

# Gemeinde Weggis LU

## Quartieranalyse



Begleitbericht  
30. Januar 2023

## Impressum

Auftrag	Quartierbeschrieb Weggis LU
Auftraggeberin	Gemeinde Weggis LU Parkstrasse 1, Postfach 161, 6353 Weggis
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Mirco Derrer, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme 061 981 44 47, mirco.derrer@planteam.ch  Linus Boog, MSc Geografie 041 469 44 59, linus.boog@planteam.ch  Séverine Kelemen, BSc Architektur 041 469 44 30, severine.kelemen@planteam.ch
Titelbild	Quelle: <a href="https://www.villapescheria.ch/weggis/">https://www.villapescheria.ch/weggis/</a>
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001
Dateiname	weg_quartieranalyse_230125_tis

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
2. Hertenstein	5
3. Höchi, Sonnhalde, Friedheim, Hürtimatt und Pannerhof	8
4. Unterdorf	12
5. Weiher, Zopf	15
6. Dörfli und Neubühl	18
7. Oberdorf	21
8. Hinterdorf und Laugneri	25
9. Rain	28
10. Linden, Zingeli und Rigiblick	31
11. Riedsort	34
12. Rigi Kaltbad	37
Quellenverzeichnis	40

# 1. Einleitung

Folgendes Dokument beinhaltet die zusammengefasste quantitative und qualitative Analyse der einzelnen Quartiere der Gemeinde Weggis. Die Gebiete sind anhand spezifischer Merkmale wie Bebauungsstruktur, gewachsenen Struktur, Gebäudealter, Nutzungen, Quartiereinheit oder Lage eingeteilt.

Jedes Quartier weist seine eigenen Stärken und Potentiale auf. Um diese Eigenschaften herauszuschälen, liegt nachfolgend zu jedem Quartier eine Analyse vor. Die Quartiere; Sonnhalde, Friedheim und Hürtimatt wurden aufgrund ähnlicher Typologie und weiteren Kriterien, welche aber vernachlässigbar sind, in einer Analyse zusammengefasst.

Dieses Dokument dient zur Orientierung und besseren Verständlichkeit der Gemeinde Weggis mit ihren unterschiedlichen Charakteren in den Quartieren und gewonnene Erkenntnisse der Analyse fliessen als Grundlage in die Ortsplanung mit ein.

## 2. Hertenstein

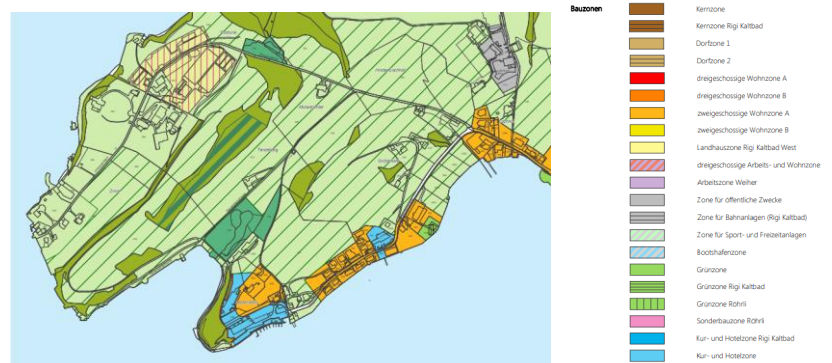
### Ausschnitt



Abbildung 1: Quartier Hertenstein, Quelle: Google Earth

Einwohnerdichte	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Durchschnittlich um die 20 - 40 EW pro Hektare</li> <li>■ Wobei 7 Grundstücke eine hohe Dichte von über 60 EW pro Hektare aufweisen</li> </ul>
Altersklassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Hoher Anteil an 45- bis 70-jährigen</li> <li>■ Wobei 5 Grundstücke ein Durchschnittsalter von über 70 aufweisen</li> </ul>
Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Vermehrt Bauten mit Baujahr 1960 bis 1980</li> <li>■ Vereinzelte Bauten mit Baujahr vor 1960</li> <li>■ Im Süden des Quartieres im «Hertenstein» sind vermehrt ein Paar Gebäude mit Baujahr nach 2000</li> </ul>

### Aktueller Zonenplan



Wohngebäudeklassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Quartier besteht mehrheitlich aus Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen, vorallem entlang des Sees</li> </ul>
Grünflächenziffer GZ / Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anteil Grünflächen beträgt überwiegend zwischen 0.50 – 0.90</li> </ul>
Angebotsstufen öV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für das ganze Quartier schnell erreichbar ist die Schiffhaltestelle «Hertenstein»</li> <li>Einen Bus oder weitere öV gibt es nicht. Das Quartier ist nicht erschlossen</li> <li>Es gilt die Angebotsstufe 1</li> </ul>
Energiequellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grösstenteils Heizöl</li> <li>Unter anderem werden einige Elektrizität versorgt</li> <li>Jeweils noch ein Haus mit Holz und Erdwärme</li> </ul>
Überbauungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Grossteil der Überbauungsziffer liegt bei 15 – 30%. Dies ist verhältnismässig zu anderen Quartieren eine lockere Setzung</li> </ul>
Typologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anteilmässig viel Hotelbauten</li> <li>In einem fast gleichen Verhältnis EFH &amp; MFH</li> <li>Viel unbebaute Grünfläche</li> <li>Öffentlicher Zugang zum See teils gewährt</li> <li>Privatisierte Grundstücke</li> <li>Viele Naherholungsräume</li> </ul>
Körnigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Flächenabdruck Gebäude zum Grünraum 1:2</li> <li>Geringe Dichte.</li> </ul>
Dachformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausschliesslich Satteldachformen</li> </ul>
Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quartier mit vielen ökologisch Wertvollen Grünflächen</li> <li>Qualitätsvolle, offene und weite Flächen, die zur Naherholung dienen</li> <li>Wertvoller Baumbestand der schützenswert ist</li> <li>Prägende Kulturlandschaft</li> </ul>
Siedlungsränder	<ul style="list-style-type: none"> <li>Siedlungsränder nicht klar definiert. Da sehr verstreute Setzung der Gebäude in der Landschaft. Gebäude sind dann aber in Gruppen gesetzt</li> </ul>
Aussenraumqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ökologische Vernetzung aktuell sehr gut</li> <li>Öffentliche Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>Öffentliche Aussenräume nicht gut zugänglich, meist über Umwege durch Strassen erreichbar</li> </ul>

---

Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Keine Spiel- und Freizeitflächen vorhanden</li><li>■ Vita Parcours Weggis nördlich im Wald</li></ul>
Mobilität und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Grössere Parkierflächen bei Hotel, Bootshaus und Bildungshaus</li><li>■ Wenig bis fast keine sickerfähigen Parkflächen</li></ul>
<i>Aussagen im Siedlungsleitbild</i>	<p>Ausgezeichnet durch viele Grünflächen und geringe Einwohnerdichte Bewohner mehrheitlich zwischen 45 und 70 Jahre alt.</p> <p>Wichtiger touristischer Hotspot der Gemeinde</p> <p>Gebäudesubstanz mehrheitlich zwischen 1960 und 1980.</p> <p>Die Halbinsel Hertenstein ist ein wesentlicher Erholungsraum ausserhalb des Siedlungsgebiets und bleibt mindestens in der bestehenden Form zugänglich.</p>
<i>Siedlungsentwicklung</i>	<p>Im Siedlungsleitbild ist für das Quartier im südlichen Bereich am See Erneuern / Unterhalten vorgesehen. Dies bedeutet Anreize für eine quartiersgerechte Verdichtung schaffen. (Seite 48 Siedlungsleitbild)</p>

---



### 3. Höchi, Sonnhalde, Friedheim, Hürtimatt und Pannerhof

#### Ausschnitt



Abbildung 2: Quartier Höchi, Sonnhalde, Friedheim, Hürtimatt & Pannerhof, Quelle: Google Earth

---

#### Einwohnerdichte

- Man kann erkennen, dass in Ufernähe, an der Hertensteinstrasse die Einwohnerdichte etwas höher ist (zwischen 40 bis teilweise über 60 EW pro Hektare)
- An der Sonnhaldenstrasse ist es weniger dicht, mit nur etwa 20 EW pro Hektare
- Am oberen Ende der Sunnerainstrasse liegt die Dichte bei gut 40 – 60 liegt
- Weniger dicht ist es im Osten des Quartiers, entlang der Hürtimatt- und Pannerhofstrasse mehrheitlich 20 – 40 EW pro Hektare

