

Ordentlicher Bebauungsplan Areal Helgenhüsli, Unterägeri

Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

16. August 2023

Impressum

KEEAS AG
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich
044 252 85 45, www.keemas.ch

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture
Nora Mühlberger, MAS GSR, BSc FHO Raumplanung,

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Zielsetzung	8
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
2	Richtprojekt	10
2.1	Grundsätze	10
2.2	Planungsgeschichte	11
2.3	Richtprojekt	12
3	Ordentlicher Bebauungsplan	16
3.1	Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Helgenhüsli	17
3.2	Abweichungen zur Regelbauweise	22
3.3	Erforderliche privatrechtliche Regelungen	25
4	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	26
4.1	Änderungen im Situationsplan	26
4.2	Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Helgenhüsli	27
5	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	29
6	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	31
7	Mitwirkungen	31
7.1	Ablauf	31
7.2	Ergebnis Einspracheverfahren	32
8	Planungsablauf	32

Vorwort zur Überführung

Die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Mit dieser Änderung wurde festgelegt, dass die Gemeinden ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision (und bis spätestens 2025) an das neue PBG sowie an die orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 (V PBG) anzupassen haben. In diesem Zusammenhang sind auch die bestehenden altrechtlichen Bebauungspläne in das neue Recht zu überführen. So sind diese formal (rein begrifflich) oder zusätzlich inhaltlich anzupassen. Unter bestimmten Voraussetzungen besteht gar die Möglichkeit, den bisherigen Bebauungsplan vollständig aufzuheben.

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Helgenhüsli in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG. Darüber hinaus wird die anrechenbare Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet) leicht angepasst.

Die Änderungen werden insgesamt als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG nur in untergeordneter Weise ändern und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt. Die Anpassungen erfordern dementsprechend eine kantonale Vorprüfung, eine öffentliche Auflage, den Beschluss des Gemeinderates sowie die Genehmigung des Kantons.

1 Einleitung

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV liefert Hintergrundinformationen zum Planungsprozess sowie Erläuterungen zu den geänderten Festlegungen des ordentlichen Bebauungsplans Helgenhüsli.

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Areal Helgenhüsli

Unterägeri soll als Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt werden. Zu diesem Zweck soll im Gebiet Helgenhüsli im Quartier Zimel auf Boden der Korporation Unterägeri ein Handwerkszentrum (im Folgenden «KMU-Park Unterägeri» genannt) geplant und erstellt werden. Der KMU-Park Unterägeri soll in anpassbaren Einheiten im Baurecht an kleingewerbliche Nutzende abgegeben werden, welche vor Ort Wohnen und Arbeiten. Als Nutzende kommen sowohl Mitglieder der Korporation als auch externe Personen in Frage.



Lageplan Areal Helgenhüsli (orange) (Quelle: map.geo.admin.ch)

Die Gemeinde Unterägeri zählt zu den stetig wachsenden Gemeinden im Kanton Zug. Ähnlich stark zunehmend ist auch der Arbeitsmarkt in Unterägeri sowohl mit der Anzahl an Beschäftigte als auch mit der Anzahl ansässiger Betriebe.

Idee

Im Gebiet Helgenhüsli sollen vorbildliche Lösungen entwickelt und realisiert werden, welche das Wohnen und Arbeiten unter einem Dach in idealer Weise kombinieren und fördern. Hierbei sollen insbesondere auch die Flexibilität in der Nutzung sowie die Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Unter diesen Prämissen soll eine geordnete und qualitätsvolle Bebauung mit Wohn- und Arbeitsnutzungen realisiert werden.

Die Gesamtüberbauung bezweckt eine einheitliche flexible Baustruktur für die speziellen Anforderungen der Gewerbetreibenden (Hallen, Einstellraum, Parkierung, Rangierraum, Lärmschutz, grosse Abmessungen). Durch ein gemeinschaftliches Vorgehen (Planung, Erschliessung, Bau, Parkierung, Unterhalt und Betrieb) sollen haushälterische Lösungen möglich werden, so dass der beschränkt verfügbare Boden für das Gewerbe möglichst optimal genutzt werden kann.

Im Jahre 2008 wurde ein Grundkonzept für die Überbauung des Quartiers Zimel mit Vertretenden der Einwohnergemeinde Unterägeri besprochen. Dabei wurde festgelegt, dass eine Arbeitsgruppe zusammen mit Expertinnen – als Grundlage für die Bebauung – die folgenden Themen vertieft bearbeiten soll:

- Verkehrserschliessung des Gebietes Zimel
- neue Sammelstrasse (Ahornstrasse)
- Neugestaltung Helgenhüslibach

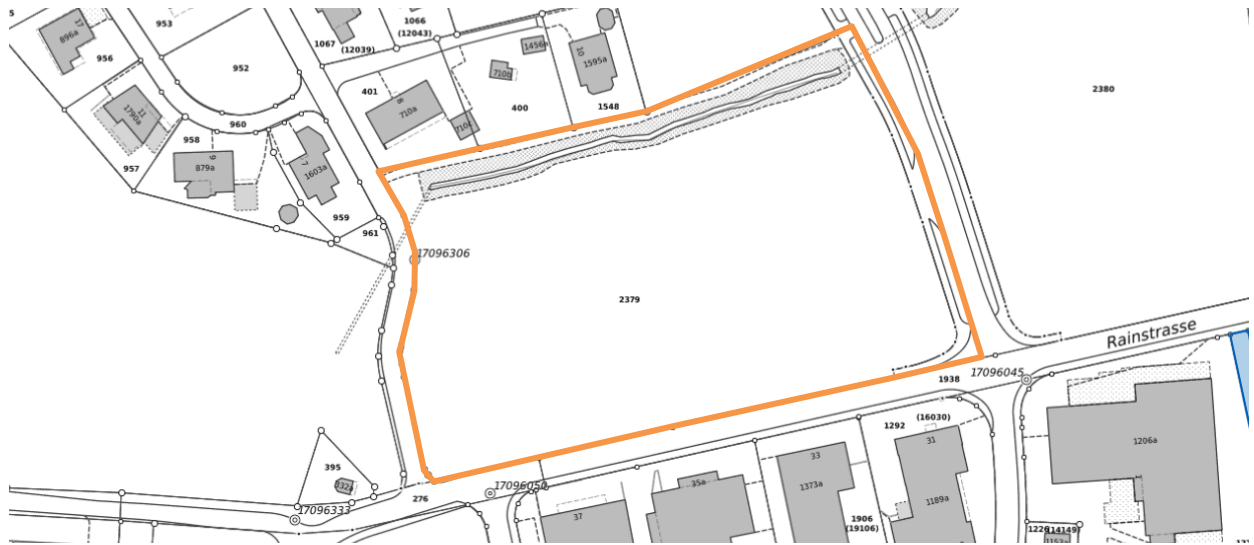
In der Zwischenzeit wurde sowohl die Verkehrsanbindung und die neue Ahornstrasse geplant und realisiert als auch die Umlegung und Renaturierung des Helgenhüslibaches durchgeführt.

Auf dieser Basis ist für das Gebiet Helgenhüsli der vorliegende Bebauungsplan erarbeitet worden. Dieser bildet ein baurechtliches Fundament für die besonderen Bedürfnisse der angestrebten kleinteiligen Mischnutzungen und würdigt die Interessen der Nachbarschaft.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden ordentlichen Bebauungsplans umfasst folgendes Grundstück:

Grundstück GS Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
2379	Korporation Unterägeri	11'876 m ²
2378	Korporation Unterägeri	274 m ²
Total Geltungsbereich		12'150 m²



Ausschnitt Grundstücksplan Areal Helgenhüsli (orange) (Quelle: Grundlage zugmap.ch)

Das Areal Helgenhüsli umfasst das Gebiet zwischen der neu angelegten Ahornstrasse im Osten, der Rainstrasse im Süden und der sanierten und neu verlegten Weststrasse im Westen. Im Norden wird das Areal von den Grundstücksgrenzen entlang des Weges des neu angelegten Helgenhüsli-bachs begrenzt. Einen Teil dieser nördlichen Grenze stösst demnach unmittelbar an den Perimeter des bestehenden Bebauungsplans Zimel.

Verfahrensschritte

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in einen ordentlichen Bebauungsplan im Rahmen eines einfachen Verfahrens gemäss § 40 PBG überführt. Es handelt sich dabei um eine formale Überführung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F). Die Änderungen werden als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG nur in untergeordneter Weise geändert werden und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt (siehe detaillierte Ausführungen in Kap. 4):

- Geringfügige Anpassung der Ausnutzungsziffer mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt;
- Rein formelle Übersetzungen bzw. redaktionelle Änderungen (Anpassung an Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht).

