

Kanton Zug

GEMEINDE UNTERÄGERI



Ortsplanungsrevision 2022

Gemeinde Unterägeri

und

TEILREVISION

Festlegung Gewässerraum im
Siedlungsgebiet Unterägeri

Öffentliche Auflage vom 25.08.2023 bis 25.09.2023

Einwendungsbericht

Stand Antrag an Einwohnergemeinde

Überarbeiter Stand 05. Januar 2024

Kanton Zug

GEMEINDE UNTERÄGERI



Einwendungen zur
Ortsplanungsrevision 2022
Gemeinde Unterägeri

Öffentliche Auflage vom 25.08.2023 bis 25.09.2023

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Kap.	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
1	-	Albert	Iten	Unterägeri	Bauordnung	§ 3	Die maximal zulässige Ausnützung ist zumindest in der Wohnzone W2a ist auf mindestens 0.33 zu erhöhen. Mit einer Anhebung der Ausnützungsziffer (AZ) in der W2a resultiert je nach Wahl der Gebäudetypologie ein spürbarer Verlust an Ausnützung. Dies widerspricht nicht nur der Ortsplanungsphilosophie, sondern steht auch nicht in Einklang mit dem höherstufigen Recht.	Berücksichtigung	W2a, AZ 0.31 auf 0.33 anheben. W2b, AZ 0.45 auf 0.48 anheben. Bisher konnten Gebäude in dieser Bauzone durch den Verzicht auf ein Vollgeschoss von einer Verdoppelung des Dachgeschoss-Bonus profitieren (Kniff). Künftig sind sämtliche möglichen Gebäudetypologien vom verfügbaren Flächenanteil her gleichgestellt (Rechtsgleichheit). Die neue AZ-Festlegung orientiert sich an der normgeschossigen Bautypologie. Folglich können nicht alle bestandesrechtlichen Gebäudearten mit der neuen AZ abgedeckt werden. Im Sinne einer verbesserten Abdeckung von Bestandesbauten und im Sinne einer Innenverdichtung (z. B. Ermöglichung kleine Einliegerwohnung, Umnutzungen zu Wohnzwecken etc.) erfolgt nun aber eine Erhöhung der AZ proportional zur jeweiligen Bauzonendichte um 0.02 (W2a) bzw. 0.03 (W2b). In der W3 wurde dieser berechnete Wert bekanntlich bereits im Vorfeld sinngemäss um 0.05 angehoben. Diese Erhöhungen sind auch im Vergleich zu den Dichten sämtlicher anderen Zuger Gemeinden gerechtfertigt. Ortsbaulich ergeben sich daraus keine negativen Auswirkungen. Dazu ist die Korrektur zu geringfügig.
2	-	Annelies	Ursin	Unterägeri	Richtplan	ÖV	Keine eigentliche Anträge sondern kritische Anmerkungen zu Schräglift "Spinnerei bis Waldheimstrasse" und Verkehrszunahme im Quartier und zu den übergeordneten Leitsätzen zur Ortsplanung	Kenntnisnahme	Hinweise
3	-	Stefan	Merz	Unterägeri	Bauordnung	§ 3	Die Ausnützungsziffer soll in der Wohnzone W2a auf 0.4 erhöht werden. Es soll eine maximale Überbauungsziffer von z.B. 0.22 eingeführt werden. Mit angepassten Zahlen ist dies auch auf die Wohnzone W2b umsetzen.	teilw. Berücksichtigung	In der W2a wird die AZ von 0.31 auf 0.33 angehoben, in der W2b von 0.45 auf 0.48. Wie sich bei der Auswertung zeigt, können nicht alle Bestandesbauten mit der neuen Ausnützungsziffer abgedeckt werden. Die neue Auslegung orientiert sich an den normgeschossigen Bauten. In der W3 wurde dieser berechnete Wert um 0.05 angehoben. Im Sinne, dass noch mehr Bestandesbauten mit der neuen AZ abgedeckt werden können, es aber im Sinne der Innenverdichtung auch möglich sein soll, eine kleine Einliegerwohnung oder die Umnutzung eines Raums zu ermöglichen, soll der kleine Bonus proportional auf die W2a und die W2b angewendet werden und die AZ um 0.02 bzw. 0.03 angehoben werden. Ortsbaulich ergeben sich daraus keine negativen Auswirkungen, dazu ist die Korrektur zu geringfügig. Die Einführung einer Überbauungsziffer wäre ein ganz neues Element in der Bauordnung, welches der Gemeinderat aus folgenden Gründen ablehnt: Der Grundeigentümer würde mit einer weiteren Massvorgabe eingeschränkt, welche je nach Grundstücksgrösse und -form sehr einschränkend wirken kann. Die Auswirkungen auf zahlreiche Einzelfälle können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Die Überbauungsziffer könnte bei grösseren Baugrundstücken auch einfach umgangen werden, indem nach einer ersten Realisierungsetappe im Nachgang Parzellierungen durchgeführt werden. Sie würde aber auch landverbrauchschonende Bauformen, z. B. Reiheneinfamilienhäuser, benachteiligen. Die Regelung würde auch zu einem administrativen Mehraufwand führen.
4	Immoberto AG	Pascal	Schmid	Unterägeri	Baubereichsplan Neuschell	§ 11	Abänderungsantrag, den Baubereichsplan Innenentwicklung Bauzone mit speziellen Vorschriften Neuschellstrasse auf GS 246, Grundbuch Unterägeri, zu erweitern und GS 246 auch die Möglichkeit einer maximalen Geschosshöhe 4 + 1 Attika zu gewähren.	teilw. Berücksichtigt	Das Grundstück wird neu auch in die Zone mit speziellen Vorschriften "Neuschell" (BsV Ne) aufgenommen. Der Baubereich muss aber mit einem nachgelagerten separaten Verfahren ausgeschieden werden.
5	-	Patrick	Iten	Unterägeri	Baubereichsplan Neuschell	§ 11	Vier volle Stockwerke plus ein Attikageschoss im Bereich der Neuschellstrasse (Baubereiche 4 und 5) sind zu hoch, Drei volle Stockwerke plus ein Attikageschoss wären angemessener.	teilw. Berücksichtigt	Die Grundstücke werden neu auch in die Zone mit speziellen Vorschriften "Neuschell" (BsV Ne) aufgenommen. Die Baubereiche müssen aber mit einem nachgelagerten separaten Verfahren ausgeschieden werden. Hinweis: Die Einwendung/ Einsprache wurde gütlich bereinigt und zurückgezogen und daher in der Abstimmungsvorlage nicht behandelt.
6	-	Maria	Möller-Ötiker	Unterägeri	Zonenplan		Das gesamte GS 2304 ist gemäss gemeindlichem Schreiben vom 13.01.22 der Wohnzone W2a zuzuordnen.	Berücksichtigung	Fehler im Zonenplan, wird korrigiert
7	Fam. Graf / Iten / Bissig			Unterägeri	Planungsbericht	Kap. 6.2.3	Folgende Ergänzungen zu Abschnitt "Interessenabwägung auf 106 des Planungsberichtes vornehmen: 1. In der nachbarrechtlichen Betrachtung haben die direkten Anrainer (Familie Oski Iten, Familie Stephan Graf, Familie Martin Bissig) an der östlichen Grenze ein Anrecht auf besondere Rücksichtnahme. 2. Durch die geplanten Bauten wird keine erdrückende Wirkung auf die Liegenschaften der direkten Anrainer entstehen. 3. Die geplanten Bauvorhaben führen zu keiner Verschattung der Liegenschaften an der östlichen Grenze.	Ablehnung	Die besonderen Interessen werden erst auf Stufe Baubewilligungsverfahren behandelt. Es gibt weder ein Projekt noch konkrete Planungen. In der Nutzungsplanung werden keine Vorzugsbehandlungen gegenüber einzelnen Grundeigentümern aufgenommen.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Kap.	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
8.1	-	Hans und Ursula	Merz	Unterägeri	Richtplan	Siedlung	Antrag 1 - Richtplan Verkehr In der öffentlichen Auflage der Ortsplanung ist zu entnehmen, dass für die künftige Erschliessung der Parzelle 801 im Bereich der Waldheimstrasse eine Strassen Ein-/Ausfahrt behördenverbindlich festgelegt ist. Wir beantragen diesen Hinweis-Pfeil im Richtplan zu entfernen.	Berücksichtigung	Die aufgezeigte Erschliessungsplanung (1. Teilüberbauung) seitens Einwender zeigt, dass das Areal von der Alten Landstrasse her erschlossen wird. Der Richtplan wird entsprechend angepasst.
8.2	-	Hans und Ursula	Merz	Unterägeri	Zonenplan		Aufgrund der neuen Möglichkeiten zur Situierung der Gebäude wird beantragt, den Bereich Eu oberhalb der Alten Landstrasse von der Wohnzone W2b in die W3 zu überführen. Es umfasst dies ca. 5'427 m2 Landfläche.	Ablehnung	Die Begründung, welche auf den häuslicheren Umgang mit dem Boden zielt, kann gut nachvollzogen werden. Die Umzonung ist jedoch nicht unerheblich und würde die Interessen Dritter tangieren, was eine nochmalige Auflage notwendig machen würde. Das Anliegen bleibt für die nachfolgende Zonenplanung pendent.
9	-	Karl	Andermatt	Unterägeri	Richtplan	Fusswege	Die bestehende Fussgängerverbindung von der Waldheimstrasse/Schulhaus Acher bis Höhenweg soll in die Massnahme F04 (geplante kommunale Verbindung vom Höhenweg zum Aussichtspunkt) integriert werden. Im Zusammenhang mit M02 (Schützenmattstrasse wird zur Waldheimstrasse verlängert) und M04 (südlicher Teil der Waldheimstrasse wird zur kommunalen Erschliessungsstrasse zurückgestuft) soll dieser Wegabschnitt bezüglich Lage und Zugänglichkeit so angepasst werden, dass eine attraktive, direkte und übersichtliche Wegführung zwischen Zentrum und Aussichtspunkt entsteht (Begradigung des Weges). In Zukunft soll mehr Gewicht auf bestehende und neu zu planende Fussgängerverbindungen gesetzt werden, so dass ein engmaschiges und attraktives Netz im ganzen Siedlungsgebiet von Unterägeri entsteht, wie dies in der Raumentwicklungsstrategie (RES), 3.3 Entwicklungsstrategie Verkehr und Strassenraum, definiert ist.	Ablehnung	Die Wegverbindung wurde erst vor 2 Jahren gesichert. Aufgrund der Planbeständigkeit soll die best. Verbindung so im Richtplan beibehalten werden.
10	Anwohner Neuschellstrasse	Pius	Neff	Unterägeri	Baubereichsplan Neuschell	§ 11	Als betroffene Anwohner sind wir mit der Baubereichsplanung Neuschellstrasse nicht einverstanden und beantragen, diese zur Neubeurteilung unter Einbezug aller Betroffenen zurückzuweisen. Wir beantragen, die Grenzabstände gegenüber nicht in der derselben Zone befindlichen Nachbargrundstücken auf mindestens 5m zu erhöhen und die Anzahl Geschosse auf 3 Geschosse zu beschränken. Falls das Erdgeschoss auf 3.20 m beschränkt würde, könnten wir auch 3 Geschosse + 1 Attikageschoss (= maximale Gebäudehöhe 13.30 m mit Giebel 13.80 m) gutheissen	teilw. Berücksichtigt	Die Grundstücke werden neu auch in die Zone mit speziellen Vorschriften "Neuschell" (BsV Ne) aufgenommen. Die Baubereiche müssen aber mit einem nachgelagerten separaten Verfahren ausgeschrieben werden. Hinweis: Die Einwendung/ Einsprache wurde gütlich bereinigt und zurückgezogen und daher in der Abstimmungsvorlage nicht behandelt.
11	-	Flavian und Cornelia Claudio und Tamara	Löhri	Unterägeri	Baubereichsplan Neuschell	§ 11	Es sind alle Grundeigentümer gleich zu behandeln, weshalb wir beantragen, dass insbesondere auf den GS 901 und 902 je ein Gebäude von maximal drei Stockwerken plus ein Attikageschoss gebaut werden darf.	teilw. Berücksichtigt	Die Grundstücke werden neu auch in die Zone mit speziellen Vorschriften "Neuschell" (BsV Ne) aufgenommen. Die Baubereiche müssen aber mit einem nachgelagerten separaten Verfahren ausgeschrieben werden. Hinweis: Die Einwendung/ Einsprache wurde gütlich bereinigt und zurückgezogen und daher in der Abstimmungsvorlage nicht behandelt.
12	-	Franziska und Philipp	Schurtenberger	Morgarten	Baubereichsplan Neuschell	§ 11	Wir beantragen, dass die Baubereiche 4 und 5 den Besitzverhältnissen bestmöglich in der Ortsplanungsrevision, unter Beibehaltung der „4+1 Attika“, angepasst wird.	teilw. Berücksichtigt	Die Anpassung der Baubereichsgeometrie 4 und 5 an die Besitzverhältnisse wurden soweit möglich und aus ortsbaulichen Überlegungen vertretbar, in geringfügigem Ausmass angepasst. Die Ausnützung wurde proportional zu den zukünftigen Grundstücksgrössen auf die Baubereiche 4 und 5 verteilt. Hinweis: Die Einwendung/ Einsprache wurde gütlich bereinigt und zurückgezogen und daher in der Abstimmungsvorlage nicht behandelt.
13	Schweiger Advokatur	Christoph	Schweiger	Zug	Richtplan	ÖV	Der Eintrag Rpt. Oe02 "Entlang dem Mültreinweg wird ein Schräglift angestrebt. Der Korridor ist zu sichern" sei in Plan und Text des kommunalen Verkehrsrichtplans ersatzlos zu streichen.	Ablehnung	Der Eintrag ist nicht parzellenscharf, sondern gibt lediglich an, dass die Hanglagen im Bereich Waldheim / Waldhof besser erschlossen werden sollen. Der Lösungsansatz wird auf Ebene Richtplan weiter verfolgt, ist er doch ein langfristiger Ansatz, wie sich die Mobilität entwickeln könnte. Es ist zurzeit kein konkretes Projekt. Wenn ein Projekt angegangen wird, ist erstens eine Etappierung denkbar und die Grundeigentümer im möglichen Perimeter werden von Anfang an miteinbezogen.
14	-	Susanna	Zimmerli-Lerch	Unterägeri	Richtplan	ÖV	In keiner Art und Weise mit geplantem Schräglift einverstanden. Der Schräglift wird als für uns und unser Grundstück als in jeder Beziehung sehr negativ beurteilt und wir werden jegliche uns zur Verfügung stehenden Mittel nutzen, um allenfalls die Realisierung dieses Schräglifts zu verhindern.	Ablehnung	Der Eintrag ist nicht parzellenscharf, sondern gibt lediglich an, dass die Hanglagen im Bereich Waldheim / Waldhof besser erschlossen werden sollen. Der Lösungsansatz wird auf Ebene Richtplan weiter verfolgt, ist er doch ein langfristiger Ansatz, wie sich die Mobilität entwickeln könnte. Es ist zurzeit kein konkretes Projekt. Wenn ein Projekt angegangen wird, ist erstens eine Etappierung denkbar und die Grundeigentümer im möglichen Perimeter werden von Anfang an miteinbezogen.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Kap.	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
15.1	-	Adrian	Merz	Unterägeri	Bauordnung	§ 42	§ 42 Änderungen Parkierung (Seite 21/190, Planungsbericht) 1) Beim Gebiet der Güteklasse B soll die maximale Parkplatzzahl auf 100 % erhöht werden bzw. in die Güteklasse C umgewandelt werden. 2) Eine Pflicht für Ladestationen (§ 44) soll aus der Bauordnung gestrichen werden.	teilw. Berücksichtigung	1) Es ist nicht im Interesse des Gemeinderats, dass private Fahrzeuge dauerhaft auf öffentlichen Parkplätzen abgestellt werden. Mit der Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze auf 100 % anstatt 80 % wird die Situation im Hinblick auf die öffentlichen Parkplätze etwas entschärft. Weiterhin möglich bleibt aber, die Anzahl Parkplätze auf minimal 50 % zu reduzieren und damit zukünftigen Entwicklungen zu entsprechen. So müssen in gut erschlossenen Gebieten keine Parkplätze auf Halde erstellt werden. 2) Der Artikel zu den E-Ladestationen wurde falsch verstanden. Es müssen lediglich Ladestationen vorbereitet werden (Leerrohre einlegen und entsprechende Sicherungsplätze auf dem Elektroverteilkasten vorsehen). Die Installation kann dann bei Nachfrage erstellt werden. Die Vorbereitung verursacht weder hohe Kosten, noch müssen dadurch Mieten angehoben werden. Im Gegenteil, wenn es später Ladestationen braucht, können diese wesentlich wirtschaftlicher nachgerüstet werden. Der Antrag wird abgelehnt.
15.2	-	Adrian	Merz	Unterägeri	Richtplan & Planungsbericht	Siedlung	Langfristige Sportflächenplanung (nach 2040), Seite 43 Die Gemeinde bzw. der FC Ägeri müssen besorgt sein, die benötigte Anzahl an Parkplätzen in unmittelbarer Umgebung zu gewährleisten, damit bei Spielbetrieb keine Verkehrsbehinderungen entstehen, wie diese heute bereits vorkommen.	Ablehnung	Kenntnisnahme, der Eintrag ist ein Zwischenentscheid, weshalb klar ist, dass nicht alle Abklärungen gemacht sind und zum Standort noch Vorbehalte bestehen.
15.3	-	Adrian	Merz	Unterägeri	Richtplan & Planungsbericht	Siedlung Kap. 4.2.1	Erschliessung Bauzonen (Seite 45, Planungsbericht) Die Eigentümerin der GS 439 hat ein bestehendes Fuss- und Fahrwegrecht über die GS 438 (St. Anna). Die Gemeinde muss der Eigentümerin ermöglichen, die Parzelle über die GS 438 (Am Baumgarten-Strasse) weiterhin befahren zu können. Eine Erschliessung über die GS 440 zur Heimelistrasse kann aktuell nicht verlangt werden, da die GS 440 bisher noch landwirtschaftlich genutzt wird.	Berücksichtigung	Eintrag im Richtplan und Planungsbericht anpassen.
15.4	-	Adrian	Merz	Unterägeri	Zonenplan		Umzonung Nr. 24 betreffend Aufhebung abweichende Bestimmungen, Kompensation Hotelbonus Seefeld: Das GS 79 soll eine Zone W2b bleiben und nicht in eine Zone W3 aufgezont werden, da die Aufzonung des GS 75 bereits die zurückgezonte Zone KC in eine OelE kompensiert. Falls das GS 79 trotzdem in eine W3 mit Höhenbeschränkung oberhalb des Hobacherwegs aufgezont wird, müssen das GS 442 und GS 931 westlich der GS 79, um keine raumplanerischen Nachteile zu erfahren und im Sinne der Art. 8a Abs. 1c RPG auch in eine W3 aufgezont werden. Ohne Höhenbeschränkung oberhalb des Hobacherwegs müsste das GS 2297 ebenfalls aufgezont werden.	teilw. Berücksichtigung	Die Beurteilung der Mehrwertabschöpfung und die Abgrenzung zu gesetzlichen Umzonungen sind korrekt und werden nicht angepasst. Die Einwände bezüglich raumplanerischer Nachteile wurden im Vorfeld mit einer Studie durch den externen Ortsplaner geprüft. Daraus resultierte die teilweise Höhenbeschränkung, welche eine gute Einordnung sicherstellt. Es gibt immer Übergänge zu tieferen Zonen, diese betragen – wie vorliegend – mindestens eine Geschosshöhe, was den geringstmöglichen Übergang darstellt und vorliegend als verträglich beurteilt wird. Der Text im Planungsbericht ist jedoch falsch und wird angepasst: oberhalb Hobacherweg, nicht oberhalb Heimelistrasse.
15.5	-	Adrian	Merz	Unterägeri	VR - Vertrag		Freizeit und Erholung am See, Seite 33, 43 und 97 Die Gemeinde soll für die Bevölkerung das Konzept der Seefeldwiese mit der genauen Nutzung (Allee, Fussgängerbrücke, Wiesennutzung etc.), Baurechts- und Unterhaltskosten vorstellen. Ausserdem soll darauf hingewiesen werden, dass der Eigentümer der GS 567 Wert darauf legt, dass er eine unentgeltliche Freihaltung mittels der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung gewährleisten und favorisieren würde, wie dies im öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart wurde. Dahingehend soll die Frage gestellt werden, ob der gesamten Wiese eine öffentliche Nutzung zugewiesen werden soll, oder ob ein Teil als Landwirtschaftsfläche erhalten bleibt und nur entlang der Seestrasse und am Seeufer öffentlich genutzt wird, würde das Allmendland weiter landwirtschaftlich genutzt, oder wird dies von der Gemeinde bewirtschaftet und kompostiert? Der vereinbarte Baurechtszins ist nochmals zu beurteilen.	Ablehnung	Der Antrag bezieht sich auf die zukünftige Nutzung und die Absichtserklärung für den Abschluss eines Baurechtsvertrags sofern die Ortsplanung angenommen wird. Zum Baurechtsvertrag kann die Stimmbewölkerung zur gegebenen Zeit Stellung nehmen, wenn dazu auch eine Vorlage ausgearbeitet wurde.
15.6	-	Adrian	Merz	Unterägeri	BBP	Birmislos	Überführung ordentlicher Bebauungsplan Birmislos (Nr. 6); Gemäss Planungsbericht gibt es eine leichte Verschiebung des Baubereichs und des Bereichs für Unterniveaubauten. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Unterniveaulinien dem bereits ausgeführten Untergeschoss angepasst werden. Es werden jedoch keine Einwände erhoben.	Kenntnisnahme	Hinweis
15.7	-	Adrian	Merz	Unterägeri	Baubereichsplan Alte Landstrasse		Baubereichsplan Innenentwicklung: Bauzone mit speziellen Vorschriften "Alte Landstrasse" (BsV La): Das Baufeld 2 der BsV La auf GS 2296 und dem Teil auf GS 442 (283 m2) soll um min. 74 cm nach Osten verschoben werden, damit die Flächenverhältnisse ausgeglichen und der Verteilschlüssel zwischen der GS 2296 und GS 442 besser gemacht werden kann. Es ist zu prüfen, ob die Baufelder im Volumen und Form innerhalb der Grundstücke später noch verschoben werden können, um beispielsweise allfällige Gewässerräume zu umgehen und die Baukörper mit gleichmässigeren Abständen in die Umgebung einzupassen. Obwohl die Auflagen der Gewässer für die öffentliche Auflage nur zur Orientierung sind und die Gemeinde das gleiche Interesse aufweist, ist alles daran zu setzen, dass der Kanton den Baumgartenbach unterhalb der Heimelistrasse aus dem kantonalen Richtplan streicht und somit die Gewässer- und Gewässerraumlinien aufgehoben werden.	bereits im Auflageplan berücksichtigt	Das Baufeld wurde bereits vor der Auflage in Absprache mit dem Grundeigentümer verschoben; die Einwendung ist daher hinfällig.
15.8	-	Adrian	Merz		Zonenplan		Umzonung Nr. 22 Fassung Turnplatz: Die Teilumzonung auf dem GS 464 von einer OelB in eine Kernzone A soll nicht vollzogen werden.	Berücksichtigung	Der Alte Turnplatz soll weitgehend als Freihaltfläche mit Parkplatzmöglichkeit langfristig erhalten bleiben. Ob der gesamte Platz gebraucht wird, wird in einem Studienverfahren bis Ende 2024 geklärt. Die jetzige Umzonung würde die Planungsfreiheiten einschränken, daher wird die Umzonung wieder gestrichen.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Kap.	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
16.1	SVP Unterägeri	Esther	Monney	Unterägeri	Richtplan	Landschaft & Erholung	Bei allen Vorhaben zum Schutz der Landschaft soll immer darauf geachtet werden, dass eine rentable Landwirtschaft weiterhin möglich ist. Daher ersuchen wir den Gemeinderat bei allen Massnahmen, die eine Einschränkung für die produzierende Landwirtschaft bedeuten, zurückhaltend zu sein, vor allem bei den Massnahmenblätter: L4, L6, L7, L8, 19. Es wird Wert darauf gelegt, dass bei all Vorhaben die Eigentumsverhältnisse gewahrt werden. Insbesondere bei: Ri OeV: Oe01 & Oe02; Schräglift - der Korridor ist zu sichern und Ri Fussweg: F06 & F07- Für kostenintensiven und weitreichende Projekte in der Dorfentwicklung sind dem Volk eine detaillierte Dokumentation, inklusive Kosten und Folgekosten zur Mitsprache vorzulegen. Dies insbesondere bei: Ri OeV: Oe01 & Oe02, sowie Ri Siedlung: S10, S11 & S13 Um die Ortsplanungsrevision nicht unnötig zu blockieren, verzichten wir zum jetzigen Zeitpunkt auf einen Einwand gegen diese Projekte, unter Vorbehalt der oben erwähnten Bedingungen.	Kenntnisnahme	Hinweise
16.2	SVP Unterägeri	Esther	Monney	Unterägeri	Richtplan	Verkehr	Richtplan MIV: M 01: Die flächendeckende Verkehrsberuhigung im ganzen Dorfgebiet wird abgelehnt. Der Verkehr im Dorf soll fliessen und nicht stocken. Daher sind flächendeckende Massnahmen zur Verkehrsberuhigung nicht zielführend.	Ablehnung	Der Richtplan sieht keine flächendeckende Einführung vor, sondern welche Quartierstrasse für Verkehrsberuhigungsmassnahmen geeignet sind. Die Einführung erfolgt etappiert bei Bedarf und mehrheitlichem Wunsch der Anwohner. Die Massnahmen werden in einem partizipativen Prozess mit den Anwohnern erarbeitet und erst dann erfolgt die verkehrsrechtliche Beurteilung einer Anordnung durch die Sicherheitsdirektion des Kantons Zug.
16.3	SVP Unterägeri	Esther	Monney	Unterägeri	Bauordnung	§ 42	§ 42 Parkierungsvorschriften, Ausmass: Der Reduktionsfaktor der Parkierungsvorschriften im Zentrum auf 80 % wird abgelehnt. Dies würde das Wildparkieren im Dorf fördern. Dieses Problem ist z.B. bereits heute im Quartier Zimel akut.	Berücksichtigung	Es ist nicht im Interesse des Gemeinderats, dass private Fahrzeuge dauerhaft auf öffentlichen Parkplätzen abgestellt werden. Mit der Erhöhung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze auf 100 % anstatt 80 % wird die Situation im Hinblick auf die öffentlichen Parkplätze etwas
16.4	SVP Unterägeri	Esther	Monney	Unterägeri	Bauordnung	§ 44	§ 44 Abs. 2, Ausstattung, wenigstens die Hälfte der Abstellplätze sind mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge zu versehen oder so zu erstellen sind, dass sie sofort nachgerüstet werden können. Die SVP lehnt den § 44 Abs. 2 ab.	Ablehnung	Der Artikel zu den E-Ladestationen wurde falsch verstanden. Es müssen lediglich Ladestationen vorbereitet werden (Leerrohre einlegen und entsprechende Sicherungsplätze auf dem Elektroverteilkasten versehen). Die Installation kann dann bei Nachfrage erstellt werden. Die Vorbereitung verursacht weder hohe Kosten, noch müssen dadurch Mieten angehoben werden. Im Gegenteil, wenn es später Ladestationen braucht, können diese wesentlich wirtschaftlicher nachgerüstet werden. Der Antrag wird abgelehnt.
16.5	SVP Unterägeri	Esther	Monney	Unterägeri	Zonenplan		Zonenplan, Umzonung Nr. 22 innerhalb Bauzone, ORP Planungsbericht S. 15 Nr. 22, S. 130 Nr. 22 Fassung Turnplatz: Die Umzonung des Teilstücks des alten Turnplatzes wird abgelehnt.	Berücksichtigung	Der Alte Turnplatz soll weitgehend als Freihaltefläche mit Parkplatzmöglichkeit langfristig erhalten bleiben. Ob der gesamte Platz gebraucht wird, wird in einem Studienverfahren bis Ende 2024 geklärt. Die jetzige Umzonung würde die Planungsfreiheiten einschränken, daher wird die Umzonung wieder gestrichen.
17.1	GLP Unterägeri	Raphael	Weiss	Unterägeri	Bauordnung	§ 2	Artikel 2 ist wie folgt zu ergänzen (roter Text): Die Baukommission und die Umweltkommission beraten berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen und zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson eingeholt werden.	teilw. Berücksichtigung	Es können nicht zwei Kommissionen beratend zuständig sein, das verursacht zu viele Unklarheiten. Die Baukommission muss federführend bleiben. Hingegen soll der Absatz 2 wie folgt ergänzt werden (unterstrichener Text): Die Baukommission berät den Gemeinderat [...] zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson oder ein Mitbericht einer gemeindlichen Kommission eingeholt werden.
17.2	GLP Unterägeri	Raphael	Weiss	Unterägeri	Bauordnung	§ 48	§ 48 Abs. 2 ist zu streichen und durch folgenden Text zu ersetzen: Die Gemeinden erheben mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass; b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt. c) Diese Mehrwertabgaben sind für bezahlbaren Wohnraum zu verwenden. d) Die Mehrwertabgabe wird erst bei der Realisierung der entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten fällig.	Ablehnung	Die rechtliche Grundlage für eine Mehrwertabschöpfung wird erst mit der Revision der Bauordnung geschaffen. Das heisst, zukünftig wird nicht nur bei Ein-, sondern auch bei Um- und Aufzonungen grundsätzlich Mehrwert abgeschöpft. Trotzdem wird bei grossen Arealen, die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung um- oder aufgezont werden, der Mehrwert mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags abgeschöpft.
17.3	GLP Unterägeri	Raphael	Weiss	Unterägeri	Bauordnung	§ neu	Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen: § xx Vorbildfunktion öffentliche Hand 1 Neubauten der Gemeinden müssen die Zielwerte der Norm SIA 380/1 erreichen. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® mit dem Zusatz A oder P vorliegt. 2 Umbauten von bestehenden Gebäuden müssen die Grenzwerte für Neubauten der Norm SIA 380/1 einhalten. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® Neubau vorliegt. 3 Das Potenzial zur Nutzung von Sonnenenergie von bestehenden und neuen Gebäuden, welche im Eigentum der Gemeinde stehen, ist möglichst weitgehend auszuschöpfen, wobei die Stromerzeugung im Vordergrund steht.	Ablehnung	Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Energiestadt selber auferlegt, Gebäude gemäss Gebäudestandard 219.1 auszuführen. Das lässt hinsichtlich Ausführung und Zertifizierung einen gewissen Spielraum. Wie aktuelle Projekte zeigen, baut der Gemeinderat verschiedenste Sondergebäude, teilweise im denkmalgeschützten Bestand. Eine generelle Regelung in der Bauordnung wird abgelehnt, insbesondere, weil mit der Festschreibung in der Bauordnung dann begründete Abweichungen als Ausnahmegenehmigung genehmigt werden müssten. Das wird Projektverhinderern Tür und Tor für Einsprachen öffnen, was unnütze Mehrkosten und Administration auslösen wird.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Kap.	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
17.4	GLP Unterägeri	Raphael	Weiss	Unterägeri	Bauordnung	§ neu	Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen: § 4x Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatzanlagen 1 Bei Neubauten von Parkieranlagen und Parkdecks mit mehr als 5 Plätzen gilt eine Pflicht zur Photovoltaikanlagen. 2 Die im, auf oder am Gebäude oder dem dazugehörigen Grundstück installierte Photovoltaikanlage muss bei Neubauten von Parkplatzanlagen mindestens eine installierte Leistung von 0.5 kWpeak/ pro neu gebauten Parkplatz erbringen. 3 Der Nachweis der minimal zu installierenden Leistung gemäss Abs. 2 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Formular zu erbringen. 4 Bei der Bauabnahme ist zu belegen, dass die effektiv installierte Leistung der im Nachweis errechneten minimalen Leistung entspricht. Ab einer Abweichung von 1 kW nicht installierter Leistung ist die Ersatzabgabe geschuldet. 5 Wird keine Anlage zur Eigenstromerzeugung realisiert, so hat die Bauherrschaft einmalig eine Ersatzabgabe von 1000 Franken pro kWpeak nicht realisierter Leistung an die Gemeinde zu leisten. Basis der Berechnung ist die Differenz der minimal zu installierenden Leistung zur effektiv installierten Leistung. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und soll zur Förderung der lokalen erneuerbaren Stromproduktion verwendet werden.	Ablehnung	Eben erst ist auf eidgenössischer Ebene solch eine Vorschrift abgelehnt worden. Solche generellen, einseitigen Vorschriften berücksichtigen weder die Einordnung noch geeignete Lage noch die technischen Vorschriften und werden daher abgelehnt.
20	Korporation			Unterägeri	Richtplan	Siedlung	Antrag zum Zwischenergebnis im Richtplan Siedlung (Sportanlagen (Erweiterungsvarianten)) 1. Die Flächen Zone Sportanlagen (Erweiterungsvarianten), süd-östlich des Gebietes Schützen-Boden, sind ersatzlos aus der Richtplankarte "Siedlung" zu löschen. 2. Sollte in Ihrem Bericht Bezug auf diese Zone Sportanlagen (Erweiterungsvarianten) im Gebiet Schützen-Boden genommen werden, so sind diese Textpassagen ebenfalls ersatzlos zu streichen. 3. Der Korporation Unterägeri ist es ein sehr grosses Anliegen, dass über ortsplanerische Anliegen zuerst zwischen den Behörden ganzheitlich diskutiert wird, bevor einseitige Begehren und Wünsche ohne Rücksprache mit der Grundeigentümerin publiziert werden.	Ablehnung	Der Eintrag ist ein Zwischenergebnis, weshalb klar ist, dass nicht alle Abklärungen gemacht sind und naturgemäss zum Standort noch Vorbehalte bestehen, welche in einem weiteren Schritt abgeklärt werden müssen, bevor ein definitiver Richtplaneintrag in der nächsten Planungsgeneration erfolgen könnte.
22.1	SP Unterägeri	Stefan	Rothenbühler	Unterägeri	Richtplan	Siedlung	1. Verbindlichkeit bezahlbarer Wohnraum Richtplantext S02 (Planungsbericht, S. 40): "Es soll bezahlbarer Wohnraum entstehen, damit auch Einheimische (junge Familien und im Dorf Beschäftigte) ein erschwingliches Zuhause finden" - Antrag auf Ersetzung von "soll" durch ein "muss"	Ablehnung	Richtpläne sind nicht eigentümergebunden, bei einem Thema, dass die Behörde jedoch grossmehrheitlich nur in Kooperation mit Grundeigentümern umsetzen kann, ist eine muss-Formulierung nicht zweckmässig.
22.2	SP Unterägeri				Planungsbericht / Richtplan	Kap. 5.3	Erhöhung Zielgrösse bezahlbarer Wohnraum im Planungsbericht S. 75: Kap. 5.3 Preisgünstiger Wohnraum: "Ziel ist es, in den nächsten 15 Jahren - durch Eigenrealisierungen oder Partnerschaften - etwa 30-50 preisgünstige Mietwohnungen zu sichern. Dies ist die minimale Anzahl an Wohnungen, die für Unterägeri statistisch ermittelt wurde, um Wohnraum für Personen zur Verfügung zu stellen, die wichtige Aufgaben in der Gemeinde sicherstellen, jedoch über keine grosse Kaufkraft verfügen." Antrag: Erhöhung der Zielgrösse von 30-50 auf 200.	Ablehnung	Im Planungsbericht und in der Raumentwicklungsstrategie wurde bewusst eine konkrete Zahl genannt, was eher unüblich ist. Wenn hinsichtlich preisgünstigen Wohnungen mehr als 50 Wohnungen erreicht werden, ist das Ziel übertroffen, dagegen spricht nichts. Hingegen liegen 200 Wohnungen weit über dem angestrebten Wachstumszielen und sind unrealistisch.
22.3	SP Unterägeri				Bauordnung	§ 48	Mehrwertabgabe, Bauordnung § 48 Abs. 2, "Aufzonen und Umzonen, die im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfolgen, lösen grundsätzlich keine Mehrwertabgabe im Sinne Abs. 1 aus. Erhebliche Mehrwerte im Sinne Art. 5 Abs. 1 RPG werden mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen geregelt." - Antrag auf Erhebung einer Mehrwertabgabe von 20 % auch auf "unerhebliche Mehrwerte", die für bezahlbaren Wohnraum eingesetzt wird. - Antrag auf Verpflichtung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei Mehrausnutzung durch Auf- oder Umzonung durch die Revision, insbesondere in den vorgesehenen Verdichtungsräumen.	Ablehnung	Die rechtliche Grundlage für eine Mehrwertabschöpfung wird erst mit der Revision der Bauordnung geschaffen. Das heisst, zukünftig wird nicht nur bei Ein-, sondern auch bei Um- und Aufzonen grundsätzlich Mehrwert abgeschöpft. Trotzdem wird bei grossen Arealen, die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung um- oder aufgezonnt werden, der Mehrwert mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags abgeschöpft.
23	-	Cäcilia	Trachsel	Menzingen	Planungsbericht / Richtplan	Kap. 4.2.1	Das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur landwirtschaftlichen Nutzung z.G. GBP Nr. 439, z.L GBP Nr. 438 ist beizubehalten. Die Erschliessung der Parzelle GS 439 ist zusätzlich mit einem unentgeltlichen Fuss- und Fahrwegrecht (z.G. GS 439, z.L GS 438) über die Parzelle GS 438 (St. Anna) sicherzustellen. Die Formulierung im Planungsbericht (s. 45) "Neu ist eine Erschliessung direkt an die Alte Landstrasse geplant" ist im Planungsbericht zu löschen.	teilw. Berücksichtigung	Der Eintrag im Richtplan wurde aus dem Richtplan 2008 übernommen. Im Richtplan und im Planungsbericht ist jedoch die Erschliessung über das Areal St. Anna zu ergänzen bzw. Text im Planungsbericht anzupassen
24.01	Alternative - Die Grünen	Beat	Ryser	Unterägeri	Bauordnung	§ 2	Artikel 2 Baukommission, Absatz 2 ist wie folgt zu ergänzen (roter Text): 2) Die Baukommission und <u>die Umweltkommission beraten</u> berät den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen und zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson eingeholt werden.	teilw. Berücksichtigung	Es können nicht zwei Kommissionen beratend zuständig sein, das verursacht zu viele Unklarheiten. Die Baukommission muss federführend bleiben. Hingegen soll der Absatz 2 wie folgt ergänzt werden (unterstrichener Text): Die Baukommission berät den Gemeinderat [...] zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson oder <u>ein Mitbericht einer gemeindlichen Kommission</u> eingeholt werden.
24.02	Alternative - Die Grünen	Beat	Ryser	Unterägeri	Bauordnung	§ 3	Bauordnung, Zonenvorschriften, § 3 Masse für Einzelbauweisen: § 3, Absatz neu: Alle Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen (W., WA.), Arbeitszonen (AA) und Kernzonen KA, KB, KC müssen 15 % ökologische Ausgleichsflächen bereitstellen. Welche ökologischen Flächen, in welchem Ausmass anrechenbar sind, wird durch die Umweltkommission ausgearbeitet.	Ablehnung	Die Ziffer ist in den Kernzonen nicht umsetzbar. In den übrigen Zonen wird diesem Anliegen in § 29, 30 und 31 Rechnung getragen, welche die ökologischen Massnahmen vorgeben.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Kap.	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
24.03	Alternative - Die Grünen	Beat	Ryser	Unterägeri	Bauordnung	§ 48	<p>§ 48 bezahlbarer Wohnraum Absatz 2) der Bauordnung ist zu streichen.</p> <p>2) Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfolgen, lösen grundsätzlich keine Mehrwertabgabe im Sinne Abs. 1 aus. Erhebliche Mehrwerte im Sinne Art. 5 Abs. 1 RPG werden mittels Verträgen geregelt.</p> <p>und durch folgenden Text zu ersetzen:</p> <p>neu Absatz 2) Die Gemeinden erheben mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei</p> <p>a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass;</p> <p>b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.</p> <p>c) Diese Mehrwertabgaben sind für bezahlbaren Wohnraum zu verwenden</p> <p>d) Die Mehrwertabgabe wird erst bei der Realisierung der entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten fällig.</p>	Ablehnung	Die rechtliche Grundlage für eine Mehrwertabschöpfung wird erst mit der Revision der Bauordnung geschaffen. Das heisst, zukünftig wird nicht nur bei Ein-, sondern auch bei Um- und Aufzonungen grundsätzlich Mehrwert abgeschöpft. Trotzdem wird bei grossen Arealen, die im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung um- oder aufgezonnt werden, der Mehrwert mittels eines verwaltungsrechtlichen Vertrags abgeschöpft.
24.04	Alternative - Die Grünen	Beat	Ryser	Unterägeri	Bauordnung	§ 23	<p>§ 23 Zone für Familiengärten (Fa): Das von der Gemeinde zu genehmigende Betriebsreglement sollte unbedingt festhalten, dass in dieser Zone keine Pestizide und keine Mineräldünger angewendet werden dürfen.</p>	Berücksichtigung	Umweltrecht ist nicht sachgerecht in der Bauordnung. Die Baupolizei muss dann Düngevorschriften kontrollieren und Nichteinhaltungen ahnden. Daher wird vorgeschlagen, die Pflicht zur Erstellung eines Betriebsreglements (analog der Campingzone), in welchem insbesondere Düngevorschriften enthalten sein müssen, für diese Zone aufzunehmen.
24.05	Alternative - Die Grünen	Beat	Ryser	Unterägeri	Bauordnung	§ neu	<p>Bauordnung, neuer Artikel Label Minergie</p> <p>Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen:</p> <p>§ xx Vorbildfunktion öffentliche Hand (neuer Artikel)</p> <p>Absatz 1</p> <p>Neubauten der Gemeinden müssen die Zielwerte der Norm SIA 380/1 erreichen. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® mit dem Zusatz A oder P vorliegt.</p> <p>Absatz 2</p> <p>Umbauten von bestehenden Gebäuden müssen die Grenzwerte für Neubauten der Norm SIA 380/1 einhalten. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® Neubau vorliegt.</p> <p>Absatz 3</p> <p>Das Potenzial zur Nutzung von Sonnenenergie von bestehenden und neuen Gebäuden, welche im Eigentum der Gemeinde stehen, ist möglichst weitgehend auszuschöpfen, wobei die Stromerzeugung im Vordergrund steht.</p>	Ablehnung	Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Energiestadt selber auferlegt, Gebäude gemäss Gebäudestandard 219.1 auszuführen. Das lässt hinsichtlich Ausführung und Zertifizierung einen gewissen Spielraum. Wie aktuelle Projekte zeigen, baut der Gemeinderat verschiedenste Sondergebäude, teilweise im denkmalgeschützten Bestand. Eine generelle Regelung in der Bauordnung wird abgelehnt, insbesondere, weil mit der Festschreibung in der Bauordnung dann begründete Abweichungen als Ausnahmegenehmigung genehmigt werden müssten. Das wird Projektverhinderern Tür und Tor für Einsprachen öffnen, was unnütze Mehrkosten und Administration auslösen wird.
24.06	Alternative - Die Grünen	Beat	Ryser	Unterägeri	Bauordnung	§ neu	<p>Bauordnung und Richtplan: Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, Grundstücknummer 222:</p> <p>Neben dem Fussballplatz gibt es Schrebergärten im Bereich der Grundstücknummer 222, die neu der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeordnet werden sollen. Solange es dort Schrebergarten gibt, sollen sie ebenfalls einem Betriebsreglement gemäss Artikel 23 unterstellt werden, so dass auch hier der Pestizid- und Mineräldüngereinsatz verboten werden kann.</p>	Ablehnung	Mit einer Aufnahme der Vorschrift im Baureglement würde diese für die gesamte OelB gelten. Da die aktuelle Nutzung mit Schrebergärten neben dem Fussballplatz aber nicht der Kernnutzung entspricht, wird die Ergänzung abgelehnt. Die umweltrechtlichen Gesetzesbestimmungen können aber seitens Grundeigentümer mittels Betriebsreglement freiwillig verschärft werden.
24.07	Alternative - Die Grünen	Beat	Ryser	Unterägeri	Zonenplan		<p>Richtplan, Zonenplan, Kernzone C, Grundstücknummer 420 (Schützenmatt):</p> <p>Die noch nicht überbauten Flächen der Grundstücknummer 420 (Schützenmatt) sind in Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umzuwandeln.</p>	Ablehnung	Das im kantonalen Richtplan als Zentrumsgebiet eingetragene Gebiet soll gemäss den kommunalen Planungsabsichten der Innenverdichtung für Wohnnutzung erhalten bleiben.
24.08	Alternative - Die Grünen	Beat	Ryser	Unterägeri	Bauordnung	§ 30	<p>§ 30 Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgestaltung: Grundsätzlich begrüßen wir diesen Artikel. Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen erfüllen jedoch bei weitem noch nicht die im Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (SR 451) rechtlich verankerten Bestimmungen. Diese müssen vollumfänglich umgesetzt werden.</p>	Ablehnung	Das Bundesgesetz bezieht sich nicht auf die Ausgestaltung von Vorgärten, sondern in erster Linie auf den Schutz von Tieren allgemein, vor allem in Landschaften, Moorlandschaften und Parks von nationaler Bedeutung. Die Gesetzesbestimmungen zum Schutz der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt gelten allgemein, mit den vorgesehenen Vorschriften in der Bauordnung werden diese Vorgaben eingehalten.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Kap.	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
24.09	Alternative - Die Grünen	Beat	Ryser	Unterägeri	Bauordnung	§ neu	Bauordnung, neuer Artikel, Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatzanlagen Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen: § 4x Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatzanlagen Absatz 1 Bei Neubauten von Parkierungsanlagen und Parkdecks mit mehr als 5 Plätzen gilt eine Pflicht zur Photovoltaikanlagen. Absatz 2 Die im, auf oder am Gebäude oder dem dazugehörigen Grundstück installierte Photovoltaikanlage muss bei Neubauten von Parkplatzanlagen mindestens eine installierte Leistung von 0.5 kWpeak / pro neu gebauten Parkplatz erbringen. Absatz 3 Der Nachweis der minimal zu installierenden Leistung gemäss Abs. 2 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Formular zu erbringen. Absatz 4 Bei der Bauabnahme ist zu belegen, dass die effektiv installierte Leistung der im Nachweis errechneten minimalen Leistung entspricht. Ab einer Abweichung von 1 kW nicht installierter Leistung ist die Ersatzabgabe geschuldet. Absatz 5 Wird keine Anlage zur Eigenstromerzeugung realisiert, so hat die Bauherrschaft einmalig eine Ersatzabgabe von 1000 Franken pro kWpeak nicht realisierter Leistung an die Gemeinde zu leisten. Basis der Berechnung ist die Differenz der minimal zu installierender Leistung zur effektiv installierten Leistung. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und soll zur Förderung der lokalen erneuerbaren Stromproduktion verwendet werden.	Ablehnung	Eben erst ist auf eidgenössischer Ebene solch eine Vorschrift abgelehnt worden. Solche generellen, einseitigen Vorschriften berücksichtigen weder die Einordnung noch geeignete Lage noch die technischen Vorschriften und werden daher abgelehnt.
24.10	Alternative - Die Grünen	Beat	Ryser	Unterägeri	Planungsbericht / Richtplan	Kap. 5.3	Planungsbericht S. 75: Kap. 5.3 Preisgünstiger Wohnraum, Erhöhung Zielgrösse bezahlbarer Wohnraum: "Ziel ist es, in den nächsten 15 Jahren - durch Eigenrealisierungen oder Partnerschaften - etwa 30-50 preisgünstige Mietwohnungen zu sichern. Dies ist die minimale Anzahl an Wohnungen, die für Unterägeri statistisch ermittelt wurde, um Wohnraum für Personen zur Verfügung zu stellen, die wichtige Aufgaben in der Gemeinde sicherstellen, jedoch über keine grosse Kaufkraft verfügen." Antrag Erhöhung der Zielgrösse von 30-50 auf 200.	Ablehnung	Im Planungsbericht und in der Raumentwicklungsstrategie wurde bewusst eine konkrete Zahl genannt, was eher unüblich ist. Wenn hinsichtlich preisgünstigen Wohnungen mehr als 50 Wohnungen erreicht werden, ist das Ziel übertroffen, dagegen spricht nichts. Hingegen liegen 200 Wohnungen weit über dem angestrebten Wachstumszielen und sind unrealistisch.
25	Neue Haus AG	Cengizhan	Ari	Rotkreuz	Bauordnung	§ 9	Unter § 9, Kernzone C, Absatz 6), Baubereiche 5a, 5b, 5c 6) Baubereiche: 5a max. Geschosshöhe 4 + Attika fehlt 5b max. Geschosshöhe 5 + Attika fehlt 5c max. Geschosshöhe 5 + Attika fehlt Die max. anrechenbare Geschosshöhe pro Baufeld ist korrekt ausgewiesen, bei der Geschosshöhe fehlt jedoch bei allen drei Baubereichen das Attikageschoss.	teilw. Berücksichtigung	Bei der Umsetzung des Richtprojekts im Zonenplan wurden die Attikageschosse weggelassen. Grundsätzlich orientiert sich die Zonenplanung jedoch am Richtprojekt; die Attikageschosse bei den beiden Gebäuden an der Seestrasse werden ergänzt. Vier Geschosse plus Attika beim Gebäude 5a entsprechen sogar der Regelbauweise. Das Gebäude 5b (fünf plus Attika) beschränkt sich auf den Kopfbau, der sich deutlich vom abgewinkelten Längsbau entlang der Florastrasse (vier Vollgeschosse) absetzen soll. Das Gebäude 5c bleibt hingegen bei fünf Vollgeschossen.
26.1	-	Ruedi	Hess	Unterägeri	Zonenplan		Ein- und Auszonungen; Nr. 5 Wilbrunnenstrasse (Seiten 109-110, Planungsbericht): geplante Erweiterung der best. Wohnzone (W3) in Richtung der bestehenden Scheune (Assek.-Nr. 147a) auf GS 134. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso man durch die Neueinzonung auf GS 133 in seinen landwirtschaftlichen Aktivitäten auf GS 134 fortan eingeschränkt sein sollte. Die Argumentation – ein Abstandsmass von 10.00 m von der Bauzonengrenze zur Scheune, wie dies beispielsweise bei einer kleinen Viehhaltung der Fall wäre, sei hier nicht gerechtfertigt, und der aktuell bestehende Mindestabstand zur Neueinzonung sei mit 7.00 m ausreichend – wird bestritten. Es wird ein korrekter Mindestabstand der Neueinzonung zum Stall verlangt.	Ablehnung	Wie im Planungsbericht ausgeführt, ist der Abstand aufgrund der Nutzung mit 7 m korrekt eingehalten.
26.2	-	Ruedi	Hess	Unterägeri	Richtplan	Siedlung	Die beiden Standorte für Sportflächenerweiterung Schützen/Boden und Schönenbüel sind aus dem Richtplan Siedlung und Landschaft und allfälligen weiteren gemeindlichen Plänen zu strichen.	teilw. Berücksichtigung	Der Eintrag ist ein Zwischenergebnis, weshalb klar ist, dass nicht alle Abklärungen gemacht sind und naturgemäss zum Standort noch Vorbehalte bestehen, welche in einem weiteren Schritt abgeklärt werden müssen, bevor ein definitiver Richtpläneintrag in der nächsten Planungsgeneration erfolgen könnte. Beim Standort Schönenbüel hingegen stehen zwingende grundbuchrechtliche Vorbehalte entgegen, welche die Gemeinde selbst betreffen, weshalb dieser Standort aus dem Richtplan gestrichen wird. Alternativ könnte die Fläche auf dem Grundstück westlich des Schönenbüels (innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie) geprüft werden.
28.5	WWF Schweiz, WWF ZG, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Zug				Bauordnung	§ neu	Zugunsten der Natur und mit Hinblick auf den Klimawandel fordern wir die Gemeinde auf, folgende Artikel zu ergänzen: § XX Naturobjekte Ergänzen mit folgenden Absätzen gemäss Musterbauordnung: 1 Die im Anhang X aufgeführten Naturobjekte sind geschützt. 2 Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an geeigneter Stelle zu ersetzen. Über die Pflege hinausgehende Eingriffe sind bewilligungspflichtig. Die Naturobjekte sind nicht aufgeführt. Zum Schutz dieser ist es zwingend, diese aufzuführen.	Ablehnung	Der Richtplan Landschaft enthält alle wesentlichen, schützenswerten Objekte, die kommunalen Naturschutzobjekte werden im Zonenplan gemäss den Bestimmungen in § 26 in der Bauordnung flächenmässig festgelegt, bzw. die einzelnen Naturschutzobjekte werden im Planungsbericht beschrieben. Eine weitere Aufzählung sowie weitergehende Vorschriften werden abgelehnt.
28.6	WWF Schweiz, WWF ZG, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Zug				Bauordnung	§ 30	§ 30 Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgestaltung ist zu ergänzen mit folgenden Absätzen gemäss Musterbauordnung: 1) Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen. 2) Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.	teilw. Berücksichtigung	Auf kommunaler Ebene sind Absichten wie der vorgeschlagene Absatz eins auf Stufe Richtplan festgehalten und behördenverbindlich. Auf Stufe Nutzungsplanungen (Einspracheauftrag ist bereits heute sehr gross) bergen so allgemein formulierte Artikel Gefahren für willkürliche Einsprachen, welche auch im Sinne der Wohnbauförderung vermieden werden müssen. Der vorgeschlagene Absatz 2 wird aufgenommen (neu Absatz 6).