---

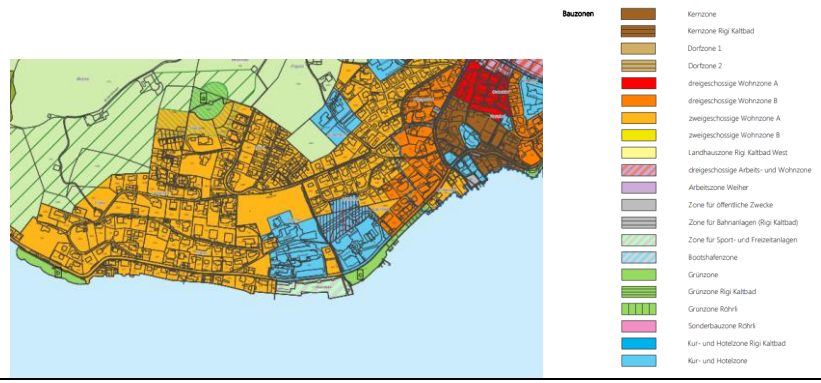
#### Altersklassen

- An der Hertensteinstrasse leben viele Menschen im Alter von 16-45
  - Die Sonnhaldenstrasse weist mehrheitlich eine Altersgruppe von 45 – 70 Jahren auf und vereinzelt auch ein Durchschnittsalter von über 70 Jahren.
  - Nördlich des Quartiersabschlusses sind mehrheitlich 16 - 45 Jährige und 45 – 70 Jährige zu verzeichnen
  - An der Pannerhofstrasse und an dem Friedheimweg leben auch einige Personen von über 70 Jahren
  - Junge Personen im alter von 16-45 leben am östlichen Quartierend (Pannerhof)
-



- Bauperiode**
- Mehrere Bauten mit Baujahr vor 1960 an der Hertensteinstrasse
  - Nördlich am Quartiersrand gibt es viele Bauten ab Baujahr 2000
  - Der Pannerhof ist bis auf ein Gebäude von jüngeren Bauten mit der Bauperiode von 1980 – 2000 geprägt

- Aktueller Zonenplan**
- Zweigeschossige Wohnzone A und Kur- und Hotelzone



- Wohngebäudeklassen**
- Das Quartier besteht vorallem aus Gebäuden mit einer Wohnung. Vereinzelt gibt es Gebäude mit drei oder mehreren Wohnungen
  - Es existiert ein Wohngebäude für Gemeinschaften
  - Im Pannerhof haben die Gebäude drei oder mehrere Wohnungen


- Grünflächenziffer GZ / Durchgrünung**
- Anteil Grünflächen beträgt überwiegend zwischen 0.50 – 0.90
  - Einzelne wenige Parzellen 0.25-0.5
  - Die Grünflächenziffer im Pannerhof liegt bei 0.50 – 0.75

- Angebotsstufen öV**
- Für den westlichen Teil des Quartiers schnell erreichbar ist die Schiffhaltestelle «Hertenstein»
  - Einen Bus oder weitere öV gibt es nicht. Das Quartier ist nicht erschlossen und nur gegen Osten leicht durch die ÖV-Struktur von Weggis erschlossen
  - Es gilt die Angebotsstufe 1
  - Der Pannerhof ist in der Angebotsstufe als Stufe 3: Sehr gutes Angebot, starke Markstellung des ÖV bewertet

- Energiequellen**
- Fast ausschliesslich Heizöl
  - Knapp ein Dutzend Gebäude mit Elektrizität
  - Zwei Gebäude, welche durch Erdwärme versorgt werden und eines mit Holz

- Überbauungsziffer**
- Der Grossteil der Überbauungsziffer liegt bei 15 – 30%. Dies ist verhältnismässig zu anderen Quartieren eine lockere Setzung. Vereinzelte Parzellen weisen eine Überbauungsziffer bis zu 50% auf
  - Der Pannerhof ist grösstenteils 15-25% überbaut

---

Typologie	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mehrheitlich EFH vorhanden. Homogene Typologie.</li><li>▪ Vereinzelt Hotelbauten</li><li>▪ Öffentlicher Zugang zum See teils gewährt</li><li>▪ Privatisierte Grundstücke</li><li>▪ Wenig öffentliche Begegnungsflächen</li></ul>
Körnigkeit	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Flächenabdruck Gebäude zum Grünraum 1:3 (Verhältnismässig viel Gartenfläche)</li></ul>
Dachformen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gemischte Dachformen von mehrheitlich Satteldächern bis hin zu vereinzelt Flachdächern im Quartiersteil Höchi .</li></ul>
Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vorübergehend private Durchgrünung, die teils ökologisch wertvolle Flächen bietet</li><li>▪ Qualitätsvolle, offene und weite Flächen, die aber nicht öffentlich begehbar sind. (Grundstücke in der Wohnzone)</li><li>▪ Ab Pannerhof im Norden grosse Grünflächen, Landwirtschaftliche Nutzung</li></ul>
	
Aussenraumqualität	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ökologische Vernetzung nicht berücksichtigt</li><li>▪ Private Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität</li><li>▪ Hallenbad Weggis mit Strandbad</li></ul>
Siedlungsränder	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Norden mit der Sportanlage als Abschluss und im Westen fließender Siedlungsrand in Landschaftsschutzzone</li></ul>
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aussichtspunkt nördlich des Quartiers auf der Kuppel vorhanden</li><li>▪ Spiel und Freizeitflächen jeweils in den privaten Gärten</li></ul>
Mobilität und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Private Parkierung durch Garagenlösungen im Eigentum gelöst</li><li>▪ Wenig bis fast keine sickerfähigen Parkflächen</li></ul>

---

---

---

*Aussagen im Siedlungsleitbild*

Diese Ortsteile liegen auf einer topographischen Erhöhung und zeichnen sich durch ihre Aussichtslagen aus. Die Bebauungsstruktur ist mehrheitlich von kleinstrukturierten Punktbauten geprägt. Hauptnutzung bildet das Wohnen im Einfamilien- und Reiheneinfamilienhaus. Der Ortsteil ist stark durchgrünt, wobei die Frei- und Grünflächen vorwiegend privat genutzt werden. Der Ortsteil weist eine durchmischte Altersstruktur auf. Der Grossteil der Gebäudesubstanz entstand ab dem Jahre 2000. Die ÖV-Anbindung ist nicht ausreichend. Das Hotel- und Freizeitcluster an der Hertensteinstrasse mit seinen stattlichen Hotelanlagen bildet einen markanten Bereich am Seeufer. Die grossflächigen Parkfelder bzw. die Mehrheit der Umgebungsflächen sind nicht öffentlich zugänglich

---

*Siedlungsentwicklung*

Dieses Quartier soll erneuert / erhalten werden. Drei kleinere Gebiete sollen neu entwickelt werden.