	Aufhebung		Formale Überführung		Inhaltliche Anpassung und formale Überführung			
	Aufhebung BBP	Anpassung Einzelbauweise Aufhebung BBP	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	einfacher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP einfaches Verfahren	ordentlicher BBP ohne KKV ² ordentliches Verfahren	ordentlicher BBP inkl. KKV ordentliches Verfahren
Kategorie	A	B	C	D	E	F	G	H
Gesetzliche Grundlage	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 40 I Bst. b PBG	§ 40 I Bst. a PBG	§ 39 Abs. 4 PBG	§ 39 Abs. 4 PBG
Konkurrenzverfahren	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja
Vorentscheid GR	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Ja	Ja
Kt. Vorprüfung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja
Öff. Auflage	Ja	Ja	Nein ³	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Mitwirkungsrecht	Einwendung	Einwendung	Einsprache ⁴	Einwendung	Einsprache ⁵	Einwendung	Einwendung	Einwendung
Beschluss	Einwohner- gemeinde / GGR	Einwohner- gemeinde / GGR	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Gemeinde-/ Stadtrat ⁶	Gemeinde-/ Stadtrat	Einwohner- gemeinde / GGR	Einwohner- gemeinde / GGR
Kt. Genehmigung	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja	Ja

Überführung von bestehenden Bebauungsplänen ins neue Recht (Quelle: Merkblatt Kanton Zug)

1.2 Zielsetzung

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- die Schaffung eines attraktiven Zentrums für Arbeiten, Gewerbe und Wohnen mit gemeinsamer Infrastruktur zur haushälterischen Nutzung des Bodens;
- die Sicherstellung der Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten (für nicht oder mässig störende Betriebe) innerhalb der Überbauung, bzw. innerhalb der gleichen Gebäude;
- die Erhaltung der Nutzungs-Flexibilität im Hinblick auf die sich verändernden Bedürfnisse der Nutzenden in der Planungs- und Nutzungsphase;
- eine einwandfreie Ortsbauliche Einordnung der Neubauten;
- sowie die optimale Ausnutzung der lebhaften topografischen Gegebenheiten zur Schaffung von Zugängen zu den Gewerben auf verschiedenen Ebenen.

1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

Im Richtplan des Kantons Zug 2008 und auch im revidierten Richtplan 2013 ist der Planungssperimeter KMU-Park Unterägeri Teil der Gebiete für Verdichtung I.

In den Gebieten für Verdichtung ist eine erhöhte Ausnützung zulässig und als Richtwert gilt eine Ausnützungsziffer bis 2.0. Dabei obliegt es den Gemeinden im Rahmen von qualifizierten städtebaulichen Verfahren eine angemessene Dichte festzulegen.



Ausschnitt Richtplankarte Kanton Zug, Oktober 2020 (Quelle: www.zugmap.ch)

Nutzungsplanung

Der Geltungsbereich liegt in der Wohn- und Arbeitszone WA3. Für die Zone gelten folgende Bestimmungen*:

- Geschosszahl: 3; Ausnützung: 1.05; Grenzabstand: 5m; Gebäudelänge: frei; Mindestspielfläche: frei; Wohnnutzungen im EG ausgeschlossen (Ausnahme: Erschliessungsflächen für OG)

*Vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung)



	mlpw	Massgebender Lärmgrenzwert, Planungswert
	W2b	Wohnzone 2b
	W3	Wohnzone 3
	W4	Wohnzone 4
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3
	AA	Arbeitszone A
	OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

Ausschnitt Zonenplan Unterägeri (Quelle: KEEAS AG, 20.01.2023)

2 Richtprojekt

2.1 Grundsätze

Der Bebauungsplan Helgenhüsli hat das Ziel, die im Zonenplan der Gemeinde Unterägeri für die Parzelle Helgenhüsli festgelegte Nutzungszone WA3 auf den topografisch anspruchsvollen Geländeverlauf abzustimmen und den zukünftigen Nutzenden einen baurechtlichen Rahmen zu bieten, in dem die sich verändernden Nutzerbedürfnisse flexibel und rücksichtsvoll umgesetzt werden können.

Auf dem Areal soll ein optimiertes Arbeitsgebiet mit Wohnanteil zur häuslichen Nutzung des Bodens entstehen. Zu diesem Zweck werden Baubereiche mit Mantellinien und Höhenkoten definiert, in deren Volumen sich die neue Bebauung zu bewegen hat. Ausserdem werden Vorschriften erlassen, die festlegen, wo welche Nutzungen angeordnet werden dürfen. Sämtliche Abweichungen von den zonenkonformen Vorschriften der Regelbauweise verfolgen das Ziel, die Vereinbarkeit von Arbeiten und Wohnen im gleichen Gebäude zu fördern. Das Gewerbe bildet die Hauptnutzung der Gebäude und kann grundsätzlich in allen Geschossen untergebracht werden. Die Wohnnutzungen umfassen maximal 1/3 der Gesamtfläche und dürfen jeweils nur im obersten Vollgeschoss und im darüber liegenden Dachgeschoss angeordnet werden.

Entwurfsidee: Vielfalt in der Einheit

Die Siedlung ist als eigenständige, homogene Überbauung gestaltet. Das ortsbaulich klare Konzept verbindet die äussere Erscheinung zu einer Einheit und bietet viel Freiraum in der Nutzung und im individuellen Ausbau. Es entsteht ein neues Gewerbe-Quartier mit Wohnnutzung, das nach aussen eine homogene Einheit zeigt und nach innen grosse Flexibilität in der Nutzung der einzelnen Boxen bietet.

Die Gebäude sind in der Formensprache und der Materialisierung gleichartig und die Farbe der Gebäudeteile ist einheitlich bzw. aufeinander abgestimmt. Dennoch soll jede Nutzungseinheit individuell ausgebaut werden können, je nach den Wünschen und Bedürfnissen der Eigentümer. Diese Individualität soll auch im Äusseren in Erscheinung treten dürfen – innerhalb der Vorgaben des übergreifenden Gestaltungs- und Farbkonzeptes.

Für die Einpassung der Bebauung in die umgebende Topografie werden die Höhenlagen der umgebenden Ahorn-, Rain- und Weststrasse sowie des renaturierten Helgenhüslibaches beigezogen. Durch die Situierung der Erschliessungs-Höfe auf verschiedenen Ebenen kann das stark bewegte Gelände ideal für die gewerblichen Nutzungen genutzt werden.

Gegen aussen sollen nach aller Möglichkeit die Gebäudehöhen entsprechend der Regelbauweise eingehalten werden, um unnötige Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu vermeiden. Im Innern wird das heute stark

bewegte Gelände angepasst und terrassiert. Teilweise liegen die Nutzungen über dem heute gewachsenen Terrain. Die Höhen und die Geschosse der Bebauung beziehen sich auf das neu geschaffene, gestaffelte und angeglichene Terrain.

Umgebungsgestaltung und Umgebungskonzept

Die Aussenräume auf den unterschiedlichen Hofniveaus dienen in erster Linie den Bedürfnissen der ansässigen Gewerbetreibenden. Die Aufenthaltsflächen werden deshalb innerhalb des Areals eher geringgehalten. Für Arbeitende und Bewohnende bestehen im grünen Umfeld vielfältige und attraktive Ruhe- und Aufenthaltsflächen, z.B. auf dem neu geschaffenen Platz bei der Kapelle. Den Bewohnenden stehen zur Erholung zusätzlich die Flächen der Dachterrassen zur Verfügung, welche als individuelle Dachgärten genutzt werden können.

Das Umgebungskonzept von iten styger Landschaftsarchitekten wird im Rahmen der konkreten Projektierung auf die allenfalls in Etappen gebauten Gebäude und Nutzungen angepasst. Die Bestimmungen im Bebauungsplan zur Umgebungsgestaltung sind verbindlich und müssen bei einer Realisierung in Etappen sinngemäss umgesetzt werden.

2.2 Planungsgeschichte

Studienwettbewerb

Im Jahre 2011 führte die Korporation Unterägeri, vertreten durch den Korporationsrat, einen Studienwettbewerb mit sechs eingeladenen Architekturbüros durch. Ziel war es, hochwertige Vorschläge für eine Überbauung mit kombinierter Wohn- und Gewerbenutzung zu erlangen, welche den lokalen Gewerbetreibenden sowohl geeignete Räume für ihre jeweiligen Gewerbe als auch angemessene Wohnsituationen zur Verfügung stellt.

Im Rahmen dieses umfassenden Studienverfahrens erkor der Korporationsrat der Korporation Unterägeri ein Siegerprojekt.

Siegerprojekt

Das Architekturbüros ForrerGerber AG entwickelte ein städtebaulich homogenes Projekt für den KMU-Park Unterägeri, das Raum für Wohnen und Arbeiten unter einem gemeinsamen Dach ermöglicht. Die modular aufgebauten Gebäudetypen variieren in der Grösse, sowohl in der Breite als auch in der Höhenschichtung und können durch verschiedene Optionen, sowohl für die Bedürfnisse der Gewerbe als auch für die Bedürfnisse des Wohnens individuell angepasst werden. Dank der geschickten Ausnützung der geländebedingten Höhendifferenzen verfügen die Gebäude über grossflächige und mit Transportfahrzeugen nutzbare Zugänge, zumeist auf zwei verschiedenen Ebenen – dies steigert insbesondere den gewerblichen Nutzen massiv.