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Kap.	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
28.7	WWF Schweiz, WWF ZG, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Zug				Bauordnung	§ neu	<p>§ Lebensraum von Tieren</p> <p>1 Bei baulichen Änderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Ersatzneubauten sind vorhandene Lebensräume und Brutplätze von geschützten Tieren (beispielsweise Gebäudebrüter oder Fledermäuse) durch geeignete Massnahmen zu erhalten. Allenfalls müssen während den baulichen Massnahmen Ersatzbrutplätze zur Verfügung gestellt werden. Es sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, welche diese Tiere schädigen und stören. Renovationen während der Brutzeit sind möglichst zu unterlassen, wenn Brutplätze betroffen sind. Bauliche Massnahmen, die Brutplätze tangieren, sind mit der Abteilung Natur Jagd und Fischerei des kantonalen Amtes für Raum und Verkehr (Abteilung Natur und Landschaft) frühzeitig abzusprechen.</p> <p>2 Tierfallen sind zu vermeiden. Lichtschächte oder sonstige Bodenöffnungen sind mit einem feinmaschigen Gitter zu versehen.</p> <p>Pro Natura und WWF beantragen die Aufnahme der oben genannten Artikel in die Bauordnung der Gemeinde.</p>	teilw. Berücksichtigt	Die Forderungen sind im Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (SR 451) rechtlich verankert. Konkrete Ausführungen in der Bauordnung werden abgelehnt. Hingegen ist vorgesehen beide wichtigen Themen im Rahmen vom LEK Unterägeri zu sensibilisieren und ein Infoblatt zu erstellen, das den Baubewilligungen beigelegt wird.
28.8	WWF Schweiz, WWF ZG, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Zug				Bauordnung	§ neu	<p>§ Regenwasser</p> <p>Sauberes Wasser wie Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser, Grundwasser und Fremdwasser darf, wo es die örtlichen Verhältnisse erlauben, nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften versickern zu lassen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.</p>	Berücksichtigung	Die Forderungen sind im Bundesgesetz über Natur und Heimatschutz (SR 451) rechtlich verankert. Konkrete Ausführungen in der Bauordnung werden abgelehnt. Hingegen ist vorgesehen, im Hinblick auf beide wichtigen Themen im Rahmen vom LEK Unterägeri zu sensibilisieren und ein Infoblatt zu erstellen, das den Baubewilligungen beigelegt wird.
29.1	ProVeloZug			Zug	Richtplan	Landschaft und Erholung	<p>Verbindungen in Naherholungsräume</p> <p>Antrag: Es sind kommunale Radwege für die Erschliessung der Ausgangspunkte in die Naherholungsräume im Hürital (Egggatter und Schönalphüttli), in die Chuewart sowie zum Chlösterli vorzusehen. Massnahmen, die diese Verbindungen sicherer machen, sind in den Massnahmenblättern zu den kommunalen Richtplänen Verkehr aufzulisten.</p>	Ablehnung	Die Verbindungen in die Naherholungsräume sind im Richtplan Landschaft und Erholung bereits abgebildet (Festsetzung attraktiver Erschliessungsweg), welcher auch Velo explizit einschliesst. Zudem wird mit dem zukünftigen kantonalen Velowegnetz (Freizeitrouten) die Verbindungen bezüglich Velo sichergestellt (zurzeit ist diese Richtplananpassung in der Vernehmlassung).
29.2	ProVeloZug			Zug	Planungsbericht / Richtplan	Kap. 4.2.6	<p>Verbesserungen für den Veloverkehr entlang der Kantonsstrasse Zugerstrasse</p> <p>Antrag: Punkt Rpt. Velo, V 01 ist im folgenden Sinne zu ergänzen: "Mit der Umfahrung Unterägeri wird entlang der Kantonsstrasse, ab Tunnelportal Nord bis zum geplanten Radweg am See, eine kommunale Radroute mit sicherer und direkter Infrastruktur für den Veloverkehr umgesetzt."</p> <p>Antrag: Die Kantonsstrasse (Zugerstrasse + Seestrassen) soll unabhängig von der Umfahrung Unterägeri für den Veloverkehr sicherer gemacht werden. Die Gemeinde setzt sich beim Kanton dafür ein, indem sie das Gespräch sucht und ihre Ziele kommuniziert.</p>	teilw. Berücksichtigung	Die Formulierung wird im Planungsbericht ergänzt, kann aber nicht als Massnahme im Richtplan festgesetzt werden. Eine ähnliche Formulierung hat der Kanton im Rahmen der Vorprüfung bereits verworfen, da die Kantonsstrasse in die Planungshoheit des Kantons gehört und durch die Gemeinde keine Festsetzungen gemacht werden können.
29.3	ProVeloZug			Zug	Richtplan	Velo	<p>Veloabstellplätze an Orten des täglichen Bedarfs und an Orten der Naherholung</p> <p>Antrag: Die Gemeinde Unterägeri ermittelt die bestehende Anzahl (gedeckter) öffentlicher Veloabstellplätze an publikumsintensiven Orten (Einkaufszentren, Schulhäuser, Gemeindeverwaltung, Badis, Eventlokale, Bahnhöfen/Bushaltestellen) und trägt diese im Verkehrsrichtplan Velo ein. werden publikumsintensive Orte ohne (genügende) Anzahl Veloabstellplätze ermittelt, so werden diese als zu erstellende Infrastruktur auf demselben Plan eingetragen. Als genügende Anzahl werden die in der neuen Bauordnung festgelegten Grenzwerte angenommen (gleiche Anzahl wie Parkplätze MIV und 75% gedeckt).</p> <p>Antrag: Die Gemeinde Unterägeri stellt sicher, dass bei der Realisierung von Veloabstellplätzen die Empfehlungen von Fachstellen wie dem ASTRA oder aus Richtlinien von anderen Kantonen berücksichtigt werden. Eine entsprechende Verbindlichkeit ist durch einen Vermerk im Richtplan, im Richtplantext oder in der Bauordnung zu schaffen.</p>	Berücksichtigung	Die Erhebung der bestehenden Veloabstellplätze werden vorgenommen und eine entsprechende Soll-Planung im Richtplan aufgenommen.
29.4	ProVeloZug			Zug	Planungsbericht OelB	Kap. 6.2.2	<p>Veloabstellplätze beim Chlösterli</p> <p>Antrag: Mit der Erweiterung der öffentlichen Zone beim Chlösterli ist auch eine der Bauordnung entsprechende Anzahl öffentlicher und gedeckter Veloabstellplätze zu erstellen. Gemäss Berechnungen von Pro Velo Zug, entspricht dies 90 Veloabstellplätzen, wobei 68 gedeckt sein müssten.</p>	teilw. Berücksichtigung	Die Anzahl Veloabstellplätze wird nachgeführt. Das Pflegeheim ist aber eine spezialisierte Einrichtung, wenn auch öffentlich ist es so, dass die Bewohnenden andere Bedürfnisse haben, z.B. Rollstühle und motorisierte Kleingefährte und nicht Velo, weshalb die Anzahl tiefer festgelegt wird (ausgelegt auf Personal und Besucher). Wesentlich ist auch, dass ein Rufbus angeboten wird und Veloabstellnachfrage auch daher geringer ausfällt.
31.1	-	Christoph und Brigitte	Hohler-Heinrich	Unterägeri	Richtplan	Siedlung	<p>Beim Richtplan Siedlung erheben wir zu den vorgesehenen Optionen der Sportflächenerweiterung die nachfolgend begründeten Einwendungen mit dem Antrag, den Standort Schönenbüel (Nr. E2) aus dem kommunalen Richtplan Siedlung zu streichen</p>	Berücksichtigung	Bei den Einträgen handelt es sich um Zwischenstände, da bei allen vorgeschlagenen Standorten noch Vorbehalte bestehen. Beim Standort Schönenbüel hingegen besteht ein grundbuchrechtliches Bauverbot, weshalb dieser Standort aus dem Richtplan gestrichen wird.
31.2	-	Christoph und Brigitte	Hohler-Heinrich	Unterägeri	Richtplan	Fusswege	<p>Im Richtplan Verkehr ist vorgesehen den Fussweg nördlich des Hüribachs (F07) zu verbinden. Dieser liegt letztlich nicht im öffentlichen Interesse. Es kann dazu auch auf die 2. Vorprüfung des Kantons vom 7. Juni 2023 (Bericht Vorprüfung, S. 4), verwiesen werden. Entsprechend wird beantragt, diesen Fussweg aus dem Richtplan Verkehr zu streichen.</p>	Ablehnung	Beim Fussweg handelt es sich um ein Zwischenergebnis, die Linienführung ist noch nicht festgelegt und es bestehen noch Vorbehalte. Die Vorbehalte seitens Kanton bestehen hinsichtlich des Gewässerraums, welcher aber bei einer weiteren Bearbeitung eingehalten werden müsste. Am Richtplaneintrag selbst, welcher erst zeigt, dass in den nächsten 15 Jahren, auf Stufe Richtplan der Weg weiter konkretisiert werden soll, oder allenfalls sogar gestrichen werden wird, soll als Zwischenergebnis beibehalten werden.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Kap.	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
32	-	Beni	Schnüriger	Unterägeri	Bauordnung	§ 3	In der Wohnzone 2a und Wohnzone 2b entsteht eine Ausnützungszifferreduktion. Es ist eine Variante zu prüfen, damit die Hauseigentümer in der Wohnzone 2a und 2b keine Ausnützungszifferreduktion hinnehmen müssen.	teilw. Berücksichtigung	W2a, AZ 0.31 auf 0.33 anheben. W2b, AZ 0.45 auf 0.48 anheben. Bisher konnten Gebäude in dieser Bauzone durch den Verzicht auf ein Vollgeschoss von einer Verdoppelung des Dachgeschoss-Bonus profitieren (Kniff). Künftig sind sämtliche möglichen Gebäudetypologien vom verfügbaren Flächenanteil her gleichgestellt (Rechtsgleichheit). Die neue AZ-Festlegung orientiert sich an der normgeschossigen Bautypologie. Folglich können nicht alle bestandesrechtlichen Gebäudearten mit der neuen AZ abgedeckt werden. Im Sinne einer verbesserten Abdeckung von Bestandesbauten und im Sinne einer Innenverdichtung (z. B. Ermöglichung kleine Einliegerwohnung, Umnutzungen zu Wohnzwecken etc.) erfolgt nun aber eine Erhöhung der AZ proportional zur jeweiligen Bauzonendichte um 0.02 (W2a) bzw. 0.03 (W2b). In der W3 wurde dieser berechnete Wert bekanntlich bereits im Vorfeld sinngemäss um 0.05 angehoben. Diese Erhöhungen sind auch im Vergleich zu den Dichten sämtlicher anderen Zuger Gemeinden gerechtfertigt. Ortsbaulich ergeben sich daraus keine negativen Auswirkungen. Dazu ist die Korrektur zu geringfügig.