---

## 4. Unterdorf

---

### Ausschnitt



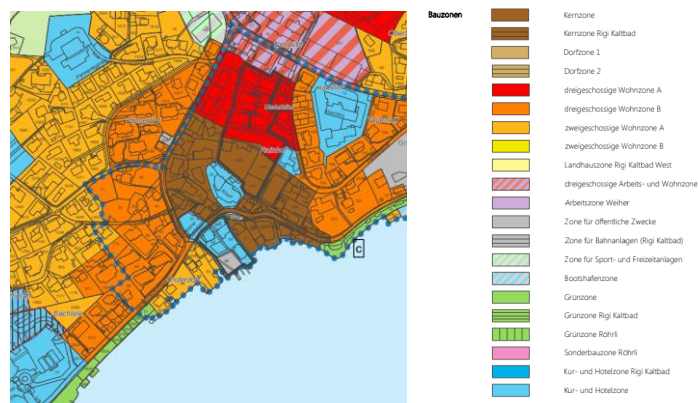
Abbildung 3: Quartier Unterdorf, Quelle: Google Earth

---

Einwohnerdichte	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Am östlichen Ende (Entlang Luzernerstrasse) des Quartiers herrscht eine hohe Einwohnerdichte mit mehrheitlich &gt;60 EW pro Hektare, ebenfalls entlang der Kreuzstrasse</li></ul>
Altersklassen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Über das ganze Quartier verteilt leben viele Personen mit einem Durchschnittsalter von 45-70</li></ul>
Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Über das ganze Quartier verteilt gibt es am meisten Gebäude von 1960 bis 1980.</li><li>■ Vereinzelte Gebäude, vor allem am See entstanden vor 1960</li></ul>

---

## Aktueller Zonenplan



### Wohngebäudeklassen

- Mehrheitlich besteht das Quartier aus Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen
- Am westlichen Quartiersrand sind vor allem Gebäude mit einer Wohnung zu finden
- Es existiert kein Wohngebäude für Gemeinschaften

### Grünflächenziffer GZ

- Ein Areal weist eine GFZ von 0.75 – 0.90 auf
- Im Unterdorf variiert die Grünflächenziffer von teils 0.00 – 0.25 bis hin zu 0.75

### Angebotsstufen öV

- Naheliegende Haltestellen sind Zopf und Neubüel, sowie die Schiffsstation Weggis
- Unterdorf mit der Stufe 1: Grundversorgung in dünn besiedelten Gebieten mit geringer Nachfrage

### Energiequellen

- Grösstenteils Heizöl, aber schon viel ausgewogener
- Zwischendrin immer wieder Elektrizität und auch mehr Erdwärme (4)
- Vereinzelt Fernwärme, insbesondere im Norden
- Einzelne Gebäude, welche durch Holz versorgt werden

### Überbauungsziffer

- Der Grossteil des Quartiers ist zwischen 15-30 % überbaut, im Zentrum sind ein paar Parzellen sogar 50-100%, meistens Fleckenweise mehrere Parzellen beieinander
- Am westlichen Ende wurde auch mehr überbaut

### Typologie

- Eine Hand voll Hotelbauten
- Fast ausschliesslich Mehrfamilienhausbauten

### Körnigkeit

- Im Nordwesten herrscht eine geringere Dichte mit 15-25% Bebauungsanteil
- Im östlichen Teil ist die Körnigkeit wesentlich höher, der Bebauungsanteil der Parzellen liegt dort bei durchschnittlich 25-40% wobei punktuell sogar 40-100%.

Dachformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Heterogene Dachlandschaft mit mehrheitlich Satteldachformen und einzelnen Flach- und Mansardendächern</li> </ul>
Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Viele grosse Privatgärten</li> <li>■ Einzelne grosse Grünflächen im Zentrumsbereich, teilweise öffentlich</li> <li>■ Im Zentrum und viele Bäume, auf privaten Grundstücken</li> </ul>
Aussenraumqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die privaten Gärten bieten grosse Aufenthaltsqualität</li> <li>■ Grünflächen durch Strassen und Wege vernetzt</li> <li>■ Aussichtspunkt am See</li> </ul>
Siedlungsränder	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Im Norden liegen weitläufige Felder</li> <li>■ Vor den Feldern locker bebaute Parzellen mit geringer Gebäudedichte (&lt;2 Etagen)</li> <li>■ Einzelne Gebäude, welche in die Felder ragen, was zu einem lockeren Siedlungsrand führt</li> <li>■ Kleine Waldfläche im Norden</li> </ul>
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Tennisclub</li> <li>■ Aussichtspunkt Weggis am See</li> <li>■ Privatgärten mit Spielmöglichkeiten</li> </ul>
Mobilität und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Viele versiegelte, grösstenteils private, Parkplätze im Zentrum des Quartiers</li> <li>■ Im Quartierskern Tempo 30 Zone</li> <li>■ Keine ausgeführten Velostreifen</li> </ul>
<i>Aussagen im Siedlungsleitbild</i>	<p>Der Ortsteil Unterdorf / Pannerhof zeichnet sich durch den Dorfkern und die dichte Bebauung aus. Das Unterdorf ist geprägt von einer historischen Mischung aus kleinteiligen und grossteiligen Bebauungsstruktur und Körnung. Die Strassenräume sind durch eine hohe Öffentlichkeit geprägt. Die Erdgeschossnutzungen der Bauten im Unterdorf richten sich auf den Strassenraum aus und weisen eine hohe Nutzungsmischung aus. Östlich der Pannerhofstrasse befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser. Über den ganzen Ortsteil verteilt leben mehrheitlich Personen mit einem Durchschnittsalter von 45-70. Die Gebäudesubstanz ist durchmischte und reicht von 1960 bis 2000. Der Ortsteil ist mässig gut an den ÖV angebunden, wobei die nächstgelegene Bushaltestelle im Quartier Neubühl liegt.</p>
<i>Siedlungsentwicklung</i>	<p>Die Dorfzone ist zu Bewahren und behutsam zu entwickeln. Der Grossteil soll Erneuern / Unterhalten werden. In der Dorfzone soll eine punktuelle Neuentwicklung entstehen und nördlich des Quartiers gibt es Potenzial zur Weiterentwicklung.</p>



## 5. Weiher, Zopf

### Impressionen



Abbildung 4: Quartier Weiher, Zopf, Quelle: Google Earth

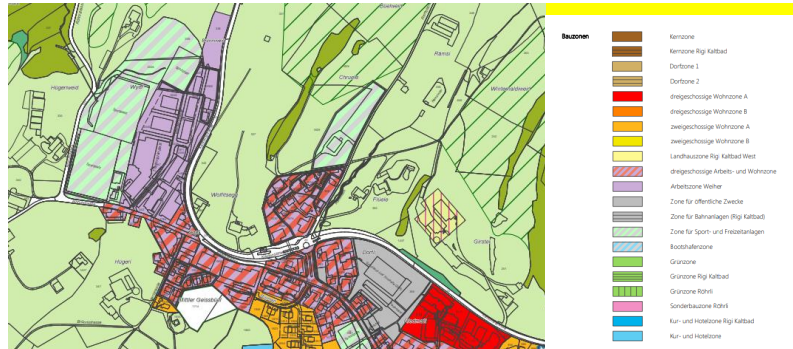
---

Einwohnerdichte	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Die wenigen Wohngebäude im Quartier sind dicht bewohnt. Fast ausschliesslich &gt;60 EW pro Hektare</li><li>■ Entlang der Hüeristrasse 3 Gebäude mit 40 – 60 EW pro Hektare</li></ul>
Altersklassen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Mit zwei Ausnahmen leben in diesem Quartier ausschliesslich 16-45-jährige Menschen und vereinzelt auch 45-70 jährige</li></ul>
Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Bis auf eine Hand voll Ausnahmen sind die meisten Gebäude nach 2000 entstanden</li><li>■ Dazwischen siedeln sich ab und an Gebäude von 1960-1980 und 1980-2000</li></ul>

---



Aktueller Zonenplan



- Wohngebäudeklassen
- Bis auf einzelne Ausnahmen besteht das Quartier fast ausschliesslich aus Einfamilienhäusern
  - Gegen Osten gibt es auch Gebäude mit >3 Wohnungen

- Grünflächenziffer GZ
- Im Norden überwiegend 0-25% (Entlang Weiher- und Röhrlistrasse)

- Angebotsstufen öV
- Das östliche Gebiet Zopf ist in der Angebotsstufe als Stufe 3: Sehr gutes Angebot, starke Markstellung des ÖV bewertet. Wyer mit gar keiner Stufe. Sprich hier ist kein Angebot vorhanden

- Energiquellen
- Sehr ausgewogene Energiequellen
  - Verhältnismässig viel Holz und Fernwärme
  - Im Osten Heizöl
  - Ein einzelnes Gebäude mit Elektrizität

- Überbauungsziffer
- Das Quartier ist hoch überbaut, bis auf einzelne Ausnahmen meistens zwischen 30-100%
  - Gegen das östliche Ende lockert das Ganze wieder

- Typologie
- Geprägt durch Industriebauten
  - Einfamilienhaus lastiges Quartier

- Körnigkeit
- Kleine Körnigkeit der Einfamilienhäuser gegenüber grossem Fussabdruck der Industriebauten
  - Fussabdruck zum Grünflächenanteil bei Einfamilienhäusern ca. 1:2.

