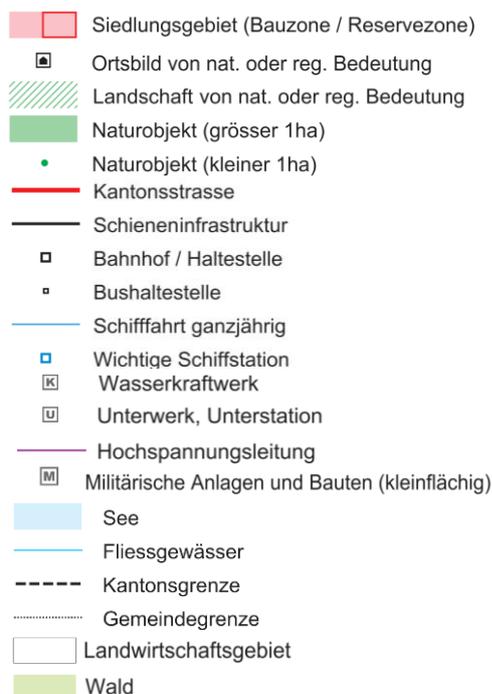


Abbildung 4: Ausschnitt kantonaler Richtplan Luzern 2015

Der Regierungsrat hat den teilrevidierten KRP am 26. Mai 2015 erlassen und der Kantonsrat hat ihn am 14. September 2015 genehmigt. Mit der Genehmigung durch den Bundesrat am 22. Juni 2016 ist der KRP für alle Behörden und für die Gemeinden verbindlich. Die Gemeinden müssen ihre Ortsplanungen bis Ende 2023 an die Vorgaben des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie des kantonalen Richtplans anpassen.

### Regionale Positionierung

Im Rahmen des Agglomerationsprogramms Luzern der zweiten Generation wurde das Zielbild 2030 für den regionalen Entwicklungsträger LuzernPlus erarbeitet und in der dritten Generation zum Zielbild 2030+ weiterentwickelt. Vitznau ist mit der Nachbargemeinde Weggis als Wohngemeinde mit touristischem Schwerpunkt aufgeführt. Sie positioniert sich mit Wohnentwicklung im Dorfzentrum und einer Weiterentwicklung im Hotelbereich. Der Rigibahn kommt als Eingangstor des Tourismus eine wichtige Bedeutung zu, als touristische Transportanlage soll sie mit attraktiven Fuss- und Velo-Verbindung mit den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs verbunden werden. Die Landschaft ist als schützens- und erhaltenswert eingestuft.

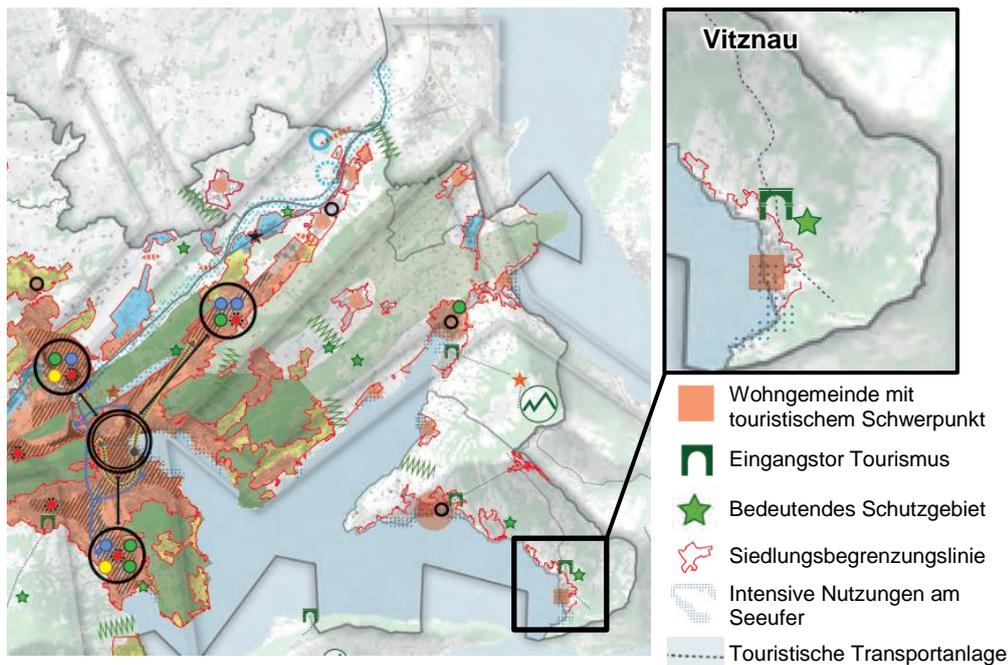


Abbildung 5: Zukunftsbild 2030+ aus dem Agglomerationsprogramm Luzern 3. Generation

## 2.2 Bauzonenkapazität und -statistik

Gemäss dem teilrevidierten KRP LU 2015 ist für die Ermittlung der Bauzonenkapazitäten das Luzerner Bauzonenanalysetool (LUBAT) massgeblich. Der rechtskräftige Zonenplan (total bebaute und unbebaute Bauzonen) der Gemeinde Vitznau weist für das Jahr 2035<sup>1</sup> Kapazitäten für total 2'450 Einwohner aus (Abbildung 6 sowie LUBAT-Tabelle und Plan im Anhang). Dies entspricht einem sehr hohen Wachstumspotential von 76% resp. rund 1'050 zusätzlichen Einwohnern. Gemessen an den Bevölkerungsprognosen unter Kapitel 2.3 wird deutlich, dass die heutigen Bauzonen der Gemeinde Vitznau im Vergleich zum voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahren überdimensioniert und somit nicht bundesrechtskonform sind. Sie stimmen auch nicht mit den Entwicklungsvorstellungen und Ziele der Gemeinde überein, die ein moderates Bevölkerungswachstum von 1'800 bis 2'000 Einwohnern bis 2050 anstrebt (Kapitel 2.3). Die Bauzonen sind daher auf den tatsächlichen Bedarf zu redimensionieren.

LUBAT weist eine rechnerische Überkapazität von ca. 17 ha Bauzonen auf. Dieser Wert wurde rein rechnerisch und ohne Berücksichtigung der gemeindespezifischen Begebenheiten ermittelt. Die Überkapazität bzw. das raumplanerische zweckmässige Mass an Rückzonungen wurde daher im Rahmen des Siedlungsleitbilds überprüft und plausibilisiert.

<sup>1</sup> das LUBAT rechnet im Rahmen einer Ortsplanung mit einem Zeithorizont von 15 Jahren

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)					
			überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
Typ	CODE		[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]
Wohnzonen	100	W	28.6	1'191	14.7	750	43.4	1'941
Zentrumszonen	200	W/A	3.9	302	0.0	0	3.9	302
Mischzonen	300	A/W	4.2	286	-	-	4.2	286
Arbeitszonen	400	A	-	-	-	-	-	-
Weiler	500	Weiler	-	-	-	-	-	-
Zone für öZ	600	öZ	3.1	-	-	-	3.1	-
Zone für SpF	700	SpF	8.9	57	-	-	8.9	57
Grünzonen	800	Gr	-	-	-	-	-	-
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	-	-	-	-	-	-
Sonderbauzonen	1000	S	1.2	39	-	-	1.2	39
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>50.0</b>	<b>1'874</b>	<b>14.7</b>	<b>750</b>	<b>64.7</b>	<b>2'624</b>
Reservezonen	2220	R					2.6	3
Verkehrsflächen	2210	üG-A					341.8	5
weitere Zonen (Landwirtschaft, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							767.4	163
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								(8)
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(347)
<b>Total Einwohnerkapazität ca. *)</b>							<b>1'176.5</b>	<b>2'450</b>
Wachstumspotenzial *)								1'050
Wachstumspotenzial in %								76%