Kanton Zug

GEMEINDE UNTERÄGERI



Einwendungen zur

TEILREVISION

Festlegung Gewässerraum im
Siedlungsgebiet Unterägeri

Öffentliche Auflage vom 25.08.2023 bis 25.09.2023

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Thema	Kapitel	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
18	-	Paul	Iten-Besmer	Gewässerraum		Lutisbach, Bereich Alte Landstrasse 1, Assek. Nr. 595a, GS 21 Eine asymmetrische Anordnung des Gewässerraumes wird begrüsst. Die asymmetrische Anordnung des Gewässerraumes ist aber nicht nur um das Hauptgebäude sondern bis um die Garage und um die Pergola umzusetzen. Der Gewässerraum ist entsprechend anzupassen.	Ablehnung	Gemäss kantonalen Praxis resp. erster Vorprüfung kann maximal das Hauptgebäude bei einseitiger Einengung oder asymmetrischer Anordnung berücksichtigt werden. Nebenbauten geniessen Bestandsrecht, die vorliegende Parzelle kann des Weiteren ausserhalb des nun vorgesehenen Gewässerraums gut überbaut werden.
19.1	-	Josef	Ithen-Meier	Gewässerraum		Lorze Abschnitt 1, GS 567: Die minimale Gewässerraumbreite im Abschnitt GS 567 soll asymmetrisch z. L. der Liegenschaft Birkenwäldli festgelegt werden.	Berücksichtigung	Der Gewässerraum wurde ursprünglich mehr zu Lasten der Zone OeIF und zu Gunsten des kantonalen Erholungsschwerpunktes in der Zone OeIB ausgelegt. Aufgrund des Erholungspotentials von Aufwertungsmaßnahmen an der Lorze profitieren jedoch beide Bereiche gleichermaßen von den Massnahmen, weshalb eine symmetrische Ausscheidung festgelegt werden soll.
19.2	-	Josef	Ithen-Meier	Gewässerraum		Oberacherbach, GS 86, 440 und 75: Im eingedolten Bereich auf GS 75 soll auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes analog anderer Beispiele (Bödlibach, Dorfbach) verzichtet werden. Andernfalls soll der Gewässerraum so schmal als möglich (ungeachtet der Bebauung) parallel zu gleichen Teilen entlang dem heutigen Rohrverlauf festgelegt werden. Im bewaldeten Gebiet auf GS 86 soll auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet werden. Notfalls kann eine Waldfeststellung angeordnet werden. In den übrigen Abschnitten mit offenem Bachverlauf (sofern es diese gibt), reicht ein Gewässerraum auf Basis der Gewässerrbreite. Eine Ausweitung auf den Perimeter der Seeuferschutzzone ist unnötig und willkürlich.	teilw. Berücksichtigung	Gemäss Systematik der gesamten Gewässerraumausscheidung werden die Bereiche in den Seeuferschutzzonen als Bereiche mit erhöhter ökologischer Aufwertung eingestuft, weshalb die Berechnungsformel für Bäche in Naturschutzgebieten (Biodiversitätskurve) zu tragen kommt und sich an einer hohen Biodiversität ausrichtet und nicht an der minimalen Gewässerrbreite. Im Bereich der asymmetrischen Ausscheidung wird daran festgehalten, da der Gewässerraum realistisch ausgeschieden werden soll; Ausnahmen sind zulässig und sinnvoll, wenn so vermieden werden kann, dass ein Gewässerraum durch ein Gebäude führt, sofern auf der gegenüberliegenden Seite Raum für das Gewässer zur Verfügung steht.
19.3	-	Josef	Ithen-Meier	Gewässerraum		Baumgartenbach, GS 440,75 und 567: Der in den Planunterlagen aufgezeichnete Bachverlauf ist mir so nicht bekannt und historisch sicherlich so nicht gegeben. Früher floss dieser Bach im Bereich des alten Hotels Seefeld direkt in die Lorze. Wann der Bach in die Brunnenmattstrasse und die Florastrasse umgeleitet wurde entzieht sich meiner Kenntnis und erfolgte wohl auch ohne Bewilligung. Ich unterstütze die Haltung des Gemeinderates, für diesen unwesentlichen Bach auf eine Gewässerraumausscheidung zu verzichten. Offenbar hat der Kanton hierzu eine gegensätzliche Meinung. Aufgrund dieser Ausgangslage stelle ich folgenden Eventualantrag: Sollte der Kanton anlässlich der erneuten Überprüfung eine Gewässerraumfestlegung für unabdingbar halten, soll der Gemeinderat einen sofortigen Baustopp für das vom kantonalen Tiefbauamt ausgearbeitete Projekt auf GS 567 verfügen. Die sich im Gewässerraum befindliche Hauptabwasserleitung zwischen Kantonsstrasse und Lorze sei in einem angemessenen Zeithorizont aus dem vorgesehenen Gewässerraum zu entfernen. Auf einen geplanten Ausbau der Florastrasse muss selbstredend verzichtet werden.	Eventualantrag hinfällig	Es ist für diesen Bereich keine Änderung der Vorlage vorgesehen, daher ist Eventualantrag hinfällig.
21	-	Andrea und Ivan	Rosenbusch	Gewässerraum	Kap. 5.1 Ägerisee 1	Gemäss Art. 41 b Abs. 3 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung sei das Grundstück Nr. 14 (Seestrasse) dem dicht überbauten Gebiet zuzuweisen und die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten anzupassen. Das bestehende Gebäude 526b sei nicht dem Gewässerraum zuzuordnen und die Begrenzung des Gewässerraums auf die seeseitige Fassade (bzw. den Dachüberstand) des Gebäudes zu verschieben, gemäss grüner Linie in der Beilage 2.	Ablehnung	Auf dem GS 14 besteht eine kleine Nebenbaute, die Parzelle selbst ist nicht dicht bebaut. Auch als Baulücke kann die Parzelle nicht taxiert werden, da nur einseitig weitere Bauten bestehen. Das dicht bebaute Gebiet wurde im Zuge der Bereinigung der Einwendungen reduziert. Diese Lage kann nach nochmaliger Einschätzung des Gemeinderats nicht als dicht bebaut im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung taxiert werden, weil sie zu peripher liegt. Am minimalen Gewässerraum wird daher unverändert festgehalten, weil vorliegend Reduktionen des Gewässerraums gesetzlich nicht zulässig sind. Der Bereich wird aufgrund der Reduktion des dicht bebauten Gebiets und des damit einhergehenden Wegfalls der Reduktionen des Gewässerraums zurückgestellt und nochmals im Rahmen der zweiten Etappe der Festlegung der Gewässerräume öffentlich aufgelegt, damit alle betroffenen Kreise nochmals angehört werden können.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Thema	Kapitel	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
27	-	Oswald	Iten	Gewässerraum	Kap. 4.6 bis 4.9 Oberacher-/ Sani-/ Eimerloch- und Lutisbach	Bäche mit überlagernden Seeuferschutzzonen: Die bisherigen Hang-Seeuferschutzzonen bestehen im wesentlichen aus den statisch festgelegten (geschützten) Waldflächen und umgebenden Flächen, die in den meisten Fällen dem (nicht bebaubaren) Waldabstand entsprechen, hier aber zu Landwirtschaftszonen erklärt werden. Die Gemeinde soll sich an ihren eigenen sachgerechten Entwurf des Gewässerraums halten, unabhängig davon, ob die vage in Aussicht gestellte Abschaffung der arbiträren Hang Seeuferschutzzonen je erfolgt oder nicht.	Berücksichtigung	Die Ausdehnung der bestehenden Seeuferschutzzonen folgt nicht den topografischen und gewässerökologischen Grenzen, sondern ist stellenweise viel grösser und quer über Strassen und Bauten ausgelegt. Wie aus der kantonalen Vorprüfung ersichtlich ist, hat der Gemeinderat erheblichen Aufwand betrieben, die für das Gewässer ökologisch sinnvolle Ausdehnung des Gewässerraums festzulegen, um die kantonalen Seeuferschutzzonen ablösen zu können. Dies wurde aber nur bei annähernd gleicher Fläche wie diejenige der Seeuferschutzzonen in Aussicht gestellt. Da der Gewässerraum mit der Ausdehnung der Seeuferschutzzonen rechtlich kaum durchgesetzt werden könnte, wird auf den vorgeprüften Gewässerraum gemäss zweiter kantonaler Vorprüfung zurückgegriffen. Entsprechend wird die Topographie berücksichtigt, und es kommt die Berechnungsformel für Bäche in Naturschutzgebieten (Biodiversitätskurve) zu tragen, welche sich an einer hohen Biodiversität ausrichtet. Die kantonale Vorprüfung spricht nicht explizit dagegen, eine nachgelagerte Aufhebung der Seeuferschutzzonen wurde auf dieser Grundlage aber eher verneint. Bei der Reduktion stehen keine Interessen von Besitzern privater Grundstücke entgegen, und mit der Ausscheidung gemäss Berechnungen in den Schutzgebieten sind auch die Interessen der Umweltverbände gewahrt.
28.1	WWF Schweiz, WWF ZG, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Zug			Gewässerraum		Allgemein wird gefordert, dass 1. Die Ortsplanung sei zurückzuweisen und zu überarbeiten. 2. Die Gewässerräume seien ordentlich auszuscheiden. 3. Die Bauordnung sei anzupassen und zu ergänzen. 4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde.	Ablehnung	Es bestehen keine groben Mängel, welche eine Rückweisung rechtfertigen würden. Selbst die Umweltverbände attestieren der Vorlage, dass sie ausführlich behandelt und die jeweiligen Interessen abgewogen wurden. Einzelnen Einwendungen wurden aufgenommen und grösstenteils umgesetzt.
28.2	WWF Schweiz, WWF ZG, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Zug			Gewässerraum	Kap. 2.4 Dicht bebautes Gebiet	Lorze Abschnitt 3, Lorze Abschnitt 4, Lutisbach/Ü1, Ägerisee 1 Der Perimeter für dicht überbaute Gebiete muss anpasst und somit auch Reduktionen des Gewässerraums, welche nicht im dicht überbauten Gebiet liegen, rückgängig gemacht werden.	Berücksichtigung	Der Perimeter für das dicht bebaute Gebiet wurde nochmals neu beurteilt und auf das Kerngebiet reduziert. Die Reduktionen der Gewässerräume wurden ausserhalb des dicht bebauten Gebiets entsprechend angepasst.
28.3	WWF Schweiz, WWF ZG, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Zug			Gewässerraum	Kap. 4.1 Lorze 7 und 8	Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite an der Lorze (Abschnitt 7 und 8): Gemäss Kartenausschnitt liegt dieser Abschnitt ausserhalb der Kernzone. Bei Betrachtung des Abschnittes ist die Bebauung aus Sicht der Einsprechenden als locker zu betrachten. Aussparungen an Gebäudefluchten oder Reduktionen des ganzen Gewässerraumes sind rückgängig zu machen. Bestehende Bauten geniessen Besitzstandgarantie. Pro Natura und WWF beantragen, dass die Gemeinde Unterägeri den Perimeter für dicht überbaute Gebiete anpasst und somit auch Reduktionen des Gewässerraums, welche nicht im dicht überbauten Gebiet liegen, rückgängig gemacht werden.	Ablehnung	Auf den Abschnitten Lorze 7 und 8 wurde die Gewässerraumfestlegung aufgrund der Topographie und Lage asymmetrisch angeordnet und nicht, wie fälschlicherweise angenommen, aufgrund von dicht bebautem Gebiet. Die Bebaubarkeit und allfällige kleine Entwicklungen der Bestandsbauten können in diesem Tobel nur so erreicht werden. Ansonsten droht ein Zerfall der im ISOS aufgeführten Bauten.
28.4	WWF Schweiz, WWF ZG, Pro Natura Schweiz, Pro Natura Zug			Gewässerraum	Kap. 4.1 Lorze 7 und 8	Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite an der Lorze (Abschnitt 7 und 8): Es ist eine korrekte Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite und eine Anpassung des Gewässerraumes in den Abschnitten Lorze 7 und 8 vorzunehmen.	teilw. Berücksichtigung	Im Bericht ist nicht ausgeführt worden, dass sich die Berechnung der Abschnitte 7 und 8 auf den Referenzabschnitt, welcher im Bereich Abschnitt 7 liegt, bezogen hat. Der Abschnitt, welcher zwar einseitig mit einer Mauer verbaut ist, verläuft ähnlich wie der unverbaute Abschnitt. Die Mauer ist so erhöht und zurückversetzt, dass diese erst bei einer sehr hohen Hochwassermenge mit Wasser benetzt würde. Die Berechnung wird daher nicht angepasst und ist mit 27 m betreffend Renaturierung ausreichend bemessen. Zur Verbesserung wurde aber im einseitig bebauten Bereich die Asymmetrie zwischen den Gebäuden eliminiert, so dass sich der Gewässerraum mäandrierend dahinschlängelt und sehr gute Voraussetzungen für eine zukünftige Renaturierung bieten wird.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Thema	Kapitel	Anträge		Stellungnahme des Gemeinderats
30.1	Verit Beteiligungen			Gewässerraum	Kap. 4.6 bis 4.9 Oberacher-/ Sani-/ Eimerloch- und Lutisbach	Grundstücke GS 1164 / 2234 / 60025, Heimelistrasse 43 und 43a Die Seeuferschutzzone ist auf das Seeufer zu beschränken. Die Gewässerschutzzonen in Siedlungsgebieten an Hanglagen entlang des Sanibachs, des Oberacherbachs, des Lutisbachs und des Eimerlochbachs sollen auf das gesetzliche Minimum des Bundes beschränkt werden und die maximale Ausdehnung entlang der Waldgrenze finden.	Berücksichtigung	Die Ausdehnung der bestehenden Seeuferschutzzonen folgt nicht den topografischen und gewässerökologischen Grenzen, sondern ist stellenweise viel grösser und quer über Strassen und Bauten ausgelegt. Wie aus der kantonalen Vorprüfung ersichtlich ist, hat der Gemeinderat erheblichen Aufwand betrieben, die für das Gewässer ökologisch sinnvolle Ausdehnung des Gewässerraums festzulegen, um die kantonalen Seeuferschutzzonen ablösen zu können. Dies wurde aber nur bei annähernd gleicher Fläche wie diejenige der Seeuferschutzzonen in Aussicht gestellt. Da der Gewässerraum mit der Ausdehnung der Seeuferschutzzonen rechtlich kaum durchgesetzt werden könnte, wird auf den vorgeprüften Gewässerraum gemäss zweiter kantonaler Vorprüfung zurückgegriffen. Entsprechend wird die Topographie berücksichtigt, und es kommt die Berechnungsformel für Bäche in Naturschutzgebieten (Biodiversitätskurve) zu tragen, welche sich an einer hohen Biodiversität ausrichtet. Die kantonale Vorprüfung spricht nicht explizit dagegen, eine nachgelagerte Aufhebung der Seeuferschutzzonen wurde auf dieser Grundlage aber eher verneint. Bei der Reduktion stehen keine Interessen von Besitzern privater Grundstücke entgegen, und mit der Ausscheidung gemäss Berechnungen in den Schutzgebieten sind auch die Interessen der Umweltverbände gewahrt.
30.2	Verit Beteiligungen			Gewässerraum	Kap. 4.7 Sanibach	Grundstücke GS 1164 / 2234 / 60025, Heimelistrasse 43 und 43a Eventualantrag Das Flächenkontingent der Seeuferschutzzone soll, sofern überhaupt notwendig, entlang der Waldgrenze im Norden des Gewässerraums sowie auf der Ostseite des Sanibachs (2002) entlang der Waldabstandslinie in den Gewässerraum übernommen werden, um eine Ablösung dieser Seeuferschutzzone durch den Gewässerraum zu ermöglichen. Auf der Westseite soll die Gewässerschutzzone entlang des Sanibachs, auf das gesetzliche Minimum des Bundes beschränkt und alle befestigten Flächen aus dem Gewässerraum entlassen werden. Der Gewässerraum kann auch asymmetrisch festgelegt werden. Die maximale Ausdehnung der Gewässerschutzzone soll sich nicht an der bestehenden Seeuferschutzzone orientieren, sondern an der Waldgrenze und der Waldabstandslinie und sämtliche bebauten und befestigte Flächen ausschliessen, wie dies auch beim Oberacherbach (2001) der Fall sein soll.	Eventualantrag hinfällig	
30.3	Verit Beteiligungen			Gewässerraum	Kap. 4.7 Sanibach	Grundstücke GS 1164 / 2234 / 60025, Heimelistrasse 43 und 43a Eventualantrag Die maximale Gewässerschutzraumbreite soll auf der ganzen Länge des Sanibachs maximal 11 m gemäss den Vorgaben des Bundes betragen. Diese Breite soll nur dort überschritten werden wo nicht befestigte Fläche oder Wald bestehen. Im Bereich der befestigten Flächen ist der minimale Gewässerraum gegebenenfalls asymmetrisch festzulegen.	Eventualantrag hinfällig	Gemäss Systematik der gesamten Gewässerraumausscheidung werden die Bereiche in den Seeuferschutzzonen als Bereiche mit erhöhter ökologischer Aufwertung eingestuft, weshalb die Berechnungsformel für Bäche in Naturschutzgebieten zu tragen kommt und sich an eine hohe Biodiversität ausrichtet und nicht an der minimalen Gewässerraumbreite.
30.4	Verit Beteiligungen			Gewässerraum	Kap. 4.7 Sanibach	Grundstücke GS1164 /2234 / 60025, Heimelistrasse 43 und 43a Eventualantrag Mit der Verlegung des Gewässerraums des Sanibachs nach Norden und der primären Erfassung von Waldflächen sowie mit der Reduktion des Gewässerraums auf das gesetzliche Minimum soll der notwendige Platz und die nötige Flexibilität für die künftig OV-Erschliessung durch einen Schräglift geschaffen werden.	Eventualantrag hinfällig	



Ortsplanungsrevision 2022

Inhaltsverzeichnis

Einwendungen

CMI 2020 12

1. Iten Albert
2. Ursin Annelies
3. Merz Stefan
4. Immoberto AG
5. Iten Patrick
6. Möller Maria
7. Graf, Iten, Bissig
8. Merz Hans & Ursula
9. Andermatt Karl
10. Neff Pius
11. Löhri Claudio & Tamara
12. Schurtenberger Franziska & Philipp
13. Schweiger Advocatur
14. Zimmerli Susanna
15. Merz Adrian
16. SVP Unterägeri
17. GLP Unterägeri
18. Iten Paul
19. Ithen Tschusi
20. Korporation
21. Rosenbusch Andrea & Ivan
22. SP Unterägeri
23. Trachsel Cacilia
24. Alternative die Grünen
25. Neue Haus AG axess
26. Hess Ruedi
27. Iten Oswald
28. Pro Natura Zug & WWF
29. ProVelo
30. Verit Beteiligungen
31. Hohler-Heinrich Christoph & Brigitte
32. Schnüriger Beni

Albert Iten
[REDACTED]
6314 Unterägeri

Original:	GR
EING.:	13. Sep. 2023
Kopien:	BA 1

EINSCHREIBEN
Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Unterägeri, 11. September 2023

Ortsplanungsrevision Unterägeri: Einwendung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Unterägeri liegen vom 25. August bis zum 25. September 2023 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage können Einwendungen bei Ihnen eingereicht werden. Von dieser Möglichkeit mache ich gerne Gebrauch.

1.

Ich ersuche Sie, die maximal zulässige Ausnützung zumindest in der Wohnzone W2a auf mindestens 0.33 zu erhöhen.

2.

Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wurden Grundlagen geschaffen, dass das Wachstum nicht in die Breite, sondern in den bestehenden Bauzonen stattfinden soll. Der Kanton Zug hat dies im Richtplan insofern vorbildlich umgesetzt, als grössere neue Einzonungen nicht mehr möglich sind. Die Verdichtung hat im Wesentlichen in den bestehenden Bauzonen stattzufinden. Gemäss der Raumentwicklungsstrategie vom 22. Juli 2021 soll Unterägeri nur, aber immerhin, massvoll wachsen. Jedenfalls sollen keine Abzonungen vorgenommen werden, d.h. die gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung maximal zulässige Ausnützung soll jedenfalls nicht reduziert werden. Dieser Maxime wird mit der nun öffentlich aufliegenden Bauordnung nicht nachgelebt.

3.**a)**

Ich möchte dies am Beispiel unseres Grundstücks erläutern. Unsere Parzelle 143 liegt am Eschenweg 8 und ist sowohl gemäss heutigem Zonenplan wie auch gemäss dem Entwurf des künftigen Zonenplans in einer Wohnzone W2a. In dieser Zone beträgt die maximale Ausnützung heute 0.22, wobei das Dach- bzw. Attikageschoss grundsätzlich nicht zur Ausnützung gezählt werden muss, falls der Kniestock nicht höher als 50 cm ist bzw. bei der Flachdachlösung die anrechenbare Geschossfläche nicht mehr als 50 % der anrechenbaren Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses beansprucht (vgl. § 16 Abs. 2 lit. b und c V PBG).

b)

Das Grundstück 143 weist eine Fläche von 835 m² auf, sodass nach heutigem Recht eine Ausnützung von 183.7 m² realisiert werden kann.

aa)

Wird diese Geschossfläche gleichmässig auf zwei Vollgeschosse aufgeteilt, so steht jedem Geschoss eine Fläche von 91.85 m² zur Verfügung. Dementsprechend darf auf dem oberen Vollgeschoss ein nicht anzurechnendes Dachgeschoss von 45.92 m² realisiert werden. Zusammen ergibt dies eine anrechenbare Geschossfläche von 229.6 m².

bb)

Wird dagegen die maximal zulässige Ausnützung nur auf einem Vollgeschoss realisiert, so darf darauf ein nicht anrechenbares Attikageschoss von 91.85 m² realisiert werden. Zusammen ergibt dies eine anrechenbare Geschossfläche von 275.5 m².

c)

Im aktuellen Entwurf der neuen Bauordnung ist die Ausnützungsziffer in der W2a auf 0.31 angehoben worden, da das Dach- bzw. Attikageschoss inskünftig anzurechnen ist. Bei einer Landfläche von 835 m² resultiert eine anrechenbare Geschossfläche von 258.8 m². Werden zwei Vollgeschosse realisiert, so führt dies zu keiner Verminderung der Ausnützung. Anders sieht die Situation jedoch bei der Realisierung bloss eines Vollgeschosses aus, wo ein Verlust an Ausnützung hingenommen werden muss. Bei meinem nicht besonders grossen Grundstück macht dies rund 30 m² (Differenz zwischen 275.5 m² und 258.8 m²) aus, was nicht unerheblich ist.

4.

Mit einer Anhebung der Ausnützungsziffer in der W2a resultiert also je nach Wahl der Gebäudetypologie ein spürbarer Verlust an Ausnützung. Dies widerspricht nicht nur Ihrer eigenen Maxime, sondern steht auch nicht in Einklang mit dem höherstufigen Recht. Gemäss § 71 PBG passen die Gemeinden ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision u.a. an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung an (vgl. Abs.1); diese Anpassungen dürfen für die Baugrundstücke die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten nicht vermindern (Abs. 2). Mit einer AZ von 0.31 würden die "Nutzungsmöglichkeiten" auf meinem Grundstück vermindert, was nicht zulässig ist. Es kann nicht argumentiert werden, dass als Vergleichsprojekt nur

ein solches berücksichtigt wird, welches die zulässige Geschosszahl ausschöpft. Im Rahmen der maximalen Geschosszahl ist ein Bauherr frei, wieviele Stockwerke er bauen möchte. Es ist daher immer zu prüfen, ob bei allen Varianten kein Verlust an Ausnützung entsteht.

5.

Man mag einwenden, obschon dies rechtlich nicht relevant ist, dass ein Verlust von 30 m² auf einem einzelnen Grundstück unwesentlich sei. Berücksichtigt man indes das gesamte Baugebiet, so werden mehrere tausend Quadratmeter an Wohnfläche gleichsam vernichtet. Dies kann nicht das Ziel der Revision sein.

6.

Zusammenfassend ersuche ich Sie, meinen Antrag gutzuheissen. Ich danke Ihnen für Ihr Verständnis.

Freundliche Grüsse



Albert Iten

14. Sep. 2023

Gemeinde Unterägeri
Abteilung BauAnnelies Ursin
[REDACTED]
6314 UnterägeriHerrn
Marc Lutzmann, Abtl. Bau
Seestr. 2
6314 Unterägeri

Unterägeri, 11.09. 2023

Betrifft: Realisierung eines Schräglifts von der Spinnerei bis zur Waldheimstrasse

Sehr geehrter Herr Lutzmann

Da bezüglich der Raumentwicklungsstrategie für Unterägeri noch keine behördliche Entscheidung getroffen wurde, möchte ich trotzdem ein paar Anmerkungen machen:

- Das Projekt der Firma KEEAS /Herr Mercel Muri, kann sicher erst umgesetzt werden, wenn die Tunnelumfahrung realisiert werden kann.
- Wir und alle Nachbarn hatten laut Herrn Bernasconi, Waldheimsrtr.63, Direktbetroffener,-keine Ahnung von diesem Projekt, resp.dieser Raumentwicklungsstrategie und der öffentlichen Informationsveranstaltung (Grund: Alter, Ausländer).
- Die bestehende Treppe von der Spinnerei bis zur Waldhofstrasse wird nur von ein paar Schülern der Kanti Zug, ein paar Erwachsenen und Spaziergängern benutzt.
Grund: das Quartier wird hauptsächlich von inländischer und ausländischer Bevölkerung mit ihren Familien bewohnt, die zu ihren Arbeitsplätzen nach Zug, Luzern und Zürich pendeln, mit ihren eigenen Autos. Die schulpflichtigen Kinder (internat.Schulen) werden von Shuttlebussen abgeholt und heimgebracht. Die wenigen alten Bewohner fahren mit ihren Autos zum Einkauf ins Dorf oder nach Zug, so nötig. Die Fitteren unter 80 Jahren fahren noch teilweise mit dem Velo oder schieben ihre Einkaufstaschen mit Rollen.
- Der Verkehr im Quartier hat ohnehin zugenommen, nicht wegen der hier wohnenden Bevölkerung, sondern weil man auch eine neue Velo-Route auf den Gubel eröffnet wurde und die E-Bikes etc. teilweise mit einem 50er ins Dorf rasen (wir hatten vor ein paar Monaten einen Autounfall an der Kreuzung Alte Landstrasse -Waldheimstrasse, weil uns 7 Velofahrer rücksichtslos um die Ohren fuhren).

Zu den übergeordneten Leitsätzen zur Ortsplanung:

Unterägeri soll ein Dorf bleiben, in dem man sich auf der Strasse noch „Grüezi“ sagt : Unsere Familie wohnt seit 51 Jahren hier an der Waldhofstrasse. Damals waren die Verhältnisse geradezu paradiesisch; alle Bewohner haben sich gekannt, man hat Feste zusammen gefeiert, die Kinder haben auf der noch nicht vorhandenen Strasse gespielt, man hat sich gegenseitig ausgeholfen.

Mit den Jahren hat sich hier - nicht nur in unserem Quartier - alles gesellschaftlich verändert. Natürlich sind viele Familien weggezogen, andere sind verstorben, die Grundstückpreise sind 50 mal so teuer geworden. Bedingt dadurch wurden etliche Häuser abgerissen, umgebaut und es ist eine neue Klientel zugezogen, die man nicht kennt und

die auch nicht „Grüezi“ sagt, sondern ins Smartphone schaut oder mit dem Auto vorbeifährt.

Damit man uns nicht falsch versteht: diese Anmerkungen trauern nicht vergangenen Zeiten nach; die ändern sich nunmal. Aber in vielen Kapiteln der Raumplanungsstrategie kommen Facts oder gar Ursachen wenig zum tragen; das drückt sich auch in den übergeordneten Leitsätzen zur Ortsplanung aus. In einem früheren Ortsplanungsprojekt wurde sogar angeregt, Quartierbeizen einzurichten, damit sich die Bevölkerung austauschen kann!

Die neue Raumentwicklungsstrategie baut auf den übergeordneten Leitsätzen zur Ortsplanung auf, die in Teilen sehr utopisch scheint für die ältesten Bewohner. Wie sich die Einwohner von Unterägeri der nächsten und übernächsten Generation entscheiden, können wir ja nicht wissen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, reading "Annette Utom". The signature is written in a cursive, flowing style.

Stefan Merz, [REDACTED] 6314 Unterägeri
[REDACTED] [REDACTED]

Original:	ER
EING.:	19. Sep. 2023
Kopien:	BOU ✓

A-Post Plus
Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Unterägeri, 17. September 2023

Ortsplanungsrevision Unterägeri - Einwendung

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Seit dem 25. August 2023 liegen die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Unterägeri öffentlich auf. Bis zum 25. September 2023 können schriftlich begründete Einwendungen gegen die geplanten Änderungen an den Gemeinderat Unterägeri gesendet werden. Von diesem Recht mache ich hiermit fristgerecht Gebrauch.

1.

Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes wurden Grundlagen für ein Wachstum in den bestehenden Bauzonen und nicht in die Breite geschaffen. Die Raumentwicklungsstrategie von Unterägeri vom 22. Juli 2021 basiert unter anderem auf dem Leitsatz «Es soll vermehrt im Ortskern Wohnraum geschaffen werden und dadurch Natur und Kulturland geschont werden». Des Weiteren wurde festgehalten, dass die Siedlungsränder stark durchgrünt und landschaftsverträglich gestaltet werden sollen.

2.

Mit der aktuell öffentlich aufliegenden Bauordnung würde in den Wohnzonen W2a und W2b faktisch eine Abzonung geschaffen (und somit die Besitzstandswahrung verletzt). Es würden Grundlagen für ein Bauen in die Breite erzeugt und somit zusätzlich Natur und Kulturland verbaut. Ich werde dies anhand eines fiktiven Beispiels eines Grundstücks in der Zone W2a von 1000m² erläutern. Die Einwendung gilt aber ebenso für die W2b, bei welcher die gleichen Begründungen gelten (einfach mit anderen Zahlen).

3.

Abzonung

a)

Die heutige Zonenplanung sieht folgendes vor: maximal zwei Geschosse plus ein Attika Bonus von + 50 % (oder Kniestock Bonus + 82 %). Auf einem Vollgeschoss kann also 50 % (bzw. 82 %) zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, ohne dass dies der Ausnutzung angerechnet wird. In der aktuell gültigen Fassung ergibt dies in unserem Beispiel die folgenden Wohnflächen:

Beispiel aktuell

Grundstück von: 1000 m²
Ausnutzungsziffer 0.22

Ausbau zwei Stockwerke	Variante Attika	Variante Kniestock
Stock 1	110 m ²	110 m ²
Stock 2	110 m ²	110 m ²
Attikabonus	55 m ² (50 % vom 2. Stock)	90 m ² (82 % vom 2. Stock)
Total Wohnfläche	275 m²	310 m²
Ausnutzung	0.275	0.310

Ausbau ein Stockwerk	Variante Attika	Variante Kniestock
Stock 1	220 m ²	220 m ²
Attikabonus	110 m ² (50 % vom 2. Stock)	180 m ² (82 % vom 1. Stock)
Total Wohnfläche	330 m²	400 m²
Ausnutzung	0.330	0.400

b).

Die Einwohnergemeinde begründet die Änderung der Ausnutzungsziffer auf 0.310 damit, dass ursprünglich gewollt war, dass Gebäude mit zwei Stockwerken gebaut werden. Mit der 2. Variante (1. Stockwerk) sei die gewollte Ausnutzungsziffer wesentlich mehr ausgenutzt worden als geplant, von max. 0.275 auf 0.330 bzw. von 0.310 auf 0.400.

c).

Da in der Vorlage der Attika- und Kniestockbonus aufgelöst wird, wurde von Seite der Gemeinde die neue Ausnutzungsziffer auf Basis der Zwei-Stock Variante mit Kniestock gerechnet (gem. Kommentar Fridolin Bossard: zonenkonformes Bauen).

Im Rahmen der erlaubten Geschosshöhe ist es einem Bauherr jederzeit frei zu entscheiden, wie viele Stockwerke er bauen möchte und wie er die Ausnutzungsziffer dort anwenden will. Daher ist bei allen möglichen Varianten zu prüfen, ob kein Verlust der Ausnutzung entsteht. Es kann nicht argumentiert werden, dass nur Vergleichsprojekte berücksichtigt werden, welche die zulässige maximale Geschosshöhe ausschöpfen. Da dies gegen die heutigen Möglichkeiten verstösst.

d).

Im Vergleich zum heute gültigen Baugesetz wird Grundstückeigentümern der Wohnzonen W2a und W2b mit der angedachten Regelung ihr Besitzstand nicht mehr garantiert und es entsteht faktisch eine Ausnutzungszifferreduktion (von 0.40 auf 0.31) anstelle einer dem Volk verkauften Erhöhung (von 0.22 auf 0.31).

Ohne Besitzstandsverlust muss die neue Ausnutzungsziffer in der W2a bei der Ein-Stock-Variante mit Kniestock liegen, also bei 0.400, siehe oben.

4.

Wachstum in die Breite

Die neue Regelung sieht die Erhöhung der Ausnutzungsziffer in der Zone W2a auf 0.31 vor bei maximal zwei Geschossen. Bauherren hätten damit die Möglichkeit, ein Ein-Geschoss-Haus im Ausmass von 310 m² zu erstellen (im Gegensatz von max. 220 m² von heute). Somit wird ermöglicht, dass zukünftig ganze 90 m² mehr Grünfläche überbaut werden kann als es heute der Fall ist. Es liessen sich auch im Erdgeschoss Garagen bauen (ohne oder mit nur minimaler Anrechnung an die Ausnutzungsziffer) und im 2. Geschoss dann 310 m² Wohnraum quasi als Pilzkonstruktion.

Gemäss den erwähnten Grundsätzen in Absatz Nummer 1 sollte doch möglichst viel Grünfläche erhalten bleiben.

5.

Fazit

Die neu angedachte Regelung in der W2a und W2b fördert nicht das verdichtete Bauen – es sorgt in diesen Zonen für das Gegenteil. Mehr Grünraum wird verbaut jedoch mit weniger Wohnraum als heute.

6.

Lösung

a)

Auf der Grundlage des vorerwähnten, unterbreite ich dem Gemeinderat folgenden Lösungsvorschlag für die Wohnzone W2a und bitte darum, dass selbe mit angepassten Zahlen auch auf die W2b umzusetzen:

Die Ausnutzungsziffer soll auf 0.4 erhöht werden.

Es wird eine maximale Überbauungsziffer von z.B. 0.22 eingeführt.

b)

Mit diesem Lösungsvorschlag dürfte maximal 0.22 eines Grundstücks überbaut werden mit dem Ergebnis, dass die heutige Regelung mit dem Stand der Grünflächen erhalten bleibt. Zusätzlich werden die Bauherren gezwungen, auf zwei Stockwerken zu bauen (wie es der Gemeinderat ja offensichtlich unter Zonenkonformen bauen versteht). Gleichzeitig kann auch begründet werden, weshalb die Ausnutzungsziffer auf den aktuell maximalen Besitzstand von 0.4 angehoben wird, ohne dass neu entstehende Gebäude mehr Grünfläche beanspruchen. Mit dieser Lösung wird niemand benachteiligt, man kann im Maximum gleich gross bauen wie heute und bringt die Wohnfläche auf mehrere Stockwerke.

c)

Da gemäss Fridolin Bossard im Kanton noch keine Überbauungsziffer besteht, kann Unterägeri hier einmal mehr eine Vorreiterrolle einnehmen, innovativ sein und eine sinnvolle Lösung präsentieren. Zudem ist in etlichen anderen Kantonen diese Ziffer bereits fest im Baugesetz verankert.

7.

Ich bin überzeugt, dass dies der richtige Weg für die Entwicklung von Unterägeri ist. Mit diesem Ansatz wird kein Eigentümer in seinen Rechten beschnitten, Grünflächen können erhalten bleiben und überkreative Bauwerke können eingedämmt werden.

Zudem kann mit dieser Anpassung einer doch grossen Anzahl an betroffenen Eigentümern der W2a und W2b ihre Bedenken entschärfen und sie damit positiv auf die Abstimmung einstellen.

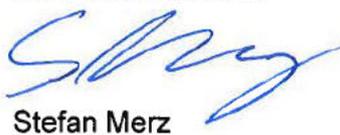
8.

Aus diesen Gründen bitte ich den Gemeinderat, meine Einwendung zu prüfen und die Vorschläge in die neue Bauordnung aufzunehmen. Ich bin überzeugt, dass es zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoller ist, einen kurzen Schritt zurückzumachen um die Ortsplanung zu optimieren, damit wir Unterägerer ein zukunftsgerichtete Ortsplanung erhalten.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Herzlichen Dank.

Freundliche Grüsse



Stefan Merz

Immoberto AG
 Rainstrasse 18
 6314 Unterägeri

Einschreiben
 Gemeinderat Unterägeri
 Gemeindekanzlei
 Seestrasse 2
 6314 Unterägeri

Original:	
EING.:	19. Sep. 2023
Kopien:	KEUV

Baar, 18. September 2023

Einsprache gegen Baubereichsplan Innenentwicklung Neuschellstrasse

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident und Bauvorsteher
 Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Wir beziehen uns auf die öffentliche Auflage des Baubereichsplans Innenentwicklung Bauzone mit speziellen Vorschriften Neuschellstrasse (BsV Ne) gemäss Amtsblatt des Kantons Zug. Die öffentliche Auflage dauert bis zum 25. September 2023, wonach diese Einsprache rechtzeitig erfolgt. Wir sind Baurechtsberechtigte am Grundstück GS 246, Grundbuch Unterägeri. Der Baurechtsgeber ist die Korporation Unterägeri. Diese Einsprache erfolgt mit Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

Mit Schreiben vom 18. August 2023 haben Sie uns darüber orientiert, dass Änderungen im Baubereich und zur Geschossigkeit in der Innenentwicklung Neuschellstrasse gemacht worden sind. Die Geschossigkeit wurde im Vergleich zu den ersten Vorschlägen einiges vergrössert, z.T. sogar verdoppelt. Ebenso wurden die Grenzabstände korrigiert.

Das zugesandte Beiblatt BsV Ne zeigt die darin aufgenommenen Gebäude und Parzellen auf (orange markiert), welche von der Innenentwicklung betroffen sind. Der Plan zeigt, wo die Bebauungsmöglichkeiten geändert wird. Zu den früheren Plänen ist die Bebauung auf GS 1961, GS 247, GS 248 und GS 249, alle Grundbuch Unterägeri, geändert worden. Auch die Stellung der Gebäude auf den vorgenannten Grundstücken zeigt sich nun anders.

Die Liegenschaft GS 246 schliesst den Bereich Neuschellstrasse gegenüber der Rainstrasse ab. Da die Stellung der benachbarten GS 247 und GS 1961 nun anders erscheint, wäre der Einbezug von GS 246 in die Innenentwicklung Neuschellstrasse vorteilhaft, um einen einheitlichen Abschluss zu treffen. Mit der Umgestaltung der Stellung von GS 246 (von Nord/Süd zu West/Ost) und der Vergrösserung der Bauten auf GS 1961 ergibt sich ein anderes Bild des Beginns der Neuschellstrasse. Um eine bessere Anpassung an die Rainstrasse zu erzeugen, empfiehlt sich, das GS 246 ebenso in den Baubereichsplan aufzunehmen.

Mit der Erweiterung der maximalen Geschosshöhe der Nachbarliegenschaften von GS 246 könnte bei Einbezug von GS 246 ein einheitliches Bild geschaffen werden. Zudem verläuft die (Bau-)Stellung auf GS 246 auch von West/Ost und passt sich somit der Entwicklung der Neuschellstrasse im Süden an. Die Baute 1a gemäss Plan erhält eine maximale Geschosshöhe 4 + 1 Attika. Mit diesem eindrucksvollen Bau wird der Anfang der Neuschellstrasse angezeigt. Mit der Gewährung der gleichen Baugrössenordnung auf GS 246, dem östlichen Bereich der Neuschellstrasse, wird dieser Eindruck noch verstärkt. Damit wird klar ersichtlich, dass die Quartierstrasse beginnt und die dörfliche Umsetzung der Bauten in der Neuschellstrasse ihre Wirkung entfalten kann. Dieser Eindruck stellt ja das Ziel der speziellen Bauvorschriften in diesem Baubereich dar und kann so verwirklicht und umgesetzt werden.

Wir stellen Ihnen hiermit den Abänderungsantrag den Baubereichsplan Innenentwicklung Bauzone mit speziellen Vorschriften Neuschellstrasse auf GS 246, Grundbuch Unterägeri, zu erweitern und GS 246 auch die Möglichkeit einer maximalen Geschosshöhe 4 + 1 Attika zu gewähren.

Wir danken Ihnen für Ihre Bemühungen.

Mit freundlichen Grüssen

Immoberto AG

Pascal Schmid, Verwaltungsrat

Patrick Iten
[REDACTED]6314 Unterägeri, 18. September 2023
[REDACTED]

Original:	GR
EING.:	19. Sep. 2023
Kopien:	BEZU ✓

Gemeindeverwaltung Unterägeri
z.Hd. Gemeinderat
Postfach
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

**Stellungnahme/Anmerkung
Ortsplanungsrevision Unterägeri „Innenentwicklung Neuschellstrasse“**

Sehr geehrter Gemeinderat

Gemäss dem Schreiben vom 18. August 2023 möchte ich noch eine Anmerkung zur maximalen Geschosshöhe bei den Gebäuden an der Neuschellstrasse machen. Die angemessene Bauhöhe von Gebäuden ist ein wichtiger Aspekt in der Ortsplanung und von dorfbaulichen Zielen, welche bei einer Ortsplanungsrevision zu beachten sind. Aus meiner Sicht finde ich, dass 4 volle Stockwerke plus ein Attikageschoss im Bereich der Neuschellstrasse zu hoch sind und 3 volle Stockwerke plus ein Attikageschoss angemessener wären.

Ich sehe dies ausfolgenden Punkten:

Ästhetik und Harmonie: Eine geringere Bauhöhe kann dazu beitragen, dass ein Gebäude besser in die umgebende Architektur und Landschaft passt. Dies trägt zur Erhaltung des dorfbaulichen Charakters bei.

Reduzierte Schattenwurf: Ein niedrigeres Gebäude wirft in der Regel weniger Schatten auf umliegende Straßen und Gebäude, was die Lebensqualität in der Umgebung erhöhen kann.

Nachhaltigkeit: Durch die Begrenzung der Bauhöhe können dorfbauliche Prinzipien zur Schonung von Ressourcen und zur Reduzierung des Energieverbrauchs unterstützt werden.

Gemäss diesen Punkten bitte ich Sie, meine Anmerkung zur maximalen Geschosshöhe bei der Innenentwicklung Neuschellstrasse in die Revision einfließen zu lassen.

Freundliche Grüsse



Patrick Iten

Maria Möller-Oetiker

6314 Unterägeri

Original:	GR
EING.:	19. Sep. 2023
Kopien:	BAUV

EINSCHREIBEN

Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Unterägeri, 18. September 2023

Ortsplanungsrevision Unterägeri, Zonenplan dat. 16.08.2023 (Öffentliche Auflage)

Einwand zu Stand Wohnzonenzuordnungen innerhalb von GS 2304, unterer Waldhof

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Besitzerin des oben genannten Grundstückes erhebe ich Einspruch dagegen, dass der östliche Teil davon der Wohnzone W1b zugeteilt wird.