- Dachformen
- Industriebauten durch Flach oder Sheddächer geprägt
  - Einfamilienhäuser mit Satteldach

- 
- |              |   |
|--------------|---|
| Durchgrünung | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Grosse begehbare Grünflächen, landwirtschaftlich genutzt.</li><li>■ Einige Baumgruppen an den Rändern, teils begehbar</li></ul> |
|--------------|---|
- 

- |                    |  |
|--------------------|--|
| Aussenraumqualität | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Grünfläche durch Wege und Strassen vernetzt.</li></ul> |
|--------------------|--|
- 

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Siedlungsränder | <ul style="list-style-type: none"><li>■ In alle Richtungen grenzen weite Grünflächen und Baumgruppen (kleine Wälder) an das Quartier.</li><li>■ Sehr lockere Setzung der Gebäude führt zu einem lockeren Siedlungsrand.</li></ul> |
|-----------------|---|
- 

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| Spiel- und Freizeitflächen | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Mehrere Sportanlagen</li><li>■ Spielplatz</li></ul> |
|----------------------------|---|
- 

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| Mobilität und Parkierung | <ul style="list-style-type: none"><li>■ Viele privatisierte Parkplätze</li><li>■ Öffentliche Parkflächen bei den Sportflächen und einzelne blaue Parkflächen</li><li>■ Ausschliesslich versiegelte Flächen zur Parkierung</li></ul> |
|--------------------------|---|
- 

<i>Aussagen im Siedlungsleitbild</i>	<p>Das Gebiet liegt am Ortseingang von Weggis und ist geprägt durch grosse Verkehrsflächen und eine hauptsächlich auf der Südseite der Kantonsstrasse gelegene einseitige, relativ lockere Bebauung. Das Gebiet Zopf dient als Bindeglied zwischen dem Gewerbegebiet Weiher und dem südöstlich angrenzenden Bereich Dörfli. Der Ortsteil Weiher / Zopf ist ein wichtiges Arbeitsplatzgebiet. Es befindet sich zu einem Teil im landschaftlichen BLN-Schutzgebiet. Ausserhalb des Siedlungskörpers grenzt es an grosse Grünflächen. Der Wohnanteil ist gering und besteht vor allem aus Gebäuden mit einer Wohnung oder mit drei oder mehr Wohnungen. In diesem Ortsteil wohnen mehrheitlich junge Familien wobei die Einwohnerdichte hoch ist. Die Gebäudesubstanz ist, mit einigen Ausnahmen, neu. Der Anschluss an den ÖV ist über die Kantonsstrasse gewährleistet.</p>
--------------------------------------	--

---

<i>Siedlungsentwicklung</i>	<p>Dieses Quartier wird grundsätzlich weiterentwickelt. Südlich der Hauptstrasse soll es eine Umstrukturierung geben.</p>
-----------------------------	---

---

## 6. Dörfli und Neubühl

Ausschnitt



Abbildung 5: Quartier Dörfli & Neubühl, Quelle: Google Earth

### Einwohnerdichte

- Im Zentrum des Quartiers, an der Riedmattstrasse sehr hohe Dichte mit mehreren Mehrfamilienhäusern >60 EW pro Hektare
- Im Osten auf beiden Seiten der Oberbühlstrasse mehrheitlich 20-40 EW pro Hektare

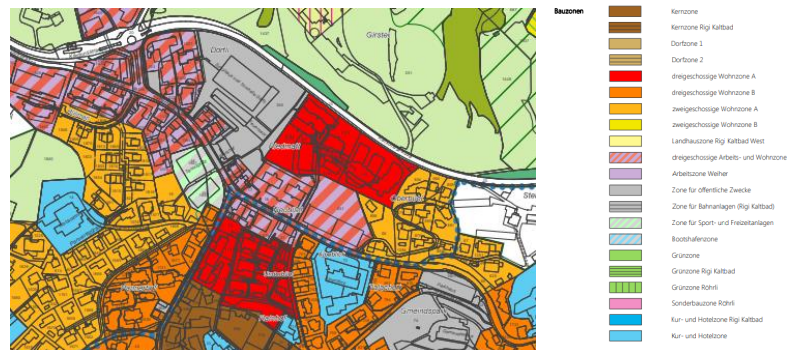
### Altersklassen

- Bis auf zwei Ausnahmen mit >70-jährigen Personen wird das Quartier fast zu gleichen Teilen von 16-45 und 45-70 Jährigen Menschen bewohnt. Im Norden und Osten ist jeweils eine Ansammlung von 16-45 jährigen zu beobachten

### Bauperiode

- Viele Gebäude vorallem im Nord-Westen entstanden nach 2000
- Im Osten des Quartiers stehen mehrheitlich Gebäude von vor 1960
- Im Zentrum reihen sich drei Gebäude von 1980-2000 aneinander

## Aktueller Zonenplan



### Wohngebäudeklassen

- Das Quartier besteht vermehrt aus Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen
- Ganz im Osten gibt es entlang der Oberbühlstrasse eine Ansammlung von ausschliesslich Einfamilienhäusern

### Grünflächenziffer GZ

- Im Norden schwankt die GFZ von 0-50%
- Gegen Süden wird diese höher. Durchschnittlich 50-90%

### Angebotsstufen öV

- Das Gebiet Neubühl und Dörfli ist in der Angebotsstufe als Stufe 3: Sehr gutes Angebot, starke Marktstellung des ÖV bewertet

### Energiequellen

- Einige Gebäude, die Fernwärme beziehen, sind nah beieinander
- Der Rest bezieht fast ausschliesslich Heizöl, im Norden und Westen vereinzelt Holz und im Süd-Osten Elektrizität

### Überbauungsziffer

- Das untere Ende des Quartiers ist durchschnittlich 10-20% überbaut.
- Im Zentrum finden sich höher bebaute Parzellen, eine sogar 50-100%
- Im Norden mehrheitlich 30-50%

### Typologie

- Im westlichen Teil ausschliesslich Mehrfamilienbauten
- Im Osten nur Einfamilienbauten
- Beide Mal sehr homogene Typologien und Bauweisen

### Körnigkeit

- Im Westen (MFH) dichte Punktbauten zum See gerichtet
- Im Osten lockere Setzung der Gebäude mit viel Aussenraum teils zur Serpentinstrasse ausgerichtet.

### Dachformen

- Im Westen Flachdächer, im Osten Satteldächer (starke Kante durch Durchgrünung)

---

Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einige Bäume auf den privaten Grundstücken</li><li>▪ Gemüsegarten mit Gewächshaus im Osten</li><li>▪ Schulhaus Dörfli mit öffentlichen Rasenflächen</li></ul>
Aussenraumqualität	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Aussenräume teilweise vernetzt durch Wege, grösstenteils durch Strassen</li></ul>
Siedlungsränder	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Norden durch die Hauptstrasse 2b von Freiflächen abgeschnitten</li><li>▪ Ansonsten liegt der Ortsteil nicht an einem Siedlungsrand</li></ul>
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Dörfli Schulhaus mit Sportanlagen</li><li>▪ Div. Flächen in privaten Gärten</li></ul>
Mobilität und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Überbauungen stellen private, versiegelte Parkflächen zur Verfügung</li><li>▪ Bei der Schule gibt es eine Vielzahl öffentlicher Parkflächen</li></ul>
<i>Aussagen im Siedlungsleitbild</i>	<p>Der Ortsteil Dörfli / Neubühl zeichnet sich durch die zentrale Lage und den guten Anschluss an den ÖV aus. Dieser Ortsteil dient neben den historischen Zentren (Unter- und Oberdorf) als Erweiterung der Zentrumsfunktionen. Die Einwohnerdichte ist hoch und der Ortsteil wird von mehrheitlich jungen und Personen im mittleren Alter bewohnt. Das Alter der Gebäudesubstanz ist durchmischt und im Gegensatz zu anderen Ortsteilen der Gemeinde Weggis ist der Ortsteil Dörfli / Neubühl vermehrt von Mehrfamilienhäusern geprägt. Dadurch weist der Ortsteil eine dichtere Siedlungsstruktur mit einer hohen Nutzungsmischung aus. Neben diversen Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen befinden sich auch wichtige öffentliche Bauten und Anlagen wie beispielsweise das Schulhaus und die Feuerwehr in diesem Ortsteil. Der Grünflächenanteil ist eher gering.</p>
<i>Siedlungsentwicklung</i>	<p>Der Ortsteil soll in Zukunft verdichtet werden. Ein attraktiver und hochwertiger Grünraum soll geschaffen werden.</p>