Situation «KMU-Park Unterägeri», Studienwettbewerb 2011 (Quelle: ForrerGerber AG, Zürich)

Sanierung Weststrasse

Im Rahmen der baulichen Sanierung der Weststrasse konnte der Strassenverlauf am südlichen Ende der Weststrasse verlegt und das angrenzende Grundstück nach Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung mit einer Umzonung im Bereich der Allmendkapelle optimiert werden. Dadurch wird es möglich, den Vorplatz der Allmendkapelle freizuspielen und als Platz mit eigener Identität zu gestalten.

Gleichzeitig kann mit der Verlegung der Einmündung der Weststrasse in die Rainstrasse erreicht werden, dass diese nicht für Lieferverkehr in oder aus der Gewerbestrasse benutzt wird. Die Ein- und Ausfahrt vom KMU-Park auf die Weststrasse ist baulich ebenfalls so ausgestaltet, dass ein Befahren der Weststrasse im Wohngebiet für Lieferverkehr nicht attraktiv ist.

2.3 Richtprojekt

Parallel zur nötigen Umzonung der betroffenen Parzelle konnte die Planung für das Richtprojekt des KMU-Park Unterägeri an die neue Strassenführung der Weststrasse angepasst und optimiert werden. Dabei hilft der zusätzlich gewonnene Freiraum insbesondere in den Innenhöfen entlang der Rainstrasse, die räumliche Situation im Innern der Überbauung deutlich zu verbessern.

Folgende Punkte konnten im Rahmen der Überarbeitung optimiert werden:

- Ideale Anpassung des Richtprojekts an die neue Strassenführung der Weststrasse.
- Erhöhung der ortsbaulichen Einordnung durch konsequentes Aufteilen der Gebäudezeilen in jeweils zwei versetzte Teilbereiche.
- Schaffung von mehr Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung für Zufussgehende und in eingeschränkter Form für Velofahrende (Treppenaufgang).
- Bündelung der Tiefgaragen in zwei übereinander liegenden unterirdischen Strängen entlang der Rainstrasse

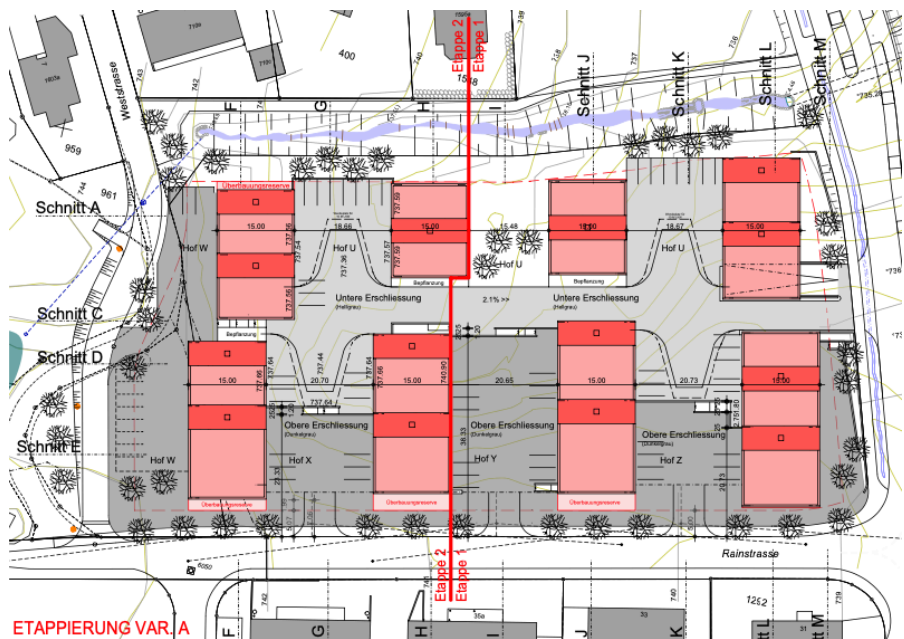
- Vergrößerung der hochliegenden Höfe X und Z
- Überarbeitung der Höhenlagen der tiefliegenden Aussenräume im Hof
- diverse lokale Anpassungen im Gelände



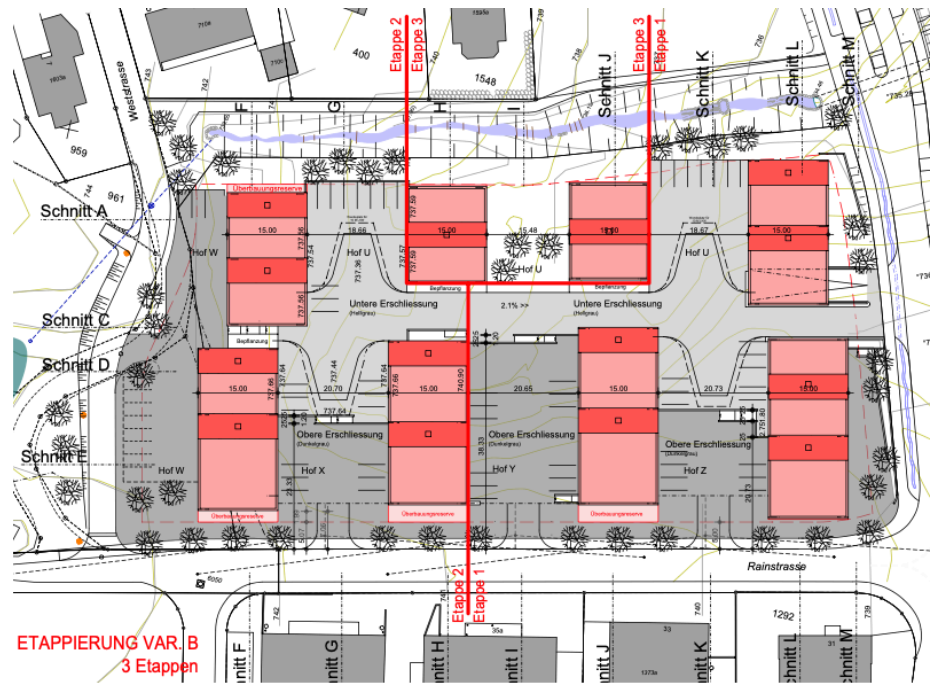
Richtprojekt (Quelle: ForrerGerber AG, Zürich)

Vorschlag Etappierung Richtprojekt

Eine etappierte Realisierung ist im Gebiet Helgenhüli in verschiedenen Varianten denkbar und möglich. Um die Bedürfnisse des lokalen Gewerbes optimal befriedigen zu können, soll die Realisierung des KMU-Parks Unterägeri mit einer flexiblen Etappierung möglich sein. Die Etappierung wird vom Gemeinderat beschlossen.



Etappierung Variante A (Quelle: ForrerGerber AG, Zürich)



Etappierung Variante B (Quelle: ForrerGerber AG, Zürich)

Die beiden dargestellten Beispiele sollen aufzeigen, wie die Gesamtüberbauung problemlos in zwei oder drei Bauetappen realisiert werden kann. Selbstverständlich sind auch andere Etappierungen als die hier gezeigten denkbar, wobei jeweils darauf zu achten ist, dass nicht einzelne Gebäude als Etappe realisiert werden, sondern jeweils ein oder mehrere geeignete Baubereiche, welche zum Beispiel an einem gemeinsamen Hof anstossen.

Aussenraumkonzept

In Bezug auf den Aussenraum sollen sich die verschiedenen Themen innerhalb des Areals und in Zusammenhang mit den angrenzenden Zonen ausserhalb des Areals verweben:

- das Thema der Werkhöfe im Innern der Überbauung
- die Einbettung der Werkhöfe mit einer umfassenden Begrünung
- die Abschirmung der neuen Bebauung zu den umliegenden Gebieten und zum Helgenhüslibach
- die attraktive Gestaltung der gemeinsamen Spiel- und Erholungsfläche im Innern der Anlage
- die Weiterführung und Verbindung des Fusswegs entlang des Helgenhüslibaches bis an die Rainstrasse, bzw. die Kapelle
- die Freispielung der Allmendkapelle und die attraktive Gestaltung des neu geschaffenen Vorbereichs als Aufenthalts- und Verweilort

Innerhalb des Areals

Die grundsätzliche Gestaltung soll ideale Bedingungen für kleine Gewerbebetriebe bieten, die vor Ort Wohnen und Arbeiten kombinieren. Der Platz zwischen den Gebäuden muss als Umschlags- und Erschliessungsfläche dienen, weshalb kein Platz für grosse Grünflächen vorhanden ist.

Abschnittsweise sollte der Belag durch versickerungsfähige Belagsflächen aufgelockert werden, bzw. auch für Meteorwasser als Versickerungsfläche dienen.

Einzelne Bepflanzungstreifen lockern die grossen Belagsflächen auf. Es bietet sich zudem die Möglichkeit, je nach Nutzung der Zwischenräume, diese Plätze mit grossen Pflanztrögen zu strukturieren. Der Baum dieser Bebauung ist die Zierkirsche, welche an die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung dieses Gebietes erinnern sollen. Gleichzeitig bringen die Kirschenbäume mit ihrer Blütenpracht im Frühjahr und dem sich verfärbenden Laub im Herbst die Jahreszeiten in den KMU Park.