Antrag:

Das gesamte GS 2304 ist gemäss Ihrem Schreiben vom 13.01.22 (siehe Beilage) der Wohnzone W2a zuzuordnen.

Begründung:

- Der aktuelle Planstand steht im Widerspruch zu oben erwähntem Schreiben gemäss dem «die Liegenschaft in der Wohnzone W2A verbleibt».
- Aus städtebaulicher Sicht - im Kontext der angrenzenden Grundstücke, die der W2a zugeordnet sind - gibt es keinen Grund, den östlichen Teil der Parzelle isoliert der W1b zuzuschlagen. Dieser Zonenwechsel mit verminderter max. Vollgeschosszahl verhindert gleichermassen, die in der W1b geforderte «gute Eingliederung und Gestaltung» in bestehende Siedlungsstrukturen. Für eine eigenständige städtebauliche Etablierung ist die aktuell definierte Fläche W1b zu klein und mit Wald-, Strassen- und Grenzabständen behaftet. Sie wird ausserdem zu rund zwei Dritteln von W2a umschlossen.
- Im Gegensatz zur unterschiedlichen Vollgeschosszahl unterscheiden sich die Zonen W1b und W2a bezüglich maximaler Ausnützung nur unwesentlich. Dies stellt - rein ökonomisch betrachtet und in Abweichung zum gebauten Kontext - eine niedrigere aber auch wesentlich dichtere Gebäudeanordnung mit entsprechend grösserem internen Erschliessungsanteil in den Vordergrund. Wir erachten dies städtebaulich an dieser Lage als sehr problematisch. Die Zuteilung eines Teilbereichs von GS 2304 zu W1b erschwert eine Integration der Teilparzelle in den Kontext der bestehenden Bauten.

- Architektonisch bieten die bestehenden Bauten in der Umgebung keine klare Richtlinie auf eine Festlegung einer bestimmten Firstrichtung und Dachneigung wie diese unter der in § 4.3 der ebenfalls öffentlich aufgelegten Bauordnung gefordert ist. Das Einordnen in W1b wird auch kaum zu einem klareren nördlich gelegenen Privatstrassenraum beitragen können, da auch hier an der nördlichen Strassenkante eine Wohnzonengrenzsituation zu W2a mit 2 Vollgeschossen besteht.

Ich hoffe auf Ihr Einverständnis und verbleibe

mit freundlichen Grüssen

Maria Möller-Oetiker

Maria Möller-Oetiker
Eigentümerin GS 2304

mitunterzeichnende Söhne

René Möller

René Möller
Bauzeichner (Hochbau)

F. Möller-Karlen

Felix Möller-Karlen
dipl. Arch. ETH

Beilage:

Brief Gemeindeverwaltung Unterägeri betreff AX-2020-12 Ortsplanungsrevision dat 13.01.22 (Kopie)



Unterägeri

Gemeindeverwaltung
Seestrasse 2 / Postfach
6314 Unterägeri

Herr
René Möller

6314 Unterägeri

KOPIE

Datum 13. Januar 2022
Bearbeitung Marlene Friedrich / Bau
Telefon / Mail + 41 41 754 55 26 / marlene.friedrich@unteraegeri.ch
Betreff **AX-2020-12 – Ortsplanungsrevision**

Sehr geehrter Herr Möller

Bezugnehmend auf Ihre Nachfrage bei Josef Ribary, bestätigen wir Ihnen, dass - wie an der seinerzeitigen Besprechung erörtert - die Liegenschaft in der Bauzone W2A verbleibt.

Im gemeindlichen Konzeptplan sind die Reservebauzonen fälschlicherweise entfallen. Dank Ihrer Mitteilung ist der grafische Fehler nun behoben worden.

Wir bitten um Kenntnisnahme. Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Gemeindeverwaltung Unterägeri


Fridolin Bossard
Bauvorsteher


Markus Iten
Bausekretär

Gemeinde Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Original:	ER
EING.:	22. Sep. 2023
Kopien:	50

EINGANG
22. Sep. 2023
Gemeinde Unterägeri

Unterägeri, 22. September 2023

Ortsplanungsrevision, öffentliche Auflage zur Ortsplanungsrevision
Einwendung zum projektierten Primarschulhausstandort Zimel

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir haben uns mit der Bau- und Zonenordnung, sowie der Richtplanung der Gemeinde Unterägeri beschäftigt. Dabei hat uns die Zonenplanänderung Nr. 2 betreffend Primarschulstandort Zimel als direkte Anrainer speziell interessiert.

Von der geplanten Entwicklung mit dem Primarschulstandort im Zimel sind wir besonders stark betroffen. Die Fläche für die geplanten Bauten liegt direkt vor unseren Grundstücken Richtung Süd-Westen und West.

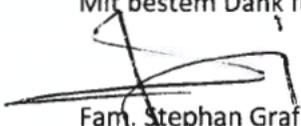
Nach der verdankenswerten, informellen Aussprache mit Herr Markus Iten vom 20.09.2023 haben wir nun ein klares Verständnis der Konsequenzen der vorliegenden Revision auf unsere Standorte. Bisher war als Schwerpunkt der Zonenplanung von einer Sicherung der Primarschule im Zimel die Rede. Die Zielsetzungen an diesem Standort beinhalten neu eine 3-fach-Turnhalle und SEB.

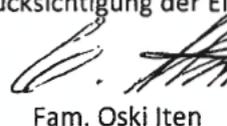
Grundsätzlich sind wir nicht gegen einen projektierten Primarschulhausstandort Zimel. Die Ausweitung des Bauprogramms veranlasst uns allerdings dazu, in der Interessenabwägung den umfangreichen und möglicherweise noch wachsenden Anforderungen der Gemeinde auch die schützenswerten Interessen der Anrainer entgegenzuhalten.

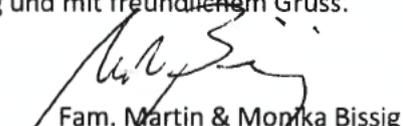
Aus diesem Grund beantragen wir folgende Ergänzungen vom Abschnitt 'Interessenabwägung' auf der Seite 106:

1. In der nachbarrechtlichen Betrachtung haben die direkten Anrainer (Familie Oski Iten, Familie Stephan Graf, Familie Martin Bissig) an der östlichen Grenze ein Anrecht auf besondere Rücksichtnahme.
2. Durch die geplanten Bauten wird keine erdrückende Wirkung auf die Liegenschaften der direkten Anrainer entstehen.
3. Die geplanten Bauvorhaben führen zu keiner Verschattung der Liegenschaften an der östlichen Grenze.

Mit bestem Dank für die Berücksichtigung der Einwendung und mit freundlichem Gruss.


Fam. Stephan Graf
[REDACTED]
6315 Oberägeri


Fam. Oski Iten
[REDACTED]
6314 Unterägeri


Fam. Martin & Monika Bissig
[REDACTED]
6314 Unterägeri

Hans & Ursula Merz
 [REDACTED]
 6314 Unterägeri

Original:	CIR
EING.:	20. Sep. 2023
Kopien:	M. Iten, BAIV

Gemeinde Unterägeri
 Gemeindepräsident
 Fridolin Bossard
 Höhenweg 1
 6314 Unterägeri

Unterägeri, 19. September 2023

Aufzoning / Erschliessung Parzelle 801, Unterägeri

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
 Sehr geehrte Gemeinderätinnen
 Sehr geehrte Gemeinderäte

Wir sind Grundstückbesitzer der noch unbebauten Baulandparzelle 801 an der Waldheimstrasse in Unterägeri. Vor kurzer Zeit haben wir die martin Lenz ag beauftragt Einsicht zu nehmen in die öffentliche Auflage des neuen Zonenplans und der Bauordnung. Ebenfalls wünschten wir Informationen zum Stand der Dorfumfahrung Unterägeri.

Aufgrund der uns neu vorliegenden Erkenntnisse bitten wir um Berücksichtigung der nachfolgenden Anträge:

Antrag 1 – Richtplan Verkehr

In der öffentlichen Auflage der Ortsplanung ist zu entnehmen, dass für die künftige Erschliessung der Parzelle 801 im Bereich der Waldheimstrasse eine Strassen Ein-/Ausfahrt behördenverbindlich festgelegt ist.

Wir beantragen diesen Hinweis-Pfeil im Richtplan zu entfernen.

Begründung: Bei der ersten Bauetappe der Wohnüberbauung Böldli wurde bereits rechtlich verbindlich geregelt, dass die Erschliessung der Rest-Bauparzelle 801 im Wesentlichen über die bestehende Ein-/Ausfahrt an der Alten Landstrasse geführt werden soll. Eine allfällige Ausfahrt in die Waldheimstrasse oder in die Böldlistrasse dürfte daher künftig eher nur notwendig werden für die Erschliessung durch Rettungsfahrzeuge (Zu-/Abholtransporte). Die Erschliessung eines Neubaus auf einer abzutrennenden Bauparzelle unmittelbar an der Waldheimstrasse erfordert in der Darstellung auf dem Richtplan keinen «Pfeil-Eintrag».

Antrag 2 – Aufzoning Teilfläche der Parzelle 801

Am 20. Januar 2023 erfolgte die Anpassung des kantonalen Richtplans bezüglich Umfahrung Unterägeri. (Beschluss Kommission für Raum, Umwelt und Verkehr, Vorlage 34871 – 17116)

Am 31. August 2023 erfolgte durch den Kantonsrat die Kreditgenehmigung für die Umfahrung Unterägeri. (Variante Neuägeri).

Mit der Genehmigung der Dorfumfahrung (Variante Neuägeri) entfällt die Tunnelführung auf der Böldli-Parzelle GBP Nr. 801. Auf der Parzelle GBP Nr. 801 verbessern sich somit die Planungsmöglichkeiten wesentlich.

Aufgrund der neuen Möglichkeiten zur Situierung der Gebäude beantragen wir den Bereich der im beiliegenden Plan schraffierte W2b Parzellenfläche in die Wohnbauzone W3 zu überführen. Es umfasst dies ca. 5'427 m2 Landfläche.

Begründung: Bei der Realisierung der 1. Bauetappe Böldli wurde die Ausnutzung von insgesamt 984 m2 Bauland ab Parzelle 801 auf die Bauparzellen 2267 / 2268 / 2269 übertragen. Die diesbezüglich fehlende Ausnutzung auf der Parzelle 801 würde zu einer städtebaulich und ökologisch unvernünftigen Planungslösung führen. Eine Aufzoning von der Zone W2b in die Zone W3 führt zu einer massvollen Mehrausnutzung, welche auf dieser Parzelle auch unter Berücksichtigung nachbarrechtlicher Interessen vorbehaltlos umgesetzt werden kann.

Wir bitten den Gemeinderat unseren Anträgen zu entsprechen. Für die doch erst späte Antragsstellung möchten wir uns entschuldigen. Die Begründung liegt in dem erst am 31. August 2023 erfolgten Kantonsratsbeschluss bezüglich Kreditsprechung für eine Tunnelvariante Neuägeri.

Dieser Beschluss ist für uns sehr erfreulich und ermöglicht uns nun nach jahrzehntelanger Verhinderung den Abschluss der Gesamtbebauung.

Wir bedanken uns für die wohlwollende Prüfung unserer Anträge und sind gerne bereit allfällige Unklarheiten im persönlichen Gespräch zu besprechen.

Freundliche Grüsse



Hans & Ursula Merz-Bürgler

Kopie geht an:

- Marc Lutzmann, Gemeinde Unterägeri, Abteilung Bau

Karl Andermatt
 [REDACTED]
 6314 Unteraegeri

Original:	GR
EING.:	21. Sep. 2023
Kopien:	BEU ✓

Gemeinderat Unteraegeri
 Seestrasse 2

6314 Unteraegeri

Unteraegeri, 20.09.2023

Öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision 2023

Einwendungen

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision 2023 möchte ich hiermit folgende Einwendung machen:

4.2 Kommunalen Richtplan Verkehr

Die bestehende Fussgänger Verbindung von der Waldheimstrasse/Schulhaus Acher bis Höhenweg soll in die Massnahme F04 (geplante kommunale Verbindung vom Höhenweg zum Aussichtspunkt) integriert werden.

Im Zusammenhang mit M02 (Schützenmattstrasse wird zur Waldheimstrasse verlängert) und M04 (südlicher Teil der Waldheimstrasse wird zur kommunalen Erschliessungsstrasse zurückgestuft) soll dieser Wegabschnitt bezüglich Lage und Zugänglichkeit so angepasst werden, dass eine attraktive, direkte und übersichtliche Wegführung zwischen Zentrum und Aussichtspunkt entsteht (Begradigung des Weges).

Begündung:

Die Erreichbarkeit der Hanglage mit den beiden geplanten Schrägliften Oe01 und Oe02 ist nur bedingt befriedigend, weshalb mittels den bestehenden und neu zu planenden Fusswegen die ganze bebaute Hanglage besser mit dem Zentrum vernetzt werden soll.

Diese Forderung entspricht auch der Massnahme E04 (Erholung, Schaffung von attraktiven Erschliessungswege).

Bemerkung:

Attraktive Fussgänger Verbindungen in Siedlungsstrukturen vermindern stark den motorisierten Individualverkehr, fördert die Begegnung unter den Bewohner und tragen generell zu mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität bei. Das Fussgängernetz in der Gemeinde Unteraegeri wurde, verglichen mit der Richtplankarte von 2008, Übersicht Fusswege, hauptsächlich nur in den neu entstandenen Siedlungen ergänzt.

Es ist wünschenswert, dass die Gemeinde Unteraegeri den Fussgängerverkehr stark fördert. In Zukunft soll mehr Gewicht auf bestehende und neu zu planende Fussgänger Verbindungen gesetzt werden, so dass ein engmaschiges und attraktives Netz im ganzen Siedlungsgebiet von Unteraegeri

entsteht, wie dies in der Raumentwicklungsstrategie (RES), 3.3 Entwicklungsstrategie Verkehr und Strassenraum, definiert ist:

Dichtes Fusswegnetz

Die Fusswegverbindungen sollen durchgängig sowie attraktiv gestaltet werden und die wichtigen Begegnungs- und Nahversorgungsorte sowie Ausgangspunkte in die Naherholungsräume erschliessen. Wichtige Querungsstellen für den Fussverkehr werden aufgewertet und optimiert.

Mit dieser Einwendung bitte ich den Gemeinderat, das Teilstück des bestehenden Fussweg (Waldheimstrasse/Schulhaus Acher bis Höhenweg) in der Massnahme F04 zu integrieren und bei der Ausführungsplanung miteinzubeziehen.

Mit freundlichen Grüssen



Karl Andermatt

Anwohner Neuschellstrasse
 p. Adr. Pius Neff
 [REDACTED]
 6314 Unterägeri
 [REDACTED]

Original:	ER
EING.:	21. Sep. 2023
Kopien:	EDOU

EINSCHREIBEN

Gemeinderat Unterägeri
 Seestrasse 2
 6314 Unterägeri

I/Ref.
 U/Ref. Nf

Unterägeri, 20. September 2023

Einwendung

Ortsplanungsrevision
 Baubereichsplan Innenentwicklung
 Bauzone mit speziellen Vorschriften
 "Neuschellstrasse"

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
 Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Als betroffene Anwohner sind wir mit der Baubereichsplanung Neuschellstrasse nicht einverstanden und beantragen, diese zur Neubeurteilung unter Einbezug aller Betroffenen zurückzuweisen.

Wir beantragen, die Grenzabstände gegenüber nicht in der derselben Zone befindlichen Nachbargrundstücken auf mindestens 5m zu erhöhen und die Anzahl Geschosse auf 3 Geschosse zu beschränken.

Falls das Erdgeschoss auf 3.20m beschränkt würde, könnten wir auch 3 Geschosse + 1 Attikageschoss (= maximale Gebäudehöhe 13.30m mit Giebel 13.80m) gutheissen.

Begründung**1) Partizipatives Verfahren**

An der ersten Info-Sitzung vom 07.06.22 wurde von niedrigen Bauten (2 maximal 3 Geschosse, W3a), die näher zusammengebaut werden, um eine moderat höhere Ausnützung zu erreichen, gesprochen. Zusätzlich sollte die Neuschellstrasse zur Quartierstrasse beruhigt und aufgewertet werden.

Hinter diesem Konzept konnten wir stehen und haben dafür die Zustimmung gegeben. Auf eine Teilnahme an der zweiten Sitzung haben wir verzichtet, da wir in den nächsten Jahren nicht neu bauen werden und damit zwar als Nachbarn betroffen, jedoch nicht direkt involviert schienen.

Im Schreiben vom 02.06.23, das aufgrund der zweiten Sitzung vom 23.05.23 erstellt wurde, mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass vom ursprünglichen Konzept nichts mehr übrig geblieben ist. Auf allen 'begünstigten' Parzellen soll jetzt möglichst hoch (bis zu 5 Geschosse), möglichst nahe an die Grenze und mit einer fast 3mal höheren Ausnützung als heute gebaut werden. Laut Aussage von Herrn Lutzmann muss geklotzt werden, wenn

wirklich eine Verdichtung erreicht werden soll. Auch die Tatsache, dass die Gemeinde jetzt mit ihrem neu erworbenen Grundstück selbst Partei ist, wirft zumindest Fragen zum Vorgehen auf.

Zusätzlich wurden schriftliche Anfragen trotz mehrmaliger Intervention erst beantwortet, als die ganze Ortsplanungsrevision bereits öffentlich aufgelegt hat.

Dieses Vorgehen ist gegen gut Treu und Glauben und hat nichts mit einem partizipativen Verfahren zu tun.

2) Einheit der Materie

An der ersten Sitzung wurde eine neue Zone für das ganze Quartier vorgeschlagen.

Nach der zweiten Sitzung waren nur noch die 'begünstigten' Parzellen für die neue Zone vorgesehen. Dass die Eigentümer dieser Parzellen mit der neuen extremen Verdichtung einverstanden sind, versteht sich von selbst, erhöht sich doch der Wert enorm. Die bis heute verfügbaren 3D-Visualisierungen beschönigen das Bild, da hier nur niedrige Bauten (viel kleinere Stockhöhen) und schöne Giebeldächer eingezeichnet sind. **Wenn schon eine neue Zone mit verdichtetem Bauen geschaffen werden soll, dann müssen auch die Zonengrenzen Sinn machen und nicht praktisch willkürlich festgelegt werden.**

3) Rechtssicherheit

Als Eigentümer in einem Quartier in der Wohnzone W3 darf mit gutem Recht davon ausgegangen werden, dass nicht schon wenige Jahre nach dem Neubau eines Hauses (z.B. Neuschellstrasse 18a, fertiggestellt Mitte 2017) die Bauzonen für die Nachbargrundstücke derart stark verändert werden, dass einerseits viel höher (über 2 Stockwerke, resp. über 5m höher) und andererseits viel näher an die Grenze gebaut werden kann.

4) Minderwert der Nachbargrundstücke

Durch die angestrebte Verdichtung werden blockartige Baukubaturen wie in einer Grossstadt ermöglicht, was für die Westseite der Neuschellstrasse mit seinen Giebeldächern (bis heute kein einziges Flachdach) städtebaulich mehr als fragwürdig erscheint. An der ersten Informationsveranstaltung wurde genau so argumentiert und es wurden somit niedere und dicht zusammengebaute Häuser mit Giebeldächern als städtebaulich richtige Lösung vorgeschlagen.

Im Gegensatz dazu wird mit der jetzt aufgelegten Variante der Wert der betroffenen Parzellen vermindert, da diese sich jetzt plötzlich hinter hohen Wohnblöcken wiederfinden.

Es ergibt sich auch Schattenwurf auf von der Gemeinde unlängst bewilligte Photovoltaikanlagen.

5) Verhältnismässigkeit: Es ist unverhältnismässig, genau an der Neuschellstrasse die höchsten Häuser (höher als in der Kernzone) zu bauen.

Wir sind überzeugt, dass zusammen mit allen Beteiligten eine gute Lösung für alle gefunden werden kann.

Freundliche Grüsse

Anwohner [REDACTED]

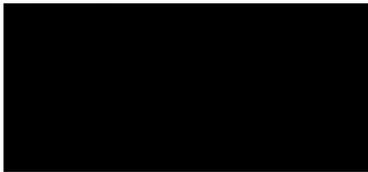
Neff Pius



P. Neff

LECLERE Marina

PHILIPPE Maty^z



[Handwritten signature]
TT-Philippe

Flavian und Cornelia Löhri
 Claudio und Tamara Löhri
 [REDACTED]
 6314 Unterägeri

20. September 2023

Original:	GF
EING.:	21. Sep. 2023
Kopien:	50011

Gemeinderat
 der Gemeinde Unterägeri
 Seestrasse 2
 6314 Unterägeri

Einsprache Ortsplanungsrevision Unterägeri „Innenentwicklung Neuschellstrasse“

Sehr geehrter Herr Präsident
 Sehr geehrte Frau Gemeinderätin
 Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Wir besitzen miteinander die Liegenschaft auf dem Grundstück GS Nr. 907.

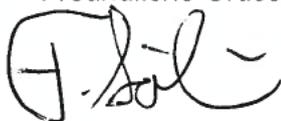
Mit der Ortsplanungsrevision Unterägeri „Innenentwicklung Neuschellstrasse“ soll - gemäss der offiziellen Kommunikation - auf dem Nachbar-Grundstück GS 901 und GS 902, in Zukunft vier Stockwerke plus ein Attikageschoss gebaut werden dürfen.

Wir sind mit dieser Umänderung überhaupt nicht einverstanden. Im ganzen Gebiet sind die Häuser maximal dreigeschossig mit Attikageschoss. Es ist aus unserer Sicht nicht richtig, wenn nun mit einer neuen Ortsplanung auf dem Nachbargrundstück höher gebaut werden darf. Abgesehen davon passen so hohe Häuser nicht in unser Gebiet. Die ganze jetzige Struktur im Quartier würde so zerstört werden. Auch ist der Schattenwurf immens und würde uns die komplette Morgensonne verdecken, was auch zu einer massiven Wertvernichtung der Liegenschaft führen würde.

Es sind alle Grundeigentümer gleich zu behandeln, weshalb wir beantragen, dass insbesondere auf der GS 901 und 902 je ein Gebäude von maximal drei Stockwerken plus ein Attikageschoss gebaut werden darf.

Wir bedanken uns für Ihr Verständnis und erwarten Ihre Rückmeldung.

Freundliche Grüsse



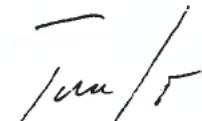
Flavian Löhri



Cornelia Löhri



Claudio Löhri



Tamara Löhri

Franziska und Philipp Schurtenberger

██████████
6315 Morgarten

EINGANG

25. Sep. 2023

Gemeinde Unterägeri
Abteilung BauGemeindeverwaltung
Seestrasse 2 / Postfach
6314 Unterägeri

Morgarten, 22.9.2023

Ortsplanungsrevision Unterägeri: Einsprache Antrag Baubereich Anpassung

Teilnehmende Einsprecher:

Franziska Schurtenberger, ██████████ 6315 Morgarten, ██████████

Philipp Schurtenberger, ██████████, 6315 Morgarten, ██████████

Parzellennummer: 901, 902, 253, 1287

Begründung und Antrag der Einsprache:

Uns gehört das Grundstück 902 und die Hälfte der Grundstücke 901, 253 und 1287. Wir beabsichtigen diese in naher Zukunft entsprechend zu parzellieren.

Wir beantragen, dass die Gebäude 4 und 5 diesen Besitzverhältnissen bestmöglich in der Ortsplanungsrevision, unter Beibehaltung der „4+1 Attika“, angepasst wird.

Konkret bedeutet dies:

Gebäude 4: 902 zu 100%, 901, 253 und 1287 jeweils zu 50%

Gebäude 5: 901, 253 und 1287 jeweils zu 50%

Wir bitten um eine wohlwollende Prüfung, mit bestmöglicher Berücksichtigung unserer privaten Eigentumsverhältnisse. Wir beabsichtigen zeitnah das Gebäude 4 zu realisieren und im Sinne der Gemeinde, neuen Wohnraum zu schaffen.

Freundliche Grüsse

Franziska und Philip Schurtenberger

Morgarten, 22.9.23

Morgarten, 22.9.23

Franziska Schurtenberger

Philipp Schurtenberger

Einschreiben

Einwohnergemeinde Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Original:	ER
EING.:	21. Sep. 2023
Kopien:	2/1

Zug, 20. September 2023
B1899538 CS/CS

Ortsplanungsrevision Unterägeri, Revision Richt und Nutzungsplanung sowie Baubereichspläne Innenentwicklung, Öffentliche Auflage

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Namens und im Auftrage von

- Herrn und Frau **Maurizio und Jasmine Bernasconi**, [REDACTED]
[REDACTED] 6314 Unterägeri, sowie
- Herrn und Frau **Urs und Nancy Arnold**, [REDACTED] 6314 Unterägeri
alle vertreten durch RA lic. iur. Christoph Schweiger, Schweiger Advokatur/Notariat, Dammstrasse 19, 6300 Zug,

erhebe ich hiermit im Mitwirkungsverfahren zur kommunalen Richtplanung fristgerecht eine

Einwendung

mit folgendem

Antrag:

Der Eintrag Rpt. Oe02 "Entlang dem Mülireinweg wird ein Schräglift angestrebt. Der Korridor ist zu sichern" sei in Plan und Text des kommunalen Verkehrsrichtplans ersatzlos zu streichen.

Hans-Rudolf Wild
Rechtsanwalt

Rainer Hager
Rechtsanwalt/Notar

Christoph Schweiger
Rechtsanwalt/Notar

René Peyer
Rechtsanwalt/Notar

Linus Schweizer
Rechtsanwalt/Notar, H. M.

Felix Kappeler
Rechtsanwalt/Notar

Dr. Nina J. Frei
Rechtsanwältin

Verena Iten
Rechtsanwältin/Notarin

Manuel Inderbitzin
Rechtsanwalt/Notar

Erich Kalt
Rechtsanwalt/Notar

Sonja Moos
Rechtsanwältin/Notarin

Milva Inderbitzin-Zehnder
Rechtsanwältin/Notarin

Mathias Wetzel
Rechtsanwalt/Notar

Alexandra Müller
Rechtsanwältin/Notarin

Lukas Frese
Rechtsanwalt

Gioia Vokiriger
Rechtsanwältin/Notarin

Sarah Wyss*
Juristin

CH-6300 Zug

Dammstrasse 19

Tel. +41 41 728 73 73

Fax +41 41 728 73 63

info@schweigerlaw.ch

www.schweigerlaw.ch

Eingetragen im Anwaltsregister
des Kantons Zug

* nicht im Anwaltsregister
eingetragen

Begründung

I. Formelles

1. Der unterzeichnete Rechtsanwalt ist bevollmächtigt.

BO: Vollmachten

Beilagen 1, 2

2. Die Legitimation im Mitwirkungsverfahren bei Richtplänen ist nicht beschränkt. Dennoch sei darauf hingewiesen, dass Herr und Frau Bernasconi Eigentümer der Liegenschaft GS 1174, Waldheimstrasse 63, und Herr und Frau Arnold Eigentümer der Liegenschaft GS 1329, Waldhofstrasse 21, Unterägeri, sind, und damit vom allfälligen Schräglift "Mülireinweg" direkt in ihren Interessen betroffen sind, indem dieser bzw. dessen Raumsicherung die genannten Liegenschaften betreffe.
3. In formeller Hinsicht können im Kanton Zug Äusserungen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zu kommunalen Richtplänen mittels Einwendung erhoben werden (§ 37 Abs. 1 PBG i.V.m. § 39 Abs. 3 PBG).
4. Aufgrund der öffentlich aufgelegten Unterlagen ist nicht davon auszugehen, dass bereits über einen rein behördenverbindlich wirksamen Richtplaneintrag hinaus planerische Massnahmen wie namentlich eine grundeigentümergebundene Raumsicherung etwa durch Baulinien erfolgen soll. Für den Fall indessen, dass Eintragungen in öffentlich aufgelegten Planungsinstrumenten bereits grundeigentümergebundlich wirken sollten, ist die vorliegende Eingabe als Einwendung im Sinne von § 39 PBG bzw. – im Falle von Erschliessungs-, Baulinien- oder Strassenplänen – als Einsprache im Sinne von § 39a PBG i.V.m. § 38 PBG entgegen zu nehmen.

II. Materielles

5. **Umsetzung des Schräglifts ist unrealistisch**

Der Schräglift ist nicht oder nur mit unverhältnismässigen Aufwendungen und Eingriffen in bestehende Bauten und Anlagen umsetzbar. Aufgrund bereits bestehender Bauten bestehen auf der geplanten Route mehrere Engnisse. Schon im unteren Bereich, wo der Mülireinweg an die bestehende Treppe heranführt, ist der Raum zwischen den Liegenschaften Mülireinweg 4 und 6 sowie Mülireinweg 8 eng. Bestehende Anlagen müssten für die Projektrealisierung enteignet und abgebrochen werden.

- 3 -



Abb. 1: Foto ab GS 1533 zwischen Mülireinweg 4 und 8 Richtung Nordost

Weiter oben wird es erneut eng, so insbesondere auf GS 1174, auf welchem sich an der südlichen Grenze eine Stützmauer befindet. Östlich der Stützmauer steht die Liegenschaft Waldheimstrasse 51 auf GS 963, so dass nicht ausgewichen werden kann.

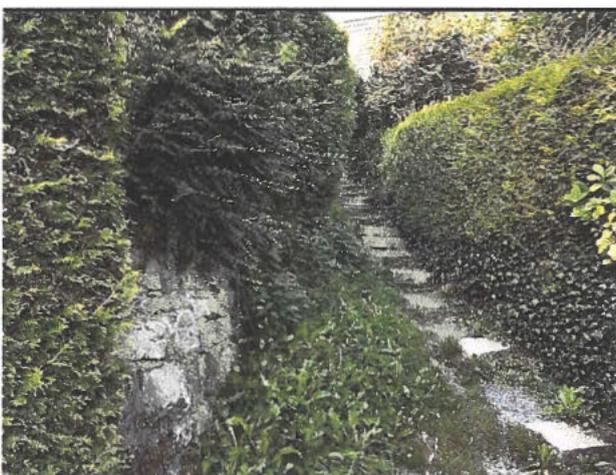


Abb. 2: Foto bei der Südostecke von GS 1174 Richtung Nord

Schliesslich besteht am Ende der Treppe – zwischen GS 946 und GS 860 – erneut eine Verengung des Weges ohne Ausweichmöglichkeiten aufgrund bereits bestehender Bauten. Hinzu kommt, dass der Schräglift erhebliche Terrainsprünge überwinden müsste (so beispielsweise beim GS 1174). Ausserdem wäre für die gesamte Strecke bis zur Waldhofstrasse der Bau von zwei Schrägliften notwendig, da die Waldheimstrasse überquert werden müsste, mit entsprechenden Zusatzkosten und Nutzungsnachteilen.

- 4 -



Abb. 3: Foto ab GS 946 Richtung Süd, links Bauten auf GS 860; rechts Terrainsprung erkennbar



Abb. 4: Foto bei GS 1174, Terrainsprung mit Stützmauer auf GS 1174

6. **Keine genügende Nachfrage und kein genügendes öffentliches Interesse**

Es ist zu bezweifeln, dass eine genügende Nachfrage nach einem Schräglift am Mülireinweg vorhanden ist. Der heutige Weg mit Treppe ist Teil des Wanderwegs Panoramaweg Ägerital. Er wird grösstenteils von Wanderern und Joggern genutzt sowie teilweise von Schülern, welche vom öffentlichen Verkehr Gebrauch machen. Die restlichen Personen benutzen den motorisierten Individualverkehr (MIV). Die meisten Bewohner des Quartiers Waldheim besitzen eines oder mehrere eigene Autos. Zusätzlich gewinnt auch das E-Bike immer mehr an Beliebtheit und wird für kürzere Strecken (beispielsweise ins Dorf) genutzt. Eine realistische Einschätzung muss zum Schluss kommen, dass die Bewohner, welche praktisch ausnahmslos die Möglichkeit haben, den MIV oder ein E-Bike zu nutzen, für Einkäufe und dergleichen keinen Schräglift oder sogar zwei Schräglifte verwenden und teilweise zusätzlich noch auf den Bus umsteigen würden. Besteht aber keine genügende Nachfrage vor Ort, besteht auch kein genügendes öffentliches Interesse, öffentliche Gelder für die Realisierung und den kostspieligen Betrieb und Unterhalt eines Schräglifts einzusetzen.

7. **Alternativen stehen zur Verfügung**

Möchte man die Bevölkerung weg vom MIV und hin zum öffentlichen Verkehr bewegen, bestehen Alternativen für die ÖV-Verbesserung. Anstatt eines Schrägliftes, welcher zur Bushaltestelle führt, ist das Anbieten eines Kleinbusses denkbar (ähnlich des Schulbusses der International School oder des Busses vom Zentrum zur Klinik Adelheid). Dieser könnte direkt ins Zentrum fahren, wo einerseits die Einkaufsmöglichkeiten etc. genutzt werden können und auch ein Busanschluss für die Weiterreise Richtung Zug und Oberägeri vorhanden ist. Ein solches Angebot wäre viel effizienter und attraktiver. Auch eine Alternative ist die Förderung des E-Bikes. Gerade für kurze Strecken und aufgrund der Hanglage des Quartiers ist dieses Fortbewegungsmittel eine gute Variante.

8. **Rechtliche Gesichtspunkte**

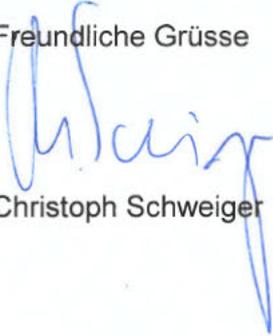
Ist bereits die Umsetzbarkeit eines Projekts sehr fraglich, muss eine realistische Einschätzung zudem von einer mangelnden Nachfrage für das Projekt ausgehen und stehen überdies Alternativen wie beispielsweise ein Ortsbus zur Verfügung, wird rechtlich kein Raum bestehen, Eingriffe wie Raumsicherung durch Baulinien – d.h. Schritte im Hinblick auf eine künftige Enteignung – in das private Grundeigentum zu rechtfertigen.

Die Familien Bernasconi und Arnold wären von solchen Eingriffen in ihr Privateigentum direkt betroffen. Sie sprechen sich hiermit gegen das Projekt aus, so dass dieses letztlich nur auf dem Enteignungsweg durchgesetzt werden könnte, welcher jedoch wie dargestellt nicht zu rechtfertigen wäre.

- 6 -

Aus diesem Grund ersuche ich Sie, sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte, den eingangs gestellten Antrag zu unterstützen.

Freundliche Grüsse



Christoph Schweiger

Kopie an Klientschaft



Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Original:	GF
EING.:	20. Sep. 2023
Kopien:	FCU

6314 Unterägeri, 20. September 2023

**Einwendung im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision vom 25.08.2023,
betreffend geplantem Schräglift Mülirein (Spinnerei – Waldhof)**

Sehr geehrte Damen und Herren

In der am 25.08.2023 publizierten Ortsplanungsrevision wird im Richtplan auch von einem Schräglift gesprochen. Soweit für mich ersichtlich, würde dieser Schräglift direkt und extrem nahe an bereits bestehenden Wohnhäusern vorbeiführen, insbesondere auch an meinem Wohnhaus an der Waldheimstrasse 48 (GS Nr. 856).

Darüber bin ich zutiefst beunruhigt und bin mit diesem geplanten Schräglift in keiner Art und Weise einverstanden. Ich und auch meine beiden Töchter beurteilen diesen geplanten Schräglift als für uns und unser Grundstück als in jeder Beziehung sehr negativ und wir werden jegliche uns zur Verfügung stehenden Mittel nutzen, um allenfalls die Realisierung dieses Schräglifts zu verhindern.