---



## 7. Oberdorf

### Ausschnitt



Abbildung 6: Quartier Oberdorf, Quelle: Google Earth

---

### Einwohnerdichte

- Im Süden entlang der Luzerner- und Gotthardstrasse mehrheitlich >60 EW pro Hektare mit einzelnen 40-60 EW pro Hektare Gebäuden
- Das Gebiet Zwischen Gotthard und Rigistrasse ist dicht besiedelt mit einzelnen 40-60 & 20-40 EW pro Hektare. Mehrheitlich jedoch >60 EW pro Hektare
- Im Westen um das Alterszentrum Hofmatt auch hohe EW-Dichte mit einzelnen Ausnahmen
- Im Norden etwas lockerer. Zwischen der 2b-Hauptrasse und Rigiblickstrasse mehrheitlich 20-40 EW pro Hektare mit einzelnen dichteren Gebäuden

---

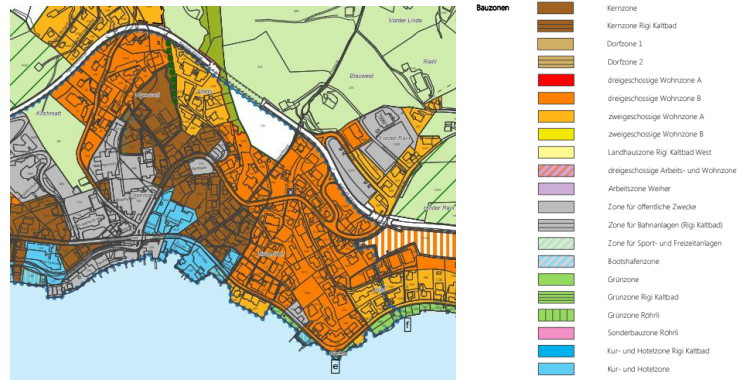
### Altersklassen

- Altersklassen sind sehr durchmischt. Am meisten nehmen 45-70-Jährige ein. Ähnlich viele 16-45 jährige gibt es auch, diese sind meistens gleich ein paar beieinander zu finden.
  - Einzelne >70-jährige Menschen gibt es auch, besonders häufen sich diese im Süd-Osten des Quartiers entlang der Gotthardstrasse.
-

### Bauperiode

- Das Quartier ist mehrheitlich von Gebäuden von vor 1960 übersät. Vorallem im Zentrum stehen diese dicht beieinander. Gegen Quartiergrenze werden diese dünner
- Dazwischen stehen immer wieder Gebäude ab 2000
- Im Westen des Quartiers vermehrt auch neuere Bauten. Auch im Osten dem See entlang

### Aktueller Zonenplan



### Wohngebäudeklassen

- Es gibt ein Gebäude für Gemeinschaften
- Der Quartierskern besteht aus Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen
- Vor allem entlang des Seeufers häufen sich Einfamilienhäuser
- Auch gegen Norden wird es weniger dicht

### Grünflächenziffer GZ

- Entlang des Seeufers geringe GFZ mit durchschnittlich 0-50%
- Zieht sich ins Zentrum
- Um das Zentrum gegen «Inland» wird die GFZ höher. Vermehrt 25-75%

### Angebotsstufen öV

- Das Gebiet Oberdorf ist in der Angebotsstufe als Stufe 3: Sehr gutes Angebot, starke Markstellung des ÖV bewertet
- Es sind zahlreiche Bus-Stationen in unmittelbarer Nähe

### Energiequellen

- Auffällig, im Zentrum und Richtung Osten sehr viel Fernwärme, alle sehr nah beieinander
- Ebenfalls im Osten eine Hand voll Elektrizität betriebener Häuser
- Im Westen fast ausschliesslich mit Heizöl gespiesene Gebäude
- Vereinzelt versorgen sich manche Gebäude mit Holz

### Überbauungsziffer

- Am Seeufer entlang sehr stark bebaut, mehrheitlich 40-50% teils sogar bis 100% bebaut
- Gegen Norden Tendenz 25-50%
- Im Norden und an den Enden dann 15-20%



---

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Das westliche Ende ist flächendeckend zu 10-20% überbaut</li></ul>
Typologie	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Heterogenes Quartier mit diversen Gebäudetypen. Anteilsmässig am meisten sind Mehrfamilienhäuser</li><li>▪ Teil mit Anbindung an den See</li></ul>
Körnigkeit	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gebiet mit durchschnittlich grösseren Punktbauten</li><li>▪ Bebaute Fläche liegt grösstenteils bei 30-100%.</li></ul>
Dachformen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mehrheitlich Satteldachformen, vereinzelt Flachdächer</li></ul>
Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Quartierszentrum Rasenfläche von Schule Weggis</li><li>▪ Im Osten am Hang grosse Grünflächen, landwirtschaftlich genutzt</li><li>▪ Das Quartier ist durchzogen von Bäumen, sowie einem Wildtierkorridor im Westen</li><li>▪ Mehrere grosse Gärten, welche privat sind</li></ul>
Aussenraumqualität	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Die Grünflächen sind per Fusswege, Strasse teilweise vernetzt</li><li>▪ Überquerung der 2b nötig</li></ul>
Siedlungsränder	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Süden wird das Quartier wieder durch die Hauptstrasse von grossflächigen Grünräumen im Norden abgegrenzt</li><li>▪ Siedlungsränder sind sehr klar ersichtlich und weniger locker wie in anderen Ortsteilen</li></ul>
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Im Quartierszentrum Schule Weggis mit grossen Freizeitflächen</li></ul>
Mobilität und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Innerorts Tempo 30 (fast ausschliesslich)</li><li>▪ Keine Velowege auf der Hauptstrasse innerorts</li><li>▪ Mehrere weisse Parkplatzflächen</li></ul>
<i>Aussagen im Siedlungsleitbild</i>	Das Oberdorf ist geprägt von einer heterogenen Mischung aus kleinteiligen und grossteiligen Bebauungsstruktur und Körnung sowie durch eine historische Bausubstanz. Es befinden sich zahlreiche öffentlichen Nutzungen und Infrastrukturen in diesem Ortsteil. Dadurch sind die Strassenräume durch einen hohen Öffentlichkeitsgrad geprägt. Die Erdgeschossnutzungen der Bauten richten sich auf den Strassenraum aus. Der Dorfkern weist eine alte Gebäudesubstanz aus. Historisch bedingt verfügt der

---

---

Dorfkern über eine geringe Durchgrünung. Die Altersstruktur ist durchmischert und die Einwohnerdichte ist hoch. Hier befinden sich mehrheitlich Mehrfamilienhäuser mit drei oder mehr Wohnungen. Die Seepromenade ist geprägt von Hotelbauten und Tourismus. Der Anschluss an den ÖV ist durch die Schiffhaltestelle und die Anbindung an den Bus sehr gut

---

*Siedlungsentwicklung*

Treffpunkte und Begegnungszonen sollen aufgewertet werden. Es soll massvoll verdichtet werden

---

## 8. Hinterdorf und Laugneri

Ausschnitt

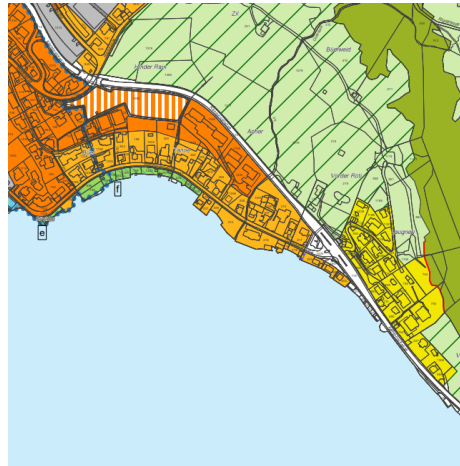


Abbildung 7: Quartier Hinterdorf und Laugneri, Quelle: Google Earth

---

Einwohnerdichte	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Direkt in der Schere zwischen 2b und Gotthardstrasse mehrheitlich 40-60, relativ dicht</li><li>■ Westlich rund um Bühlstrasse hohe Dichte mit vielen &gt;60</li><li>■ Am Wasser etwas weniger dicht</li><li>■ Im Osten gleich oberhalb der 2b, Mix aus allen Vier Stufen, Mehrheitlich aber 20-40</li></ul>
Altersklassen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Mehrheitlich 45-70 Jährige Einwohner:innen</li><li>■ Darunter einzelne 16-45 Jährige und 8 &gt;70 Jährige, welche fast alle in 2er Paaren auftreten</li></ul>
Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Im Osten des Quartiers viele Gebäude nach 2000 mit einzelnen Ausnahmen</li><li>■ Am See entlang viele Gebäude vor 1960</li></ul>