Zwischen den Baubereichen B und C wird eine Spiel- und Erholungsfläche gestaltet. Diese bietet Kindern und den sich erholenden Gewerbetreibenden einen ruhigen Aufenthaltsbereich. Dieser Bereich erstreckt sich bis den Naturraum am Helgenhüslibach und hat so einen Bezug zum «Grünen».

Nördlich wird die Bebauung durch naturnahe Flächen abgegrenzt, welche zusammen mit dem bestehenden Bachraum grosszügige ökologische Flächen bietet. Mit einheimischen Sträuchern soll diese Abgrenzung unterstützt und ein gewisser Sichtschutz hin zu den nördlich liegenden Einfamilienhäusern gebildet werden. Der umgebende Aussenraum soll mit seinen Naturflächen ein Ausgleich zu den grossen funktionalen Platzflächen im Innern des KMU-Parks sein.

Die neue Ahornstrasse und die Rainstrasse grenzen den KMU-Park ab. Die Weststrasse wird zugunsten der bestehenden Kapelle sowie des KMU-Parks umgelegt und schafft somit direkt angrenzend an das Bauungsplanangebot Raum für einen natürlich gestalteten Platz für Begegnung und Verweilen. Die Rainstrasse soll durch eine Ahornbaumreihe begrünt werden. Der Ahorn ist ein historischer Baum im Ägerital und erweitert die Gestaltungsidee der Ahornstrasse. Diese Baumreihe grenzt die neue Bauungsstruktur ab und lockert sie zugleich auf.

Ausserhalb des Areals (Kapelle)

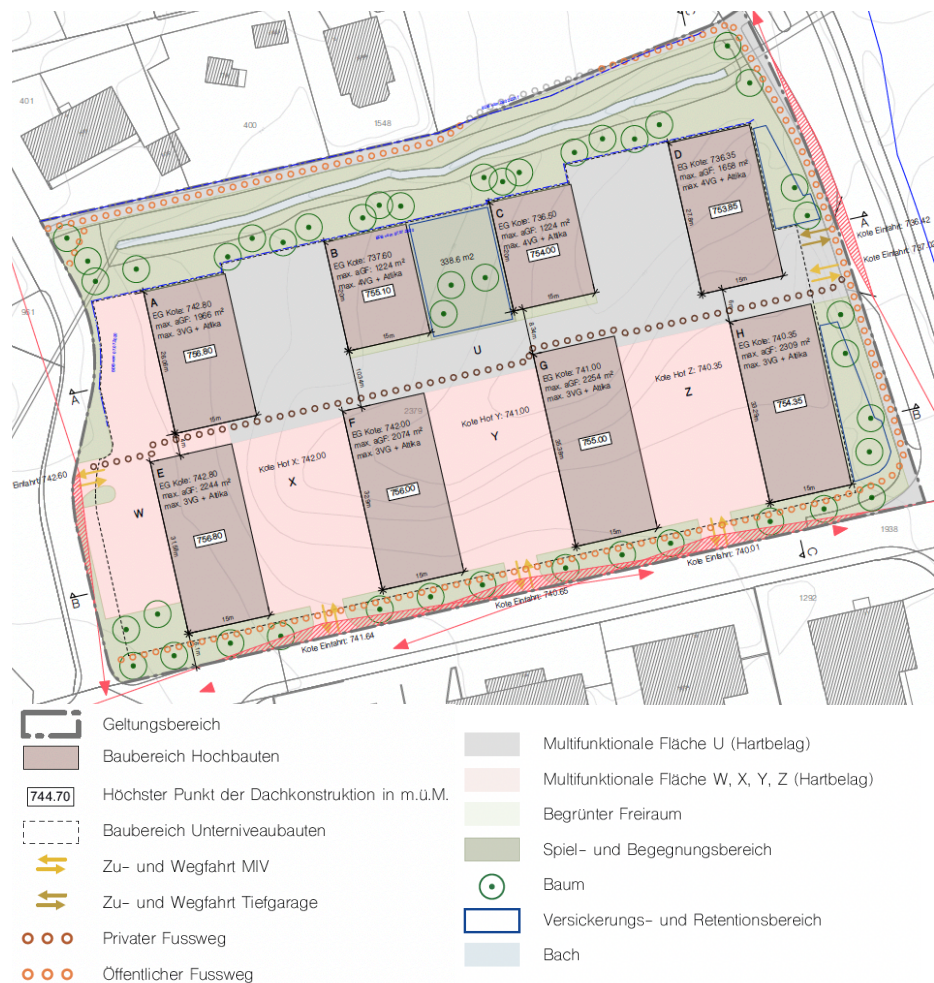
Ein bereits erstellter Fussweg begleitet den neuen Bachabschnitt des Helgenhüslibachs. Dieser Fussweg wird mit einer parallelen Verbindung zur Weststrasse mit der Kapelle verbunden. So entsteht abseits des Verkehrs ein schöner Rundweg. Ein kleiner Platz ermöglicht zudem zum Verweilen.

Die Kapelle hat einen hohen Symbolcharakter für das Gebiet Helgenhüsli. Durch das Umlegen der Weststrasse bekommt sie etwas mehr Raum, welcher mit einer einfachen Kiesfläche gestaltet wird. Diese Kiesfläche wird mit Sitzelementen aufgewertet und bildet so eine Art Vorplatzcharakter. Die bestehenden Linden werden durch neue einzelne Bäume ergänzt.



Landschaftsplan zum Bebauungsplan Helgenhüsli (Quelle: iten styger Landschaftsarchitekten gmbh, Unterägeri)

3 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Helgenhüsli (Quelle: KEEAS AG)

3.1 Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Helgenhüsli

Zweck Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des ordentlichen Bebauungsplans auf Grundlage von § 32 PBG dargelegt. Er beinhaltet die gemischte Nutzung auf dem Areal, gemeinsame Infrastrukturen, Flexibilität bei sich verändernden Bedürfnissen und eine einwandfreie ortsbauliche Einordnung.

Geltungsbereich Art. 2

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst das Grundstück Nr. 2379 und Teile des Grundstücks Nr. 2378 mit einer insgesamten Fläche von 12'150 m². Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgelegt.

Bestandteile Art. 3

Der ordentliche Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan im Massstab 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan. Das darin beschriebene Richtprojekt ist für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren begleitend.

Baubereiche Art. 4

Die maximale horizontale Ausdehnung der Neubauten ergibt sich durch die Grösse des jeweiligen Baubereichs für Hochbauten. Betriebsnotwendige technische Einrichtungen sowie Einrichtungen zur Energiegewinnung etc. dürfen den Baubereich geringfügig überragen.

Die Baubereiche sind auf dem Grundstück so platziert, dass die in den Zwischenräumen entstehenden Werkhöfe ideale Bedingungen für die Zu- und Wegfahrt sowie das Rangieren und das Be- und Entladen von Fahrzeugen bietet. In der Tiefe sind die Baubereiche so bemessen, dass die innere Organisation der Gebäude mit einer gewerbe- und wohn-tauglichen dreischichtigen Baustruktur von 15 m Tiefe möglich ist. In der Länge sollen die Baubereiche in einzelne «Boxen» geteilt werden können, damit die individuellen Nutzerbedürfnissen mit unterschiedlichen Gebäudetypen und -längen abgedeckt werden können. Im Sinne einer möglichst grossen Planungsflexibilität wurde auch hier darauf verzichtet, Reserven in die Abmessungen der Baubereiche einzuplanen.

Ausnützung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die anrechenbaren Geschossflächen pro Baubereich:

Baubereich	A (in m ²)	B (in m ²)	C (in m ²)	D (in m ²)	E (in m ²)	F (in m ²)	G (in m ²)	H (in m ²)
Attika*	211	160	160	225	257	268	289	271
3. OG		266	266	375				
2. OG	351	266	266	375	428	446	481	452
1. OG	351	266	266	375	428	446	481	452
EG	351	266	266	308	428	446	481	452
ZG	351				253			
1. UG	351	TG	TG	TG	450	468	522	682
2. UG	TG	TG	TG	TG	TG	TG	TG	TG
Total	1'966	1'224	1'224	1'658	2'244	2'074	2'254	2'309
Total	14'953 m²							

* Die Flächen der Attikageschosse entsprechen den Geschossflächen im Richtprojekt (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 17. Juli 2017)

Das Verhältnis der maximal anrechenbaren Geschossfläche (14'953 m²) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (12'150 m²) ergibt eine Ausnützungsziffer von 1.23 über das Gesamtareal. Hier mit eingerechnet sind sowohl die gewerblich genutzten Untergeschosse als auch die möglichen Zusatzgeschosse (ZG vgl. Tabelle) in den Baubereichen A und E.

In den Untergeschossen der Höfe X, Y und Z dürfen insgesamt zusätzlich Lagerflächen im Umfang von 40% der Gewerbeflächen in den Erdgeschossen angeordnet werden.