Vielen Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

S. Zimmerli

Adrian Merz



Original:	GIR
EING.:	22. Sep. 2023
Kopien:	BAU

Gemeinderat Unterägeri
 Seestrasse 2
 6314 Unterägeri

Unterägeri, 22.09.2023

Einwendungen gegen die geplante Änderung der Richt- und Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision Unterägeri)

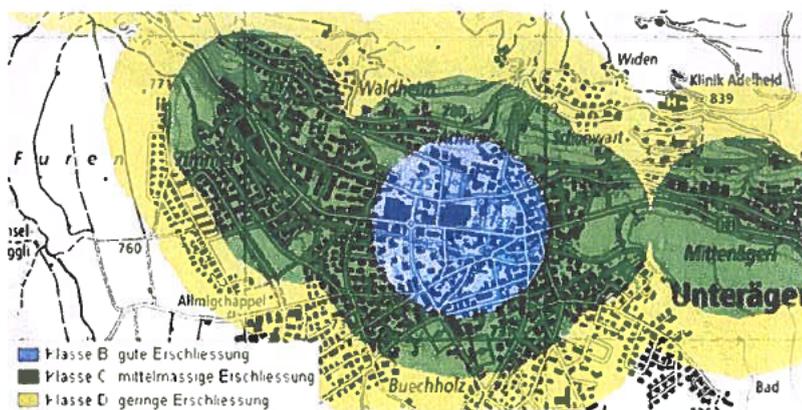
Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
 Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Vom 25. August 2023 bis 25. September 2023 liegen die Unterlagen zur geplanten Änderung der Richt- und Nutzungspläne (Ortsplanungsrevision Unterägeri) öffentlich auf. Anhand dieser Unterlagen und durch die Möglichkeit der Einsicht vereinzelter abgeschlossenen verwaltungsrechtlicher bzw. öffentlich-rechtlicher Verträge (Öffentlichkeitsgesetz) erhebe ich folgende Einwendungen gemäss dem Planungsbericht, dem Zonenplan und der Bauordnung:

Änderungen Parkierung (Seite 21/190, Planungsbericht)

Die Parkierungsvorschriften sollen in der Bauordnung neu mit einem Reduktionsfaktor geregelt werden. Dieser sieht vor, dass in Gebieten mit guter ÖV-Erschliessung künftig weniger Abstellplätze gemacht werden dürfen.

Zudem wird in der neuen Bauordnung die Pflicht auferlegt, für mindestens die Hälfte der Abstellplätze eine Ladestation für Elektrofahrzeuge zu versehen oder so zu erstellen dass sie sofort nachgerüstet werden können.



Lage	ÖV-Güte	Minimum PP	Maximum PP
Zentrum	B	50%	80%
Zentrumsnah	C	60%	150%
Siedlungsrand	D	80%	
Ausserhalb		100%	

Abb. Auszug Planungsbericht Güte der ÖV Erschliessung in Unterägeri (Quelle: map.geo.admin.ch), Seite 22

Anträge:

- Das Gebiet der Güteklasse B soll die maximum Parkplatzzahl auf 100% erhöht werden bzw. in die Güteklasse C umgewandelt werden.
- Eine Pflicht für Ladestationen (§44) soll aus der Bauordnung gestrichen werden.

Begründung:

- Die Klassierung der ÖV-Güteklassen-Gebiete erfolgt ohne Berücksichtigung der topografischen Lage mit Hang und Durchwegung. Auch werden die Lagen der öffentlichen Gebäude und Dienstleistungsgebäuden zu wenig berücksichtigt. So sind Personen in der Mühlegasse aufgrund der wenigen Parkplätze gezwungen, auf Fahrzeuge zu verzichten, um den ÖV oder Einkaufsmöglichkeiten zu erreichen. Der Mobilitätshub wäre auf die gleiche Distanz entfernt, ohne grossen Mehrwert für diese Personen, wenn Sie nicht den Weg via Haltestelle/Mobilitätshub zurücklegen können. Auch werden so ältere und beeinträchtigte Personen in der Nähe des Zentrums vernachlässigt.
- Mit der Pflicht einer Ladestation für Elektrofahrzeuge werden durch die Gemeinde Kosten für Eigentümer generiert, welche schlussendlich wieder über die höheren Mieten abgeglichen und an die Mieter weitergegeben werden. Ausgebaute Ladestationen benötigen Unterhalt und haben vielfach monatliche Kosten bzw. Fixkosten, welche bei Nichtgebrauch beim Eigentümer haften bleiben und sich bei grösseren Anlagen schnell summieren. Die Entscheidung für Ladestationen oder nachrüstbare Erstinstallationen sollen den Eigentümern überlassen werden. Zeitgemässe Bauherren und Eigentümer werden ein Lastmanagementkonzept bei einem Neubauprojekt erstellen. Jedoch soll dies nicht über eine Bauverordnung für Einfamilienhäuser bis zu Überbauungen durchgesetzt werden.

Langfristige Sportflächenplanung (nach 2040), Seite 43

Mit dem Neubauprojekt für das Clubhaus des FC Ägeri wurden die Umgebungsflächen neu konzipiert. Dabei hat das Neuprojekt ca. 15 Parkplätze weniger als im Moment. Gemäss Vorgaben des SFV muss eine Mindestanzahl an Parkplätzen vorhanden sein:

Vorgaben SFV:

- | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| - Betrieb / Unterhalt | In unmittelbarer Nähe zum Gebäude | 6 – 8 Parkplätze |
| - Sportbetrieb Sportler | In der Nähe zur Sportanlage | 15 Parkplätze pro Spielfeld |
| - Zusätzlich: | | 1 Busparkplatz |
| - Zuschauer | In der Nähe zur Sportanlage | 1 Parkplatz pro 20 Zuschauer |
| - Veloabstellplätze: | | 1 Velo-Platz pro 5-10 Zusch. |

Soll FC Ägeri

- | | | |
|-------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| - Betrieb / Unterhalt | In unmittelbarer Nähe zum Gebäude | 6 – 8 Parkplätze |
| - Sportbetrieb Sportler | In der Nähe zur Sportanlage | 30 Parkplätze |
| - Zusätzlich: | | 1 Busparkplatz |
| - Zuschauer | In der Nähe zur Sportanlage | min. 18 Parkplätze |
| - Veloabstellplätze: | | 1 Velo-Platz pro 5-10 Zusch. |

Antrag:

- Die Gemeinde bzw. der FC Ägeri müssen besorgt sein, die benötigte Anzahl an Parkplätzen in unmittelbarer Umgebung zu gewährleisten, damit bei Spielbetrieb keine Verkehrsbehinderungen entstehen, wie diese heute bereits vorkommen.

Begründung:

- Eine Parkplatzreduktion bei gleichzeitig erhöhter Zuschauerkapazität ist zu verhindern und muss bei einem Neubauprojekt zwingend berücksichtigt werden. Die aktuelle Lage bei Spielbetrieb ist für den Privatverkehr auf der Buchholzstrasse nicht tragbar und muss optimiert werden. Dies muss zwingend bei der kurz- und langfristigen Sportflächenplanung berücksichtigt werden.

Erschliessung Bauzonen (Seite 42, Planungsbericht)

Die bis anhin nicht erschlossenen Parzellen werden im Planungsbericht mit neuen Erschliessungen geplant. Die GS 439 hat bis anhin gemäss Bericht ein bestehendes Fuss- und Fahrwegrecht (landwirtschaftliche Fahrzeuge) über das Grundstück Nr. 438 (St. Anna/Am Baumgarten). Neu soll die Erschliessung direkt an die Alte Landstrasse geplant werden. Die GS 439 befindet sich jedoch westlich vom St. Anna/Am Baumgarten, in der zweiten Reihe oberhalb der Heimelistrasse. Eine Lösung mit direkter Erschliessung an die Alte Landstrasse ist nicht ersichtlich.

Anträge:

- Die Eigentümerin der GS 439 hat ein bestehendes Fuss- und Fahrwegrecht über die GS 438 (St. Anna). Die Gemeinde muss der Eigentümerin ermöglichen, die Parzelle über die GS 438 (Am Baumgarten-Strasse) weiterhin befahren zu können.
- Eine Erschliessung über die GS 440 zur Heimelistrasse kann aktuell nicht verlangt werden, da die GS 440 bisher noch landwirtschaftlich genutzt wird.

Begründung:

- Die Heimelistrasse ist als «Übrige Strassen von untergeordneter Bedeutung» klassiert. Daher soll die Erschliessung der neuen Liegenschaften möglichst am Anfang der Heimelistrasse erfolgen, bei welcher die Am Baumgarten-/Heimelistrasse dann als Sammelstrasse dient und noch mehr Breite mit Trottoirfläche zur Verfügung hat. Erfolgt die Erschliessung im oberen Bereich der Heimelistrasse, ergibt dies Mehrverkehr für eine schmale Strasse, bei welcher das Kreuzen nur schwer möglich ist und für Fussgänger kein Trottoir zur Verfügung steht.
- Die Erschliessungsstrasse über die GS 440 würde zudem aus topografischen Gründen wertvollen Boden quer über die Ganze Parzelle zerschneiden und einen zusätzlichen Einlenker bzw. Knotenpunkt in die Heimelistrasse benötigen.
- Mit der zu genehmigenden BsV An soll die Gemeinde der GS 439 ermöglichen, eine Durchfahrt über den Baubereich 2 zu erstellen und das Umgebungskonzept auf diesem nochmals zu überarbeiten. Ausser der Zufahrt für die GS 439 sollte die Fläche grösstenteils entsiegelt und mit Grünflächen ausgeführt werden, da statt einem Hotel für pflegebedürftige Kinder wie ursprünglich geplant, nun eine «betreute» Altersresidenz vorgesehen ist, welche jedoch nur ein Minimum von Betreuung bietet und somit diesen Platz nicht zwingend benötigt, da dies kein öffentliches Gebäude mit benötigter Begegnungszone ist.

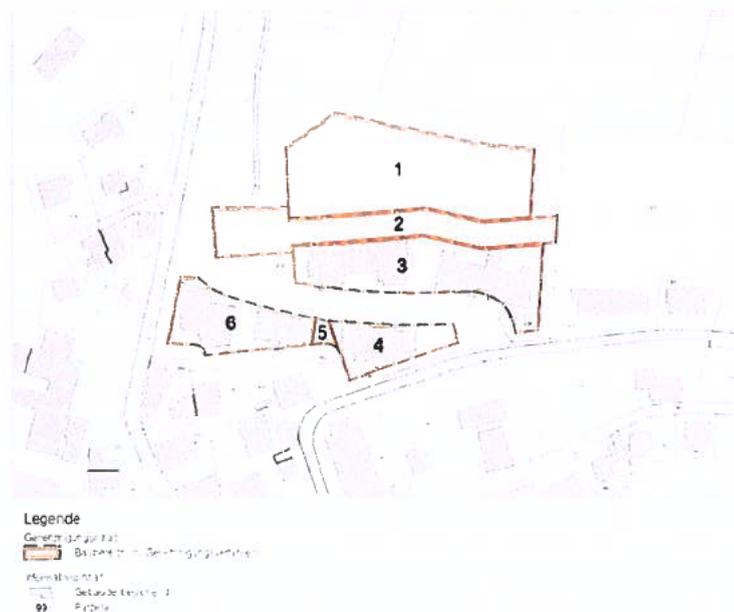


Abb. Bauzone mit speziellen Vorschriften «St. Anna» (BsV An), mit den verschiedenen Baubereichen 1-6, Seite 211

Nr. 24 Aufhebung abweichende Bestimmungen, Kompensation Hotelbonus Seefeld, Seite 133

Gemäss Planungsbericht wird ein Teil der Seefeldwiese GS 567 von einer KC zu einer OeIE zurückgezont. Als Kompensation sollen folgende Grundstücke umgezont werden:

- GS 75 Teilaufzoning von W3 (mit Hotelbonus) in KC
- GS 75 Teilaufzoning von W3 (mit Hotelbonus) in WA3
- GS 79 Aufzoning von W2b zu W3
- GS 133 Teilaufzoning von Landwirtschaftsland (L) zu W3

Dies wurde mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Eigentümer so ausgearbeitet. Daraus ergeben sich folgende neue Zonen und Flächen:

GS	Fläche GS Total	Fläche aufgeteilt pro Zone	Zone bisher	AZ bisher	aGF bisher	aGF (mit Hotelbonus +50%)	aGF bisher Total mit Bonus EBB (+20%)	Zone neu	AZ neu	aGF neu	aGF neu Total mit Bonus EBB (+20%)	Differenz aGF zu Aufzoning
75	12836 m ²	10641 m ²	W3	0.65	6917 m ²	10375 m ²	12450 m ²	WA3	1.05	11173 m ²	13408 m ²	958 m ²
75		2195 m ²	W3	0.65	1427 m ²	2140 m ²	2568 m ²	KC	1.2	2634 m ²	3161 m ²	593 m ²
79	4431 m ²	4224 m ²	W2b	0.45	1901 m ²		2281 m ²	W3	0.65	2746 m ²	3295 m ²	1014 m ²
79		207 m ²	W2b	0.45	93 m ²		112 m ²	W2b	0.45	93 m ²	112 m ²	0 m ²
567	16163 m ²	1416 m ²	KC	0.82	1161 m ²		1393 m ²	OeIE	0	0 m ²	0 m ²	-1393 m ²
567		1416 m ²	KC	0.2	283 m ²		340 m ²	OeIE	0	0 m ²	0 m ²	-340 m ²
567		14747 m ²	OeIE	0	0 m ²		0 m ²	OeIE	0	0 m ²	0 m ²	0 m ²
133	1800 m ²	1421 m ²	W3	0.65	924 m ²		1108 m ²	W3	0.65	924 m ²	1108 m ²	0 m ²
133		379 m ²	L	0	0 m ²		0 m ²	W3	0.65	246 m ²	296 m ²	296 m ²
							20252 m ²			21379 m ²	+1127 m ²	

Tabelle Berechnung AZ-Veränderung / Differenz aGF zu neuer Bauordnung

Die Bauzone W3 mit Hotelbonus auf der GS 75 muss gemäss Planungsbericht umgezont werden, da die abweichenden Bestimmungen für die Hotelnutzung im Seefeld gemäss neuem Gesetz nicht mehr zulässig sind. In der Ortsplanungsrevision wird die Aufzoning der GS 75 von W3 mit Hotelbonus zu WA3 jedoch nicht berücksichtigt, sondern als gleichwertige Zonenanpassung gemäss aktuellem Planungs- und Baugesetz abgehandelt. Ohne den Hotelbonus, jedoch mit der neuen Zone WA3 wird die Ausnützung jedoch stark erhöht. Durch diese Zonenanpassung der GS 75 wird eine Ausnützungserhöhung um rund 1400 m² erwirkt, was der Auszoning der Seewiese entspricht. Durch die weiteren Teil- und Aufzonungen wird damit entgegen dem Ortsplanungsbericht kein Realersatz /Kompensation der Ausnützungsflächen gemacht, sondern es wird mehr Ausnützungsfläche generiert.

Dass dabei keine Kompensation, sondern eine Ausnützungserhöhung gemacht wird, widerspiegelt sich auch in der Berechnung der aGF, Bewohnenden (Seite 173) und Arbeitsplatzkapazität (Seite 175):

Nr.	Ortsnamen	Fläche	Zone bisher	Zone neu	AZ bisher für	AZ neu für	Differenz AZ	Diff. aGF	Diff. Bewohnende
24	Seefeld Florastrasse	2'196 m ²	W3	KC	0.65	0.96	0.31	681 m ²	+9
		12'338 m ²	W3	WA3	0.65	0.76	0.11	1'357 m ²	+19
		4'285 m ²	W2b	W3	0.45	0.65	0.20	857 m ²	+12
6	Seefeldwiese	1'415 m ²	KC	OeIE	0.96	0.00	-0.96	-1'358 m ²	-19
5	Wilbrunnenstrasse 2	379 m ²	L	W3	0.00	0.65	0.65	246 m ²	+3
								-1'783 m ²	+24

Auszug Tabelle im Planungsbericht, Seite 173: Auswirkung der Zonenplanänderungen auf das Fassungsvermögen (Bei Mischzonen wurde der gemäss BO mögliche Anteil Wohnen berücksichtigt)

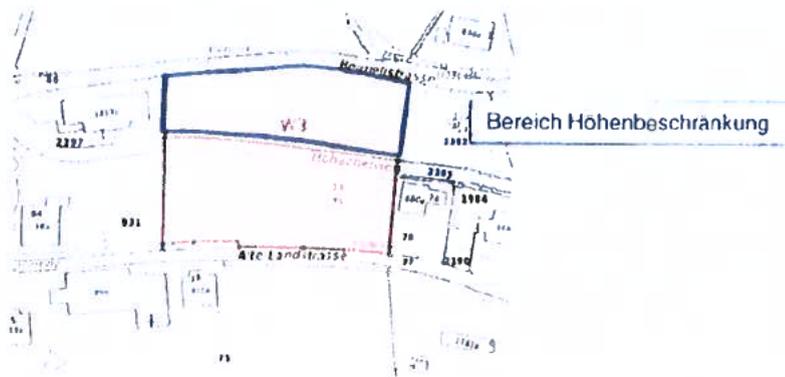
Nr.	Gebiete	Arbeiten	Fläche	AZ	Davon	GF	M2/VZ	VZA
24	Seefeld Florastrasse	W3 > KC/WA3	14'534 m ²	1.2/1.05	25%/33%	4'934 m ²	30	164

Auszug Tabelle im Planungsbericht, Seite 175: Veränderung Vollzeitäquivalent aufgrund Umzonungen in WA3 und AA

Im Planungsbericht wird zudem für die Aufzoning der GS 75 von W2b zur W3 folgendes geschrieben:

*«Durch die Umzoning nördlich der Seestrasse von der W3 und der W2b in eine KC, eine WA3 und eine W3, hangaufwärts mit abnehmender Dichte, wird eine gleichwertige Nutzung ermöglicht.
Für die Aufzoning der W2b oberhalb der Heimelistrasse wird mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag eine Bauhöhenbeschränkung auf zwei Vollgeschosse plus Attika vorgeschrieben.
Darüber hinaus dienen Teile dieser Umzoning als Realersatz für die Auszoning bei der Seewiese (auf der gegenüberliegenden Strassenseite).»*

Im Planungsbericht wird fälschlicherweise auf eine Höhenbeschränkung oberhalb der Heimelistrasse verwiesen, welche jedoch keine Aufzoning erfährt. Erst mit Einsicht in den öffentlich-rechtlichen Vertrag wird ersichtlich, dass eine Höhenbeschränkung vereinbart wurde, diese sich jedoch nur auf das Teilstück zwischen dem privaten Hobacherweg und der Heimelistrasse bezieht. Im Teilstück der GS 75 oberhalb der Alten Landstrasse und unterhalb des Hobacherwegs wird keine Höhenbeschränkung für die Zone W3 geregelt. Eine ortsbauliche Eingliederung an die bestehenden Bauvolumen wird es so nicht geben, da in diesem Bereich oberhalb der alten Landstrasse mindestens ein Geschoss höher gebaut werden kann als bei den östlich und westlich liegenden Grundstücken.



Die Aufzoning GS 79 ermöglicht eine kompakte Hangbebauung welche sich ortsbaulich an die bestehenden Bauvolumen eingliedert. Für das Baufeld oberhalb des Hobacherwegs bis zur Heimelistrasse wird eine Bauhöhenbeschränkung auf zwei Vollgeschosse plus Attika vorgeschrieben.

Auszug betreffend Höhenbeschränkung: öffentlich-rechtlicher Vertrag, Eigentümer Seefeldwiese GS 567/GS 79

Anträge:

- Die GS 79 soll eine Zone W2b bleiben und nicht in eine Zone W3 aufgezont werden, da die Aufzoning der GS 75 bereits die zurückgezonten Zone KC in eine OeE kompensiert.
- Falls die GS 79 trotzdem in eine W3 mit Höhenbeschränkung oberhalb des Hobacherwegs aufgezont wird, müssen die GS 442 und GS 931 westlich der GS 79, um keine raumplanerischen Nachteile zu erfahren und im Sinne der RPG Art. 8a Abs. 1c auch in eine W3 aufgezont werden. Ohne Höhenbeschränkung oberhalb des Hobacherwegs müsste die GS 2297 ebenfalls aufgezont werden.

Begründungen:

- Mit der Anpassung und Aufzoning der GS 75 von einer W3 mit Hotelbonus in eine WA3, wird die Auszoning der Seefeldwiese (GS 567) bereits kompensiert. Eine Teilaufzoning der GS 79 und GS 133 sind nicht mehr als Kompensation, wie im Planungsbericht beschrieben, sondern als Aufzoning mit Mehrausnutzung anzuschauen. Als gleichwertiger Ersatz der GS 75 mit der Bauzone W3 mit speziellen Nutzungsvorschriften (Hotelbonus) wäre ein Bebauungsplan wie im Birmislos (Zone W2a) oder eine Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) wie im St. Anna oder dem Seminarhotel möglich gewesen.

- Die GS 79 liegt im Perimeter der geplanten Tunnelleinfahrt Ost, welche im kantonalen Richtplan eingetragen ist. Auf der GS 79 kommt unter anderem der Tagbaubereich, aber auch ein Teil des Bergbaubereichs zu liegen (Siehe Abbildung Ausschnitt Baulinienplan Tunnelprojekt). Im Bergbaubereich liegt eine Spezialbaulinie zu Grunde, welche eine Höhenbeschränkung beinhaltet und in welchem nur oberirdische Parkplätze, Erschliessungsstrassen und -wege, aber keine Gebäude zulässig sind. Eine Aufzoning der Parzelle würde daher die Nachfrage an Wohnfläche bis 2040 nur schwer nachkommen können.

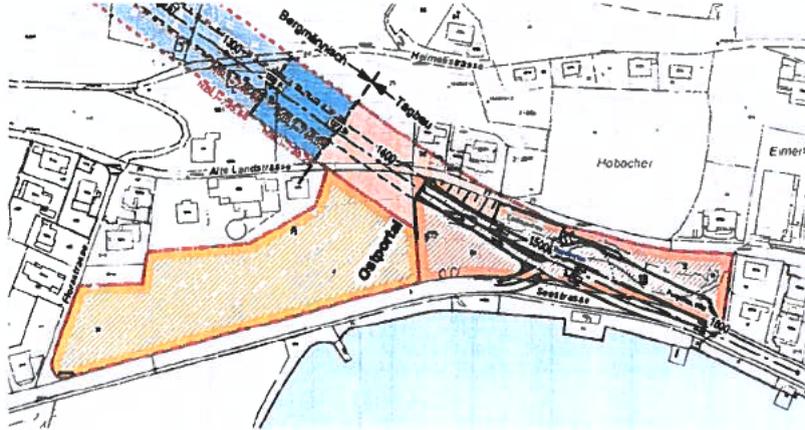


Abbildung Ausschnitt Baulinienplan Tunnelprojekt (2009)

- Die Aufzoning der GS 79 ist aus raumplanerischer Sicht mit der gleichmässigen bzw. abnehmenden Geschossigkeit nicht vereinbar. Unterhalb der Alten Landstrasse liegt die Geschosszahl weitgehend bei 3 Vollgeschossen (Kernzone A und W3) bis zum Theresiaheim. Oberhalb der Alten Landstrasse bleibt die Geschosszahl vom Dorfkern (Marienkirche) mit der Kernzone A (GS446, 3 Vollgeschosse) und der BsV La (GS 444, 2296 und Teil 442, Wohnzone W3, 3 Vollgeschosse) Richtung Osten vorerst konstant. Danach sinkt die Geschossigkeit mit der Wohnzone W2b (GS 442 und 931, 2 Vollgeschosse, 3 VG mit EBB). Für die einzelne Parzelle GS 79 (4'400m²) steigt mit der Wohnzone W3 die Geschosszahl wiederum auf 3 Vollgeschosse, mit einfachem Bebauungsplan sogar auf 4 Vollgeschosse. Dadurch sind die beiden Grundstücke GS 442 und GS 931 (welche noch Ausnützungsreserven besitzen) westlich der GS 79 mit der Wohnzone W2b auf alle vier Seiten benachteiligt. Richtung Norden liegt der Hang mit der Heimelistrasse. Richtung Westen, Osten und Süden sind alle Parzellen in der Wohnzone W3, welche um ein Geschoss höher bauen dürfen und so einen raumplanerischen Nachteil ergeben.
- Die GS 931 und die GS 442 haben entgegen dem Planungsbericht noch Ausnützungsreserven (unter anderem mit Bestandsbauten) und können noch verdichteter überbaut werden. Dadurch wird auch das öffentliche Interesse, eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 3 Abs. 2b und Abs. 3abis, RPG) beachtet.



Abb: Ausschnitt neuer Zonenplan: östlich, südlich und westlich werden die GS 442 und GS 931 (W2b) von der W3/BsV umgeben und so um mindestens ein Geschoss überragt und raumplanerisch benachteiligt. Nördlich befindet sich der Hang mit der erhöhten Heimelistrasse.

Freizeit und Erholung am See, Seite 33, 43 und 97

Gemäss Planungsbericht soll der See noch erlebbarer gemacht und das Potenzial der Seefeldwiese besser genutzt und ein attraktiver Erholungs- und Freiraum geschaffen werden:

«Der Bereich zwischen See und Dorf fungiert als wichtiger Naherholungsraum für die Bevölkerung. Mit einer multifunktionalen Allmend für die verschiedenen Anspruchsgruppen soll das Erholungs- und Freiraumangebot dort deutlich verbessert werden.»

Mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Grundeigentümer und den Um- und Aufzonungen als Kompensationen wurde die Seefeldwiese (GS 567) gesichert.

Gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag mit dem Eigentümer soll die Seefeldwiese zum gleichen Baurechtszins wie die Seewiese Lido Oberägeri übernommen werden. Gemäss diesem Vertrag setzt sich der Baurechtszins folgendermassen zusammen:

- Landpreis 110.-/m² → 4% Verzinsung = ca. 71'000.-/a

Anträge:

- Die Gemeinde soll für die Bevölkerung das Konzept der Seefeldwiese mit der genauen Nutzung (Allee, Fussgängerbrücke, Wiesennutzung etc.), Baurechts- und Unterhaltskosten vorstellen.
- Ausserdem soll darauf hingewiesen werden, dass der Eigentümer der GS 567 Wert darauf legt, dass er eine unentgeltliche Freihaltung mittels der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung gewährleisten und favorisieren würde, wie dies im öffentlich-rechtlichen Vertrag vereinbart wurde.
- Dahingehend soll die Frage gestellt werden, ob der gesamten Wiese eine öffentliche Nutzung zugewiesen werden soll, oder ob ein Teil als Landwirtschaftsfläche erhalten bleibt und nur entlang der Seestrasse und am Seeufer öffentlich genutzt wird. Würde das Allmendland weiter landwirtschaftlich genutzt, oder wird dies von der Gemeinde bewirtschaftet und kompostiert?
- Der vereinbarte Baurechtszins ist nochmals zu beurteilen.

Begründung:

- Der Baurechtszins ist nochmals zu beurteilen, da der Vergleichs-Baurechtszins der Seewiese Lido Oberägeri nicht auf die gleiche Zone basiert. Die Seewiese Lido Oberägeri liegt in der Zone «öffentliches Interesse Bauen», welche grössere öffentliche Infrastrukturbauten wie Hallenbäder etc. erlaubt und somit einem höheren Landwert aufweist. Die Seefeldwiese in Unterägeri liegt jedoch in der Zone öffentliches Interesse Erholung Freihaltung, welches nur kleine Infrastrukturbauten erlaubt. Daher ist dieser Landwert näher bei einem Landwirtschaftsflächenwert (ca. 10.-/m²), als beim vereinbarten Wert.
- Es ist fraglich, ob die gesamte Seewiese öffentlich genutzt werden muss, da der Seezugang in diesem Bereich nicht gewährleistet ist. Auch haben wir mit dem Strandbad Lido eine öffentliche Badi, welche von der Bevölkerung genutzt werden kann. Ob dazu zusätzlich die ganze Seewiese benötigt wird, ist fraglich. Eine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des Eigentümers wäre für die Natur schonender.



Abbildung: Visualisierung Seefeldwiese, Ortsplanungsrevision (Visualisierung PD)

Überführung ordentlicher Bebauungsplan Birmislos (Nr. 6), Seite 196, Planungsbericht

Gemäss Planungsbericht gibt es eine leichte Verschiebung des Baubereichs und des Bereichs für Unterniveaubauten.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Unterniveaulinien dem bereits ausgeführten Untergeschoss angepasst werden. Es werden jedoch keine Einwände erhoben.



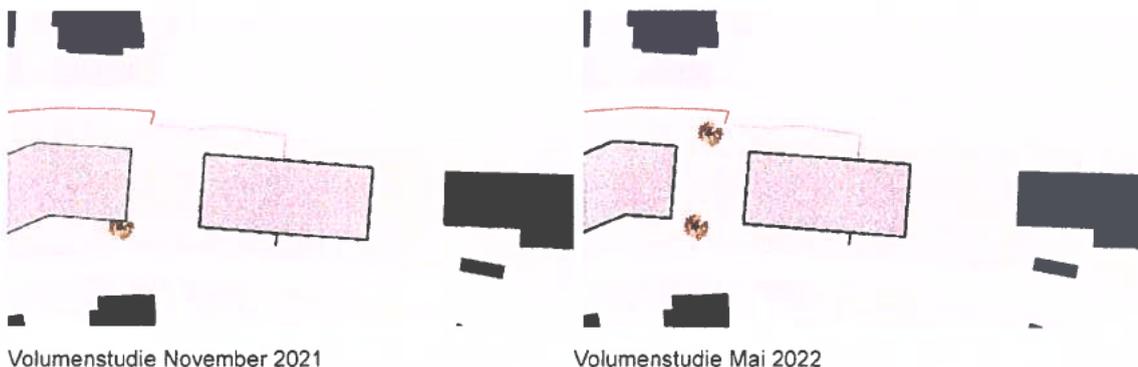
Links: Ausschnitt bestehender Bebauungsplan: Lage Baubereich (braun) / Bereich für Unterniveaubauten (rot gestrichelt)

Rechts: Ausschnitt überführter ordentlicher Bebauungsplan: Lage Baubereich neu (rot) / Bereich für Unterniveaubauten neu (rot gestrichelt)

Baubereichsplan Innenentwicklung: Bauzone mit speziellen Vorschriften «Alte Landstrasse» (BsV La), Planungsbericht Seite 208ff

Die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Alte Landstrasse» (BsV La) wurde von der Gemeinde den Eigentümern der GS 444, 2296 und 442 mit einer ersten Volumenstudie im November 2021 und zweiter Sitzung im Mai 2022 aufgezeigt. Die Sitzungen hatten jeweils informativen Charakter ohne Einflussnahme auf die Baufelder. Schlussendlich wurde das Ganze mittels verwaltungs-rechtlichem Vertrag inkl. Sicherungen von Wegen etc. (Mehrwertabgabe) beschlossen.

Im Verlaufe der Studienarbeit zwischen der Gemeinde und der KEEAS (ohne Rücksprache mit den Eigentümern) hat sich das Baufeld 2 verschoben und die KEEAS haben folgende Grundstücksflächen für die Baufelder vorgesehen, gemäss nachstehender Abbildung.



Grundstücksnummer	Grundstückfläche GF [m ²]	Baufeld	W3a - Baubereiche			AZ
			Gebäudegrundfläche GGF [m ²]	max Vollgeschoss e *	max anrechenbare Geschossfläche aGF [m ²]	
444	1'905	E1	656	4	2'067	1.09
2'296	506	E2	324	4	1'021	1.29
442 (Teile)	283					
total	2'694				3'088	1.15
	m ²		m ²		m ²	

Abbildung: Grundstücksflächenverteilung pro Bau- / Teilbaufeld gemäss KEEAS / Ortsplanung

Des Weiteren befindet sich zwischen der GS 2296 und GS 444 aktuell noch der Baumgartenbach (6435). Der obere Teil des Baches wurde seit der Erneuerung der Heimelistrasse in die Meteorleitung der Heimelistrasse geleitet. Unterhalb der Heimelistrasse sind noch Leitungen aktiv, jedoch fliesst kein Bachwasser mehr durch diese Leitungen, sondern das Oberflächenwasser der Gemeindestrassen und der umliegenden Liegenschaften. Der Baumgartenbach wird nun also durch die Heimeli- und Alte Landstrasse in den Dorfbach (6430) geleitet. Durch diesen Umstand ist die Gemeinde daran, den Ganzen bzw. den grössten Teil des Baumgartenbaches aus dem kantonalen Richtplan zu streichen.

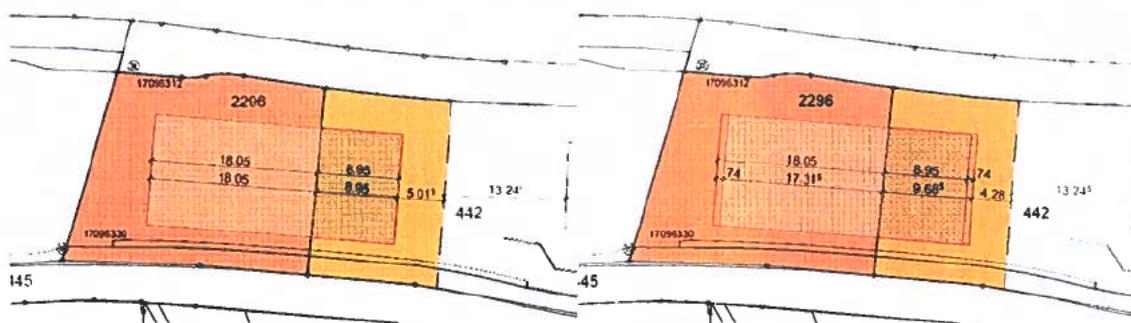
Antrag:

- Das Baufeld 2 der BsV La auf GS 2296 und dem Teil auf GS 442 (283m²) soll um min. 74cm nach Osten verschoben werden, damit die Flächenverhältnisse ausgeglichen und der Verteilschlüssel zwischen der GS 2296 und GS 442 besser gemacht werden kann.
- Es ist zu prüfen, ob die Baufelder im Volumen und Form innerhalb der Grundstücke später noch verschoben werden können, um beispielsweise allfällige Gewässerräume zu umgehen und die Baukörper mit gleichmässigeren Abständen in die Umgebung einzupassen.
- Obwohl die Auflagen der Gewässer für die öffentliche Auflage nur orientieren sind und die Gemeinde das gleiche Interesse aufweist, ist alles daran zu setzten, dass der Kanton den Baumgartenbach unterhalb der Heimelistrasse aus dem kantonalen Richtplan streicht und somit die Gewässer- und Gewässerrauminien aufgehoben werden.

Begründung:

- Das Baufeld 2 der BsV La wurde von der KEEAS gesetzt und die Grenzen, Landverhältnisse und Gewässerräume nur untergeordnet angeschaut. Auch wurden diese im laufenden Prozess ohne klare Begründung verschoben und ungleichmässig in die umliegende Umgebung eingesetzt.
- Mit dem Verschieben des Baufeld 2 um ca. 74cm in östliche Richtung werden die Verhältniszahlen gemäss der Grundstücksflächen ausgeglichen. So sind die Gebäudegrundfläche, die Umgebungsfläche und die Grundstücksfläche (506m²/283m²) alle im gleichen Verhältnis und ergeben für die Grundstückbesitzer einen einfacheren Verteilschlüssel. Ausserdem gliedert sich der Baukörper gleichmässiger in die Umgebung ein. Eine Verschiebung noch weiter östlich, wie dies in der ersten Volumenstudie 2021 aufgezeigt wurde, würde die Baukörper noch einheitlicher in die bestehende Umgebung mit gleichmässigen Abständen ergeben.