Abbildung 6: Auszug «T1» LUBAT (Stand 26.9.19, siehe Vergrößerung im Anhang)

Der KRP definiert zudem konkrete numerische Zielvorgaben zum Bauzonenflächenbedarf (d.h. Beanspruchung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im m<sup>2</sup> pro Einwohner). Für die Gemeinde Vitznau als ländliche Gemeinde (Kategorie L3) beträgt das Ziel eine max. Beanspruchung von 240 m<sup>2</sup>/E. Derzeit liegt dieser Wert bei 255 m<sup>2</sup>/E, bei einer vollständigen Ausnützung der Bauzonen mit den rechtskräftigen Bestimmungen ist eine Senkung auf 185 m<sup>2</sup>/E zu erwarten. Der Zonenplan der Gemeinde Vitznau erfüllt somit die Vorgaben des KRP hinsichtlich des Bauzonenflächenbedarfs und in der Revision der Nutzungsplanung ist der Wert von 185 m<sup>2</sup>/E mindestens zu halten. Da der Gemeinde jedoch zukünftig ein beschränktes Angebot an Bauzonen zur Verfügung stehen wird, kommt der Siedlungsentwicklung nach innen eine umso höhere Bedeutung zu.

### 2.3 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Die Gemeinde Vitznau verzeichnete in den letzten 20 Jahren zwei grössere, sprunghafte Wachstumsphasen. Von 1991 bis 2001 lag die Bevölkerung bei konstanten 1'080 Einwohnern mit nur wenigen jährlichen Schwankungen. Im Jahr 2003 setzte die erste Wachstumsphase auf rund 1'270 Einwohnern ein, dieser Bevölkerungsstand blieb wiederum bis ins Jahr 2011 konstant. Im Jahr 2012 setzte die zweite Wachstumsphase ein mit hohen durchschnittlichen Wachstumswerten von 2.8% pro Jahr. Die Bevölkerung wuchs von 2012 bis 2019 um rund 20% auf 1'450 Einwohner.

Die Bevölkerungsprognosen wurden für die nächsten 15 Jahre, d.h. für den Planungshorizont 2035 der Ortsplanung sowie für das Jahr 2050 als langfristigen Horizont des Siedlungsleitbilds erarbeitet. Der KRP gibt einen jährlichen Wachstumsfaktor von 0.4% vor und geht vom Jahr 2015 aus, als Grundlage dienten die damals aktuellsten Bevölkerungszahlen aus dem Jahr 2014 (1'379 Einwohner). Für das Jahr 2035 geht der KRP von einem Bevölkerungsstand von 1'400 Einwohnern aus. Dieser Wert ist jedoch nur massgebend für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs. Die Gemeinde Vitznau weist bereits heute eine Einwohnerzahl über diesen Wachstumswert auf, weshalb gemäss KRP kein Einzonungsbedarf besteht. Die Gemeinde kann sich über die Innenentwicklung über den Wachstumswert des KRP hinaus weiterentwickeln.

Die Gemeinde Vitznau strebt grundsätzlich ein ortsverträgliches Wachstum an. Gleichzeitig wurde erkannt, dass das Wachstum seit dem Jahr 2000 und insbesondere 2010 zu gross war und in diesem Ausmass nicht weitergeführt werden sollte. Ziel ist ein moderates Wachstum auf 1'600 - 1'700 Einwohner bis 2035 resp. 1'800 - 2'000 Einwohner bis 2050 als verträgliche Obergrenze. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von 0.8% - 1.1% oder 14 - 18 zusätzlichen Einwohnern pro Jahr.

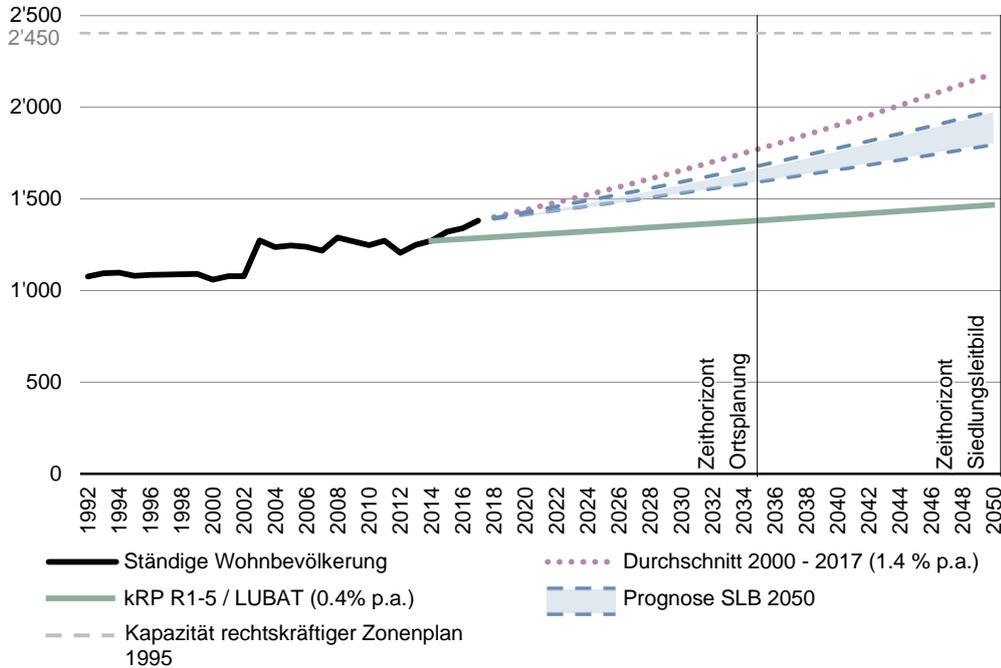


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung und -prognose bis 2050 (LUSTAT 2019)

Der Grossteil bzw. 63.5% der heutigen Bevölkerung ist zwischen 20 und 64 Jahren alt. Im kantonalen Vergleich sind jüngere Generationen im Alter von 0-19 Jahren unter- und ältere Generationen im Alter über 65 Jahren überverteten (LUSTAT Jahrbuch 2018).



Abbildung 8: Vergleich der Bevölkerungsstruktur Vitznau und Kanton Luzern (LUSTAT)

Die Gemeinde Vitznau betreibt eine aktive Jugendarbeit und ermutigt Kinder sowie Jugendliche das Gemeindeleben mitzugestalten und ihre Ansichten und Bedürfnisse einzubringen. Sie setzt sich für ein ausgewogenes Familien- und generationenübergreifendes Wohnangebot sowie für eine gute soziale Durchmischung der Bevölkerung ein.

## 2.4 Beschäftigte, Tourismus und Unternehmen

Bedeutendster Wirtschaftssektor der Gemeinde Vitznau ist der dritte Sektor (Dienstleistungssektor), dessen Beschäftigte im Zeitraum von 2011 bis 2017 von 302 auf 516 Beschäftigte angestiegen ist. Gemessen am Gemeindetotal umfasst der dritte Sektor 85% sämtlicher Beschäftigten und 75% der Arbeitsstätten. Konstante Werte mit nur geringfügigen Schwankungen umfasst der erste Sektor (Urproduktion/Landwirtschaft) mit rund 60 Beschäftigten und 22 Arbeitsstätten, während der zweite Sektor (Industrie/Gewerbe) seit mehreren Jahren leicht rückläufige Beschäftigtenzahlen aufweist und im Jahr 2017 28 Beschäftigte umfasste. Gesamthaft gesehen ist die Zahl der Beschäftigten stärker gestiegen als die Wohnbevölkerung; von 398 Beschäftigten im Jahr 2011 auf 603 im Jahr 2017. Dies entspricht einem Anstieg des Verhältnisses der Beschäftigten zur Wohnbevölkerung von 0.31 auf 0.44 im gleichen Zeitraum.