Höfe Art. 5

Die Höhenlage der Höfe X, Y und Z entspricht dem Niveau der Rainstrasse.

Die Höfe X, Y und Z dürfen ein- oder zweigeschossig unterbaut werden, um so zusätzlichen Raum für die Parkierung und allenfalls zusätzliche Lagerflächen zu schaffen. Die Parkierung ist in zwei übereinander liegenden unterirdischen Strängen entlang der Rainstrasse vorgesehen. Geeignete Parkplätze sollen in den Tiefgaragen vorübergehend auch zu Lagerflächen umgenutzt werden können, sofern sie nicht als Parkplätze gebraucht werden. Dabei müssen die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden und die Parkplätze müssen innert nützlicher Frist wieder in Betrieb genommen werden können, wenn der entsprechende Bedarf vorhanden ist.

Gestaltungsgrundsätze Art. 6

Sowohl im Einzelnen als auch im Gesamtzusammenhang sind die Gebäude und Anlagen sowie der Freiraum gut zu gestalten. Mit der ersten Baueingabe ist über das gesamte Areal ein Material- und Farbkonzept, ein Fassadenkonzept sowie ein Beschriftungs- und Reklamekonzept einzureichen.

Das Material- und Farbkonzept definiert die Oberflächen sowie die Farben der Baukörper und der Höfe, welche nach aussen in Erscheinung treten. Als Vorgaben für die konkrete Ausarbeitung dieses Konzepts gilt, dass die Fassaden eher hell gehalten werden sollen, die Bereiche für mögliche Fassadenöffnungen hingegen dunkel.

Das Fassadenkonzept regelt Ort und Umfang von Öffnungen in den Fassaden. Als Vorgaben für die konkrete Ausarbeitung gilt, dass Öffnungen für Fenster, Tore, Türen, etc. zu grösseren Bereichen zusammengefasst und einheitlich materialisiert werden sollen. Innerhalb dieser Bereiche ist die individuelle und nutzerspezifische Anordnung von unterschiedlichen offenen und geschlossenen Fassadenteilen frei, sofern diese gleich materialisiert sind und die gleiche Farbe haben. Ausserhalb dieser Bereiche dürfen nur eindeutig definierte Fenster an vordefinierten Orten mit festgelegten Abmessungen eingesetzt werden.

Das Beschriftungs- und Reklamekonzept regelt Art, Ort und Umfang von Beschriftungen der Gewerbe im Aussenbereich. Die einheitliche Erscheinung der Gesamtanlage ist dabei höher zu bewerten als die individuellen Logos und Schriftzüge sowie deren Farben im Original. Als Vorgabe für die konkrete Ausarbeitung gilt, dass Beschriftungen, etc. nur in klar definierten Fassadenbereichen und in matter Farbe erfolgen dürfen. Die blendfreie Beleuchtung ist zulässig, sofern dabei nächtliche Lichtverschmutzung vermieden wird, selbst leuchtende Beschriftungen, etc. sind nicht zulässig.

Nutzung Art. 7

Der Bebauungsplan sieht Nutzungen für nicht oder mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie für das Wohnen vor, dies ist identisch mit den Vorgaben in den Wohn- und Arbeitszonen gemäss Regelbauweise der Bauordnung.

Wohnnutzungen dürfen nur im obersten Vollgeschoss und im darüber liegenden Dachgeschoss angeordnet werden. Über das ganze Gebiet gilt ein maximaler Wohnanteil von 1/3. Dies beinhaltet gemäss übergeordnetem Recht auch die Nutzung im Dachgeschoss.

Die maximale Ausnützung wird pro Baubereich definiert und bezieht sich auf die anrechenbaren Flächen in allen Geschossen (inkl. Attikageschoss) sowie in allfälligen Lufträumen, jeweils ohne die Fläche der Aussenwände. Die gewerblich flexibel zu nutzenden Untergeschosse werden auf die Ausnützungsberechnung ebenfalls angerechnet und dürfen vollumfänglich genutzt werden.

Erschliessung und Parkierung Art. 8

Die Erschliessung des Bebauungsplangebiets wird klar geregelt: Zufahrten, Parkplätze, Einfahrt in die Höfe und in die Tiefgaragen werden eindeutig festgelegt und sind verbindlich: Der untere Hof sowie die Tiefgaragen

werden zentral von der Ahornstrasse aus erschlossen, die oberen Höfe über seitliche Zufahrten aus der Rainstrasse bzw. der Weststrasse.

Bei der oberirdischen Parkierung besteht grundsätzlich die Möglichkeit 50 bis 60 der maximal 254 Parkplätze als offene Abstellplätze (AP) für Besuche im Bereich der Multifunktionsflächen der Höfe in unmittelbarer Nähe der Gewerbe zu erstellen, welche kurzfristig auch für Güterumschlag sowie für das Abholen von Waren durch Kundschaft, etc. nutzbar sind. Dies entspricht einer Anzahl von durchschnittlich 3 bis 4 offenen AP pro Gewerbeeinheit.

Die restlichen notwendigen AP sollen unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Dabei ist zu beachten, dass ausreichend AP für gewerbliche Fahrzeuge mit einer Höhe von min. 2.40 m erstellt werden. Sollten in einer Etappe mehr AP erstellt werden als nach Nutzfläche maximal zulässig, können die auftretenden Überkapazitäten vorübergehend oder auch längerfristig als Lagerflächen gebraucht werden.

Die Mindestanforderungen für die Parkplatzberechnung entsprechen der gültigen Bauordnung zum Zeitpunkt der Erstellung des Richtprojekts und betragen im Bereich der Wohnnutzungen 1 AP/100 m² aGF Wohnen und im Bereich der Gewebenutzungen 1 AP/40 m² aGF Gewerbe.

Für Fahrräder, Motorräder und e-Bikes, etc. von Mitarbeitenden, Kundschaft, Besuchenden, etc. ist ein grosszügiger und heller, überdeckter Abstellraum im vorderen Bereich der Garage auf dem unteren Hof-Niveau vorgesehen. Dort sollen auch Steckdosen beispielsweise für Ladegeräte installiert werden. Für die privaten Zweiradfahrzeuge der Bewohnenden ist in der Regel eine gesicherte Lösung in den Gebäuden oder in deren unmittelbaren Nähe anzustreben (Diebstahl, Beschädigung, etc.). Insgesamt sind mindestens gleichviele Zweirad-Abstellplätze zu realisieren wie Autoabstellplätze erstellt werden.

Freiraum Art. 9

Der Bebauungsplan für den KMU-Park Unterägeri soll in erster Linie ideale Bedingungen für kleinere Gewerbebetriebe schaffen, die vor Ort Arbeiten und Wohnen kombinieren möchten. Die angesiedelte Nutzung darf auch in den Freiräumen spürbar sein. Die Bepflanzung der Höfe kann auf die jeweilige Nutzung ausgerichtet werden. Entlang der Strassen ist eine Abgrenzung zu den umliegenden Gebieten durch eine begleitende Bepflanzung zu schaffen. Längs des Bachlaufs sowie im Spiel- und Begegnungsbereich wird der Aussenraum mit einheimischen, standortgerechten Büschen und Bäumen gestaltet.

Das vorliegende Umgebungskonzept von iten styger Landschaftsarchitekten bildet die Basis für die Bestimmungen zur Landschaftsgestaltung und Begrünung. Darüber hinaus befasst sich das vorliegende Konzept mit Grünbereichen und Bepflanzungen in den Hofbereichen des KMU-Parks, welche bewusst nicht in den Bebauungsplan eingeflossen sind. Diese Themen sind

im Rahmen eines revidierten Konzepts mit Grundlage eines konkreten Bauprojekts zum Zeitpunkt der Baueingabe zu überarbeiten und sinngemäss anzupassen.

Umwelt Art. 10

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches die Mindestanforderungen an die verschiedenen Gebäudeteile auf der Basis des zu erwartenden Strassen-, Industrie- und Gewerbelärms regelt. Für die Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Bezüglich Strassenlärm ist zu beachten, dass Wohnnutzungen an den Südfassaden der Baubereiche E, F, G und H einen besonderen Schutz bedürfen. Für die Belüftung von Wohnräumen notwendige Fenster müssen so angebracht oder geschützt werden, dass die Lärmwerte am offenen Fenster eingehalten werden können. Dies kann zum Beispiel erreicht werden, indem z.B. die Belüftung der Wohnräume über eingezogene Loggien erfolgt oder die Lüftungsfenster auf lärmabgewandten Seiten angeordnet werden. Festverglaste Öffnungen, die der Belichtung der Wohnräume dienen, sind ohne Einschränkung möglich, sofern die nötige Belüftung der Wohnräume zum Beispiel über eine andere Fassade oder über lärmgeschützte Fenster sichergestellt werden kann. Die detaillierten verbindlichen Massnahmen bei den lärmempfindlichen Wohnnutzungen bzw. bei den ortsfesten Anlagen (Gewerbebetriebe) sind von der Bauherrschaft in Absprache mit der Gemeinde spätestens im Baubewilligungsverfahren zu treffen.