---



---

Wohngebäudeklassen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Entlang des Seeufers ausschliesslich Gebäude mit einer Wohnung</li><li>■ Im Süden und Norden mehrere stehen Gebäude beieinander, welche drei oder mehr Wohnungen beherbergen</li></ul>
Grünflächenziffer GZ	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Bis auf einzelne Ausnahmen hohe GFZ mit 50-90%</li><li>■ Gegen Norden nimmt GFZ ein wenig ab</li></ul>
Angebotsstufen öV	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Das Gebiet Laugneri ist in der Angebotsstufe als Stufe 3: Sehr gutes Angebot, starke Marktstellung des ÖV bewertet. Das Gebiet Hinterdorf ist mit der Angebotsstufe 2 bewertet: Ausrichtung des Angebots auf das Verkehrsaufkommen, gute Marktleistung des ÖV</li></ul>
Energiequellen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Bis auf einzelne Ausnahme fast nur Heizöl versorgte Häuser</li></ul>
Überbauungsziffer	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Mehrheitlich 10-20% überbaut. Einzelne Flecken bis maximal 40%</li></ul>
Typologie	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Mehrheitlich EFH und dazwischen punktuell MFH, insbesondere im Norden</li></ul>
Körnigkeit	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Trotz geringer Bevölkerungsdichte, grosse Punktbauten mit viel Grünraum (nicht Dicht).</li><li>■ Im Norden in Richtung Oberdorf nimmt die Dichte wiederum zu</li></ul>

---

---

Dachformen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Hauptsächlich Mansarden und Satteldächer, vereinzelt Flachdächer (MFH)</li></ul>
Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Grosse Grünflächen zwischen den Gebäuden, im Nordwesten weitläufige Wiesen, landwirtschaftlich genutzt</li><li>■ Einige Bäume, auch entlang der Strasse und von Wegen</li></ul>
Aussenraumqualität	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Wiesen haben grosse Aufenthaltsqualität mit Schattenspendenden Bäumen</li><li>■ Felsbergpark bietet hohe Aufenthaltsqualität</li><li>■ Die Grünflächen sind durch Strasse vernetzt. Überquerung der 2b in den Norden nötig</li></ul>
Siedlungsränder	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Auch bei diesem Quartier formt die 2b eine künstliche Grenze zum Freiraum</li><li>■ Im südlichen Teil des Quartiers wurde auch oberhalb der Strasse gebaut, die Bauten gliedern sich aber in das steigende Gelände ein und grenzen an einen dichten Wald</li><li>■ Das Geländer stellt ebenfalls eine Grenze dar aufgrund der Steigung</li></ul>
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Felsbergpark am See</li></ul>
Mobilität und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Eine Quartiersstrasse Tempo 30 entlang des Sees. Einzelne Parkplätze. Parkverbot entlang der Strasse</li></ul>
<i>Aussagen im Siedlungsleitbild</i>	Der Ortsteil Hinterdorf und Laugneri zeichnet sich durch die Nähe zum See und die durchmischte Struktur aus. Mehrheitlich ist der Ortsteil in der ersten Bausstufe durch ältere Einfamilienhäuser mit Gartenanlagen geprägt. In der zweiten Bautiefe fügen sich auch Bauten mit drei oder mehr Wohnungen in das Ortsbild ein. Die Struktur ist geprägt durch viele Grünflächen und Bauten aus verschiedenen Bauperioden. Die Altersstruktur, sowie die Einwohnerdichte sind sehr durchmischt. Die seeseitige Uferzone ist grösstenteils in Privatbesitz und weist abwechslungsreiche Grünflächen und Altbaumbestände auf. Der Anschluss an den ÖV ist über die Anbindung an den Bus gut.
<i>Siedlungsentwicklung</i>	-

---

---

## 9. Rain

### Ausschnitt



Abbildung 8: Quartier Rain, Quelle: Google Earth

Einwohnerdichte	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Markant ist die Seilbahn mit 0-20 EW pro Hektare</li><li>■ Anliegen 3x 40-60 und 2x &gt;60</li></ul>
Altersklassen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Bis auf die Rigi-Luftseilbahn fast ausschliesslich 16-45 Jährige Einwohner:innen</li></ul>
Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Kein Gebäude, welches nach 2000 erbaut wurde</li><li>■ Im Süden reihen sich mehrere Gebäude mit Jahrgang &lt;1960 aneinander</li><li>■ Im Norden hat es eine Ansammlung von Gebäuden mit dem Jahrgang 1960-1980</li></ul>
Aktueller Zonenplan	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Zweigeschossige Wohnzone A und Kur- und Hotelzone</li></ul>



Wohngebäudeklassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sehr ausgewogen, es gibt von jeder Art ausser Gemeinschaftsbauten mind. 2 Gebäude. Bunt gemischt</li> </ul>
Grünflächenziffer GZ / Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der untere Rand hat mit 50-90% eine verhältnismässig hohe GFZ</li> </ul>
Angebotsstufen öV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Gebiet Rain ist in der Angebotsstufe als Stufe 2: Ausrichtung des Angebots auf des Verkehrsaufkommen, gute Marktleistung des ÖVs</li> </ul>
Energiequellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zwei Gebäude, welche mit Elektrizität versorgt werden</li> <li>Neben einem Gebäude mit Holz nur noch Heizöl</li> </ul>
Überbauungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Grossteil der Überbauungsziffer liegt bei 15–30%. Dies ist verhältnismässig zu anderen Quartieren eine lockere Setzung</li> </ul>
Typologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zeichnet sich vorallem durch das Gebäude der Gondelbahn aus</li> <li>Rundherum einzelne Ein- und Mehrfamiliengebäude</li> </ul>
Körnigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sehr grosse Flächen für Parkplätze versiegelt</li> <li>Die übrigen Parzellen sind nicht stark bebaut. Ca. Faktor 1:2 (Anteil Gebäude zu Grünraum)</li> </ul>
Dachformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sattel- und Mansardendächer, einzig das Gebäude der Gondelbahn weist eine Flachdachvariation auf</li> </ul>
Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grossflächige Grünflächen, viel Ackerfläche</li> <li>Landwirtschaftliche Nutzung</li> <li>Im Westen Baumreihe (Wildtierkorridor)</li> <li>Viele kleinere Baumreihen in den Feldern und auf privaten Gärten</li> </ul>
Aussenraumqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vernetzt durch Wege und Strassen</li> </ul>



---

Siedlungsränder	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Das Quartier ist nach Norden hin von weitläufigen Grünflächen umgeben</li><li>▪ Strukturierte Siedlungsränder gibt es nicht. Es existieren punktuelle Bauten in der Landschaft</li></ul>
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Nicht öffentlich vorhanden</li></ul>
Mobilität und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Grosse Parkflächen von der Gondelbahn aus</li><li>▪ Wenig bis fast keine sickerfähigen Parkflächen</li></ul>
<i>Aussagen im Siedlungsleitbild</i>	Der Ortsteil Rain ist sehr heterogen, neben der Talstation der Rigi-Bahnen und grossflächigen Parkierflächen gibt es Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau. Das Gebiet dient der touristischen Nutzung. Aktuell ist das Gebiet gestalterisch wenig attraktiv, sondern stark zweck-orientiert ausgerichtet und vom Auto geprägt.
<i>Siedlungsentwicklung</i>	Im Siedlungsleitbild ist für das Quartier Erneuern / Unterhalten vorgesehen und teils Areale sollen neuentwickelt werden.