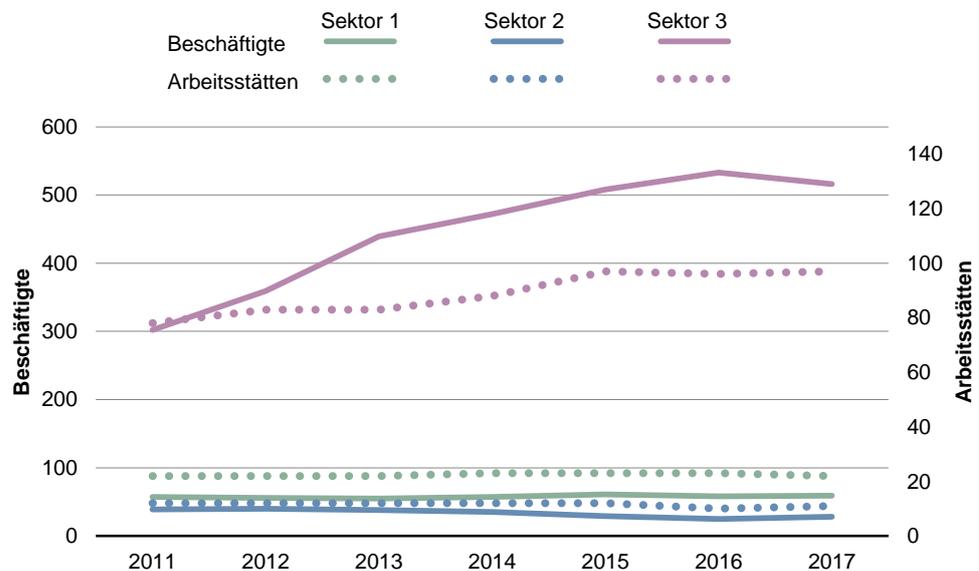


Abbildung 9: Entwicklung der Beschäftigten und Arbeitsstätten nach Wirtschaftssector (BFS)

Innerhalb des dritten Wirtschaftssektors nimmt der Tourismus eine bedeutende Stellung ein. Seit Eröffnung der Rigibahn ist Vitznau ein bekannter Tourismusort, mehrere Hotelanlagen und touristische Infrastrukturen sind prägend für das Ortsbild und die Identität der Gemeinde. Gemeinsam mit der Nachbargemeinde Weggis verzeichnete Vitznau im Jahr 2014 rund 13% der gesamtkantonalen Logiernächte und eine Bruttowertschöpfung von mehr als 71 Mio. Franken. In beiden Gemeinden sind 44% der Beschäftigten im Tourismus tätig, das Bettenangebot der Hotellerie wuchs zudem von 2006 bis 2014 von rund 1'650 auf 2'220 (35%) (Touristische Wertschöpfung im Kanton Luzern, Luzern Tourismus AG / rawi). Nach einem zwischenzeitlichen Rückgang der Logiernächten in der Gemeinde Vitznau ist seit 2012 ein erneuter Anstieg zu beobachten, im Jahr 2018 wurden mehr als 65'00 Logiernächte verzeichnet. Rund die Hälfte davon stammte von Gästen aus dem Ausland.

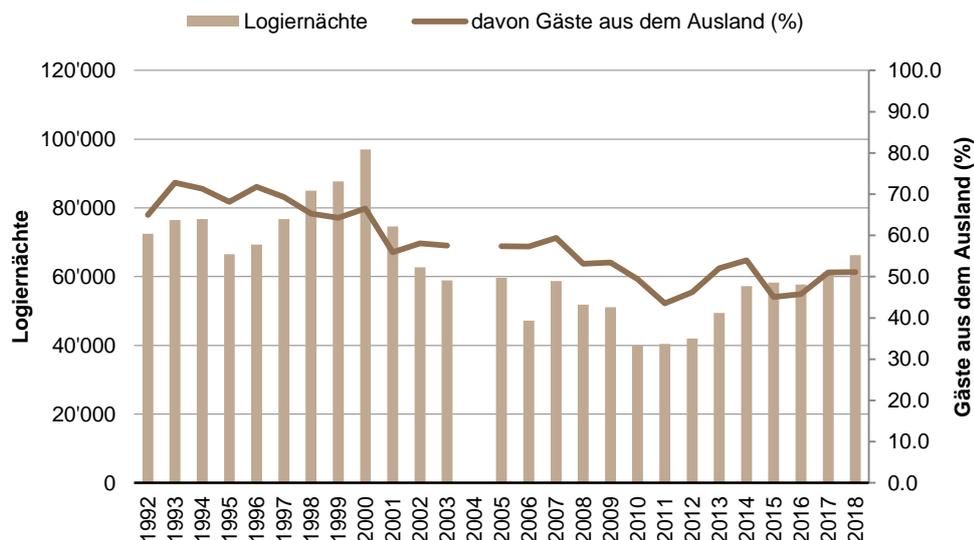


Abbildung 10: Entwicklung der Logiernächte in der Gemeinde Vitznau und Anteil an Gästen aus dem Ausland (Quelle: BFS HESTA)

Die Gemeinde Vitznau möchte sich auch zukünftig verstärkt als Arbeitsgemeinde positionieren und das Verhältnis der Beschäftigten zur Wohnbevölkerung langfristig erhöhen. Eine präzise quantitative Aussage zur Entwicklung der Beschäftigten und Unternehmen ist aufgrund der Vielzahl an massgeblichen Faktoren kaum möglich. Aus diesem Grund wird der Schwerpunkt auf eine qualitative Beurteilung gelegt. In den nächsten 15 bis 20 Jahren gilt es, das bestehende Gewerbe zu erhalten und optimale Rahmenbedingungen für ihre Weiterentwicklung oder die Ansiedlung neuer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu schaffen. Auch der Tourismus soll sich zukunftsfähig weiterentwickeln können, jedoch nicht zu einem Massentourismus bzw. «overtourism» führen. Der Fokus liegt auf der Förderung eines qualitätsorientierten Kultur-, Bildungs- und Naturtourismus, der auch ausserhalb der Hauptsaison stattfindet, orts- und umweltverträglich ist und auf den Stärken und Potentialen der Gemeinde aufbaut. Aufgrund der wirtschaftlichen und räumlichen Bedeutung des Tourismus wird ein Tourismuskonzept die zukunftsfähige Weiterentwicklung aufzeigen.

## 2.5 Wohnungswesen

Der heutige Wohnungsbestand (2017) umfasst 928 Wohnungen, wovon rund 59% Mehrfamilienhäuser und 23% Einfamilienhäuser sind. Rund 18% gehören zu anderen Gebäudetypen. Mehr als die Hälfte (502 Wohnungen bzw. 54%) umfasst Wohnungen mit 3 oder 4 Zimmern, jeweils 22% weisen 5 oder mehr sowie 2 oder weniger Zimmer auf. Grössere Neubautätigkeiten erfolgten in den Jahren 2000 bis 2009 sowie 2012 bis 2014, seit 2000 ist der Wohnungsbestand um 251 Wohnungen gestiegen.

Rund 33% der Wohnungen in der Gemeinde Vitznau sind Zweitwohnungen. Je nach Ortsteil ergeben sich unterschiedliche Anteile, die von 11% in Teufibalm über 57% in Schwanden bis zu 84% in Rigi First reichen. Seit Inkrafttreten des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen am 1. Januar 2016 dürfen Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20% grundsätzlich keine neuen Zweitwohnungen mehr bewilligen.