	GS 2296:	GS 442 (Teil):	Verhältnis:		GS 2296:	GS 442 (Teil):	Verhältnis:
Landfläche:	505.73 m ²	283.14 m ²	64 : 36	Landfläche:	505.73 m ²	283.14 m ²	64 : 36
GGF:	216.61 m ²	107.39 m ²	67 : 33	GGF:	207.76 m ²	116.24 m ²	64 : 36
UF:	289.12 m ²	175.75 m ²	62 : 38	UF:	297.97 m ²	166.90 m ²	64 : 36



Baufeld 2, aktuelle Lage mit Verhältniszahlen

Baufeld 2 um 74cm nach Osten verschoben mit Verhältniszahlen

- Aktuell ist der Baumgartenbach (6435) im kantonalen Richtplan noch als Gewässer im Siedlungsgebiet mit Gewässerraum ausgeschieden. Mit dem Verschieben des Baufeldes kann zusätzlich das Risiko minimiert werden, dass der Gewässerraum des Baumgartenbachs, falls dieser im Richtplan verbleibt, das Untergeschoss stark beeinträchtigt und sogar das oberirdische Baufeld tangiert.

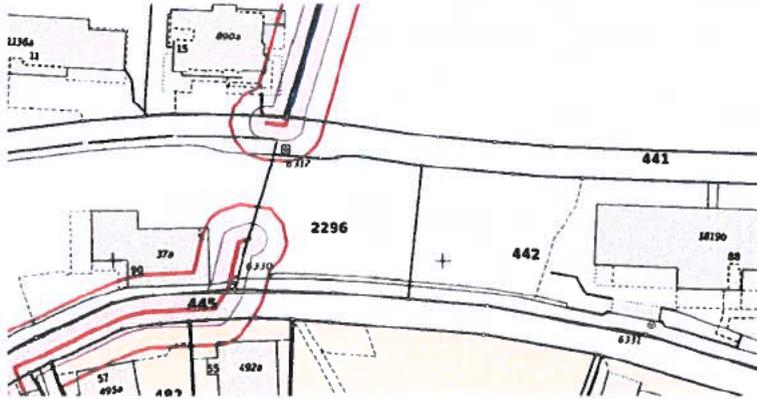


Abbildung: Auszug Gewässernetz Route 6435, gemäss orientierendem Richtplan Gewässer

Nr. 22 Fassung Turnplatz, Seite 130

Auf der GS 464 soll eine Teilumzonung von der Zone öffentliches Interesse Bauten (OeIB) in eine Kernzone A gemacht werden. Gemäss Bericht ermöglicht es die Umzonung einer Teilfläche des Turnplatzes, den Platz durch die Bebauung besser zu fassen und den Gebäuden entlang der Oberdorfstrasse ein angemessenes Gegenüber zu erstellen. Ein konkretes Projekt oder Konzept wird jedoch nicht präsentiert.

Antrag:

- Die Teilumzonung auf der GS 464 von einer OeIB in eine Kernzone A soll nicht vollzogen werden.

Begründung:

- Aktuell ist der alte Turnplatz bis zur Oberdorfstrasse in der Zone öffentliches Interesse Bauen (OeIB), in welcher auch öffentliche Bauten erlaubt sind. Gemäss Planungsbericht genügen die Reserven an OeIB für Unterägeri bei Weitem nicht, trotzdem möchte man dessen Zonenflächenanteil verkleinern. Aus diesem Grund ist eine Verkleinerung der OeIB kontraproduktiv, da solche neuen Bauzonen im Siedlungsgebiet nicht unendlich ausgewiesen werden können.
- Die Gemeinde soll ein Konzept des gemeindeeigenen Projektes präsentieren inkl. Umnutzung bzw. Gestaltung des alten Turnplatzes. Solange dies auch in der OeIB und nicht zwingend in der Kernzone A ausgeführt werden kann, soll diese Zone so bestehen bleiben.

Gerne bitte ich, dass meine Einwendungen und Anträge genau geprüft und aus den aufgeführten Gründen in der Ortsplanungsrevision umgesetzt und angewendet werden.

Freundliche Grüsse

A. Merz
Adrian Merz



Schweizerische Volkspartei

Sektion Unterägeri

SVP Unterägeri
 Esther Monney
 Waldheimstrasse 38
 6314 Unterägeri

Original:	ER
EING.:	22. Sep. 2023
Kopien:	ESUV

Gemeinderat Unterägeri
 Seestrasse 2
 6314 Unterägeri

Unterägeri, 21. September 2023

Ortsplanungsrevision Unterägeri: Einwendungen

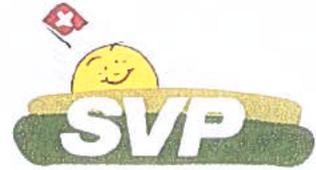
Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
 Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Bezugnehmend auf die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision sende ich Ihnen im Namen der SVP Unterägeri unsere Einwendungen zur aktuellen Version der Ortsplanungsrevision.

Nachfolgend finden Sie unsere Einwände zu einzelnen Punkten aus den verschiedenen Dokumenten, sowie eine kurze Begründung dazu.

Zudem nutzen wir die Gelegenheit, dem Gemeinderat einige allgemeine Rückmeldungen zur Ortsplanungsrevision zu geben:

- Bei allen Vorhaben zum Schutz der Landschaft soll immer darauf geachtet werden, dass eine rentable Landwirtschaft weiterhin möglich ist. Daher ersuchen wir den Gemeinderat bei allen Massnahmen, die eine Einschränkung für die produzierende Landwirtschaft bedeuten, zurückhalten zu sein, vor allem bei den **Massnahmenblätter: L4, L6, L7, L8, L9.**
- Die SVP legt Wert darauf, dass bei all Vorhaben die Eigentumsverhältnisse gewahrt werden. Insbesondere bei: **Ri OeV: Oe01 & Oe02; Schräglift - der Korridor ist zu sichern und Ri Verkehr Fussweg: F06 & F07**



- Die SVP erwartet vom Gemeinderat, dass bei kostenintensiven und weitreichenden Projekten in der Dorfentwicklung dem Volk eine detaillierte Dokumentation, inklusive Kosten und Folgekosten zur Mitsprache vorgelegt wird.

Dies insbesondere bei:

Ri OeV: Oe01 & Oe02, sowie

Ri Siedlung: S10, S11 & S13

Um die Ortsplanungsrevision nicht unnötig zu blockieren, verzichten wir zum jetzigen Zeitpunkt auf einen Einwand gegen diese Projekte, unter Vorbehalt der oben erwähnten Bedingungen.

Wir bedanken uns beim Gemeinderat für die Möglichkeit der Mitwirkung bei der Ortsplanungsrevision und hoffen auf positive Prüfung unsere Einwände.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Esther Monney
Präsidentin SVP Unterägeri



Ortsplanungsrevision: Einwendungen der SVP Unterägeri

Ri MIV:

M01: Die SVP lehnt die flächendeckende Verkehrsberuhigung im ganzen Dorfgebiet ab. Der Verkehr im Dorf soll fließen und nicht stocken. Daher sind flächendeckende Massnahmen zur Verkehrsberuhigung nicht zielführend.

Bauordnung:

§42 Parkierungsvorschriften, Ausmass:

Die SVP lehnt den Reduktionsfaktor der Parkierungsvorschriften im Zentrum auf 80% ab. Dies würde das Wildparkieren im Dorf fördern. Dieses Problem ist z.B. bereits heute im Quartier Zimel akut.

§44 Abs. 2, Ausstattung, wenigstens die Hälfte der Abstellplätze sind mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge zu versehen oder so zu erstellen, dass sie sofort nachgerüstet werden können.

Die SVP lehnt den §44 Abs.2 ab.

Wir erachtet es als Sache der Bauherrschaft, wie sie ihre Immobilien ausstattet.

ORP Beilage 1 Änderungspläne, Umzonung innerhalb Bauzone,

ORP Planungsbericht S. 15 Nr. 22, S. 130 Nr. 22 Fassung Turnplatz:

Die SVP lehnt die Umzonung des Teilstücks des alten Turnplatzes ab.

Der alte Turnplatz ist von unverzichtbarem Nutzen für die Allgemeinheit. Zum einen werden die Parkplätze im Zentrum benötigt um Besorgungen beim einheimischen Gewerbe zu tätigen, zum anderen braucht es diesen Platz für kulturelle Anlässe wie Märcht und Fasnacht. Durch eine Verkleinerung des Platzes durch Bauten ist dies nicht mehr gewährleistet.

Esther Monney
Präsidentin SVP Unterägeri

Original:	GR
EING.:	25. Sep. 2023
Kopien:	Bau

Grünliberale.
Unterägeri

Zugerbergstr. 11
6314 Unterägeri

Ortsplanungsrevision
Gemeinde Unterägeri
Stand: öffentliche Auflage
Stellungnahme: GLP Unterägeri

Besten Dank, dass wir an der öffentlichen Auflage teilnehmen dürfen. Die vorliegende Revision hat ihr Ziel, die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterägeri auf den aktuellen Stand zu bringen und innerhalb der heutigen Siedlung die Entwicklung für rund 1'400 zusätzliche Bewohnende zu sichern, erreicht. Damit kann in den nächsten 15 Jahren neuer Wohnraum, der einerseits den wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht und andererseits die Nachfrage deckt, entstehen. Auch den Einbezug der Öffentlichkeit wurde von der Bevölkerung sehr geschätzt.

Nachfolgende vier Anträge zur Bauordnung möchten wir im Rahmen der öffentlichen Auflage gerne einbringen. Im Namen der grünliberalen Partei bedanke ich mich für die genaue Prüfung unserer Anträge.



Raphaël Weiss

Unterägeri, 22. September 2023

ANTRÄGE GLP UNTERÄGERI

Antrag 1: Bauordnung, Artikel 2 Baukommission	1
Antrag 2: Bauordnung, Artikel 48 Mehrwertabgabe	2
Antrag 3: Bauordnung, neuer Artikel «Vorbildfunktion öffentliche Hand»	2
Antrag 4: Bauordnung, neuer Artikel «Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatzanlagen»	4

ANTRAG 1: BAUORDNUNG, ARTIKEL 2 BAUKOMMISSION

Artikel 2 ist wie folgt zu ergänzen (roter Text):

*Die Baukommission und die Umweltkommission beraten **berät** den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen und zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson eingeholt werden.*

Begründung: Die Baukommission hat die Kompetenzen im Bereich der Baumaterialien, der Konstruktion und des Bauens. Die Folge ist, dass in der Vergangenheit die Umgebung, bzw. die Grünflächen zumindest teilweise «tot» ausgestaltet wurden (vgl. Überbauung Zimmel mit «toten» Böden und «steriler» Bepflanzung). Die Umweltkommission ist deshalb dringend für die Beratung der ökologischen Belange einzubeziehen. Die Qualität der Bebauungen wird dadurch steigen. Die Umweltkommission hat zudem die Zielsetzung, dass die Förderung einer nachhaltigen Umweltpolitik bei der Energienutzung in den kommunalen Gebäuden und Anlagen wie auch bei der Mobilität gefördert wird.

ANTRAG 2: BAUORDNUNG, ARTIKEL 48 MEHRWERTABGABE

Artikel 48.2 ist zu streichen und durch folgenden Text zu ersetzen:

Die Gemeinden erheben mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei

- a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass;*
- b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.*
- c) Diese Mehrwertabgaben sind für bezahlbaren Wohnraum zu verwenden.*
- d) Die Mehrwertabgabe wird erst bei der Realisierung der entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten fällig.*

Begründung: Ein Verzicht auf die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen verstösst gegen Art. 5 Abs. 1 RPG und ist somit bundesrechtswidrig (siehe Bundesgerichtsurteil 1C_233/2021 vom 5. April 2022).

ANTRAG 3: BAUORDNUNG, NEUER ARTIKEL «VORBILDFUNKTION ÖFFENTLICHE HAND»

Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen:

§ xx Vorbildfunktion öffentliche Hand

¹ Neubauten der Gemeinden müssen die Zielwerte der Norm SIA 380/1 erreichen. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® mit dem Zusatz A oder P vorliegt.

² Umbauten von bestehenden Gebäuden müssen die Grenzwerte für Neubauten der Norm SIA 380/1 einhalten. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® Neubau vorliegt.

³ Das Potenzial zur Nutzung von Sonnenenergie von bestehenden und neuen Gebäuden, welche im Eigentum der Gemeinde stehen, ist möglichst weitgehend auszuschöpfen, wobei die Stromerzeugung im Vordergrund steht.

Begründung: In der vorliegenden Bauordnung fehlt uns ein Kapitel betreffend Vorbildfunktion öffentliche Hand. Der Kantonsrat hat der Teilrevision des kantonalen Energiegesetzes (Eng-ZG) anfangs Jahr einstimmig zugestimmt. Darin ist neu ein Paragraph betreffend Vorbildfunktion öffentliche Hand enthalten, welches den Gemeinden ermöglicht den Paragraphen für sich als verbindlich zu erklären.

Eng-ZG § 4g (neu) Vorbildfunktion öffentliche Hand

¹ Für Bauten im Eigentum des Kantons werden die Minimalanforderungen an die Energienutzung erhöht.

² Der Regierungsrat berücksichtigt dabei, dass

- a) der Heizenergiebedarf bis spätestens 2040 ausschliesslich mittels erneuerbarer Energien gedeckt wird;
- b) der Stromverbrauch bis spätestens 2025 ausschliesslich aus erneuerbaren Energien gedeckt wird; und
- c) der Stromverbrauch soweit als möglich aus Eigenstromerzeugung stammt.

³ Die Gemeinden können die Vorgaben von Abs. 1 und 2 für sich verbindlich erklären.

Der Paragraph 9 Vorbildfunktion öffentliche Hand der totalrevidierten Verordnung zum Energiegesetz (V-Eng-ZG), welche sich seit KW 36 in der externen Vernehmlassung befindet, regelt neu die Anforderungen für Bauten im Eigentum des Kantons und konkretisiert damit § 4g des EnG-ZG.

V-Eng-ZG § 9 Vorbildfunktion öffentliche Hand

¹ Neubauten des Kantons müssen die Zielwerte der Norm SIA 380/1 erreichen. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® mit dem Zusatz A oder P vorliegt.

² Umbauten von bestehenden Gebäuden müssen die Grenzwerte für Neubauten der Norm SIA 380/1 einhalten. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® Neubau vorliegt.

³ Das Potenzial zur Nutzung von Sonnenenergie von bestehenden und neuen Dachflächen auf Gebäuden, welche im Eigentum des Kantons stehen, ist möglichst weitgehend auszuschöpfen, wobei die Stromerzeugung im Vordergrund steht.

Wir würden diesen gerne in Ausnahme einer Korrektur in Absatz 3 vollständig übernehmen und in die Bauordnung von Unterägeri einbinden.

Begründung zu Absatz 1: Für Neubauten massgebend ist die Einhaltung des Neubauzielwerts der SIA-Norm 380/1 «Heizwärmebedarf». Es wird bewusst darauf verzichtet, bestimmte Zertifizierungen zu verlangen. Bauten mit einer Zertifizierung des Labels Minergie mit dem Zusatz A oder P erfüllen ebenfalls die Anforderungen. Dies insbesondere auch beim Standard Minergie-A, selbst wenn dieser lediglich den Grenzwert der SIA-Norm 380/1 (und nicht den Zielwert) vorgibt. Die Anforderung, den Zielwert der SIA-Norm 380/1 zu erreichen, ist mit bekannten und bewährten Materialien und Konstruktionen bei Neubauten realisierbar.

Begründung zu Absatz 2: Bei Umbauten von Gebäuden im Eigentum der Gemeinden sind sodann die Grenzwerte für Neubauten der SIA-Norm 380/1 einzuhalten. Diese Vorgabe weicht von der Regelbauweise insofern ab, als für Umbauten die Grenzwerte für Neubauten der SIA-Norm 380/1 (erhöhte Anforderungen) und nicht die grundsätzlich nach Regelbauweise einzuhaltenden Grenzwerte für Umbauten nach SIA 380/1 (niedrigere Anforderungen) greifen. Die Anforderungen sind ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels Minergie Neubau vorliegt.

Erläuterung zu Absatz 1 und 2: Mit dem Zielwert¹ der SIA-Norm 380/1 wird gegenüber dem in der Regelbauweise verlangten Grenzwert ein wesentlich besserer Wärmeschutz der Gebäudehülle angestrebt. Der Wärmebedarf wird dadurch um 30 Prozent reduziert. Dies wird insbesondere durch den Einsatz dickerer und/oder effizienterer Wärmedämmungen, durch die Verwendung von Fenstern mit besonders hohem Wärmeschutz sowie durch die Vermeidung von Wärmebrücken erreicht. Auch die geschickte Anordnung von Fenstern an gut besonnten Fassaden sowie angemessene Fenstergrößen tragen dazu bei, den Zielwert zu erreichen. Bei den Zielwerten wird – gleich wie bei der Erreichung von Grenzwerten – zwischen Neu- und Umbauten unterschieden. Auch hier werden an Umbauten tiefere Anforderungen gestellt.

Bei Minergie-A und -P spielen nebst der Wärmedämmung der Gebäudehülle auch die haustechnischen Installationen sowie die Nutzung von Sonnenenergie durch Solaranlagen eine wesentliche Rolle. Bei beiden Minergie-Standards ist eine systematische Lüfterneuerung, in der Regel durch eine mechanische Lüftung, erforderlich. Während Minergie-A den Schwerpunkt auf die verstärkte Nutzung von Sonnenenergie durch Solaranlagen sowie eine sehr effiziente Haustechnik legt, besteht der Fokus bei Minergie-P auf einer optimal wärmedämmten Gebäudehülle. Minergie-P setzt deshalb voraus, dass der Zielwert gemäss der SIA-Norm 380/1 eingehalten ist, während bei Minergie-A grundsätzlich der Grenzwert der SIA-Norm 380/1 massgebend ist.

Begründung Absatz 3: Die Sonne ist eine unbegrenzte Energiequelle. Mit Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) lässt sich Strom produzieren, thermische Anlagen liefern Wärme. Mit «Unterägerer» Sonnenstrom soll ein Beitrag an die Versorgungssicherheit geleistet werden. Dächer eignen sich besonders gut für Solaranlagen. Die meisten Dächer der gemeindeeigenen Gebäude sind bereits mit Solaranlagen ausgestattet. Auch Anlagen an Fassaden sind zu prüfen. Sie liefern wertvollen Winterstrom. Potential hätten höchstwahrscheinlich die grosszügigen Südfassaden des Werk- und Ökiohfs an der Buchholzstrasse. Die Südfassade des Oberstufenschulhauses und die Südfassade der Dreifach Turnhalle an der Wilbrunnenstrasse könnten sich auch eignen. Solaranlagen an Parkplatzüberdachung bieten sich ebenfalls an.

Die GLP fordert den Gemeinderat auf, Mut zur Lösung zu zeigen, als gutes Vorbild voranzugehen und dieses neue Kapitel in der Bauordnung aufzunehmen.

¹ Der SIA definiert energetische Anforderungen in Form von Grenz- und Zielwerten. Diese Werte beziehen sich entweder auf die Wärmedurchgangskoeffizienten von Einzelbauteilen (Einzelanforderungen) oder auf den Heizwärmebedarf des Gebäudes als Ganzes (Systemanforderung). Grenzwerte sind als Minimalanforderung zu verstehen. Zielwerte sind erhöhte Anforderungen.

ANTRAG 4: BAUORDNUNG, NEUER ARTIKEL «PHOTOVOLTAIKPFLICHT BEI NEUEN PARKPLATZANLAGEN»

Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen:

§ 4x Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatzanlagen

¹ Bei Neubauten von Parkierungsanlagen und Parkdecks mit mehr als 5 Plätze gilt eine Pflicht zur Photovoltaikanlagen.

² Die im, auf oder am Gebäude oder dem dazugehörigen Grundstück installierte Photovoltaikanlage muss bei Neubauten von Parkplatzanlagen mindestens eine installierte Leistung von 0.5 kW_{peak} / pro neu gebauten Parkplatz erbringen.

³ Der Nachweis der minimal zu installierenden Leistung gemäss Abs. 2 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Formular zu erbringen.

⁴ Bei der Bauabnahme ist zu belegen, dass die effektiv installierte Leistung der im Nachweis errechneten minimalen Leistung entspricht. Ab einer Abweichung von ≥ 1 kW nicht installierter Leistung ist die Ersatzabgabe geschuldet.

⁵ Wird keine Anlage zur Eigenstromerzeugung realisiert, so hat die Bauherrschaft einmalig eine Ersatzabgabe von 1000 Franken pro kW_{peak} nicht realisierter Leistung an die Gemeinde zu leisten. Basis der Berechnung ist die Differenz der minimal zu installierenden Leistung zur effektiv installierten Leistung. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und soll zur Förderung der lokalen erneuerbaren Stromproduktion verwendet werden.

Begründung zu Absatz 1: Gemäss § 17 *Gemeindliche Bauvorschriften* des Planungs- und Baugesetz des Kanton Zugs sind die Gemeinden für den ruhenden Verkehr zuständig. Der Flächenverbrauch von Parkplätzen ist enorm. Die Parkplätze sind gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) aufgrund der Grössenzunahme der Autos in den letzten Jahren tendenziell gewachsen, die Masse betragen zwischen 2 m x 5 m und 2.75 m x 5.5 m, also rund 10-15 m². Durchschnittlich kann von 12.5 m² pro Parkfeld ausgegangen werden. Mit den heute gängigen Modulleistungen werden mehr als 200 W pro m² erreicht, d.h. auf 5 m² kann eine Leistung von ca. 1 kW_{peak} gewonnen werden, womit in der Schweiz pro Jahr rund 1'000 kWh Solarstrom erzeugt werden. Auf einem Parkplatz von 10-15 m² können also 2-3 kWp an Modulleistung installiert werden. Durch die Elektrifizierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird der Bedarf in diesem Bereich in Zukunft deutlich ansteigen.

Begründung zu Absatz 2: Die im, am, auf dem Gebäude oder dem dazugehörigen Grundstück installierte Photovoltaik-Anlage pro neu gebauten Parkplatz muss mindestens 0.5 kW_{peak} pro neu gebauten Parkplatz betragen. Selbstverständlich ist der Bau grösserer Anlagen zulässig. Die Anlagen sind förderberechtigt, d. h. sie erhalten vom Bund eine Einmalvergütung.

Begründung zu Absatz 3 und 4: Die Absätze 3 und 4 regeln, wie der Nachweis der Eigenstromerzeugung zu erbringen ist. Der Nachweis ist mittels von der Gemeinde zur Verfügung gestelltem Formular, zu erbringen.

Begründung zu Absatz 5: Absatz 5 hält fest, wie hoch die Ersatzabgabe ist, falls keine Photovoltaik-Anlage erstellt wird. Sie beträgt 1000 Franken pro Kilowatt nicht realisierte Leistung. Bei der Bemessung standen zwei Ziele im Vordergrund. Einerseits sollen sich möglichst viele Bauherrschaften für die Photovoltaik-Anlage entscheiden. Andererseits sollen aber Bauherrschaften, deren Gebäude oder Grundstück für Photovoltaik-Anlage nicht geeignet sind, nicht übermässig belastet werden. Ein neues Mehrfamilienhaus mit 6 neuen Parkplätzen muss beispielsweise eine Anlage von drei Kilowatt Leistung installieren. Die entsprechende Ersatzabgabe beträgt 3000 Franken. Voraussichtlich werden sich die meisten Bauherrschaften für eine Photovoltaik-Anlage und nicht für eine Ersatzabgabe entscheiden. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und wird zur Förderung der lokalen erneuerbaren Stromproduktion verwendet. Sie ist der Gemeinde zu entrichten und wird von dieser gemäss vorgesehenem Zweck eingesetzt.

Paul Iten-Besmer
 [REDACTED]
 6314 Unterägeri

Original:	GR
EING.:	25. Sep. 2023
Kopien:	Bau

Gemeinderat Unterägeri
 Seestrasse 2
 Postfach
 6314 Unterägeri

Unterägeri, 23. September 2023

Einwendung gegen die Teilrevision der Gewässerräume im Siedlungsgebiet Unterägeri, den Lutisbach im Bereich der Liegenschaft Alte Landstrasse 1 (Assek. Nr. 595a, GS 21)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
 Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Die Unterlagen - Zonenplan und orientierende Dokumente wie Erläuternder Bericht, sowie Detailpläne Gewässerraumfestlegung - zur Teilrevision Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet Unterägeri liegen vom 25. August 2023 bis zum 25. September 2023 öffentlich auf (Beilage 1).

Im erläuternden Bericht zur Gewässerraum-Festlegung im Siedlungsgebiet auf Seite 66 (Beilage 2) ist festgehalten, dass im dicht bebauten Gebiet beim bestehenden Gebäude Alte Landstrasse 1 eine asymmetrische Anordnung des Gewässerraumes um das Hauptgebäude umgesetzt wird. Im Detailplan Lutisbach 2005-Ü1 (Beilage 3) ist der Verlauf des Gewässerraumes (blau) entsprechend abgebildet. Ersichtlich ist, dass die bestehende Garage vollständig und die bestehende Pergola teilweise unberücksichtigt sind.

Antrag

Eine asymmetrische Anordnung des Gewässerraumes wird begrüsst. Die asymmetrische Anordnung des Gewässerraumes ist aber nicht nur um das Hauptgebäude sondern bis um die Garage und um die Pergola umzusetzen. Der Gewässerraum ist entsprechend anzupassen.

Begründung

Bei der Garage und der Pergola handelt es sich um bestandesrechtliche Bauten im dicht bebauten Gebiet, und die Bestandesgarantie ist auch im Rahmen einer künftigen Ersatzbaute sicherzustellen. In Anbetracht der schwierigen Geometrie

des Grundstücks ist zudem eine vernünftige Bebaubarkeit im Sinne der Baulandmobilisierung sicherzustellen, und somit ist eine entsprechende Anpassung des Gewässerraumes angezeigt. Die Interessen des Gewässers werden dadurch nicht tangiert.

Bezugnehmend auf die genannten Ausführungen bitten wir als Grundeigentümerschaft den Gemeinderat um Unterstützung des eingangs erwähnten Antrages und um entsprechende Anpassung des Gewässerraumes.

Künftige Korrespondenz wollen Sie bitte direkt meinem Sohn, Peter Iten, Binzenmatt 1, 6314 Unterägeri, zustellen – vielen Dank.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in cursive script that reads "Paul Iten".

Paul Iten

Publikation im Amtsblatt vom 24.08.2023

BEILAGE 1

Teilrevision Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet Unterägeri, Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat Unterägeri hat an seiner Sitzung vom 16. August 2023 beschlossen, die Teilrevision Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet Unterägeri, bestehend aus:

- **Zonenplan**

Orientierende Dokumente

- **Teilrevision Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet – Erläuternder Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)**
- **Detailpläne Festlegung Gewässerräume 1:500**

im Sinne von § 39 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufzulegen und zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger freizugeben.

Die massgeblichen Unterlagen liegen vom 25. August 2023 bis am 25. September 2023 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Unterägeri, Seestrasse 2, Unterägeri, zur öffentlichen Einsicht auf. Zusätzlich sind die Unterlagen auf der Gemeindeforum unter www.ortsplanung-unteraegeri.ch aufgeschaltet.

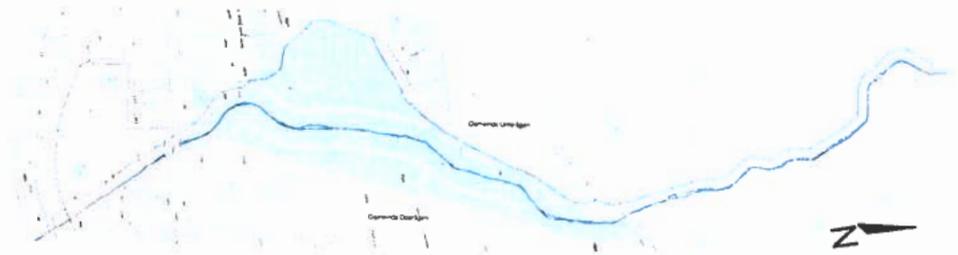
Ergänzende rechtliche Hinweise

Einwendungen gegen die geplante Änderung des Zonenplans sind schriftlich und begründet innerhalb der Auflagefrist vom Freitag, 25. August 2023 bis Montag 25. September 2023 (Datum Poststempel massgebend) an den Gemeinderat Unterägeri, Seestrasse 2, 6314 Unterägeri, zu senden. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird Bericht erstattet und bei der Abstimmung zur Teilrevision des Zonenplans gesamthaft entschieden.

Gemeinderat Unterägeri, 16. August 2023

BEILAGE 2

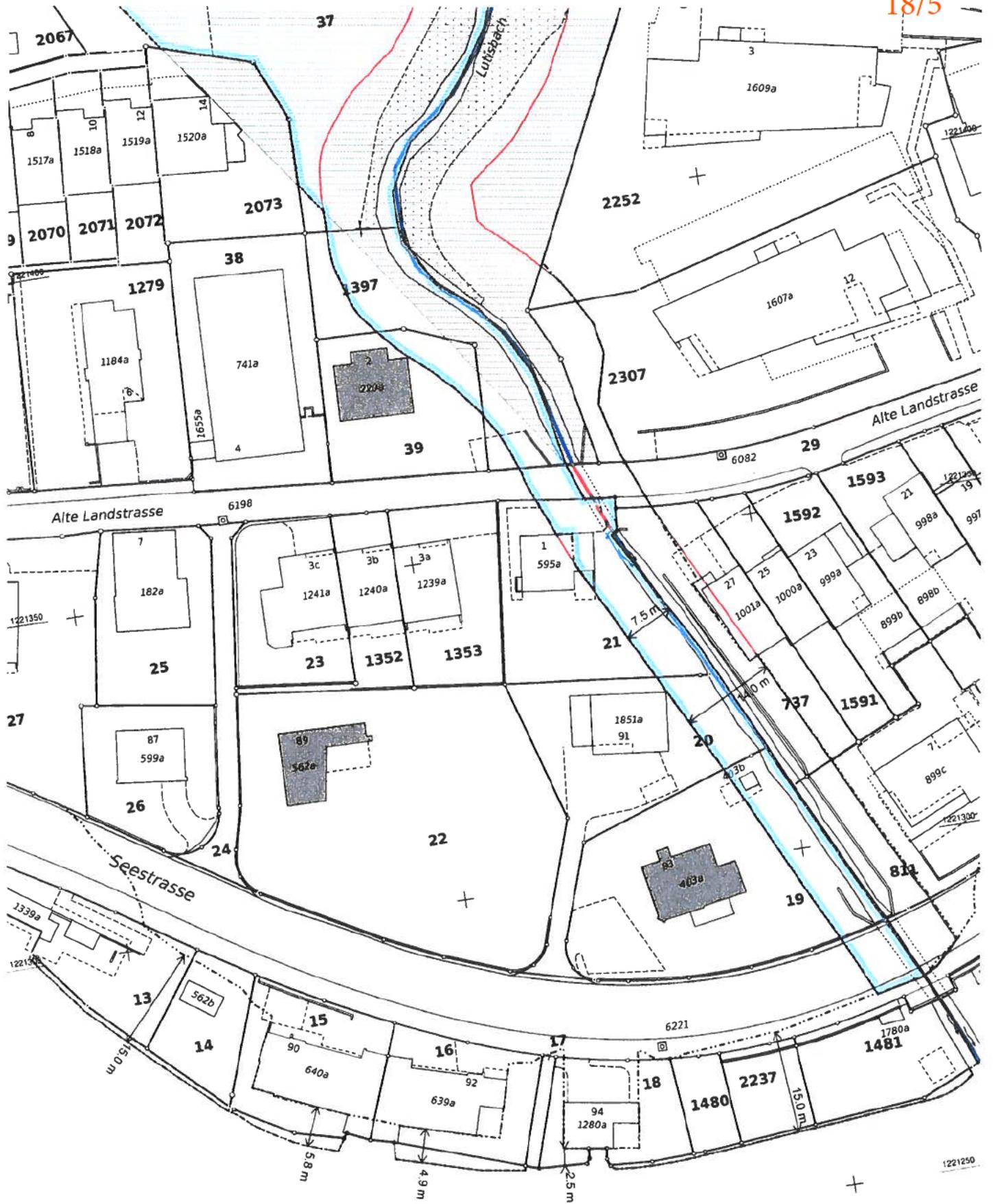
Der Lutisbach fliesst zum grössten Teil offen entlang der Gemeindegrenze zu Oberägeri. Zuerst fliesst er aus dem Wald durch Landwirtschaftszone, ein weiteres Waldstück sowie einseitig durch dicht überbautes Gebiet und unter der Kantonsstrasse hindurch in den Agerisee. Überlagernd befindet sich in einem Teilbereich zudem eine kantonale Seeuferschutzzone 3. Der Lutisbach ist gemäss der aktuellen Gefahrenkarten-Überarbeitung hochwassersicher.



Die durchschnittliche Gerinnesohlenbreite des Fliessgewässers, in den Bereichen ausserhalb der Seeuferschutzzone, beträgt 2,8 m. Hier kommt die Formel $GRB = 2.8 \text{ m nGSB} \times 2.5 + 7 \text{ m}$ zur Anwendung. Dies führt zu einer Gewässerraumbreite von 14m.

Im Teilbereich der Seeuferschutzzone wird das Flächenkontingent der Seeuferschutzzone in den Gewässerraum übernommen, um eine Ablösung dieser durch den Gewässerraum zu ermöglichen. Einzig bei GS 2073 weicht der Gewässerraum ab, in dem er entlang der Parzellengrenze läuft, da die Seeuferschutzzone sehr nahe an bestehenden Gebäuden verläuft. Es entsteht eine der Nutzung angemessene ökologische Abgrenzung. Durch die Flächenausgleiche kann für das Gewässer ein optimalerer Raum, bzw. beim GS 49, 1397 und 39 (sowie GS 2307 Oberägeri) der minimale Gewässerraum sichergestellt werden. Ein flächengleiche Ablösung wird somit sichergestellt.

Im dicht bebauten Gebiet wird beim bestehenden Gebäude Alte Landstrasse 1 eine asymmetrische Anordnung um das Hauptgebäude umgesetzt.



SEILHAUSE

Josef Ithen-Meier; [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Original:	GR
EING.:	25. Sep. 2023
Kopien:	Bau

Geltwil, 24.09.2023

Ortsplanungsrevision und Festlegung der Gewässerräume / Mitwirkung

Geschätzte Damen und Herren Gemeinderäte
Geschätzter Herr Gemeindeschreiber

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung möchte ich mich als Grundeigentümer der Liegenschaften GS 567, 75, 440 und 86 zu folgenden Punkten äussern:

GS 567; Gewässerraumausscheidung Lorze Abschnitt 1:

Im erläuternden Bericht zur Festlegung der Gewässerräume wird beschrieben, dass die Lorze in diesem Abschnitt durch eine Nicht-Bauzone fließen würde. Dies ist nicht zutreffend, da die Lorze weder der Zone OeF im Norden noch der Zone OeB im Süden zugeteilt ist, sondern ganz einfach als blau eingefärbtes Wasser im Zonenplan geführt wird.

Störend empfinde ich die Ungleichbehandlung der Gewässerraumbreite zwischen dem unbebauten Raum (34m) und dem Siedlungsgebiet, in welchem für dieselbe Lorze plötzlich 24 Meter ausreichend sind, da offenbar keine Hochwassergefahr besteht.

Im Rahmen der Verhandlungen betreffend Seefeldwiese wurde seitens der Gemeinde auf Anfrage stets betont, dass man bei der Gewässerraumfestlegung die minimalsten Abstände umsetzen wolle. Ich bin sehr frustriert, dass man nun im Nachgang der Verhandlungen nicht nur überbreit dimensioniert, sondern dabei auch noch die Frechheit besitzt, die Gewässerräume zwischen Parkanlage Birkenwäldli und Seefeldwiese zu meinen Ungunsten asymmetrisch vorzusehen. Fairness sähe anders aus!

Antrag:

Die minimale Gewässerraumbreite im Abschnitt GS 567 soll asymmetrisch z.L. der Liegenschaft Birkenwäldli festgelegt werden.