Im KMU-Park Unterägeri sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Der Bebauungsplan sieht Regelungen im Bereich von Lärmemissionen durch die ansässigen Gewerbe vor. Diese sollen nach Möglichkeit Lärmbelastungen vermeiden oder auf ein Minimum beschränken und entsprechend eindämmen. Abweichungen von den Regelungen sind möglich, sofern im Baubewilligungsverfahren ein Lärmgutachten vorliegt, welches die Einhaltung der Planungswerte bei allen baurechtlich möglichen Empfangspunkten im Perimeter und in der Umgebung nachweist.

Verkehrsaufkommen, Abführung Verkehr

In einer Variantenstudie zum Knoten Sprungstrasse/Neuschellstrasse – Zugerstrasse (TEAMverkehr.zug und Geozug Ingenieure AG, 16.12.2011) konnte nachgewiesen werden, dass der Verkehr sowohl auf den Quartierstrassen wie auf dem übergeordneten Verkehrsnetz bewältigt werden kann. Dabei hat sich auch gezeigt, dass ein Kreisell eine sinnvolle Lösung für die Knotengestaltung wäre. 2014 wurde die Verkehrssituation und die Prognose erneut beurteilt. Diese Untersuchung hat die bisherigen Berechnungen erneut bestätigt.

Bereits heute können in Spitzenstunden Fahrzeuge aus den seitlichen Anschlüssen wie die Sprungstrasse nur erschwert in die Kantonsstrasse (z.B. Richtung Zug) einmünden. Deshalb wird empfohlen die Umgestaltung des

Knotens bereits früher zu realisieren. Spätestens aber bei vollständiger Überbauung im Gebiet Zimel und Helgenhüsli soll der Knoten Sprungstrasse-Zugerstrasse umgestaltet werden, um Verbesserungen am Verkehrsfluss zu erreichen.

Ver- und Entsorgung Art. 11

Im Hinblick auf die im Bebauungsplan vorgesehenen und für die gewerblichen Nutzungen unerlässlichen relativ grossen versiegelten Bodenflächen ist ein naturnaher Umgang mit dem Meteorwasser unabdingbar:

- Unverschmutztes Meteorwasser von extensiv begrünten Dachflächen, etc. kann problemlos in den Bach abgeleitet werden.
- Meteorwasser von begehbaren Terrassen und von den höher gelegenen versiegelten Hofflächen kann über eine Humusschicht gefiltert in den Bach geleitet werden.
- Das anfallende Dachwasser ist vor Einleitung in den Bach zu retendieren. Die approximative Lage der Versickerungs- und Retentionsanlagen sind im Bebauungsplan festgehalten.

Im Wesentlichen soll das Dachwasser auf den jeweiligen Dächern selbst für eine gewisse Zeitdauer retendiert werden, bevor das verbleibende Wasser nach und nach in den Bach abgeleitet wird. Für Dachflächen, die eine Retention nicht zulassen sind die Versickerungs- und Retentionsflächen in den Grünbereichen der Überbauung vorgesehen.

Die Entsorgung von Haushalt- und allenfalls Gewerbeabfällen soll gemeinschaftlich organisiert sein, wobei die Kosten nach dem Verursacherprinzip verteilt werden sollen. Es soll an zentraler Stelle eine gemeinschaftliche Entsorgungseinrichtung betrieben werden, wobei im Bebauungsplan bewusst auf die Festlegung eines konkreten Standortes verzichtet wurde. Dies in erster Linie deshalb, weil zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans weder die konkreten Bedürfnisse der gewerblichen Nutzungen noch eine allfällige Etappierung der Gesamtanlage voraussehbar ist und damit im Voraus auch kein idealer Standort festgelegt werden kann. Die Entsorgung der Gewerbebetriebe wird im Rahmen des Baugesuchs geregelt.

Das Planungsgebiet ist nicht im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Dem Amt für Umweltschutz liegen keine Hinweise vor, dass es sich beim Bebauungsplangebiet um einen belasteten Standort im Sinne von Art. 2 der AltIV (Altlastenverordnung) handelt.

3.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Um die Qualitäten des vorliegenden Richtprojektes zu sichern, weist der Bebauungsplan gegenüber der bestehenden kommunalen Bauordnung sowie dem Planungs- und Baugesetz Kanton Zug Abweichungen auf.

Vollgeschosse

Der Bebauungsplan sieht grösstenteils drei Vollgeschosse vor, wie dies auch in der gemeindlichen Bauordnung vorgesehen ist. In Baubereich D entlang der Ahornstrasse und in den Baubereichen B und C im Innern der Bebauung wird mit einem zusätzlichen vierten Vollgeschoss von der Bauordnung abgewichen.

Im Innern der Überbauung wird die lebhaftere Topografie durch in der Höhe gestaffelte Höfe bewusst ausgenutzt, um unterhalb der Erdgeschossknoten individuell nutzbare Raumhöhen für gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Dies führt in den Baubereichen A und E zu überhöhten Untergeschossen bzw. zu einem möglichen Zwischengeschoss (ZG).

Im Gegensatz zur Regelung in der Bauordnung werden diese Untergeschosse vollumfänglich auf die Ausnutzung angerechnet und können entsprechend für gewerbliche Zwecke auch vollumfänglich ausgebaut und genutzt werden.

Ausnutzung

Die maximal zulässige Ausnutzung im Bebauungsplangebiet beträgt $14'953 \text{ m}^2 \text{ aGF}$ und ergibt sich aus der Summe der in den Baubereichen festgelegten Teilflächen. Bezogen auf die anrechenbare Landfläche (aLF) vom $12'150 \text{ m}^2$ ergibt dies eine Ausnutzungsziffer AZ von 1.23, anstelle der in der Bauordnung vorgesehenen AZ von 1.05 (Vorbehaltlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung), was einer Mehrausnutzung von rund 33% entspricht.

In den Untergeschossen der Höfe X, Y, Z und U dürfen zudem insgesamt zusätzlich Lagerflächen im Umfang von 40% der EG-Gewerbefläche angeordnet werden.

Da das Bebauungsplangebiet gemäss Richtplan des Kantons in einem Gebiet für erhöhte Ausnutzung I liegt, ist diese Mehrausnutzung angemessen, zumal die Mehrausnutzung ausschliesslich der flexiblen Nutzung der Gewerbeflächen zugutekommt.

Gebäudeabstand

Aufgrund der städtebaulichen Positionierung der Gebäudevolumen und den damit bewusst erzeugten Torwirkungen an den Zugangsbereichen im Osten (Fahrzeugzufahrt) und im Westen (Fussgängererschliessung) werden die Gebäudeabstände gemäss Bauordnung zwischen den Baubereichen teilweise unterschritten. Insbesondere die stirnseitigen Abstände zwischen den Baubereichen A und E (4 m statt 10 m), sowie D und H (6 m statt 10 m) und C und G (8.3 m statt 10 m) sind kleiner, als dies die Regelbauweise nach Bauordnung vorsehen würde.

Grundsätzlich beträgt der Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen gemäss Regelbauweise den zusammengezählten Grenzabstand, im Fall für die

Wohn- und Arbeitszone WA3 also 10 m. Bei Gebäuden auf derselben Parzelle kann dieser auf das feuerpolizeiliche Mindestmass von 3.5 m reduziert werden. Die Gebäudeabstände innerhalb des Grundstücks dürfen demnach gemäss dem Bebauungsplan Helgenhüsli unterschritten werden.

Zu beachten ist dabei, dass sowohl die Wohnhygiene als auch die Zugänglichkeit für Rettungsdienste, Feuerwehr, etc. gewährleistet sein müssen. Im vorliegenden Fall ist dies gewährleistet, da:

- die Wohnhygiene über eine genügend grosse Befensterung an den beiden Längsseiten der Gebäude sichergestellt werden kann
- alle Gebäude von den beiden Längsseiten mit Fahrzeugen direkt zugänglich sind und auch der engste Gebäudeabstand von 4 m bei der vorgesehenen maximalen Gebäudetiefe von 15 m im Falle eines Brandes durch die Feuerwehr von den Längsseiten bewirtschaftet werden kann

Höhenlage Erdgeschoss

Die höhenlagenmässige Setzung der Erdgeschosse in das Gelände erfolgt einerseits bezugnehmend auf die Niveaus der umgebenden Erschliessungsachsen sowie auf den Verlauf des neu gestalteten Helgenhüslibachs. Andererseits wird auf das vorhandene unebene, sehr unregelmässig verlaufende gewachsene Terrain mit Bildung von verschiedenen Ebenen und Höhenversätzen reagiert und so ein Bezug zum Geländeverlauf geschaffen.

Die Sicherstellung der ortsbaulichen, gestalterischen, funktionalen sowie nutzungstechnischen Anforderungen ergeben die Erdgeschosskoten gemäss Bebauungsplan. Diese sind im Sinne des übergeordneten Gesamtkonzepts sinnvoll, angemessen und begründet.