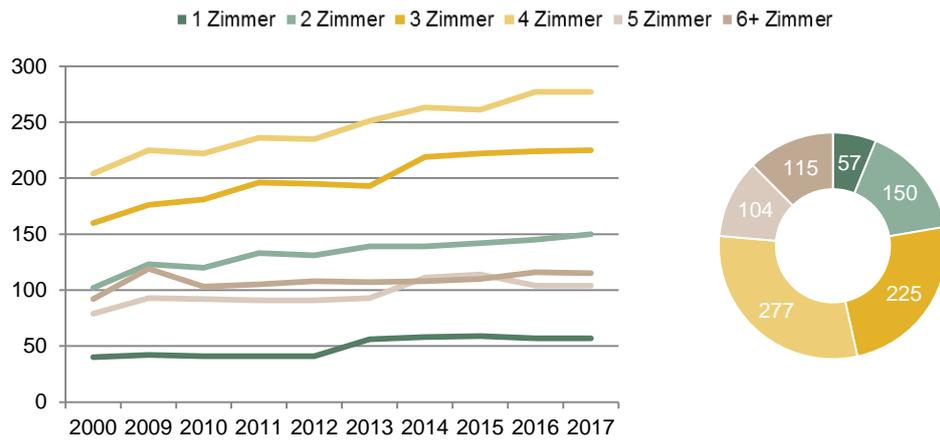


Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestands seit 2000 sowie Verteilung anhand der Zimmeranzahl im Jahr 2017

Hinsichtlich der Wohnungsdichte weist die Gemeinde Vitznau insbesondere im Dorf eine höhere Anzahl an Wohnungen pro Hektare auf als der Durchschnitt aller Gemeinden in der gleichen Gemeindekategorie (L3 gemäss KRP). Dies hängt insbesondere mit der Zonierung zusammen, die entlang des Seeufers sowie an Hanglagen eine tiefe Ausnutzungsziffer vorgibt. Die Wohnungsbelegung (Einwohner pro Wohnung) ist hingegen tiefer, was sich durch den relativ hohen Anteil an Ein- und Zweizimmerwohnungen erklären lässt.

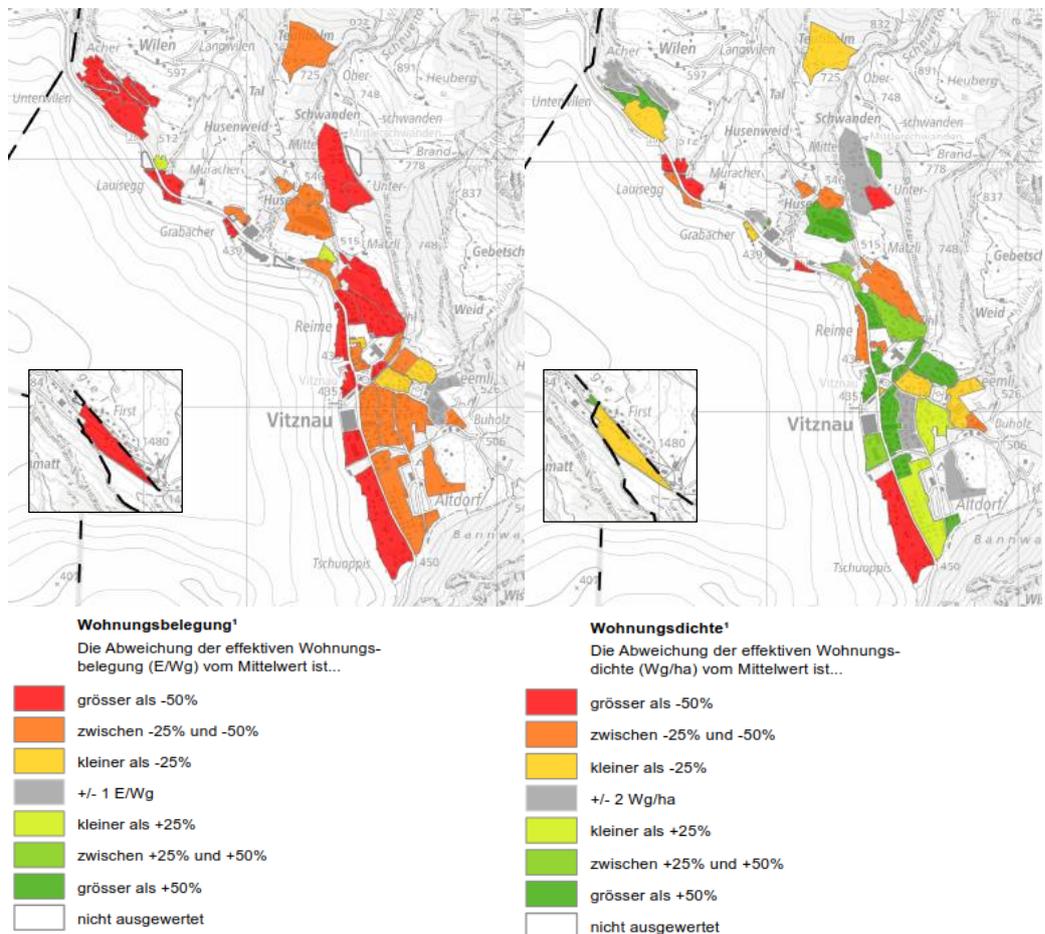


Abbildung 12: Wohnungsbelegung und -dichte (LUBAT 2018)

## 2.6 Energie

Die Gemeinde Vitznau ist seit 2016 mit dem Label «Energistadt» von EnergieSchweiz ausgezeichnet. Sie setzt sich kontinuierlich für eine effiziente und umweltschonende Nutzung von Energie, die Förderung von erneuerbaren Energien sowie den Klimaschutz ein. Geprüft wird die Erstellung eines Nahwärmeverbunds im Dorfzentrum, um Haushalte und Gewerberäume mit Seewasser zu heizen und zu kühlen. Mit einem Energistadtkonto sollen zudem Projekte gefördert werden, die eine CO<sub>2</sub>-Reduktion bewirken- beispielsweise durch die Erstellung von Photovoltaikanlagen oder die Sanierung von Gebäudehüllen.

---

## 3 Leitbildinhalte

### 3.1 Entwicklungsgrundsätze

*«Wir stärken unsere Standortqualitäten und entwickeln Vitznau zukunftsfähig weiter – als lebendige Gemeinde mit eigener Identität, intakter Landschaft und hoher Lebensqualität.»*

#### **Qualitätsorientierte Entwicklung**

Die Gemeinde Vitznau verfügt als Bergdorf am Südfuss des Rigi und am Ufer des Vierwaldstättersees über ein einmaliges und intaktes Landschaftsbild. Seit Eröffnung der Rigibahn ist Vitznau ein bekannter Tourismusort und konnte sich in den letzten Jahren auch verstärkt als attraktive Wohngemeinde positionieren. Diese hohe Lebensqualität und Attraktivität von Vitznau als Wohn-, Tourismus- und Naherholungsgemeinde basieren auf dem attraktiven Landschafts- und dem dörflichen Ortsbild, die den einzigartigen Charakter und die Identität der Gemeinde prägen. Sie sind daher zu erhalten, zu pflegen und qualitativ hochstehend weiterzuentwickeln.

#### **Orts- und umweltverträgliche Entwicklung**

Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen in ausgesuchten Lagen, die Reduktion überdimensionierter Bauzonen an schlecht erschlossenen oder in der Landschaft stark exponierten Lagen sowie eine massvolle Weiterentwicklung des Tourismus leisten einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt des Landschafts- und Ortsbildes. Langfristig gesehen entwickelt sich die Gemeinde Vitznau hauptsächlich im Bestand weiter mit einem Schwerpunkt im Dorf. Bis 2050 wird ein moderates Bevölkerungswachstum auf 1'600 - 1'700 Einwohner im Jahr 2035 bzw. 1'800 - 2'000 Einwohner im Jahr 2050 angestrebt. Fuss- und Radverkehr werden aktiv gefördert und der öffentliche Verkehr in seiner Qualität gesteigert. Die Aufwertung der Strassen- und Freiräume und hohe Anforderungen an die Aussenraumgestaltung sollen den dörflichen Charakter der Gemeinde stärken.