Begründung: *Die bestehenden Gebäude und Anlagen besitzen Bestandesgarantie und sind daher von dieser Massnahme nicht betroffen. Die Gemeinde besitzt bezüglich Gewässerräume eine Vorbildfunktion. Diese auf den ersten Metern des Lorzenufers schon nicht wahrzunehmen wäre heuchlerisch. Die Parzelle GS 567 ist von Schutz zonen sonst schon übermässig betroffen.*

GS 86, 440 und 75 Gewässerraumausscheidung Oberacherbach:

Der Oberacherbach ist im gesamten Bereich von GS 75 eingedolt und erfüllt laut Bericht den Abflussquerschnitt. Entgegen von gleichgelagerten Bächen wie Bödlibach, Dorfbach usw. wird beim Oberacherbach nicht auf eine Gewässerraumausscheidung im eingedolten Bereich verzichtet. Das zeugt von Willkür oder zeigt, dass in anderen Gewässerbereichen besser lobbyiert wurde. Zudem wurde im Bereich zwischen den Wohnhäusern Alte Landstrasse 45 und 47 der Gewässerraum entgegen dem effektiven Verlauf des Baches wiederum zu meinen Ungunsten asymmetrisch aufgezeichnet. Ebenso wird von einem umsetzbaren Revitalisierungspotential gesprochen. Sollte damit der Bereich auf GS 75 gemeint sein, so ist dies doppelt störend, wurden doch hier Aufzonungen als Kompensation zur Auszonung auf GS 567 vorgenommen, welche durch eine Bachöffnung dann gar nicht in vollem Umfang umgesetzt werden könnte.

Im Bereich von GS 86 fliesst der Oberacherbach durch ein Waldstück. In Ihren Erläuterungen schreiben Sie, dass auf Gewässerraumausscheidungen im Wald grundsätzlich verzichtet werden kann, da der Schutz mit dem Wald und dem Waldabstand mehr als gegeben ist. Entgegen dieser Aussage erweitern Sie den Gewässerraum gar auf die komplette Seeuferschutzzone, welche im Übrigen nur an den Hängen des Ägerisees in dieser Art vorkommen.

Antrag:

Im eingedolten Bereich auf GS 75 soll auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes analog anderer Beispiele (Bödlibach, Dorfbach) verzichtet werden. Andernfalls soll der Gewässerraum so schmal als möglich (ungeachtet der Bebauung) parallel zu gleichen Teilen entlang dem heutigen Rohrverlauf festgelegt werden.

Im bewaldeten Gebiet auf GS 86 soll auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet werden. Notfalls kann eine Waldfeststellung angeordnet werden. In den übrigen Abschnitten mit offenem Bachverlauf (sofern es diese gibt), reicht ein Gewässerraum auf Basis der Gewässerbreite. Eine Ausweitung auf den Perimeter der Seeuferschutzzone ist unnötig und willkürlich.

Begründung:

Asymmetrie darf nicht zum Nachteil von unbebauten Grundstücken werden. Dass auf GS 75 nicht gebaut werden kann, ist primär der Ausscheidung als Sperrzone für eine allfällige Installationsfläche Umfahrung Unterägeri geschuldet. Gleichzeitig wurden in den letzten Jahren seitens Gemeinde Neubauten (Hobacher) und Aufstockungen (Alte Landstrasse 47) bewilligt. Diese stehen nun, bei gleichmässiger Aufteilung des Gewässerraumes, innerhalb der Linienführung, haben jedoch Bestandesgarantie.

Wald und Waldabstand sind auf GS 86 ausreichend zum notwendigen Schutz des Gewässers.

GS 440, 75 und 567 Gewässerraumausscheidung Baumgartenbach

Der in den Planunterlagen aufgezeichnete Bachverlauf ist mir so nicht bekannt und historisch sicherlich so nicht gegeben. Früher floss dieser Bach im Bereich des alten Hotels Seefeld direkt in die Lorze. Wann der Bach in die Brunnenmattstrasse und die Florastrasse umgeleitet wurde entzieht sich meiner Kenntnis und erfolgte wohl auch ohne Bewilligung.

Ich unterstütze die Haltung des Gemeinderates, für diesen unwesentlichen Bach auf eine Gewässerraumausscheidung zu verzichten. Offenbar hat der Kanton hierzu eine gegensätzliche Meinung. Aufgrund dieser Ausgangslage stelle ich folgenden

Eventualantrag:

Sollte der Kanton anlässlich der erneuten Überprüfung eine Gewässerraumfestlegung für unabdingbar halten, soll der Gemeinderat einen sofortigen Baustopp für das vom kantonalen Tiefbauamt ausgearbeitete Projekt auf GS 567 verfügen. Die sich im Gewässerraum

befindliche Hauptabwasserleitung zwischen Kantonsstrasse und Lorze sei in einem angemessenen Zeithorizont aus dem vorgesehenen Gewässerraum zu entfernen. Auf einen geplanten Ausbau der Florastrasse muss selbstredend verzichtet werden.

Begründung:

Der Baumgartenbach ist aus meiner Sicht faktisch kein Bach. Er entspringt als Drainage auf GS 440 und wird kurz auf der Parzellengrenze offen geführt. Die Lage entspricht nicht dem ursprünglichen Zustand. Mit einer Ausscheidung wären sowohl der Ausbau der Florastrasse, der Bau der Regenabwasseranlage sowie der Fortbestand der Hauptschmutzwasserleitung zum Pumpwerk südlich der Lorze gefährdet, bzw. nicht möglich.

Geschätzte Damen und Herren Gemeinderäte. Im Rahmen der Erarbeitung des verwaltungsrechtlichen Vertrages betreffend Seefeldwiese wurde seitens der gemeindlichen Verhandlungsdelegation stets beschwichtigt, dass man bei der Ausscheidung der Gewässerräume minimale Masse vorsehen werde und man diese Aufgabe mit Augenmass vornehmen wolle. Von diesen guten Vorsätzen ist bis zur heutigen Version mit Stand «öffentliche Auflage» nicht viel übrig geblieben. Es bleibt mir die Vermutung, dass man die beiden Themen bewusst voneinander getrennt hat, um eher zu einem Abschluss zu kommen. Zumindest hätte ich mit heutigem Kenntnisstand betreffend Ausscheidung der Gewässerräume den verwaltungsrechtlichen Vertrag nicht unterschrieben. Noch bleibt Zeit zur Nachbesserung! Ich wünsche Ihnen alles Gute dabei und bin überzeugt, dass verträglichere Varianten sehr wohl möglich sind.

Ich bedanke mich bereits jetzt für Ihre wohlwollende Prüfung meiner Anliegen und stehe für allfällige Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Josef Ithen

Original:	GR
EING.:	25. Sep. 2023
Kopien:	Bau

Einschreiben
Gemeinderat Unterägeri
Gemeindehaus
Postfach 79
6314 Unterägeri

22. September 2023

Korporationsrat
Tel. direkt: 041 754 52 71
E-Mail: thomas.hess@korporation-unteraegeri.ch

Vernehmlassung zur öffentlichen Auflage Ortsplanungsrevision 2024
Einwand zur Richtplankarte „Siedlung“: Erweiterungsvarianten Sportanlagen im Gebiet Boden

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte
Sehr geehrter Herr Gemeindegeschreiber

Mit grossem Interesse haben wir uns durch die umfassenden Unterlagen der öffentlichen Auflage der anstehenden Ortsplanungsrevision durchgearbeitet. Dabei ist uns folgender Sachverhalt aufgefallen, der mit der Korporation Unterägeri nie diskutiert wurde:

Erholungs- und Freizeitangebot

Wir zitieren aus Ihren Unterlagen:

„Schwerpunkte für die Erholungsangebote bilden das Seebecken, das Chlösterli und das Gebiet Boden. Um die Wege kurz zu halten, findet die Bevölkerung attraktive Freizeit- und Erholungsangebote in nächster Nähe. Es werden attraktive Landschaftserlebnisse direkt vor der Haustür ermöglicht und vielfältige Erholungsangebote am Siedlungsrand geschaffen. Darüber hinaus bietet das Dorf selbst gut vernetzte Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität. In der attraktiven Kulturlandschaft besteht der Erholungsfokus aus linearen Aktivitäten der Naherholung wie Spazieren, Velofahren und Joggen.“

„Der Natur und der Landschaft ist im Rahmen von Freizeit- und Erholungsnutzung Sorge zu tragen. Unterägeri bietet wunderbare Naturräume, die teilweise sehr sensibel auf Lärm oder andere Einflüsse reagieren können. Um die wertvollen Lebens- und Naturräume zu schützen, werden Erholungssuchende zur vorhandenen Natur und Landschaft sowie über ein schonendes Freizeitverhalten informiert und darauf sensibilisiert.“

Richtplankarte „Siedlung“

In der Richtplankarte „Siedlung“ wird das süd-östliche Gebiet Schützen-Boden, bestes Kulturland, grossflächig als **Zone Sportanlagen (Erweiterungsvarianten)** eingezeichnet.

Dieses Bestreben widerspricht den gemeindlichen Ausführungen zum Erholungs- und Freizeitangebot (siehe oben). Zudem wurde mit der Korporation Unterägeri nie über solche Erweiterungsvarianten gesprochen, was uns sehr irritiert und enttäuscht.

Auch im Richtplanentwurf des Kantons Zug (momentan in der Vernehmlassung), Grundlagenkarte Landschaft, ist das Gebiet Schützen-Boden lediglich als „Schwerpunkt Erholung“ definiert. Eine zusätzliche Zone für Vorhaben Sport/Erholung ist absichtlich nicht hinterlegt worden, weil die Korporation Unterägeri diese Flächen (bestes Kulturland) bewusst der Landwirtschaft zur Verfügung stellt.

Antrag

1. Die Flächen **Zone Sportanlagen (Erweiterungsvarianten)**, süd-östlich des Gebietes Schützen-Boden, sind ersatzlos aus der Richtplankarte „Siedlung“ zu löschen.
2. Sollte in Ihrem Bericht Bezug auf diese Zone Sportanlagen (Erweiterungsvarianten) im Gebiet Schützen-Boden genommen werden, so sind diese Textpassagen ebenfalls ersatzlos zu streichen.
3. Der Korporation Unterägeri ist es ein sehr grosses Anliegen, dass über ortsplanerische Anliegen zuerst zwischen den Behörden ganzheitlich diskutiert wird, bevor einseitige Begehren und Wünsche ohne Rücksprache mit der Grundeigentümerin publiziert werden.

Wir danken dem Gemeinderat für die wohlwollende Prüfung unseres Antrags.

Freundliche Grüsse

KORPORATIONS RAT UNTERÄGERI

Reto Iten
Präsident

Thomas Hess
Schreiber



Andrea Rosenbusch
 [REDACTED]

Ivan Rosenbusch
 [REDACTED]

Original:	GR
EING.:	25. Sep. 2023
Kopien:	Bau

EINSCHREIBEN
 Gemeinderat
 Seestrasse 2
 6314 Unterägeri

Basel, 22. September 2023

EINSPRACHE gegen die Festlegung Gewässerraum Seestrasse Grundstück Nr. 14

Sehr geehrte Damen und Herren

Gemäss § 39 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug erheben wir, Andrea Rosenbusch und Ivan Rosenbusch, gemeinschaftliche Eigentümer des Grundstücks Nr. 14 an der Seestrasse (siehe Beilage 1), fristgerecht Einwendung gegen die Festlegung des Gewässerraums gemäss Plan «Gewässerräume im Siedlungsgebiet, Ägerisee 1» auf eben dieser Parzelle (E-GRID CH676573770672). Der Plan ist Teil der öffentlichen Auflage der Ortsplanung Unterägeri vom 25. August – 25. September 2023.

Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 14 befindet sich seit 1951 im Eigentum der Familie Rosenbusch. Die bestehende Baute (Assekuranznr. 526b) wurde in dieser Zeit in der Substanz nicht verändert. Obwohl das Grundstück gemäss Gefahrenzonenplan 2008 der Gefahrenzone 3 und als Überflutungsgebiet See ausgewiesen ist, wurde das Gebäude gemäss unserem Kenntnisstand aufgrund der leicht erhöhten Lage in dieser Zeit nie überflutet. Ebenso ist das Grundstück gemäss der Gefährungskarte Oberflächengewässer nicht als gefährdeter Bereich ausgewiesen. Somit ist der Schutz vor Hochwasser gewährleistet.

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Zuweisung zur Bauzone W2a ist der gesamte Uferabschnitt Mittenägeri zwischen den Liegenschaften 13 und 1481 nicht öffentlich zugänglich, die Ufer sind komplett verbaut. Diese Situation wird sich absehbar nicht verändern.

Dicht überbautes Gebiet

Gemäss dem erläuternden Bericht der Gemeinde zur Gewässerraum-Festlegung im Siedlungsgebiet vom 16. August 2023 wurde das dicht überbaute Gebiet gegenüber dem Vorschlag der Baudirektion Zug um die Grundstücke 15-18 erweitert. Unser direkt angrenzendes Grundstück dagegen wurde als nicht dicht überbaut eingestuft. Die Abgrenzung wird im Bericht nicht begründet.

Gemäss der Arbeitshilfe des Bundes¹ ist für die Beurteilung, ob ein Gebiet dicht überbaut ist, ein genügend gross gewählter Betrachtungsperimeter zu wählen. Nicht die Überbauung der Parzellen alleine, sondern deren Lage im Betrachtungsperimeter ist ausschlaggebend für die Beurteilung als «dicht überbaut». Wie oben erläutert, befindet sich der gesamte Uferabschnitt Mittenägeri

¹ «Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz», BAFU/ARE/BLW 2019), Modul 1, S. 6

innerhalb des durchgehend besiedelten Nordufers am Ägerisee und weist keine periphere Lage auf. Auch wenn unser Grundstück mehr Grünraum als die benachbarte Grundstück Nr. 15 (Seestrasse 90) aufweist, ist die vorgenommene Abgrenzung nicht korrekt. Die Betrachtung wurde zu kleinteilig vorgenommen und muss daher gemäss Bundesgerichtsentscheid 140 II437 (Rüschlikon) revidiert werden.

Festlegung Gewässerraum

Mit der Zuweisung des Grundstücks zum dicht überbauten Gebiet ist ebenfalls die Reduktion des Gewässerraums zu prüfen. Analog der Nachbarparzellen ist die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten anzupassen. Die Bundesgesetzgebung unterscheidet dabei nicht zwischen Wohn- und anderen Gebäuden.

Materielle Enteignung

Ohne eine Zuweisung zum dicht überbauten Gebiet und einer Anpassung des Gewässerraums an die baulichen Gegebenheiten ist eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich gute Nutzung des Grundstücks Nr. 14 in der Wohnzone W2a nicht mehr gewährleistet, da bauliche Massnahmen nicht oder nur noch ausnahmsweise zulässig wären. Damit wäre die Umsetzung einer erweiterten oder geänderten Nutzung unmöglich, obwohl das Grundstück über ein baurechtliches Potenzial einer Kleinbaute (oder mit Näherbaurecht) verfügt.

Die Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte oder Nutzung durch den Gewässerraum auf dem grössten Teil des Grundstücks stellt gemäss der Arbeitshilfe des Bundes² eine materielle Enteignung dar. Im Interesse von uns und der Gemeinde ist eine solche nicht anzustreben.

Anträge

Gemäss Art. 41b Abs. 3 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung sei das Grundstück Nr. 14 (Seestrasse) dem dicht überbauten Gebiet zuzuweisen und die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten anzupassen. Das bestehende Gebäude 526b sei nicht dem Gewässerraum zuzuordnen und die Begrenzung des Gewässerraums auf die seeseitige Fassade (bzw. den Dachüberstand) des Gebäudes zu verschieben, gemäss grüner Linie in der Beilage 2.

Freundliche Grüsse



Andrea Rosenbusch



Ivan Rosenbusch

Gemeinderat Unterägeri

Unterägeri, 25.9.2023

Einreichung Einwendung der SP Unterägeri zur Ortsplanungsrevision

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte von Unterägeri

In der Beilage reicht die SP Unterägeri Ihnen unsere Einwendung bezüglich der Ortsplanungsrevision ein.

Mit freundlichen Grüßen



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Stefan Rothenbühler', written over a faint horizontal line.

Stefan Rothenbühler, Co-Präsident SP Unterägeri

Original:	GR
EING.:	25. Sep. 2023
Kopien:	Bau



SP Unterägeri

Einwendung Ortsplanungsrevision SP Unterägeri

Mit Interesse hat die SP Unterägeri die Entstehung der Ortsplanungsrevision beobachtet. Die Revision ist zukunftsgerichtet und gross ausgelegt. Dafür bedankt sich die SP bei allen Beteiligten. Unser grösstes Anliegen, den bezahlbaren Wohnraum für alle, sehen wir mit der Revision aber immer noch in Gefahr. Deshalb hat die SP Unterägeri drei Einwände formuliert.

1. Verbindlichkeit bezahlbarer Wohnraum

Richtplantext S02 (Planungsbericht, S. 40): «Es soll bezahlbarer Wohnraum entstehen, damit auch Einheimische (junge Familien und im Dorf Beschäftigte) ein erschwingliches Zuhause finden»

→ Antrag auf Ersetzung von «soll» durch ein «muss»

Begründung: Das Bedürfnis nach bezahlbarem Wohnraum ist ein Kernanliegen der Bevölkerung und sollte möglichst verbindlich in der Ortsplanungsrevision umgesetzt werden.

2. Erhöhung Zielgrösse bezahlbarer Wohnraum

Planungsbericht S. 75: 5.3 Preisgünstiger Wohnraum:

«Ziel ist es, in den nächsten 15 Jahren – durch Eigenrealisierungen oder Partnerschaften – etwa 30-50 preisgünstige Mietwohnungen zu sichern. Dies ist die minimale Anzahl an Wohnungen, die für Unterägeri statistisch ermittelt wurde, um Wohnraum für Personen zur Verfügung zu stellen, die wichtige Aufgaben in der Gemeinde sicherstellen, jedoch über keine grosse Kaufkraft verfügen.»

→ Antrag auf Erhöhung der Zielgrösse von 30-50 auf 200

Begründung: Die Bevölkerung möchte nicht wegziehen müssen, weil sie sich das Leben im Dorf nicht mehr leisten kann. Diesem Bedürfnis wird man mit der «minimale[n] Anzahl an Wohnungen, die für Unterägeri statistisch ermittelt wurde, um Wohnraum für Personen zur Verfügung zu stellen, die wichtige Aufgaben in der Gemeinde sicherstellen, jedoch über keine grosse Kaufkraft verfügen», nicht gerecht. Durch eine Mehrwertabgabe könnten die richtigen Anreize für zahlbaren Wohnraum geschaffen werden (siehe Punkt 3 unten).

Wenn 1400 neue Wohnungen entstehen, sind 30-50 gerade mal 2-4%. So wird es auch für den mittleren und teils sogar oberen Mittelstand knapp, hier Wohnraum zu finden. Wenn wir nicht aufpassen, erodiert die Bevölkerung, die Unterägeri zu dem machen, was es ist, bald weg und Unterägeri wird zum Vorort und leblosen Schlafstadt.

3. Mehrwertabgabe

Bauordnung §48 Abs. 2:

«Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfolgen, lösen grundsätzlich keine Mehrwertabgabe im Sinne Abs. 1 aus. Erhebliche Mehrwerte im Sinne Art. 5 Abs. 1 RPG werden mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen geregelt.»

- Antrag auf Erhebung einer Mehrwertabgabe von 20% auch auf «unerhebliche Mehrwerte», die für bezahlbaren Wohnraum eingesetzt wird.
- Antrag auf Verpflichtung zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei Mehrausnutzung durch Auf- oder Umzonung durch die Revision, insbesondere in den vorgesehenen Verdichtungsräumen.

Begründung: Wer von der Revision profitiert, sollte einen Teil davon für die Allgemeinheit zur Verfügung stellen. Der Bund sowie der kantonale Richtplan (S.10.1) sieht eine solche Beteiligung vor und sollte auch von der Gemeinde Unterägeri übernommen werden.

Cäcilia Trchsel
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Original:	GIR
EING.:	25. Sep. 2023
Kopien:	Bau

Gemeinde Unterägeri
 Seestrasse 2
 6314 Unterägeri

20.06.2023

**Einwendungen gegen die geplante Änderung der Richt- und Nutzungsplanung
 (Ortsplanungsrevision Unterägeri)**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
 sehr geehrte Gemeinderäte

Als Grundeigentümerin der noch unbebauten Bauparzelle GS Nr. 439 Unterägeri in der Wohnzone W2b habe ich nachstehende Einwendung gegen die geplante Richt und Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision Unterägeri).

Im erläuternden Bericht nach Art.47 der Raumplanungsverordnung (RPV), Stand öffentliche Auflage, vom 16. August 2023, vom Gemeinderat beschlossen am 22. Februar 2023, findet sich auf Seite 45 unter Punkt 4.2 Kommunalen Richtplan Verkehr / 4.2.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr / Erschliessung folgende Erläuterung:

«In der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Unterägeri im Jahr 2008 wurde die fehlende Erschliessung behördenverbindlich im Richtplan Verkehr festgehalten. Die entsprechenden Themen, die auch die zukünftigen Siedlungsentwicklungsgebiete betreffen, wurden neu in den Richtplan Siedlung überführt. Grundsätzlich sind die noch unüberbauten Areale bereits erschlossen bzw. direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Für folgende Areale, die nicht bereits direkt erschlossen sind, wurde Folgendes vorgesehen:

...

GS 439: das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht erfolgt über das Grundstück Nr. 438; neu ist eine Erschliessung direkt an die Alte Landstrasse geplant,

...»

Antrag:

Das bestehende Fuss- und Fahrwegrecht für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur landwirtschaftlichen Nutzung z.G. GBP Nr. 439, z.L GBP Nr. 438 ist beizubehalten.

Die Erschliessung der Parzelle GS 439 ist zusätzlich mit einem unentgeltlichen Fuss- und Fahrwegrecht (z.G. GS 439, zL GS 438) über die Parzelle GS 438 (St. Anna) sicherzustellen.

Die Formulierung im Planungsbericht «Neu ist eine Erschliessung direkt an die Alte Landstrasse geplant» ist im Planungsbericht zu löschen.

Begründung:

Als Eigentümerin der Parzelle GS 439 habe ich zwar ein Fuss- und Fahrwegrecht um über die Parzelle GS 438 (St. Anna) zu fahren, aber nur für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur landwirtschaftlichen Nutzung.

Zur Erschliessung einer Wohnbauparzelle sind hingegen auch Zugang und Zufahrt für die Bewohner und deren Besucher sicherzustellen. Mit einer Ausweitung des schon bestehenden Fuss- und Fahrwegrecht wäre dem genüge getan.

Dem Bauperimeter St. Anna wurde bereits in verschiedenster Hinsicht entgegengekommen und nachkorrigiert (BsV). Es sollte dementsprechend auch möglich sein, der Grundeigentümerin von GS 438 ein unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht z.G. meiner Parzelle GS 439, z.L. GS 438 über den bereits erstellten und voll versiegelten Vorplatz des Neubaus St. Anna aufzuerlegen, wie mir dies bei den neuen Baubereichen auf GS 444 (BsV La) zwischen alter Landstrasse und Heimelistrasse mit einer Durchwegung, einer gemeinsamen Tiefgarageneinfahrt und einem vorgegebenen Platz gemacht wurde.

Eine Erschliessung ab der «Alten Landstrasse», wie im Bericht erwähnt, ist eher nicht möglich. Dies würde eine Tunnelzufahrt bedingen. Vermutlich wurde aber im Bericht von der Heimelistrasse ausgegangen.

Dennoch ist auch eine Erschliessung ab der Heimelistrasse über die Parzelle GS 440 in verschiedener Hinsicht höchst problematisch:

Die Parzelle GS 440 wird nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Die Erschliessung meiner Parzelle GS 439 und damit auch deren Bebaubarkeit ist für mich dadurch auf unbestimmte Zeit verwehrt.

Ein Fuss- und Fahrwegrechte z.G GS 439, z.L. GS 440 existiert ebenfalls nicht.

Topografisch bedingt müsste eine Zufahrtsstrasse des Weiteren diagonal über die fremde Parzelle GS 440 führen, was grosses Baulandpotential vernichtet und die Nachbar-Parzelle mittendurch zerschneidet.

Ein Abzweiger auf eine solche neue Zufahrtsstrasse käme direkt auf den ohnehin schon überbelasteten Knoten östlich von GS 440 zu stehen. Dies würde die Verkehrssicherheit, an der zum Kreuzen bereits heute ehre zu schmalen Heimelistrasse zusätzlich verschlechtern.

Aus genannten Gründen ist eine Erschliessung über das Areal des St Anna die realistische Variante. Ich bitte Sie höflich um wohlwollende Prüfung meines Anliegens und Berücksichtigung dieses Antrags.

Freundliche Grüsse

Cäcilia Trachsel
Grundeigentümerin von GS 439

Alternative - Die Grünen Unterägeri

Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Original:	GR
EING.:	26. Sep. 2023
Kopien:	Bau

Unterägeri, 25.9.2023

Einwendungen zur öffentlichen Auflage zur Ortsplanungsrevision vom 25. August 2023

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Wir danken Ihnen vielmals, dass wir an der öffentlichen Auflage zur Ortsplanungsrevision teilnehmen dürfen. Gerne unterbreiten wir Ihnen nachfolgend unsere Einwendungen.

1. Bauordnung, Artikel 2 Baukommission

Artikel 2 Baukommission, Absatz 2 ist wie folgt zu ergänzen (roter Text)

2) Die Baukommission und **die Umweltkommission** beraten ~~berät~~ den Gemeinderat und andere gemeindliche Behörden in gestalterischen, baulichen und planerischen Fragen und zur Einordnung von Bauvorhaben. Bei Bedarf kann zusätzlich ein Gutachten einer externen Fachperson eingeholt werden.

Begründung: Während sich die graue Infrastruktur mit toter Materie befasst, geht es bei der grünen Infrastruktur um Lebewesen. Die Baukommission hat die Kompetenzen im Bereich der Baumaterialien, der Konstruktion und des Bauens. Die Folge ist, dass in der Vergangenheit die Umgebung, bzw. die Grünflächen zumindest teilweise «tot» ausgestaltet wurden (vgl. z.B. Überbauung Zimmel mit «toten» Böden und «steriler» Bepflanzung). Die Umweltkommission ist deshalb dringend für die Beratung der ökologischen Belange einzubeziehen. Die Qualität der Bebauungen wird dadurch erheblich steigen.

2. Bauordnung, Zonenvorschriften, § 3 Masse für Einzelbauweisen

Artikel 3, Absatz 1 neu: Alle Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen (W., WA.), Arbeitszonen (AA) und Kernzonen KA, KB, KC müssen 15 % ökologische Ausgleichsflächen bereitstellen. Welche ökologischen Flächen, in welchem Ausmass anrechenbar sind, wird durch die Umweltkommission ausgearbeitet.

Begründungen:

Artikel 18 b, Absatz 2 des Bundesgesetzes über Natur- und Heimatschutz (SR 451) besagt, dass «In intensiv genutzten Gebieten inner- und ausserhalb von Siedlungen ... die Kantone für ökologischen Ausgleich mit ... naturnaher und standortgemässer Vegetation sorgen.» Beim ökologischen Ausgleich geht es darum, dass der Verluste an Naturnähe aufgrund der Bauten (Verdichtung, bzw. intensive Nutzung) durch ökologisch hochwertige Grünräume ausgeglichen oder kompensiert werden muss.

Der ökologische Ausgleich kompensiert somit in erster Linie den Verlust an Naturnähe aufgrund einer intensiven Nutzung.

Es ist Usanz, dass **mindestens** 15% der Arealfläche ökologische Ausgleichsmassnahmen aufweisen.

Der ökologische Ausgleich ist ein wichtiges Instrument für eine qualitätsvolle Innenentwicklung und sozusagen ein « Schmiermittel der Verdichtung». Er ermöglicht eine hochwertige Verdichtung. Ausserdem sorgt man dafür, dass die Bevölkerung eher bereit ist, Verdichtungen mitzutragen.

Die Bauherrschaften müssen in die Pflicht zum ökologischen Ausgleich genommen werden. Die Gemeinde Unterägeri besitzt zu wenig Land, um den ökologischen Ausgleich selbst sicherstellen zu können.

Die Ortsplanungsrevision soll nachhaltig sein und insbesondere die Nachhaltigkeitsdimension Umwelt angemessen berücksichtigen. Durch den vorgeschlagenen Absatz wird ein Minimum an Ökologie im Siedlungsgebiet sichergestellt.

Durch Fassadenbegrünung und grosse Bäume werden Betonbauten automatisch verschönert und die Gefahr einer «Emmenbrückisierung» (das heisst: in der ganzen Schweiz sehen alle Ortschaften vor allem wegen den eintönigen Betonbauten gleich aus) wird verringert.

Ökologische wertvolle Grünflächen sind aus folgenden Gründen von Bedeutung: Verbesserung der Luftqualität, Erhaltung der Biodiversität, Lebensqualität und Erholung, Verringerung der Hitze im Hochsommer, attraktiveres Ortsbild etc.

Mit Spiel- und Freiflächen wird der ökologische Ausgleich nur ungenügend sichergestellt. Je nach Ausgestaltung kann unter Umständen nur ein kleiner Teil davon dem ökologischen Ausgleich zugeordnet werden.

3. Bauordnung, Artikel 48 bezahlbarer Wohnraum

Artikel 48 Absatz 2) der Bauordnung ist zu streichen

~~2) Aufzonungen und Umzonungen, die im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision erfolgen, lösen grundsätzlich keine Mehrwertabgabe im Sinne Abs. 1 aus. Erhebliche Mehrwerte im Sinne Art. 5 Abs. 1 RPG werden mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen geregelt.~~

und durch folgenden Text zu ersetzen:

neu Absatz 2) Die Gemeinden erheben mittels verwaltungsrechtlichem Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts bei

- a) Umzonungen, für das den bisherigen Bodenwert um mehr als 30 % übersteigende Mass;
- b) Aufzonungen und Bebauungsplänen, für das die Nutzungserhöhung um mehr als 30 % übersteigende Mass, wenn gleichzeitig eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um mehr als 0,3 bzw. der Baumassenziffer um mehr als 1,2 vorliegt.
- c) Diese Mehrwertabgaben sind für bezahlbaren Wohnraum zu verwenden.
- d) Die Mehrwertabgabe wird erst bei der Realisierung der entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten fällig.

Begründungen:

Es gibt keinen Grund, dass die Ortsplanungsrevision keine oder nur ungenügende «gemeindliche» Mehrwertabgabe auslösen soll.

Rechtliche Grundlage für den neu formulierten Absatz ist Artikel 52a, Absatz 2a des Planungs- und Baugesetz (PBG; 721.11).

Aufzonungen und Umzonungen verbessern die Nutzungsmöglichkeiten und erhöhen somit den Wert von Grundstücken. Diese Mehrwerte werden von der Allgemeinheit an Grundstückbesitzer vergeben. Sie sollen deshalb auch im Sinne der Nachhaltigkeit der Allgemeinheit zurückgegeben werden.

Die Ortsplanungsrevision soll nachhaltig sein und insbesondere die Nachhaltigkeitsdimension Gesellschaft angemessen berücksichtigen.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist nicht nur Sache der Allgemeinheit.

Sobald die Zonenvorschriften die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes verbessern (z.B. durch Aufzoning oder Umzoning), ist der Mehrwert angemessen mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu kompensieren.

Wenn die Mehrwertabgabe bei der Entstehung von zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten fällig wird, wird die Bautätigkeiten unnötig angekurbelt. Die Fälligkeit ist deshalb auf Beginn der Nutzung zu legen.

Begründung bezahlbarer Wohnraum:

- **Soziale Gerechtigkeit:** Bezahlbarer Wohnraum ist ein grundlegendes Bedürfnis, das jedem Menschen zugänglich sein sollte. Es geht um soziale Gerechtigkeit.
- **Wirtschaftliche Stabilität:** Wenn der Wohnraum unbezahlbar wird, kann dies zu sozialen Spannungen führen und die wirtschaftliche Stabilität gefährden.
- **Wirtschaftliche Entwicklung:** Städte und Gemeinden mit bezahlbarem Wohnraum sind oft attraktiver für Unternehmen und Fachkräfte.
- **Soziale Vielfalt:** Bezahlbarer Wohnraum fördert die soziale Vielfalt in Gemeinden.

4. Bauordnung, Artikel 23 Zone für Familiengärten (Fa)

Das von der Gemeinde zu genehmigende Betriebsreglement sollte unbedingt festhalten, dass in dieser Zone keine Pestizide und keine Mineraldünger angewendet werden dürfen.

Begründung: Pestizide gehören nicht in die Hände von Hobbygärtnern. Die Hobbygärtner sind in der Regel nicht ausgebildet Pestizide korrekt anzuwenden. Ausserdem sind sie nicht wie Landwirte vom Ertrag abhängig.

Die Böden und die Niederschläge enthalten genug Nährstoffe. Zusätzliche Nährstoffe in Form von Mineraldünger sind nicht nötig. Allenfalls kann auch auf organische Dünger ausgewichen werden, obwohl auch diese in der Regel nicht notwendig sind.

5. Bauordnung, neuer Artikel Label Minergie

Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen:

§ xx Vorbildfunktion öffentliche Hand (neuer Artikel)

Absatz 1 Neubauten der Gemeinden müssen die Zielwerte der Norm SIA 380/1 erreichen. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® mit dem Zusatz A oder P vorliegt.

Absatz 2 Umbauten von bestehenden Gebäuden müssen die Grenzwerte für Neubauten der Norm SIA 380/1 einhalten. Die Anforderung ist ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels MINERGIE® Neubau vorliegt.

Absatz 3 Das Potenzial zur Nutzung von Sonnenenergie von bestehenden und neuen Gebäuden, welche im Eigentum der Gemeinde stehen, ist möglichst weitgehend auszuschöpfen, wobei die Stromerzeugung im Vordergrund steht.

- **Begründung zu Absatz 1**

Für Neubauten massgebend ist die Einhaltung des Neubauzielwerts der SIA-Norm 380/1 «Heizwärmebedarf». Es wird bewusst darauf verzichtet, bestimmte Zertifizierungen zu verlangen. Bauten mit einer Zertifizierung des Labels Minergie mit dem Zusatz A oder P erfüllen ebenfalls die Anforderungen. Dies insbesondere auch beim Standard Minergie-A, selbst wenn dieser lediglich den Grenzwert der SIA-Norm 380/1 (und nicht den Zielwert) vorgibt. Die Anforderung, den Zielwert der SIA-Norm 380/1 zu erreichen, ist mit bekannten und bewährten Materialien und Konstruktionen bei Neubauten realisierbar.

- **Begründung zu Absatz 2**

Bei Umbauten von Gebäuden im Eigentum der Gemeinden sind sodann die Grenzwerte für Neubauten der SIA-Norm 380/1 einzuhalten. Diese Vorgabe weicht von der Regelbauweise insofern ab, als für Umbauten die Grenzwerte für Neubauten der SIA-Norm 380/1 (erhöhte Anforderungen) und nicht die grundsätzlich nach Regelbauweise einzuhaltenden Grenzwerte für Umbauten nach SIA 380/1 (niedrigere Anforderungen) greifen. Die Anforderungen sind ebenfalls erfüllt, wenn eine Zertifizierung des Labels Minergie Neubau vorliegt.

Erläuterung zu Absatz 1 und 2: Mit dem Zielwert 1 der SIA-Norm 380/1 wird gegenüber dem in der Regelbauweise verlangten Grenzwert ein wesentlich besserer Wärmeschutz der Gebäudehülle angestrebt. Der Wärmebedarf wird dadurch um 30 Prozent reduziert.