---

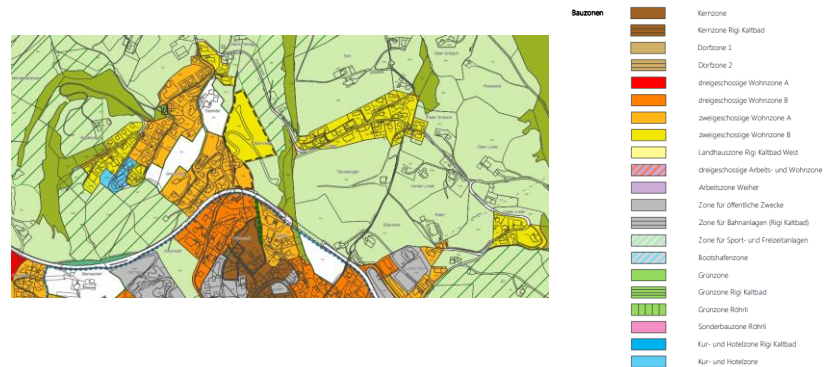
## 10. Linden, Zingeli und Rigiblick

### Ausschnitt



Abbildung 9: Quartier Linden, Zingeli, Rigiblick, Quelle: Google Earth

Einwohnerdichte	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Zerstreute Setzung. Dichte ist nicht allzu hoch (mehrheitlich 20-40 &amp; 40-60 EW pro Hektare)</li><li>■ Ein Gebäude, welches von &gt;60-jährigen Personen bewohnt ist</li></ul>
Altersklassen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Hoher Anteil an 45-70-Jährigen</li><li>■ Zwei &gt;70-Jährige</li><li>■ Zwischen den Gebäuden tauchen immer wieder 16-45-Jährige auf, insgesamt, knapp ein Dutzend</li></ul>
Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Vermehrt Bauten aus den Jahren 1960-1980. Dazwischen befinden sich immer wieder auch welche aus 1980-2000. 5 Gebäude nach 2000</li><li>■ Eine Hand voll Gebäude ist älter als 1960. Im Süden am Blauweidweg</li></ul>
Aktueller Zonenplan	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Zweigeschossige Wohnzone A und Kur- und Hotelzone</li></ul>



Wohngebäudeklassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Quartier besteht vorallem aus Gebäuden mit einer Wohnung. Vereinzelt gibt es Gebäude mit drei oder mehreren Wohnungen</li> </ul>
Grünflächenziffer GZ / Druchgrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausschliesslich &gt;50-75%</li> </ul>
Angebotsstufen öV	<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Quartier Linden, Zingeli und Rigiblick ist Bestandteil der Angebotsstufe 2</li> </ul>
Energiequellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ganz im Westen vier Gebäude, welche mit Elektrizität versorgt werden</li> <li>Im Norden und ganz im Osten Gruppen von Holz</li> <li>Ansonsten ausschliesslich Heizöl</li> </ul>
Überbauungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit mehrheitlich 10-30% sehr locker bebautes Quartier</li> </ul>
Typologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vielzahl an Einfamilienhäusern</li> <li>Einzelne punktuell gesetzte Mehrfamilienhäuser</li> </ul>
Körnigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ziemlich locker bebaute Parzellen. Gliedern sich gut in die Umgebung ein</li> <li>Hoher Anteil unbebauter Grün- und Freiflächen</li> </ul>
Dachformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heterogene Dachlandschaft</li> </ul>
Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Norden und Osten Wald</li> <li>Grosse Wiesen, landwirtschaftlich genutzt</li> <li>Viele auch alleinstehende Bäume</li> </ul>
Aussenraumqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ökologische Vernetzung nicht berücksichtigt</li> <li>Hohe Aufenthaltsqualität im Wald</li> <li>Private Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität</li> </ul>

---

Siedlungsränder	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Das Gelände und der Waldbestand bilden eine natürliche Siedlungsgrenze</li><li>■ Durch die relativ lockere Überbauung entstehen keine zu heftigen Kontraste</li></ul>
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Grünflächen vorhanden</li><li>■ Keine Freizeitflächen per sé</li></ul>
Mobilität und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Private Parkierung durch Garagenlösungen im Eigentum gelöst</li></ul>
<i>Aussagen im Siedungsleitbild</i>	Die Ortsteile Linden, Zingeli und Rigiblick zeichnen sich durch viele Einfamilienhäuser und die prägenden Grünzäsuren aus. Die Einwohnerdichte ist gering. Die Ortsteile weisen eine durchmischte Altersstruktur, wie auch Gebäudesubstanz auf. Der empfindliche Übergang zur offenen Landschaft ist ortstypisch und dient als ökologisch wertvoller Vernetzungskorridor. Die Ortsteile Rigiblick und Zingeli haben keinen direkten ÖV-Anschluss. Der Ortsteil Linden verfügt über einen Busanschluss Richtung Dorf und Riedsort.
<i>Siedlungsentwicklung</i>	Es wird keine Verdichtung in diesem Quartier angestrebt. Aussichtspunkte sollen langfristig gesichert werden.

---



## 11. Riedsort

---

### Ausschnitt



Abbildung 10: Quartier Riedsort, Quelle: Ausschnitt Google Earth

---

#### Einwohnerdichte

- Das Quartier ist nur dünn besiedelt, eine Grosszahl bewegt sich zwischen 0-20 und 20-40 EW pro hektare
- Im Westen gibt es einzelne Gebäude mit >60

---

#### Altersklassen

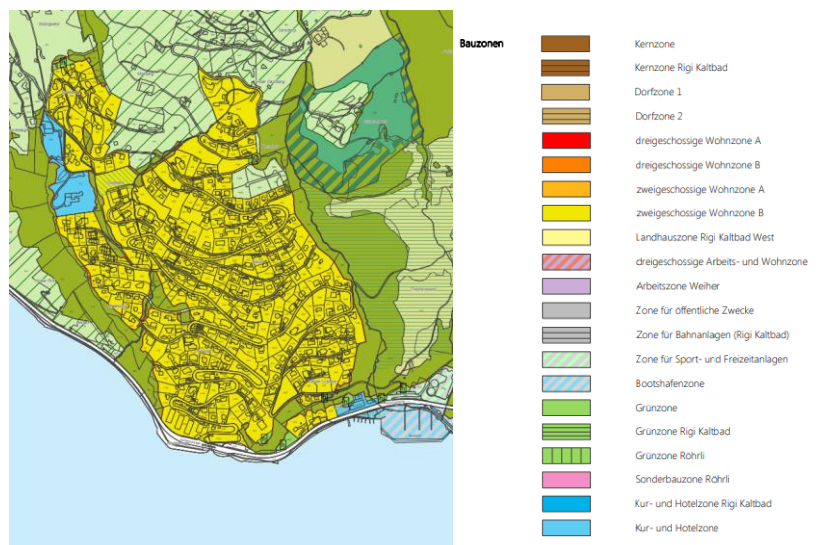
- Sehr hoher Anteil von >70-Jährigen, welche sich über den ganzen Hang ziehen
  - Dazwischen fast ausschliesslich 45-70-Jährige
  - Ein paar 16-45-jährige Menschen ebenfalls vorhanden, meistens nahe zueinander
-

Bauperiode

- Vermehrt Gebäude aus den Jahren 1960-1980
- Dazwischen gliedern sich meist nah beieinander 1980-2000 Jahrgänge
- Im Nordwesten sowie Südosten auffällige Ansammlung von Überbauungen nach 2000
- Im Süden sowie im Norden gibt es einzelne Gebäude welche vor 1960 errichtet wurden

Aktueller Zonenplan

- Zweigeschossige Wohnzone A und Kur- und Hotelzone



Wohngebäudeklassen

- Das Quartier besteht fast ausschliesslich aus Gebäuden mit einer Wohnung
- Im Norden, Süden und genau im Zentrum befinden sich mehrere Gebäude mit drei oder Wohnungen beieinander
- Es gibt einzelne Gebäudepaare mit zwei Wohnungen, welche sich über das Quartier erstrecken

Grünflächenziffer GZ / Durchgrünung

- Mit Ausnahme des Seeufers hohe GFZ mit durchschnittlich 50-90%

Angebotsstufen öV

- Im Süden des Quartiers Riedsort gilt die Angebotsstufe 3 für das ÖV, welches einen sehr guten Anschluss symbolisiert. Es stehen viele Busstationen zur Verfügung
- Im nördlichen Teil des Quartiers herrscht die Angebotsstufe 1