#### **Nutzung von Synergien und vorhandenen Potenzialen**

In Vitznau gibt es sowohl für Einheimische als auch für Besucher in Natur und Kultur viel zu entdecken. Attraktionen wie der Wasserfall, die Höhle Gruebismalm und Festung sind heute noch wenig bekannt. Vitznau unterstützt daher Initiativen, die die vorhandenen Potenziale in Wert setzen und sich so durch die Aufwertung des Landschaftsbildes, der Belebung des Dorfzentrums oder die Unterstützung der Berglandwirtschaft auszeichnen.

#### **Baulandverflüssigung und aktive Bodenpolitik**

Langfristig stehen der Gemeinde nur beschränkte Möglichkeiten zur Einzonung von neuem Bauland zur Verfügung. Die Verfügbarkeit von bestehenden Baulandreserven, wie beispielsweise unternutzten oder unbebauten Bauzonen, wird dadurch umso wichtiger. Die Gemeinde Vitznau setzt sich daher mit Massnahmen gemäss §38 PBG und dem Merkblatt «Baulandverfügbarkeit» (2016) der Dienststelle rawi dafür ein, dass Bauzonen möglichst rasch einer Überbauung zugeführt werden können. Mittels aktiver Bodenpolitik unterstützt die Gemeinde die Erreichung der Entwicklungsziele, indem sie ihr Landeigentum gezielt einsetzt und aktiv bewirtschaftet.

## 3.2 Siedlungsleitbild 2050

### **Wohnen hohe / mittlere / tiefe Dichte**

Die Dichte der Wohnquartiere richtet sich nach der Maxime einer möglichst guten landschaftlichen Einpassung. Entlang des Seeufers und im Gebiet Lausegg wird eine tiefe Dichte angestrebt, da es sich um ein vom See aus einsehbares und für das Ortsbild von Vitznau wichtiges Gebiet handelt. Östlich der Seestrasse sind die Voraussetzungen für eine mittlere Dichte gegeben, während um den Bahnhof sowie im Zentrum auch höhere Dichten möglich sind.

### **Innenentwicklung und Wohnungsangebot im Dorf**

Langfristig stehen der Gemeinde Vitznau nur beschränkte Möglichkeiten zur Einzonung von neuem Bauland zur Verfügung. Die Gemeinde bekennt sich daher in ihren Grundsätzen zur Siedlungsentwicklung nach innen. Aufgrund seiner Zentrumsfunktion und guten Erschliessung eignet sich das Dorf für eine verdichtete Bauweise. Es gilt, die damit verbundenen Potenziale auszuschöpfen.

- Die Innenentwicklung erfolgt im Dorf an sorgfältig ausgesuchten Lagen.
- Zur Qualitätssicherung prüft die Gemeinde Vorgaben für die Gestaltung und Ausnützung von Schlüsselgrundstücken.
- Zur Wahrung des heutigen Charakters werden die historische Bausubstanz gepflegt und die kleinteilige Bebauungsstruktur sowie die Sichtbezüge zum See bleiben erhalten.
- Rahmenbedingungen zur Erstellung von Familien- und generationenübergreifenden Wohnangeboten sowie preisgünstigem Wohnraum werden gefördert.

### **Touristische Anlage**

Mit einem Tourismuskonzept wird die orts- und umweltverträgliche sowie zukunftsfähige Weiterentwicklung des Tourismus sichergestellt. Die heutigen Kur- und Sportzonen sowie touristischen Betriebe und Anlagen werden hinsichtlich Bau- bzw. Zonenvorschriften überprüft.

### **Gewerbe und Dienstleistungsangebote**

Dem Grundsatz der Ortsverträglichkeit folgend, strebt das Dorf keine Ansiedlung von stark störenden Gewerbebetrieben an. Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen (z.B. Coiffeur, Büros, Bäckerei) mit verträglichem Verkehrsaufkommen sind im Dorf angesiedelt. Weiter werden nicht störendes Gewerbe und mässig störende Handwerksbetriebe (z.B. Autowerkstatt, Bootswerft, Schreinerei, Elektriker) in den Erdgeschossflächen östlich der Seestrasse angesiedelt. Für die bestehenden Laden- und Gewerbeflächen wird nach geeigneten Gewerbenutzungen gesucht, welche die Seestrasse aufwerten. Eine grössere Gewerbenutzung bzw. Gewerbehaus ist im Gebiet Zberg möglich (in Kombination mit Parkierung Reiseautos).



### **Aufwertung Dorfzentrum und Dorfplatz**

Der Kurpark, die Gemeindeverwaltung, das alte und neue Schulhaus sowie die Kirchen bilden das öffentliche Zentrum für die Vitznauer Bevölkerung. Es besticht heute durch eine kleinteilige, aber dichte Bebauungsstruktur und eine Vielzahl an schützens- und erhaltenswerten Bauten. Die Schiffsanlegestelle, der Kurpark, der Bahnhof mit Bahndepot und die Bushaltestelle bilden das touristische Zentrum. Viele Besucher betreten Vitznau erstmals über dieses Gebiet, sodass es auch als Visitenkarte der Gemeinde dient.

Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums lässt heute zu wünschen übrig – es fehlen insbesondere attraktive und verkehrsberuhigte Begegnungsräume und ein eigentlicher Dorfplatz. Langfristige Ziele sind, im Zentrum als lebendiger Mitte das Dorfleben sowie die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu fördern, mehr Besucherinnen und Besucher anzuziehen und die Potenziale für ansässige Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe besser auszuschöpfen.

- Die Aufenthalts- und Begegnungsräume, insbesondere beim Dorfplatz, beim alten Schulhaus und dem Bahnhof, werden aufgewertet (z.B. auch für Veranstaltungen).
- Die Strassenräume werden mit hochwertiger Gestaltung und guter Anbindung der Einrichtungen und Infrastrukturen von öffentlichem Interesse als attraktive Verbindungen gestärkt, insbesondere als Verbindung vom Dorfplatz zum Kurpark und Bahnhof.
- Öffentliche und publikumsintensive Erdgeschossnutzungen (z.B. Café/Restaurant, Dorfladen mit Postagentur, Kunstgewerbe-Atelier/Galerie, Arztpraxis mit Apotheke kombiniert) beleben den öffentlichen Raum.
- Der Verkehr wird beruhigt, womit eine Erhöhung der Sicherheit für den Fuss- und Radverkehr einhergeht.
- Konkurrenzverfahren zur Evaluation von qualitativ hochwertigen Entwicklungskonzepten bzw. orts- und städtebaulichen Entwürfen unterstützen eine qualitätsbewusste Weiterentwicklung.
- Das alte Schulhaus wird zu einem Kulturhaus entwickelt.



### **Aufwertung Bushalte-/Entsorgungsstelle**

Die Entsorgungsstelle in Unterwilen, die zugleich auch als Eingangspforte zum Wohnquartier sowie zum Dorf gilt, wird gemeinsam mit der Bushaltestelle gestalterisch aufgewertet.



### **Ruheorte**

Die Ortsteile Schwanden, Teufibalm, Stacher/Grund, Bürgle/Floralpina und Gruebibalm sind, neben weiteren Gebieten in der Gemeinde, dank ihrer Lage in der attraktiven Landschaft Orte der Ruhe und der Entschleunigung. Dies sowohl für Bewohner als auch für Touristen und Erholungssuchende.



### **Kommunale Siedlungsbegrenzungslinie**

Die kommunale Siedlungsbegrenzungslinie zeigt die langfristige Begrenzung des Siedlungsgebiets auf.