Geschosszahl und Gebäudehöhen

Im Bebauungsplan wird pro Baubereich eine Geschosszahl und eine Höhenkote (in m ü.M) festgelegt, welche nicht überschritten werden dürfen.

Die maximale Geschosszahl gemäss Bauordnung für die Wohn- und Arbeitszone WA3 beträgt drei Geschosse. Der Bebauungsplan Helgenhüsli lässt für die Baubereich A, E, F, G und H jeweils drei Geschosse plus ein Attika und für die Baubereiche B, C und D jeweils vier Geschosse und ein Attika zu.

Nachweis des Gewerbe- und Wohnanteils

Die Bauordnung schreibt für die Wohn- und Arbeitszone WA3 vor, dass in den Erdgeschossen Wohnnutzungen ausgeschlossen sind. Das Richtprojekt Helgenhüsli entspricht dieser Anforderung vollends. Der Bebauungsplan lässt Wohnnutzungen sogar erst in den obersten Geschossen zu. Darüber hinaus legt er einen maximalen Wohnanteil von 1/3 über das Gesamtgebiet fest. Die starke Einschränkung der Wohnnutzung gegenüber der

Regelbauweise verfolgt das Ziel, einen Schwerpunkt für Gewerbenutzungen zu schaffen.

Konkret bedeutet dies auch, dass die gesamte Fläche der Wohnnutzungen trotz der insgesamt höheren zulässigen Ausnutzung des Bebauungsplanes gegenüber der Regelbauweise verringert wird und die Mehrfläche der Ausnutzung des Bebauungsplanes der Gewerbenutzungen zugutekommt.

Nachweis der Mindestspielfläche

Die Mindestspielfläche gemäss aktueller Bauordnung beträgt 10% der für das Wohnen anrechenbaren Geschossfläche (aGF). Die maximal zulässige Wohnfläche im Bebauungsplangebiet beträgt 4'906 m² im obersten Vollgeschoss und im Attikageschoss. Entsprechend beträgt die Mindestspielfläche 490.60 m².

Gemäss altem Recht wäre lediglich eine Mindestspielfläche von 337 m² notwendig gewesen. Daher wurde im Bebauungsplan ein Spiel- und Begegnungsbereich von 338.60 m² ausgeschieden. Gegenüber dem neuen Recht erfolgt damit eine Unterschreitung der Mindestspielfläche von 152 m².

3.3 Erforderliche privatrechtliche Regelungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes

Das Grundstück ist im Eigentum der Korporation Unterägeri, die mittlerweile auch die auf die einzelnen Züge lautenden Nutzungsrechte besitzt oder demnächst besitzen wird.

Für die Realisierung des Bauprojekts ist geplant, dass die Korporation das Land für die einzelnen Gebäude (Boxen) jeweils im Baurecht an die Nutzenden abgeben wird, wobei es einen Bauchrechtszins für interne Bewerbende und einen für externe Bewerbende geben soll. Die Gebäude selbst werden nach der Erstellung in das Eigentum der Baurechtnehmenden übergehen.

Die gemeinschaftlichen Bereiche ausserhalb der Grundflächen der Boxen sollen gemeinschaftlich als Miteigentumsgemeinschaft (MEG) bewirtschaftet und verwaltet werden oder sie werden von der Korporation betreut.

Ausserhalb des Bebauungsplangebietes

Im Hinblick auf den Landschaftsübergang zur neuen Zone öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) und zur Absicherung der Aussenraumgestaltung der angrenzenden Kapelle im Einmündungsbereich Weststrasse / Rainstrasse ist ein privatrechtlicher Vertrag der Gemeinde mit der Korporation abzuschliessen, der die Umsetzung regelt.

4 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Helgenhüsli in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung. Darüber hinaus sind einzelne kleinere inhaltliche Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes eingeflossen.

4.1 Änderungen im Situationsplan

Die Signaturen und Farben im Situationsplan wurden so weit verändert, dass sie mit den übrigen Bebauungsplänen in der Gemeinde, die parallel dazu ebenfalls überführt wurden, übereinstimmen (keine Vorgabe des Kantons).

Ferner werden neu die Koordinaten der Baubereiche auf dem Situationsplan dargestellt. Diese beziehen sich nicht mehr auf die Landesvermessung von 1903 (LV03), sondern auf die zentimetergenaue Landesvermessung von 1995 (LV95).

Zudem wurden die Angaben zu den anrechenbaren Geschossflächen pro Baubereich angepasst.



Änderungsplan ordentlicher Bebauungsplan Helgenhüsli (Quelle: KEEAS AG)

4.2 Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Helgenhüsi

Einige Artikel wurden – im Sinne einer übersichtlicheren Struktur und weniger Themen pro Artikel – neu gegliedert und neu benannt:

Folgende Artikel wurden zur Vervollständigung ergänzt oder angepasst (z.B. zum Abgleich mit dem Situationsplan oder den Begrifflichkeiten gemäss revidiertem PBG), ohne dabei den Inhalt des Bebauungsplanes zu verändern.

Artikel bestehend	Artikel neu
Artikel nicht vorhanden (nur im Situationsplan definiert)	Art. 2 Geltungsbereich (1) Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.
Artikel nicht vorhanden	Art. 3 Bestandteile (1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen: Verbindliche Bestandteile - Situationsplan Massstab 1:500 - Bestimmungen Erläuternde Bestandteile - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV Wegleitende Bestandteile - Situation Umgebung Gestaltungsplan Massstab 1:500 vom 12. Juli 2017
Bebauung Art. 4 Gebäude dürfen nur zusammenhängend und innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden.	Art. 4 Baubereiche (1) Gebäude dürfen nur zusammenhängend und innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereich Hochbauten erstellt werden.
Bebauung Art. 5 Die in den Baubereichen A bis H festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsinstallationen, Liftüberfahrten usw. und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie überschritten werden.	Art. 4 Baubereiche (2) Die in den Baubereichen A bis H festgelegten Höhenkoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsinstallationen, Liftüberfahrten usw. und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie überschritten werden.
Bebauung Art. 3 Im Baubereich Hochbauten sind nur Flachdächer mit allfälligen Attika-Aufbauten zulässig.	Art. 4 Baubereiche (5) Im Baubereich Hochbauten sind nur Flachdächer zulässig.
Bebauung Art. 9 Die äussere Gestaltung der Bauten hat einheitlich im Rahmen eines Material- und Farbkonzeptes zu erfolgen. Art. 10 Fassadenöffnungen für Fenster, Tore etc. sind im Rahmen eines Fassadenkonzeptes zu erstellen. Art. 11 Beschriftungen und Reklamen der Gewerbe haben im Rahmen eines einheitlichen Beschriftungs- und Reklamekonzeptes zu erfolgen. Die übergeordnete Erscheinung der Gesamtüberbauung ist dabei höher zu bewerten als die farbliche Erscheinung der individuellen Original-Logos und -Schriftzüge der Gewerbe.	Art. 6 Gestaltungsgrundsätze (2) Das Material- und Farbkonzept, das Fassadenkonzept sowie das Beschriftungs- und Reklamekonzept sind zusammen mit der ersten Baueingabe einzureichen: - Die Gestaltung der Bauten erfolgt auf Basis eines Material- und Farbkonzeptes. - Die Anordnung und Gestaltung der Fassadenöffnungen für Fenster, Tore etc. erfolgen auf Basis eines Fassadenkonzeptes. - Die Anordnung und Gestaltung der Beschriftungen und Reklamen für das Gewerbe erfolgen im Rahmen eines einheitlichen Beschriftungs- und Reklamekonzeptes. Die übergeordnete