Energiequellen

- Verhältnis ca. 60/40 zwischen Heizöl und Elektrizität
- Vereinzelt Fernwärme und Holz
- Ein Gebäude wird durch Erwärme versorgt

Überbauungsziffer

- Grösstenteils leicht bebaut mit 10-20%

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einzelne Ansammlungen von mehreren Gebäuden gehen bis 30% hoch</li> </ul>
Typologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einfamilienhaustypologien, dominieren das Quartier.</li> <li>▪ Punktuell wenige MFH</li> <li>▪ Punkthäuser entlang der Serpentinenstrasse auf den See gerichtet</li> </ul>
Körnigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relativ locker bebaute Parzellen mit viel Grünraum</li> <li>▪ Hoher Anteil Grün- und Freiflächen auf den Parzellen</li> </ul>
Dachformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Heterogene Dachlandschaft mehrheitlich Sattel- und Mansardendächer</li> </ul>
Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Links und rechts am Quartierand dichter Wald</li> <li>▪ Mehrere meist private Grünflächen (unbebaute Grundstücke)</li> <li>▪ Viele Bäume, auf Wiesen und privaten Gärten</li> </ul>
Aussenraumqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ökologische Vernetzung nur teilweise berücksichtigt</li> <li>▪ Private Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität</li> </ul>
Siedlungsränder	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Das Quartier wird von den Waldflächen eingegrenzt</li> <li>▪ Im Norden wird die Siedlung lockerer und läuft aus in die Grünflächen</li> </ul>
Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spiel und Freizeitflächen jeweils in den privaten Gärten</li> </ul>
Mobilität und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Private Parkierung durch Garagenlösungen im Eigentum gelöst</li> <li>▪ Serpentinenstrasse durchs Quartier hinauf. Befahrbar für ÖV, MIV und FV</li> </ul>
<i>Aussagen im Siedungsleitbild</i>	<p>Der Ortsteil Riedsort weist einen baulichen homogenen Charakter mit mehrheitlich Einfamilienhäuser auf und ist geprägt von einer kleinstrukturierten Körnung. Die Einwohnerdichte ist gering der gesamte Ortsteil weist eine ältere Bewohnerschaft aus. Die Bauten wurden zum grössten Teil nach 1960 erstellt. Der Ortsteil ist stark durchgrünt, wobei die Frei- und Grünflächen ausschliesslich privat genutzt werden. Durch seine periphere Hanglage erfolgt die Erschliessung mehrheitlich mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV). Die ÖVAnbindung ist durch einen Bus gewährleistet.</p>
<i>Siedlungsentwicklung</i>	<p>Bauliche Entwicklung erfolgt massvoll und quartierverträglich. Das Quartier soll für den FF besser erschlossen und aufgewertet werden.</p>



## 12. Rigi Kaltbad

### Ausschnitt



Abbildung 11: Quartier Rigi Kaltbad, Quelle: Ausschnitt Google Earth

Einwohnerdichte	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Bis auf zwei Ausnahmen (&gt;60) ist das Quartier mit mehrheitlich 0-20 &amp; 20-40 EW pro Hektar sehr dünn besiedelt</li></ul>
Altersklassen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Mehrheitlich 45-70 Jährige Einwohner:innen</li><li>■ Darunter eine Hand voll &gt;70, vor allem entlang oberer Firstweg</li><li>■ Ca. 8 16-45-jährige Personen verstreut über quartier</li></ul>
Bauperiode	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Fast ausschliesslich Gebäude von vor 1960</li><li>■ An den äusseren Enden des Quartiers sind auch einige Gebäude von 1960-1980 zu finden</li><li>■ Gang im Westen 3 Gebäude nach 2000</li></ul>
Aktueller Zonenplan	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Zweigeschossige Wohnzone A und Kur- und Hotelzone</li></ul>



Wohngebäudeklassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Im Norden vermehrt Gebäude mit einer Wohnung, maximal zwei</li> <li>■ Im Süden vermehrt Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen</li> </ul>
Grünflächenziffer GZ / Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ausser ganz im Nordern mit 0-25% ausschliesslich höher als 50-75%</li> </ul>
Angebotsstufen öV	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Für das Quartier gilt die Angebotsstufe 2</li> </ul>
Energiequellen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Die Mehrheit der Energiequellen bildet Heizöl</li> <li>■ Nicht viel weniger Gebäude werden mit Elektrizität versorgt</li> <li>■ Einige Holz versorgte Gebäude darunter</li> </ul>
Überbauungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Bis auf den Südwesten sehr leicht bebaut mit durchschnittlich 10-25%</li> <li>■ Südwesten und Quartierszentrum teilweise bis 50-100%</li> </ul>
Typologie	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Heterogene Bebauungstypologie, grösstenteils Mehrfamiliengebäude</li> <li>■ Vor allem geprägt durch Hotelbauten</li> </ul>
Körnigkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sehr locker bebaute Grundstücke, ergo viel Grünflächen</li> <li>■ Zerstreut gesetzte Bauten mit viel Grünraum dazwischen</li> </ul>
Dachformen	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mehrheitlich Satteldächer</li> </ul>
Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Das ganze Quartier ist von Waldstreifen durchzogen. Zwischen den Gebäuden befinden sich grosse grüne Flächen. Öffentlich begehbar, teilweise landwirtschaftlich genutzt</li> </ul>
Aussenraumqualität	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Ökologische Vernetzung teils berücksichtigt</li> <li>■ Private Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität</li> <li>■ Hohe Aufenthaltsqualität in den Wäldern</li> </ul>
Siedlungsränder	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Sehr zerstreute Bauten mit viel Abstand. Daher sehr lockere Ränder</li> <li>■ Im Norden durch Wald getrennt</li> </ul>

---

Spiel- und Freizeitflächen	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Spielplatz Rigiland</li><li>■ Minigolfanlage</li><li>■ Mineralbad Rigi Spa</li></ul>
Mobilität und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"><li>■ Kein privater Personenverkehr möglich, d.h. keine Parkierungsmöglichkeiten auf den meisten Grundstücke</li></ul>
<i>Aussagen im Siedlungsleitbild</i>	Der Ortsteil Rigi Kaltbad zeichnet sich durch eine geringe Einwohnerdichte und einen touristischen Kern aus. Bei den dauerhaft Bewohnenden ist die Altersstruktur durchmischt. Mehrheitlich sind die Gebäude vor 1960 erstellt worden und weisen dadurch eine ältere Gebäudesubstanz auf. Die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Seilbahn und Zahnradbahn Vitznau-Rigi Kulm) bilden den Auftakt des Quartiers. Aufgrund der offenen Siedlungsstruktur weist der Ortsteil grosse Grünflächen auf und verfügt über einen charakteristischen Baumbestand innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Integration in die offene Landschaft ist ortstypisch und dient als ökologisch wertvoller Vernetzungskorridor.
<i>Siedlungsentwicklung</i>	Entwicklung erfolgt massvoll und quartierverträglich. Der Ortsteil soll von motorisiertem Individualverkehr freigehalten werden.

---

## Quellenverzeichnis

### Bilder

Abbildung 1: Quartier Hertenstein, Quelle: Google Earth	5
Abbildung 2: Quartier Höchi, Sonnhalde, Friedheim, Hürtimatt & Pannerhof, Quelle: Google Earth	8
Abbildung 3: Quartier Unterdorf, Quelle: Google Earth	12
Abbildung 4: Quartier Weiher, Zopf, Quelle: Google Earth	15
Abbildung 5: Quartier Dörfli & Neubühl, Quelle: Google Earth	18
Abbildung 6: Quartier Oberdorf, Quelle: Google Earth	21
Abbildung 7: Quartier Hinterdorf und Laugneri, Quelle: Google Earth	25
Abbildung 8: Quartier Rain, Quelle: Google Earth	28
Abbildung 9: Quartier Linden, Zingeli, Rigiblick, Quelle: Google Earth	31
Abbildung 10: Quartier Riedsort, Quelle: Ausschnitt Google Earth	34
Abbildung 11: Quartier Rigi Kaltbad, Quelle: Ausschnitt Google Earth	37