### **Aufwertung Seestrasse / Dorfeingang**

Die Seestrasse dient der Erschliessung der Vitznauer Quartiere sowie der Verbindung mit dem Umland. Ihr heutiges Erscheinungsbild orientiert sich an der Verkehrsfunktion; die Seestrasse übt daher im Siedlungsgebiet eine Trennwirkung aus. Innerhalb der Dorfeingänge wie auch in Unterwilen weist sie erhebliches Potenzial für eine attraktive Gestaltung als ortsverträglicher Strassenraum auf, der zugleich auch als Begegnungs- und Aufenthaltsraum dienen kann. Zu verbessern gilt es auch die Sicherheit für den Fuss- und Radverkehr.

- Der Strassenraum wird gestalterisch aufgewertet und die Trennwirkung vermindert. Da die Fahrbahn schon heute schmal ist, liegen die Potenziale vor allem im Bereich der Strassenränder und Gebäudevorzonen.
- Ziele sind eine Verkehrsberuhigung sowie die Erhöhung der Sicherheit für den Fuss- und Radverkehr im Zentrum zur Angleichung der gefahrenen Geschwin-

digkeiten. Losgelöste Massnahmen zugunsten des Veloverkehrs sind nur schwer zu realisieren.

- Eine raumfassende Bebauung mit Adressierung zur Strasse hin sowie die Förderung einer strassenbegleitenden Begrünung werten den Strassenraum auf.
- Es gilt, das Zentrum als Kernstück gestalterisch hervorzuheben, beispielsweise durch eine Anhebung der Strasse (Vertikalversatz) oder breitere Randsteine.
- Gewerbe und öffentliche Erdgeschossnutzungen werden gefördert. Bestehende Laden-, Schaufenster- und Gewerbeflächen sollen erhalten und durch geeignete Nutzungen aufgewertet werden.
- Sichtbezüge zum See werden bewahrt bzw. neu geschaffen.

### **Erschliessung und Parkierung**

Die heutige Erschliessungssituation wird langfristig erhalten. Allgemein zu prüfen sind insbesondere Qualitätssteigerungen im öffentlichen Verkehr sowie Optimierungen des Fuss- und Radverkehrs. Langfristig wird die Anzahl an oberirdischen Parkplätzen für tagestouristische Nutzungen nicht erhöht. Geprüft wird hingegen eine Reduktion bzw. Verlegung der oberirdischen Parkplätze, insbesondere im Dorfzentrum. Für die Parkierung der Reiseautos wird nach ortsverträglicheren Möglichkeiten gesucht; die Parkierung für Reiseautos ist weiterhin nur ausserhalb des Dorfzentrums bzw. am Dorfrand (z.B. Zberg) zulässig.



#### **Verbesserung Erschliessung**

Die verkehrliche Erschliessung der Ortsteile Schwanden und Teufibalm werden zweck- und verhältnismässig optimiert, insbesondere als Verbindung zum Dorf sowie im Hinblick auf die oberhalb liegenden und heute nicht bzw. nur schlecht erschlossenen Landwirtschaftsbetriebe im Gebiet Vorderbergen, Schwanden und Gebetswil. Die Seilbahnen Hinterbergen, Wissiflue und Teufibalm dienen der lokalen bzw. der touristischen Erschliessung der Berggebiete.

#### **●●●●●●●● Verbesserung und Aufwertung Langsamverkehrswege**

Das Wegnetz innerhalb der Ortsteile Teufibalm und Schwanden und insbesondere zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs wird optimiert. Die Haltestelle «Mittlerchwanden» wird für Anwohner und Erholungssuchende aufgewertet, beispielsweise mit einem Spiel-/Picknickplatz, Hofladen, Sitzgelegenheiten oder einem Brunnen.



#### **Schliessung von Netzlücken**

Netzlücken werden geschlossen, um Notzufahrten zu ermöglichen und bestehende Verbindungen besser zu vernetzen. Dazu gehören die Netzlücke Altdorf-/Seestrasse beim Parkplatz «Z'Berg» und die Schaffung einer neuen Verbindung für den Fuss- und Radverkehr zwischen der Bushaltestelle «Unteraltdorf» und dem Gebiet Stacher. Zwischen der Unterwilenstrasse und Räckholderwile wird eine Verbindung für Notzufahrten geschaffen.

#### **●●●● Seepromenade und Seesteg**

Durch eine attraktive Seepromenade bzw. einen Seesteg sowie die Aufwertung der Seeezugänge wird eine durchgängige Verbindung für Fuss- und Radverkehr geschaffen und die Erlebbarkeit des Sees bzw. Seeufers gesteigert.



### **Landschaftlich attraktive Orte und historische Attraktionen**

Landschaftlich attraktive Orte wie der Parkwald, Wasserfall, Altdorfbach, Damm, Stacher sowie historische Attraktionen wie die Festung und die Höhle Steigelfadbalm sollen sanft aufgewertet und optimiert werden.



### **Gemüse-, Obst- und Weinbau**

Die Gemeinde unterstützt Initiativen zur stärkeren Inwertsetzung der Landschaft und zur Unterstützung der Landwirtschaft. Denkbar sind die Förderung von Gemüseanbau, Obst- und Rebbau, beispielsweise in den Gebieten Reimenmatte, Stacher, Mätzli oder Muracher.



### **Aufwertung Seezugang**

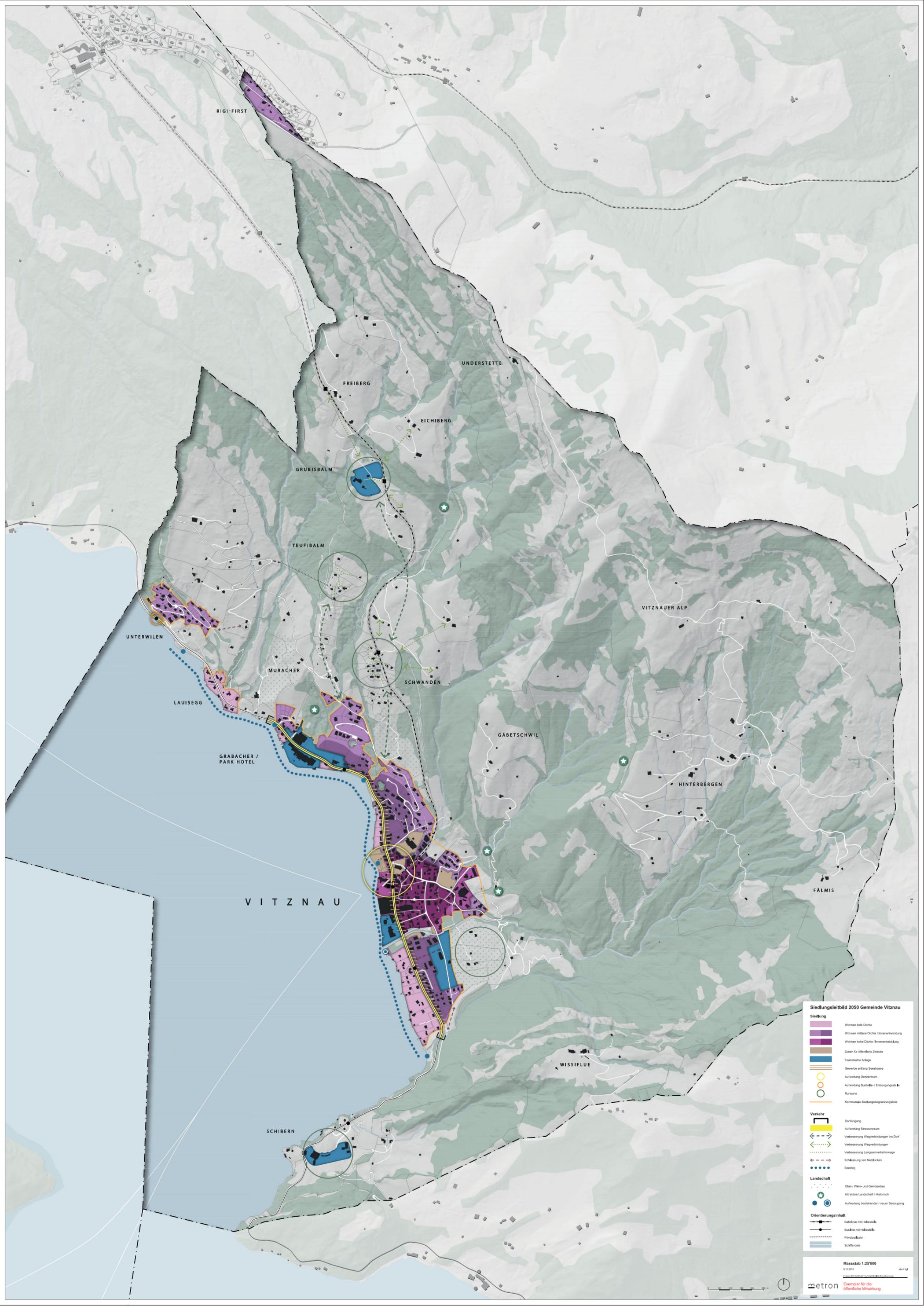
Die Lage am Vierwaldstättersee trägt viel zur Attraktivität der Gemeinde Vitznau als Wohn-, Naherholungs- und Tourismusgemeinde bei. Dennoch sind die Erlebbarkeit und die direkte, öffentliche Zugänglichkeit des Seeufers heute auf wenige Stellen beschränkt: Im Dorf steht als öffentlicher Seezugang einzig der Kurpark zur Verfügung. Zur Erhöhung der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Sees werden daher folgende Massnahmen verfolgt:

- Der Seezugang im Kurpark und Brougierpark werden optimiert
- Die Seezugänge beim Bootshafen werden beispielsweise mit Seetreppe, Steg oder kleinem Seebad aufgewertet.
- (Zusätzliche Sicherheitsmassnahmen) zur Nutzung des bisherigen alten Strandbades Zberg werden überprüft.
- Geprüft werden neue Seezugänge, z.B. durch Erwerb von Grundstücken am See

## **3.3 Plan zum Siedlungsleitbild**

\* Verkleinerung auf A3





**Siedlungsleitbild 2050 Gemeinde Vitznau**

**Siedlung**

- Wohnen tiefe Dichte
- Wohnen mittlere Dichte / Innenentwicklung
- Wohnen hohe Dichte / Innenentwicklung
- Zonen für öffentliche Zwecke
- Touristische Anlage
- Gewerbe entlang Seestrasse
- Aufwertung Dorfzentrum
- Aufwertung Bauhütte / Entengaststätte
- Ruheorte
- Kommunale Siedlungsbegrenzungslinie

**Verkehr**

- Dorfweg
- Aufwertung Strassenraum
- Verbesserung Wegverbindungen ins Dorf
- Verbesserung Wegverbindungen
- Verbesserung Langsamverkehrsweg
- Schließung von Neuzicklen
- Seesteg

**Landschaft**

- Obst-, Wein- und Gemüseland
- Attraktion Landschaft / Historisch
- Aufwertung bestehender / neuer Seesegung

**Orientierungsinhalt**

- Bahnlinie mit Haltestelle
- Buslinie mit Haltestelle
- Privatbahn
- Schiffsrouten

Massstab 1:25'000  
 4/12/2019



### 3.4 Ortsteilspezifische Aussagen

#### **Dorf**

Die bauliche Entwicklung der kommenden Jahre wird, insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Infrastrukturen, primär im Dorf stattfinden. Als Zentrum der Gemeinde wird es daher qualitätsorientiert weiterentwickelt und gestärkt. Rund 90% der 1'800 - 2'000 Einwohnerinnen und Einwohnern (maximales Bevölkerungswachstum bis 2050) werden im Dorf wohnen. Die Chancen und Potenziale der Innenentwicklungen liegen, neben der Aufwertung von wichtigen Frei- und Aufenthaltsräumen, auch in der Schaffung von Raum für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie für besondere Wohnformen wie Familien- und generationenübergreifendem oder preisgünstigen Wohnraum. Die Innenentwicklung nimmt dabei auf den ländlichen Charakter der Gemeinde, die historische Bausubstanz und wichtige Sichtbeziehungen zum See Rücksicht.

#### **Unterwilen**

Wie generell in der Gemeinde Vitznau gilt es auch in Unterwilen, die vorhandenen Reserven zu nutzen und haushälterisch mit der Ressource Boden umzugehen. Dieser Ortsteil wird dabei als attraktives Wohnquartier beibehalten. Die Bushalte- und Entsorgungsstelle werden als Eingangspforte zum Wohnquartier gestalterisch aufgewertet, die Wegverbindungen zum oberhalb liegenden Landwirtschaftsgebiet verbessert.

#### **Rigi First**

Rigi First bildet als Exklave ein kleines Wohnquartier mit vier Einwohnern. Das Gebiet befindet sich unweit von Rigi-Kaltbad in der Nachbargemeinde Weggis und weist mit 84% einen hohen Anteil an Zweitwohnungen auf. Dieser Ortsteil wird als Wohnquartier beibehalten und qualitativ unter Abstimmung mit den Baugebieten der Nachbargemeinden weiterentwickelt.

#### **Schwanden, Teufibalm und Gruebisbalm**

Die Ortsteile Schwanden, Teufibalm, Gruebisbalm Stacher/Grund sowie Bürgle/Floralpina sind aufgrund ihrer Lage in der attraktiven Landschaft Orte der Ruhe und der Entschleunigung für Bewohner, Erholungssuchende sowie Touristen. Sie wissen die damit einhergehenden Vorteile zu nutzen und in den Fokus zu setzen.

Während in Schwanden, Teufibalm und Stacher/Grund der Erhalt der bestehenden Nutzungen sowie der Umgang mit bestehenden Bauten in der Landwirtschaftszone im Vordergrund steht, bilden Gruebisbalm, und Bürgle/Floralpina die Schwerpunkte in diesem Netz der «Ruheorte». Das Wegnetz innerhalb dieser Ortsteile und insbesondere zu den Haltestellen sowie die verkehrsmässige Erschliessung (motorisierter Verkehr) werden optimiert. Dies auch im Hinblick auf die oberhalb liegenden Landwirtschaftsbetriebe. Generell wird auf eine Koexistenz zwischen Wohnen und Landwirtschaft gesetzt.

## 4 Handlungsagenda

Nachfolgend werden die für die kommende Nutzungsplanungsrevision anstehenden Aufgaben thematisch sowie nach Zeitpunkt (A, B, C) unterschiedlichen Kategorien zugeteilt. Das Kapitel fasst bzw. ergänzt und präzisiert – soweit dies auf der strategischen Stufe des Siedlungsleitbildes bereits möglich und zweckmässig ist – die in Kapitel 3 definierten Stossrichtungen, Ziele und Vorhaben zusammen.

### A) vor der Nutzungsplanungsrevision

- Abgleich des Siedlungsleitbildes 2050 mit dem Entwurf der 2017 abgelehnten Ortsplanungsrevision
- Definition der Kriterien für Innenentwicklungsgebiete resp. Durchführung der Interessensabwägung

### B1) Nutzungsplanungsrevision – Zonenplan Siedlung / Landschaft

- Aktualisierung und Ergänzung der 2017 abgelehnten Nutzungsplanung
- Ausscheidung Verkehrsflächen als Verkehrszonen (§ 52 PBG)
- Ausscheidung der Gewässerräume im gesamten Gemeindegebiet
- Festlegung der konkreten Innenentwicklungsgebiete und der Massnahmen für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen
- Umsetzung der kantonalen Planungszone
- Überprüfung, Anpassung der Abgrenzung und ggf. Neuaufnahme von Naturschutzzonen

### B2) Nutzungsplanungsrevision – Bau- und Zonenreglement

- Aktualisierung und Ergänzung der 2017 abgelehnten Nutzungsplanung
- Umsetzung IVHB / PBG
- Ablösung der Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer

### C) Parallel zur bzw. nach der Nutzungsplanungsrevision

- Erarbeitung eines Tourismuskonzeptes
- Klärung des Umgangs mit Naturgefahren
- Überarbeitung Gefahrenkarte
- Begleitung des Integralen Schutzkonzeptes (ISK) der Vitznauer Bäche (Lead beim Kanton)

Bei der gemeinsamen Entwicklung des SLB hat sich ausserdem gezeigt, dass einige Themen kurzfristiger umgesetzt werden können. Die «**Arbeitsgruppe Umsetzung Siedlungsleitbild**» – kurz «ARGUS» – sammelt und priorisiert entsprechende Ideen, die parallel zur Ortsplanungsrevision realisiert werden können. Ziel ist die Unterstützung von Initiativen, die die vorhandenen Potenziale in Wert setzen und sich so durch die Aufwertung des Landschaftsbilds, des Dorfsentrums oder die Unterstützung der Berglandwirtschaft auszeichnen.