<p>Art. 12 Das Material- und Farbkonzept, das Fassadenkonzept, sowie das Beschriftungs- und Reklamekonzept sind zusammen mit der ersten Baueingabe im Planungsgebiet einzureichen.</p>	<p>Erscheinung der Gesamtüberbauung ist dabei höher zu bewerten als die farbliche Erscheinung der individuellen Original-Logos und -Schriftzüge der Gewerbe.</p>
<p>Nutzung Art. 13 Über das Gesamtgebiet sind max. 1/3 Wohnnutzungen zulässig, wobei das Attikageschoss angerechnet wird.</p>	<p>Art. 7 Nutzung (2) Über den gesamten Geltungsbereich sind max. 1/3 Wohnnutzungen zulässig.</p>
<p>Erschliessung Art. 15 Es dürfen maximal 254 Parkplätze erstellt werden. Art. 18 Es sind mindestens gleich viele Veloabstellplätze wie Parkplätze zu erstellen.</p>	<p>Art. 8 Erschliessung und Parkierung (2) Es dürfen maximal 254 Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erstellt werden. Es sind mindestens gleich viele Veloabstellplätze wie Abstellplätze für den MIV zu erstellen.</p>
<p>Erschliessung Art. 17 Unterirdische Abstellplätze dürfen bei Nichtgebrauch zu Lagerzwecken genutzt werden, sofern die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden und diese Flächen bei Bedarf als Abstellplätze genutzt werden können.</p>	<p>Art. 8 Erschliessung und Parkierung (3) Unterirdische Abstellplätze für den MIV dürfen bei Nichtgebrauch zu Lagerzwecken genutzt werden, sofern die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden und diese Flächen bei Bedarf als Abstellplätze für den MIV genutzt werden können.</p>
<p>Erschliessung Art. 19 Die multifunktionalen Flächen dienen der Erschliessung der einzelnen Einheiten und dürfen für Güterumschlag, Parkierung sowie für weitere Bedürfnisse der Gewerbe und der Bewohner genutzt werden (z.B. Unterstände für Velos, Pflanzen- und Baumtröge etc.).</p>	<p>Art. 8 Erschliessung und Parkierung (4) Die im Situationsplan bezeichneten multifunktionalen Flächen dienen der Erschliessung der einzelnen Einheiten und dürfen für Güterumschlag, Parkierung sowie für weitere Bedürfnisse der Gewerbe und der Bewohnenden genutzt werden (z.B. Unterstände für Velos, Pflanzen- und Baumtröge etc.).</p>
<p>Erschliessung Art. 20 Die im Plan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2.0 m aufweisen.</p>	<p>Art. 8 Erschliessung und Parkierung (5) Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2.0 m aufweisen.</p>
<p>Freiraum Art. 21 Die Bepflanzung der Hofbereiche darf zurückhaltend und auf die jeweilige Nutzung ausgerichtet gestaltet werden. In den umlaufenden Grünbereichen entlang den Strassen sind mit der Bepflanzung geeignete Massnahmen zu treffen, um eine natürliche Abgrenzung zu den umliegenden Gebieten zu erreichen.</p>	<p>Art. 9 Freiraum (1) Die Bepflanzung der Höfe darf zurückhaltend und auf die jeweilige Nutzung ausgerichtet gestaltet werden. In den gemäss Situationsplan begrünten Freiräumen entlang den Strassen sind mit der Bepflanzung geeignete Massnahmen zu treffen, um eine natürliche Abgrenzung zu den umliegenden Gebieten zu erreichen.</p>
<p>Freiraum Art. 23 Der im Plan bezeichnete Spiel- und Begegnungsbereich ist aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten.</p>	<p>Art. 9 Freiraum (3) Der im Situationsplan bezeichnete Spiel- und Begegnungsbereich ist aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten.</p>
<p>Umwelt Art. 25 Für alle Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. An den Südfassaden der Baufelder E, F, G und H dürfen keine ungeschützten Fenster zu lärmempfindlichen Räumen von Wohnnutzungen angeordnet werden.</p>	<p>Art. 10 Umwelt (1) Für alle Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. An den Südfassaden der Baubereiche E, F, G und H dürfen keine ungeschützten Fenster zu lärmempfindlichen Räumen von Wohnnutzungen angeordnet werden.</p>

<p>Ver- und Entsorgung</p> <p>Art. 27 Das Meteorwasser von extensiv begrünten Dachflächen ist in den Bach abzuleiten. Dasjenige von ungedeckten Terrassen ist nach Möglichkeit über humusierte Flächen in den Bach zu führen. An den im Plan bezeichneten Stellen sind, wo möglich, naturnah gestaltete Retentionsflächen vorzusehen.</p>	<p>Art. 11 Ver- und Entsorgung</p> <p>(1) Das Meteorwasser von extensiv begrünten Dachflächen ist in den im Situationsplan bezeichneten Bach abzuleiten. Dasjenige von ungedeckten Terrassen ist nach Möglichkeit über humusierte Flächen in den Bach zu führen. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind, wo möglich, naturnah gestaltete Retentionsflächen vorzusehen.</p>
<p>Schlussbestimmungen</p> <p>29. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten.</p>	<p>Art. 12 Schlussbestimmungen</p> <p>(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.</p>
<p>Artikel nicht vorhanden</p>	<p>Art. 12 Schlussbestimmungen</p> <p>(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.</p>

5 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

Mit der Überführung des Bebauungsplanes Helgenhüsli in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV wie folgt eingehalten:

Art. 1 und 3 RPG

Bedürfnisse der Bevölkerung: Mit dem Bebauungsplan entsteht ein Handwerkszentrum, in welchem Wohnen und Arbeiten vereint werden sollen. Damit wird Unterägeri als Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt.

Schutz natürlicher Lebensgrundlagen: Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer Wohn- und Arbeitszone (vorbehältlich der Genehmigung der Ortsplanungsrevision). Weder Wasser noch Wald sind von der Entwicklung betroffen. Durch eine verdichtete Bauweise wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert. Damit werden die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft ausreichend geschützt.

Haushälterische Bodennutzung und Siedlungsentwicklung: Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und ein für den Standort angemessenes bzw. optimiertes Arbeitsgebiet mit Wohnanteil geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Arbeitskräfte und Einwohnende geschaffen werden.

Schonung der Landschaft und Siedlungen mit Grünflächen und Bäumen: Durch die Erhöhung der Dichte steigt auch der Anspruch auf genügend

nutzbare Freiräume. Der begrünte Freiraum sowie der Spiel- und Begegnungsbereich gehören zu den zentralen Räumen, die Qualitäten schaffen, die den verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Sie tragen zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. Weiter wird der Aussenraum mit einheimischen, standortgerechten Büschen und Bäumen gestaltet. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.

Einordnung in die Landschaft: Siedlungen, Bauten und Anlagen müssen sich in die Landschaft einordnen. Weiter verlangt § 32 des kantonalen Baugesetzes (PBG) bei Bebauungsplänen eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Mit der Festlegung von Baubereichen und von verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der zukünftigen Bebauung im Quartier gesichert.

Art. 4 RPG

Es findet eine geeignete Mitwirkung statt: Der überführte ordentliche Bebauungsplan wird öffentlich aufgelegt.

Art. 8 und 13 RPG

Im Kantonalen Richtplan wird der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes dem Gebiet für Verdichtung I zugewiesen. In diesem ist eine erhöhte Ausnützung zulässig (Richtwert bis 2.0).

Der Geltungsbereich ist nicht von den Sachplänen und Konzepten des Bundes betroffen.

Art. 19 RPG

Der untere Hof sowie die Tiefgaragen werden zentral von der Ahornstrasse aus erschlossen, die oberen Höfe über seitliche Zufahrten aus der Rainstrasse bzw. der Weststrasse. Die Parkierung erfolgt sowohl ober- als auch unterirdisch. Verschiedene Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Fazit

Unter Abwägung der getroffenen Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan Helgenhüsli, welche die Interessen von Bevölkerung, Innenentwicklung, Freiraum und Verkehr weitgehend berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse ausgewiesen werden.

6 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

Mit der Überführung des Bebauungsplanes Helgenhüsli in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die wesentlichen Vorzüge wie folgt eingehalten:

- Mit dem Bebauungsplan entsteht ein Handwerkszentrum, in welchem Wohnen und Arbeiten vereint werden. Damit wird Unterägeri als Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt und dem bestehenden Bedarf für Arbeitsflächen nachgekommen.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und ein für den Standort angemessenes bzw. optimiertes Arbeitsgebiet mit Wohnanteil geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Arbeitskräfte und Einwohnende geschaffen werden.
- Der Bebauungsplan sichert den begrünten Freiraum sowie den Spiel- und Begegnungsbereich als zentrale Räume, die Qualitäten schaffen, die den verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen.
- Die gesicherten Grünflächen tragen zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. Weiter sichert der Bebauungsplan die Gestaltung durch einheimische, standortgerechte Büsche und Bäume und leistet dadurch einen ökologischen Beitrag. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal somit quantitativ und qualitativ gesichert.
- Verschiedene Fusswegverbindungen sichern eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen (leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der angepassten Berechnungsweise) tangieren die wesentlichen Vorzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht. Das Projekt bleibt in den Grundzügen gewahrt.

7 Mitwirkungen

7.1 Ablauf

Die öffentliche Auflage fand vom bis zum statt. Während der 30-tägigen öffentlichen Auflage kann beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Berechtig sind diejenigen, die von den Plänen berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse an deren Unterlassung oder Änderung haben.

Zudem sind alle im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG berechtigt, bei der Planung mitzuwirken, indem beim Gemeinderat während der Auflagefrist schriftlich Bemerkungen und Vorschläge eingereicht werden können.

7.2 Ergebnis Einspracheverfahren

Wird laufend zu gegebener Zeit ergänzt.

8 Planungsablauf

Kantonale Vorprüfung

Die eingereichten Unterlagen (Ordentlicher Bebauungsplan, Planungsbericht) werden durch den Kanton vorgeprüft (§ 39 PBG).

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen werden 30 Tage öffentlich aufgelegt (§ 39a PBG und 47a PBG).

Bereinigung

Aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage erfolgt allenfalls eine Bereinigung / Überarbeitung der Unterlagen.

Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

Genehmigung

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt.

Beschwerde

Gegen die Genehmigung der kantonalen Baudirektion kann während 20 Tagen Beschwerde erhoben werden (§ 41 PBG).