---

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Blick auf den Vitznauer Dorfkern mit der Schifflanlegestelle und der Zahnradbahn nach Rigi Kulm	9
Abbildung 2: Projektorganisation	10
Abbildung 3: Räumliche Einbettung in der Agglomeration Luzern (Zukunftsbild 2030 LuzernPlus)	12
Abbildung 4: Ausschnitt kantonaler Richtplan Luzern 2015	13
Abbildung 5: Zukunftsbild 2030+ aus dem Agglomerationsprogramm Luzern 3. Generation	14
Abbildung 6: Auszug «T1» LUBAT (Stand 26.9.19, siehe Vergrößerung im Anhang)	15
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung und -prognose bis 2050 (LUSTAT 2019)	16
Abbildung 8: Vergleich der Bevölkerungsstruktur Vitznau und Kanton Luzern (LUSTAT)	16
Abbildung 9: Entwicklung der Beschäftigten und Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektor (BFS)	17
Abbildung 10: Entwicklung der Logiernächte in der Gemeinde Vitznau und Anteil an Gästen aus dem Ausland (Quelle: BFS HESTA)	18
Abbildung 11: Entwicklung des Wohnungsbestands seit 2000 sowie Verteilung anhand der Zimmeranzahl im Jahr 2017	19
Abbildung 12: Wohnungsbelegung und -dichte (LUBAT 2018)	19

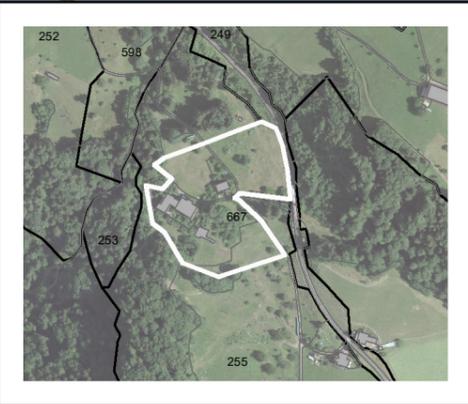
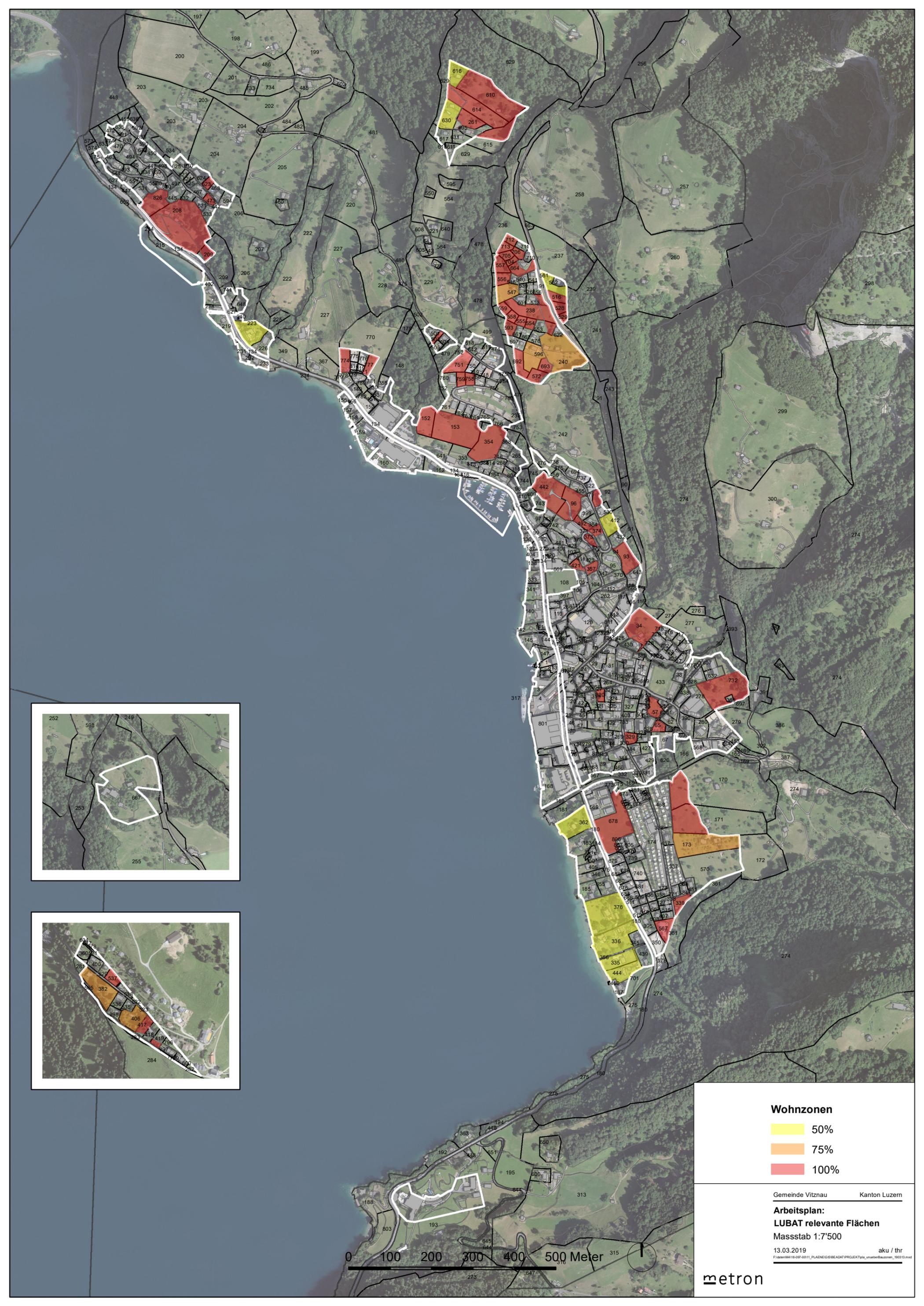
## Abkürzungen

BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
ISK	Integrales Schutzkonzept
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan Luzern
LUBAT	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool
OPK	Ortsplanungskommission
PBG	Planungs- und Baugesetz
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SLB	Siedlungsleitbild

# Anhang

**Anhang 1: LUBAT-Tabelle T1 vom 26. September 2019 (inkl. Arbeitsplan zu den LUBAT relevanten Flächen)**





- Wohnzonen**
- 50%
  - 75%
  - 100%

Gemeinde Vitznau      Kanton Luzern

**Arbeitsplan:**  
**LUBAT relevante Flächen**  
 Massstab 1:7'500

13.03.2019      aku / thr  
FlächenM18-08-0011\_PLAENE08/BEADAT/PROJEKT/ta\_u\_mater/Bezonen\_0913.mxd





**metron**

**Stahlrain 2  
Postfach**

**5201 Brugg  
Schweiz**

**info@metron.ch  
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11  
F +41 56 460 91 00**