Dies wird insbesondere durch den Einsatz dickerer und/oder effizienterer Wärmedämmungen, durch die Verwendung von Fenstern mit besonders hohem Wärmeschutz sowie durch die Vermeidung von Wärmebrücken erreicht. Auch die geschickte Anordnung von Fenstern an gut besonnten Fassaden sowie angemessene Fenstergrößen tragen dazu bei, den Zielwert zu erreichen. Bei den Zielwerten wird – gleich wie bei der Erreichung von Grenzwerten – zwischen Neu- und Umbauten unterschieden. Auch hier werden an Umbauten tiefere Anforderungen gestellt.

Bei Minergie-A und -P spielen nebst der Wärmedämmung der Gebäudehülle auch die haustechnischen Installationen sowie die Nutzung von Sonnenenergie durch Solaranlagen eine wesentliche Rolle. Bei beiden Minergie-Standards ist eine systematische Lüfterneuerung, in der Regel durch eine mechanische Lüftung, erforderlich. Während Minergie-A den Schwerpunkt auf die verstärkte Nutzung von Sonnenenergie durch Solaranlagen sowie eine sehr effiziente Haustechnik legt, besteht der Fokus bei Minergie-P auf einer optimal wärmegeprägten Gebäudehülle. Minergie-P setzt deshalb voraus, dass der Zielwert gemäss der SIA-Norm 380/1 eingehalten ist, während bei Minergie-A grundsätzlich der Grenzwert der SIA-Norm 380/1 massgebend ist

- **Begründung Absatz 3**

Die Sonne ist eine unbegrenzte Energiequelle. Mit Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) lässt sich Strom produzieren, thermische Anlagen liefern Wärme. Mit

«Unterägerer» Sonnenstrom soll ein Beitrag an die Versorgungssicherheit geleistet werden. Dächer eignen sich besonders gut für Solaranlagen. Die meisten Dächer der gemeindeeigenen Gebäude sind bereits mit Solaranlagen ausgestattet. Auch Anlagen an Fassaden sind zu prüfen.

Sie liefern wertvollen Winterstrom.

Potential hätten höchstwahrscheinlich die grosszügigen Südfassaden des Werk- und Ökihofs an der Buchholzstrasse. Die Südfassade des Oberstufenschulhauses und die Südfassade der Dreifach Turnhalle an der Wilbrunnenstrasse könnten sich auch eignen.

Solaranlagen an Parkplatzüberdachung bieten sich ebenfalls an.

Wir fordern den Gemeinderat auf, Mut zur Lösung zu zeigen, als gutes Vorbild voranzugehen und dieses neue Kapitel in der Bauordnung aufzunehmen.

6. Bauordnung und Richtplan: Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, Grundstücknummer 222

Neben dem Fussballplatz gibt es Schrebergärten im Bereich der Grundstücknummer 222, die neu der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeordnet werden sollen. Solange es dort Schrebergärten gibt, sollen sie ebenfalls einem Betriebsreglement gemäss Artikel 23 unterstellt werden, so dass auch hier der Pestizid- und Mineraldüngereinsatz verboten werden kann.

Begründung: Pestizide und Mineraldünger gehören nicht in die Hände von Hobbygärtnern.

7. Richtplan, Kernzone C, Grundstücknummer 420 (Schützenmatt)

Die noch nicht überbauten Flächen der Grundstücknummer 420 (Schützenmatt) sind in Zone des öffentlichen Interesses für Erholung umzuwandeln.

Begründung: Die letzte grössere Grünfläche in Zentrumsnähe ist zu erhalten. Sie ist ein Ausgleich für die zunehmende Verdichtung im Zentrum.

Die Erholungszonen sollen über das Siedlungsgebiet von Unterägeri verteilt sein.

8. Artikel 30 Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgestaltung

Grundsätzlich begrüssen wir diesen Artikel. Die ökologischen Ausgleichsmassnahmen erfüllen jedoch bei weitem noch nicht die im Bundesgesetz über Natur- und Heimatschutz (SR 451) rechtlich verankerten Bestimmungen. Diese müssen vollumfänglich umgesetzt werden. Vgl Bemerkungen in Punkt 2 zu den Zonenvorschriften.

9. Bauordnung, neuer Artikel, Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatzanlagen

Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen:

§ 4x Photovoltaikpflicht bei neuen Parkplatzanlagen

Absatz 1 Bei Neubauten von Parkierungsanlagen und Parkdecks mit mehr als 5 Plätze gilt eine Pflicht zur Photovoltaikanlagen.

Absatz 2 Die im, auf oder am Gebäude oder dem dazugehörigen Grundstück installierte Photovoltaikanlage muss bei Neubauten von Parkplatzanlagen mindestens eine installierte Leistung von 0.5 kWpeak / pro neu gebauten Parkplatz erbringen.

Absatz 3 Der Nachweis der minimal zu installierenden Leistung gemäss Abs. 2 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels Formular zu erbringen.

Absatz 4 Bei der Bauabnahme ist zu belegen, dass die effektiv installierte Leistung der im Nachweis errechneten minimalen Leistung entspricht. Ab einer Abweichung von ≥ 1 kW nicht installierter Leistung ist die Ersatzabgabe geschuldet.

Absatz 5 Wird keine Anlage zur Eigenstromerzeugung realisiert, so hat die Bauherrschaft einmalig eine Ersatzabgabe von 1000 Franken pro kWpeak nicht realisierter Leistung an die Gemeinde zu leisten. Basis der Berechnung ist die Differenz der minimal zu installierender Leistung zur effektiv installierten Leistung. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und soll zur Förderung der lokalen erneuerbaren Stromproduktion verwendet werden.

- Begründung zu Absatz 1

Gemäss § 17 Gemeindliche Bauvorschriften des Planungs- und Baugesetz des Kanton Zugs sind die Gemeinden für den ruhenden Verkehr zuständig.

Der Flächenverbrauch von Parkplätzen ist enorm. Die Parkplätze sind gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) aufgrund der Grössenzunahme der Autos in den letzten Jahren tendenziell gewachsen, die Masse betragen zwischen 2 m x 5 m und 2.75 m x 5.5 m, also rund 10-15 m². Durchschnittlich kann von 12.5 m² pro Parkfeld ausgegangen werden. Mit den heute gängigen Modulleistungen werden mehr als 200 W pro m² erreicht, d.h. auf 5 m² kann eine Leistung von ca. 1 kW_{peak} installiert womit in der Schweiz pro Jahr rund 1'000 kWh Solarstrom erzeugt werden. Auf einem Parkplatz von 10-15 m² können also 2-3 kW_p an Modulleistung installiert werden. Durch die Elektrifizierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird der Bedarf in diesem Bereich in Zukunft deutlich ansteigen.

- Begründung zu Absatz 2

Die im, am, auf dem Gebäude oder dem dazugehörigen Grundstück installierte Photovoltaik-Anlage pro neu gebauten Parkplatz muss mindestens 0.5 kW_{peak} pro neu gebauten Parkplatz betragen. Selbstverständlich ist der Bau grösserer Anlagen zulässig. Die Anlagen sind förderberechtigt, d. h. sie erhalten vom Bund eine Einmalvergütung.

- Begründung zu Absatz 3 und 4

Die Absätze 3 und 4 regeln, wie der Nachweis der Eigenstromerzeugung zu erbringen ist. Der Nachweis ist mittels von der Gemeinde zur Verfügung gestelltem Formular, zu erbringen.

- Begründung zu Absatz 5

Absatz 5 hält fest, wie hoch die Ersatzabgabe ist, falls keine Photovoltaik-Anlage erstellt wird. Sie beträgt 1000 Franken pro Kilowatt nicht realisierte Leistung.

Bei der Bemessung standen zwei Ziele im Vordergrund. Einerseits sollen sich möglichst viele Bauherrschaften für die Photovoltaik-Anlage entscheiden. Andererseits sollen aber Bauherrschaften, deren Gebäude oder Grundstück für Photovoltaik-Anlage nicht geeignet sind, nicht übermässig belastet werden.

Ein neues Mehrfamilienhaus mit 6 neuen Parkplätzen muss beispielsweise eine Anlage von drei Kilowatt Leistung installieren. Die entsprechende Ersatzabgabe beträgt 3000 Franken.

Voraussichtlich werden sich die meisten Bauherrschaften für eine Photovoltaik-Anlage und nicht für eine Ersatzabgabe entscheiden. Die Ersatzabgabe ist zweckgebunden und wird zur Förderung der lokalen erneuerbaren

Stromproduktion verwendet. Sie ist der Gemeinde zu entrichten und wird von dieser gemäss vorgesehenem Zweck eingesetzt.

10. Planungsbericht S. 75: 5.3 Preisgünstiger Wohnraum, Erhöhung Zielgrösse bezahlbarer Wohnraum

Erhöhung Zielgrösse bezahlbarer Wohnraum

Planungsbericht S. 75: 5.3 Preisgünstiger Wohnraum:

«Ziel ist es, in den nächsten 15 Jahren – durch Eigenrealisierungen oder Partnerschaften – etwa 30-50 preisgünstige Mietwohnungen zu sichern. Dies ist die minimale Anzahl an Wohnungen, die für Unterägeri statistisch ermittelt wurde, um Wohnraum für Personen zur Verfügung zu stellen, die wichtige Aufgaben in der Gemeinde sicherstellen, jedoch über keine grosse Kaufkraft verfügen.»

Antrag auf Erhöhung der Zielgrösse von 30-50 auf 200.

Begründung: Die Bevölkerung möchte nicht wegziehen müssen, weil sie sich das Leben im Dorf nicht mehr leisten kann. Diesem Bedürfnis wird man mit der «minimale[n] Anzahl an Wohnungen, die für Unterägeri statistisch ermittelt wurde, um Wohnraum für Personen zur Verfügung zu stellen, die wichtige Aufgaben in der Gemeinde sicherstellen, jedoch über keine grosse Kaufkraft verfügen», bei weitem nicht gerecht. Durch eine Mehrwertabgabe könnten die richtigen Anreize für zahlbaren Wohnraum geschaffen werden (siehe Punkt 3 unten).

Wenn 1400 neue Wohnungen entstehen, sind 30-50 gerade mal 2-4%. So wird es auch für den mittleren und teils sogar oberen Mittelstand knapp, hier Wohnraum zu finden. Wenn wir nicht aufpassen, erodiert die Bevölkerung, die Unterägeri zu dem macht, was es ist, bald weg und Unterägeri wird zum Vorort und zur leblosen Schlafstadt für Millionäre. 200 Wohnungen entsprechen ca. 15 % der Wohnungen, die neu entstehen werden. Dies ist zwar nur ein kleiner Anteil, aber eine Chance für ein lebendiges, sozialverträgliches und gesellschaftlich ausgeglichenes Unterägeri.

Im Namen der Alternative - Die Grünen Unterägeri bedanke ich mich für die Prüfung unserer Einwendungen.

Unterägeri, 25.9.2023



Beat Ryser, Co-Präsident - Alternative - Die Grünen Unterägeri

Gemeindeverwaltung Unterägeri
Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2/ Postfach 79
6314 Unterägeri

Original:	GR
EING.:	26. Sep. 2023
Kopien:	3

Zug, 21. September 2023

Einwendung gegen die Bauordnung vom 16.08.2023

An den Gemeinderat Unterägeri

Als zukünftige Grundeigentümer der Parzellen 491/492/496 reichen wir hiermit eine Einwendung gegen die neue Bauordnung mit dem Datum vom 16.08.2023 und zwar gegen folgenden Punkt:

Unter § 9 , Kernzone C, Absatz 6), Baubereiche 5a,5b,5c

6) Baubereiche:

5a	max. Geschosszahl	4	+ Attika fehlt
5b	max. Geschosszahl	5	+ Attika fehlt
5c	max. Geschosszahl	5	+ Attika fehlt

Die max. anrechenbare Geschossfläche pro Baufeld ist korrekt ausgewiesen, bei der Geschossigkeit fehlt jedoch bei allen drei Baubereichen das Attikageschoss.

Gemäss Beilage 1+ 2 hat die Gemeinde per Mail bestätigt, dass die Machbarkeitsstudie von axess architekten ag vom 18.01.2023 Gemeinde intern besprochen wurde. Die Variante - VO3 wurde von diesem Gremium zur Weiterbearbeitung frei gegeben und anschliessend von axess architekten ag in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Unterägeri und dem Ortsplaner weiter ausgearbeitet und schliesslich als Richtprojekt mit Baufeldern und den dazugehörenden anrechenbaren Geschossflächen Anfang Juli 23 der Gemeinde Unterägeri zugestellt (Beilage 3), damit das Ortsplanungsbüro die entsprechenden Unterlagen für die öffentliche Auflage Anfang September 2023 aufbereiten konnte.

Bei der Durchsicht der entsprechenden Unterlagen haben wir in der Bauordnung das Fehlen der Attikageschosse festgestellt und möchten den Gemeinderat bitten, die Bauordnung entsprechend anzupassen.

Wir bedanken uns für Ihrer Bemühungen und eine wohlwollende Prüfung unserer Einwendung!

Freundliche Grüsse

Neue Haus AG
Blegistrasse 1
6343 Rotkreuz

Cengizhan Ari VR / CEO



Ruedi Hess

[REDACTED]

6314 Unterägeri

Original:	GR
EING.:	26. Sep. 2023
Kopien:	Bau

Unterägeri, 25. September 2023

Einschreiben

Gemeinderat

Seestr. 2

6314 Unterägeri

Einwendungen gegen die geplante Änderung der Richt- und Nutzungsplanung

(Ortsplanungsrevision Unterägeri)

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit möchte ich zu zwei Punkten der Ortsplanungsrevision Unterägeri Einwendungen machen:

Einwendung 1

Es geht um Kapitel 7.2 Ein- und Auszonungen; Nr. 5 Wilbrunnenstrasse; Seiten 109-110 des Planungsberichts.

An der Wilbrunnenstrasse (GS 133) ist eine Erweiterung der bestehenden Wohnzone (W3) in Richtung meiner bestehenden Scheune (Assek. Nr. 147a) auf GS 134 geplant. In der 2. Vorprüfung der Ortsplanungsrevision Unterägeri durch die Baudirektion, S.7 wird dazu folgendes festgehalten: «Grundsätzlich ist zu berücksichtigen, dass Menschen vor lästigen Luftverunreinigungen zu schützen sind. Aufgrund dessen müssen landwirtschaftliche Anlagen gegenüber Wohnzonen einen Mindestabstand einhalten. Verursacht eine Anlage übermässige Immissionen, ist sie sanierungspflichtig. Anhand der Unterlagen ist nicht ersichtlich, inwiefern die Geruchssituation relevant sein könnte und ob die Situation geprüft wurde. Aus kantonaler Sicht kann der Einzonung nur zugestimmt werden, wenn der erwähnte Mindestabstand eingehalten werden kann.»

Die zuständigen Personen aus der Abteilung Bau und Unterhalt haben diesen Vorbehalt der Baudirektion mit mir nie diskutiert. Hingegen kommt man - ausgehend von der aktuellen und möglichen zukünftigen Nutzung der Scheune - zum Schluss, es seien keine Immissionen für die

benachbarte Bauzone zu erwarten, und ein Abstandsmass von 10.00 m von der Bauzonengrenze zur Scheune - wie dies beispielsweise bei einer kleinen Viehhaltung der Fall wäre - sei hier nicht gerechtfertigt. Der aktuell bestehende Mindestabstand zur Neueinzonung sei mit 7.00 m ausreichend.

Die Scheune Assek. Nr. 147a besteht seit über hundert Jahren. Bis vor ca. 15 Jahren wurden darin ganzjährig Rinder gehalten, später auch Kleintiere. Es besteht eine funktionsfähige, geprüfte Güllegrube. Es ist für mich nicht nachvollziehbar, wieso ich durch die Neueinzonung auf der angrenzenden GS 133 in meinen landwirtschaftlichen Aktivitäten auf GS 134 fortan eingeschränkt sein sollte. Im Gegenzug wird mit keinem Wort erwähnt, welches die Immissionen von Seiten Bauzone zur Landwirtschaft hin sind und wie sie vermieden oder gemildert werden könnten.

Ich verlange deshalb den korrekten Mindestabstand der Neueinzonung zu meinem Stall.

Einwendung 2

Es geht um Kapitel 4.1 Kommunalen Richtplan Siedlung; langfristige Sportflächenerweiterung; Seiten 43-44 des Planungsberichts.

Anfang 2023 wurde ich von Josef Ribary und Marc Lutzmann angefragt, ob ich GS 134 oder Teile davon verkaufen würde, man sei auf der Suche nach Land für Fussballplätze, welches ab 2040 benötigt werde.

Mittlerweile ist man fündig geworden und präsentiert im Planungsbericht drei Optionen für Sportflächenerweiterung: Buechholz, Schützen/Boden und Schönenbüel.

Meine Einwendungen beziehen sich auf die Standorte Schützen/Boden und Schönenbüel. Beide Standorte sind etwa gleich gross und umfassen je über 3 Hektaren (=30'000m²) Land. Sie liegen in weitgehend freier Landschaft ausserhalb des Dorfes, der Standort Schönenbüel befindet sich im Landschaftsschongebiet. Im Schönenbüel ist das gesamte Landwirtschaftsland als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden. Fruchtfolgeflächen sind das beste Landwirtschaftsland der Schweiz und entsprechend gut geschützt. Im Boden/Schützen sind gemäss Planungsbericht ca. 70% Fruchtfolgeflächen, nach eigener Berechnung vermutlich aber ebenfalls 100%. Beide Gebiete werden von der Siedlung durch Siedlungsbegrenzungslinien getrennt bzw. geschützt.

Es ist durchaus sinnvoll, dass die Gemeinde zur Zeit kaum noch neues Bauland einzont. Umso erstaunlicher ist es aber, dass man sich gleichzeitig in der freien Landschaft über 60'000m² Sportflächen sichert. Denn damit fördert man die unerwünschte Zersiedlung, schafft mehr Verkehr und zerstört unser Hauptkapital, die vielgepriesene schöne Landschaft. Das Vorhaben ist nicht zuletzt ein Affront gegen die landwirtschaftliche Bevölkerung.

Das Raumplanungsgesetz verlangt in Artikel 1 den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Die Ausscheidung der beiden zukünftigen Sportflächen entspricht somit nicht dem Raumplanungsgesetz.

Ich verlange deshalb, dass die beiden Standorte für Sportflächenerweiterung Schützen/Boden und Schönenbüel aus dem Richtplan Siedlung und Landschaft und allfälligen weiteren gemeindlichen Plänen gestrichen werden.

Zu weiteren Ausführungen bin ich gerne bereit.

Freundliche Grüsse



Oswald Iten

CH-6314 Unterägeri

Tel. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Original:	GR
EING.:	26. Sep. 2023
Kopien:	Bau

Einschreiben

Gemeinderat Unterägeri

Seestr.2

6314 Unterägeri

Unterägeri, 25. Sept. 2023

Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,

fristgerecht möchte ich Ihnen als Betroffener (GS 2107 Heimelistrasse 41, Oberacherbach) meine Einwände und meinen Antrag zur Gewässerraumzone vorbringen. Zwecks vereinfachter Verarbeitung sende ich Ihnen mit gleichem Datum dieses Schreiben und die Anhänge per E-Mail an die Adresse des Bausekretärs marc.lutzmann@unteraegeri.ch zu.

Ich danke Ihnen für Ihre Kenntnisnahme und stehe für Fragen oder Erläuterungen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Oswald Iten

Revision der kantonalen Richtplanung, Unterägeri

Einwand und Antrag zur Zone Gewässerraum

von Oswald Iten, Eigentümer [REDACTED]

Bei der laufenden Revision des Richtplans hat der Kanton die Gemeinden beauftragt, neu eine Gewässerraumzone auszuscheiden. Dem ist Unterägeri nachgekommen. Die zuerst vorgenommene Ausscheidung, die nicht publiziert wurde, in die mir die Gemeinde gemäss dem Öffentlichkeitsprinzip begrüssenswerterweise Einblick gewährte, wurde vom Kanton abgelehnt.

Die ablehnende Begründung steht in der «Vorprüfung Teilrevision Gewässerräume im Siedlungsgebiet». Unter anderem heisst es:

«Die Seeuferschutzzone beim Lutisbach, Eimerlochbach, Sanibach, Oberacherbach und Rorbach sollen aufgehoben und durch Gewässerraumfestlegungen abgelöst werden. Eine Ablösung ist unter der Voraussetzung, dass das bestehende Flächenkontingent der Seeuferschutzzone durch den Gewässerraum übernommen wird, möglich.»

Der zuerst von der Gemeinde ausgearbeitete Gewässerraumperimeter sei deutlich kleiner als die geltende Seeuferschutzzone. Deshalb forderte der Kanton die Gemeinde auf, einen neuen Plan einzureichen. Dieser nun zur Anhörung aufgelegte Plan umfasst bis auf kleine Abweichungen den bisherigen Perimeter der Seeuferschutzzone.

Mit anderen Worten: Sollte der neu zu schaffende Gewässerraum flächengleich mit dem alten Seeuferschutzperimeter festgelegt werden, könnte (Konjunktiv, in einem späteren, kantonalen Verfahren) die Seeuferschutzzone an den genannten Bächen aufgehoben werden. Das bedeutet eine reine Umetikettierung, ohne dass sich de facto etwas ändert.

An dieser Stelle ist zum Verständnis des Sachverhalts ein Exkurs über den hier verhandelten Begriff Seeuferschutz unerlässlich. Hier geht es nicht um den unbestrittenen Schutz des Ägeriseeuferes. Sondern um die **Hang-Seeuferschutzzonen entlang der erwähnten Bächlein**, die in den See fliessen.

Diese Hang-Seeuferschutzzonen gehen auf das Natur- und Heimatschutzgesetz von 1946 zurück. Sie sollten die Bestockung der Bachzuflüsse an allen Zuger Seen schützen. Die Zonenpläne von 1946 weisen allerdings solche Hang-Seeuferschutzzonen nur für den Ägerisee aus. Am Zugersee auf Gemeindegebiet Walchwil, Zug-Oberwil, Cham, Hünenberg und Risch fehlen solche völlig, obwohl es viele vergleichbare Gebiete gibt. Der Widerstand in den Gemeinden am Zugersee war damals offenbar zu gross, und

die Festlegung dieser Schutzzonen fiel unter den Tisch. Dies widerspricht dem Grundsatz, Gleiches gleich zu behandeln.

Trotzdem ist hier festzuhalten, dass diese Hang-Seeuferschutz-zonen am Ägerisee ihren Dienst am Landschaftsschutz getan haben. Denn damals gab es noch keine geschützten Waldgrenzen. In der Zwischenzeit sind die Waldgrenzen statisch festgelegt worden. Die Hang-Seeuferschutz-zonen umfassen im Wesentlichen den fixierten Waldperimeter und den entsprechenden Waldabstand. Es gibt jedoch keine Schutzanweisungen, die über jene des Waldes hinausgingen. Damit sind die Hang-Seeuferschutz-zonen von 1946 definitiv obsolet geworden.

Als Eigentümer der Parzelle 2107 spreche ich als Anstösser des Oberacherbächlis, der notabene bis auf wenige Meter eingedolt ist. In Gesprächen mit anderen Anrainern des Lutisbachs, des Eimerlochbachs, des Sanibachs und des Oberacherbachs habe ich eine weitgehende Übereinstimmung mit der hier dargelegten Ansicht festgestellt.

Bereits am 2.2.2021 hatte ich bei der Baudirektion beantragt, bei einer Überarbeitung der Raumplanung die Seeuferschutz-zonen an den Hängen des Ägerisees aufzulösen oder nach gleichen Kriterien solche Zonen an den Hängen des Zugersees in Walchwil, Oberwil, Zug, Cham, Hünenberg und Risch auszuscheiden. In beiden Fällen wäre der Grundsatz der Gleichbehandlung für Gleiches hergestellt. Letzteres ist rein hypothetisch; man kann sich den Widerstand und die juristischen Folgen am Zugersee gut vorstellen. Realistischerweise bleibt nur die Aufhebung der Hang-Seeuferschutz-zonen. In seiner Antwort hielt der Regierungsrat fest, dass der Seeuferschutz nicht Gegenstand der kantonalen Richtplanung ist, sondern es sich um überlagernde Schutzzonen der Nutzungsplanung handelt, festgelegt in einem Regierungsratsbeschluss. Entgegen den Ausführungen des Regierungsrats als Antwort auf mein Begehren (ZG-2021-018 vom 19.4.2021) sind die Hang-Seeuferschutz-zonen nun doch de facto Gegenstand der laufenden kantonalen Richtplanung, weil der neue Gewässerraumperimeter an die alten Flächen der Hang-Seeuferschutz-zonen gekoppelt ist.

Mit der kantonalen Aufforderung in der «Vorprüfung Teilrevision Gewässerräume im Siedlungsgebiet», sich bei der Schaffung dieser neuen Zone an das Flächenmass der bisherigen Hang-Seeuferschutzperimeter zu halten, findet eine explizite Verknüpfung statt. Und zwar nur in den Gemeinden mit solchen historischen Hang-Seeuferschutz-zonen, denn da, wo diese nicht existieren, kann eine solche Aufforderung ja auch nicht erfolgen. Damit wird die historische Ungleichbehandlung der Gemeinden am Ägerisee und am Zugersee perpetuiert, ja sogar

für die Gewässerraumzonen neu eingeführt auf einer neuen gesetzlichen Stufe.

Die bisherigen Hang-Seeuferschutzzonen bestehen im wesentlichen aus den statisch festgelegten (geschützten) Waldflächen und umgebenden Flächen, die in den meisten Fällen dem (nicht bebaubaren) Waldabstand entsprechen, hier aber zu Landwirtschaftszonen erklärt werden. In meinem Beispiel besteht diese Landwirtschaftszone grossteils aus Zufahrtstrassen und Strassenborden, auf denen nicht einmal Geissen gehalten werden könnten. Eine Streichung der Hang-Seeuferschutzzone würde diese unbebaubare Landwirtschaftszone wieder zu unbebaubarem Waldabstand machen, mithin landschaftlich keinen Unterschied machen. Dass die Abstände zu den Waldflächen als Landwirtschaftszone ausgegeben werden, ist eine weitere Täuschung, welche die Landwirtschaftszone in Unterägeri (und Oberägeri) nur auf dem Papier vergrössert, denn es sind viele kleine Landflächen, von denen die meisten nicht für landwirtschaftliche Zwecke geeignet sind.

Antrag:

Die Gemeinde soll sich an ihren eigenen sachgerechten Entwurf des Gewässerraums halten, unabhängig davon, ob die vage in Aussicht gestellte Abschaffung der arbiträren Hang-Seeuferschutzzonen je erfolgt oder nicht.

Anhang:

Pläne Seeuferschutzzonen 1946 Zugersee und Ägerisee



28/1

WWF Zug
Brüggligasse 9
6004 Luzern

Tel: 041 417 07 21

Original:	GR
EING.:	26. Sep. 2023
Kopien:	3au ✓

Einschreiben

Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Zug, 25. September 2023

Sehr geehrte Damen und Herren

In Sachen

Ortsplanungsrevision Unterägeri, bestehend aus:

- **Teilrevision Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet Unterägeri**
- **Ortsplanungsrevision Unterägeri, Revision Richtund Nutzungsplanung sowie Baubereichspläne Innenentwicklung**

beides im Amtsblatt vom 24. August 2023 publiziert

erheben

- **WWF Schweiz, Postfach, 8010 Zürich**, vertreten durch seine Kantonalsektion WWF ZG [1]
- **WWF ZG, Brüggligasse 9, 6004 Luzern**, vertreten durch Romed Aschwanden, Geschäftsleiter WWF Zug [2]
- **Pro Natura, – Schweizerischer Bund für Naturschutz**, Postfach, 4018 Basel, vertreten durch Pro Natura Zug [3]
- **Pro Natura Zug, Lüssiweg 8, 6300 Zug**, vertreten durch André Guntern, Präsident Pro Natura Zug [4]

(eine Ermächtigung des WWF Schweiz und Pro Natura Schweiz kann bei Bedarf jederzeit beigebracht werden)

eine Einwendung

und stellen folgende

Anträge

1. Die Ortsplanung sei zurückzuweisen und zu überarbeiten.
2. Die Gewässerräume seien ordentlich auszuscheiden.
3. Die Bauordnung sei anzupassen und zu ergänzen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde.

Begründung

A) Formelles:

1. a) Bei den Einwende erhebenden Organisationen handelt es sich um Umweltschutzorganisationen, welche gemäss Art. 1 der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO, SR 814.076) die Beschwerdeberechtigung nach Art. 55 des Umweltschutzgesetzes (USG, SR 814.01) sowie nach Art. 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) zukommt (vgl. Ziff. 3, 6, 18 und 25 des Anhangs zur VBO). Sie sind daher legitimiert, Rügen in Rechtsbereichen vorzubringen, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden, was vorliegend zweifelsfrei gegeben ist.
 - b) Die nationalen Verbände (1, 3) haben ihre Kantonalverbände (2, 4) generell zur Erhebung von Einwendungen bevollmächtigt.
 - c) Die vorliegende Ortsplanung betrifft Aspekte des Gewässerschutzes sowie der Raumplanung. Insbesondere sind die Gewässerräume und ihre ökologische Funktion gemäss Gewässerschutzrecht betroffen. Die Einwendung einreichenden Organisationen sind somit statuarisch zur Einwendung legitimiert.
2. Die Frist für Einwendungen vom 25. September ist mit heutigem Datum gewahrt.

B) Materielles:

Zu den Gewässerräumen

Dicht überbaut

Seit dem Jahr 2000 besteht der bundesrechtliche Auftrag zur Ausscheidung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer und der stehenden Gewässer (Teilrevision Wasserbauverordnung, Art. 21). Mit der Teilrevision der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) im Jahre 2011 wurde der Auftrag in Art. 41 GSchV wiederholt. Gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung hätten die Kantone innert einer Frist bis Ende 2018 die Gewässerräume festlegen sollen. Diese Frist ist im Kanton Zug ungenutzt verstrichen. Entlang der Zuger Gewässer sind somit noch keine, der eidgenössischen Gesetzgebung Rechnung tragende Gewässerräume grundeigentümer-verbindlich festgelegt worden. Bisher besteht lediglich die Absicht des Regierungsrates, den kantonalen Richtplan mit dem Kapitel "L.8.4 Gewässerraum" zu ergänzen, wodurch die Gemeinden beauftragt werden, im Rahmen der anstehenden Ortsplanungen den Gewässerraum bis 2025 grundeigentümerverschuldig festzulegen. Die Richtplanänderung wurde vom Kantonsrat Ende Oktober 2020 angenommen. Sinn und Zweck eines genügenden Gewässerraums ist neben der Sicherstellung des Hochwasserschutzes und der Zugänglichkeit für Gewässerunterhaltsarbeiten auch die wichtige Gewährleistung der vielfältigen ökologischen Funktionen (extensiv bewirtschaftete Ufervegetation für erhöhte Biodiversität, Ufergehölze

als Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten, ökologische Vernetzung im Landschaftsraum, Pufferstreifen gegen Nährstoffeintrag usw.).

Wir begrüßen es sehr, dass Unterägeri als eine der ersten Gemeinden im Kanton Zug diese Umsetzung angeht. Die Abschnitte werden ausführlich behandelt und die jeweiligen Interessen abgewogen. Jedoch wird bei gewissen Gewässerabschnitten eine Reduktion geltend gemacht, wo keine aus bundesrechtlicher Sicht zulässig wäre. Diese betrifft vor allem die Gebiete, welche als *dicht überbaut* bezeichnet werden.

Das Amt für Raum und Verkehr (ARV) stellt den Gemeinden verschiedene Arbeitshilfen für die Ortsplanung zur Verfügung, darunter die Karte *Gewässerraum Karte 4: Dicht bebaute Gebiete* sowie Detailpläne auf Gemeindeebene. Darin schlägt das Amt dicht bebautes Gebiet vor, in denen der Gewässerraum angepasst werden könne. Die Gemeinde Unterägeri übernimmt die Vorschläge des ARV weitgehend und legitimiert damit die Anpassung des Gewässerraums. Die Gebietszuweisung erachten wir als zu wenig restriktiv und damit den bundesrechtlichen Vorgaben widersprechend.

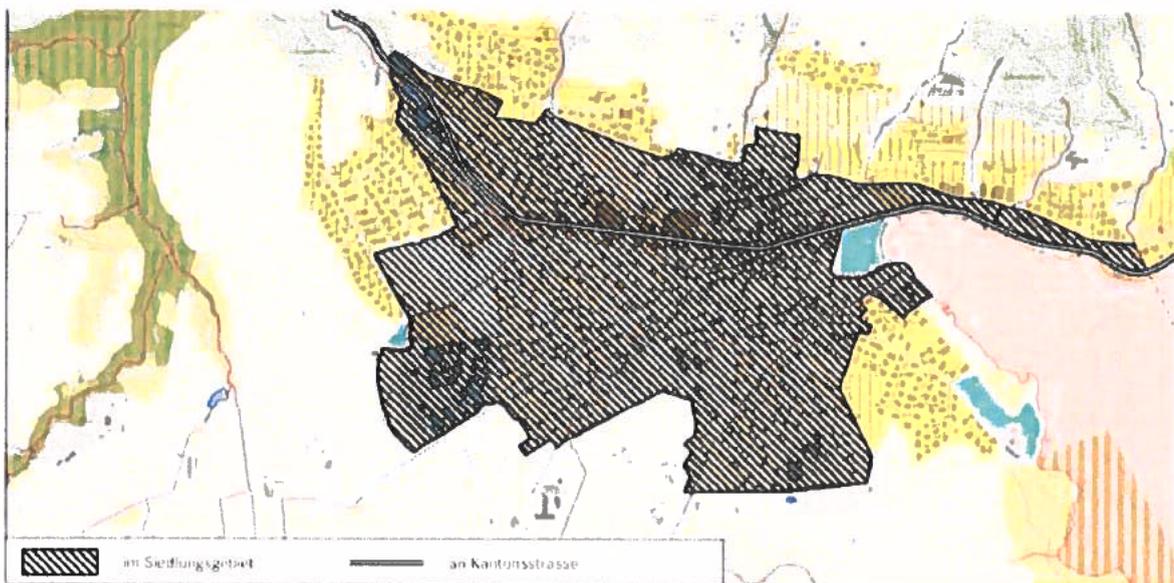


Abbildung 1: Ausschnitt Vorschlag ARV «dicht überbautes Gebiet», Baudirektion Kanton Zug

In der Arbeitshilfe des Bundes zur Gewässerraumfestlegung¹ werden folgende Grundsätze, nach welchen dicht überbaut geltend gemacht werden kann, definiert:

- Bei der Beurteilung, ob ein Gebiet dicht überbaut ist, braucht es einen genügend gross gewählten Betrachtungsperimeter. In der Regel bedeutet dies – zumindest bei kleineren Gemeinden – den Einbezug des gesamten Gemeindegebiets in die Betrachtung. Dabei liegt der Fokus auf dem Land entlang des Gewässers.
- Nicht die Überbauung der Parzellen alleine, sondern deren Lage im Betrachtungsperimeter ist ausschlaggebend für die Beurteilung als «dicht überbaut».
- Eine «weitgehende Überbauung» gemäss Artikel 36 Absatz 3 RPG ist nicht ausreichend für das Vorliegen eines dicht überbauten Gebietes im Sinne des Gewässerschutzrechts.
- Nicht dicht überbaut sind peripher gelegene Gebiete mit wenigen überbauten Parzellen, die an grosse Grünräume angrenzen.
- Eine Verbauung des Ufers respektive beschränkte Aufwertungsmöglichkeiten sind nicht ausreichend zur Annahme von «dicht überbaut».

¹ BPUK, LDK, BAFU, ARE, BLW (Hrsg.) 2019: Gewässerraum. Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz.

- *Fehlendes raumplanerisches Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums im Sinne der Verdichtung nach innen ist ein Indiz dafür, dass es sich nicht um ein dicht überbautes Gebiet handelt¹⁰. Von einem raumplanerischen Interesse an einer Verdichtung im Gewässerraum kann ausgegangen werden, wenn dieser sich in einer Zentrums-, einer Kernzone oder in einem Entwicklungsschwerpunkt befindet.*

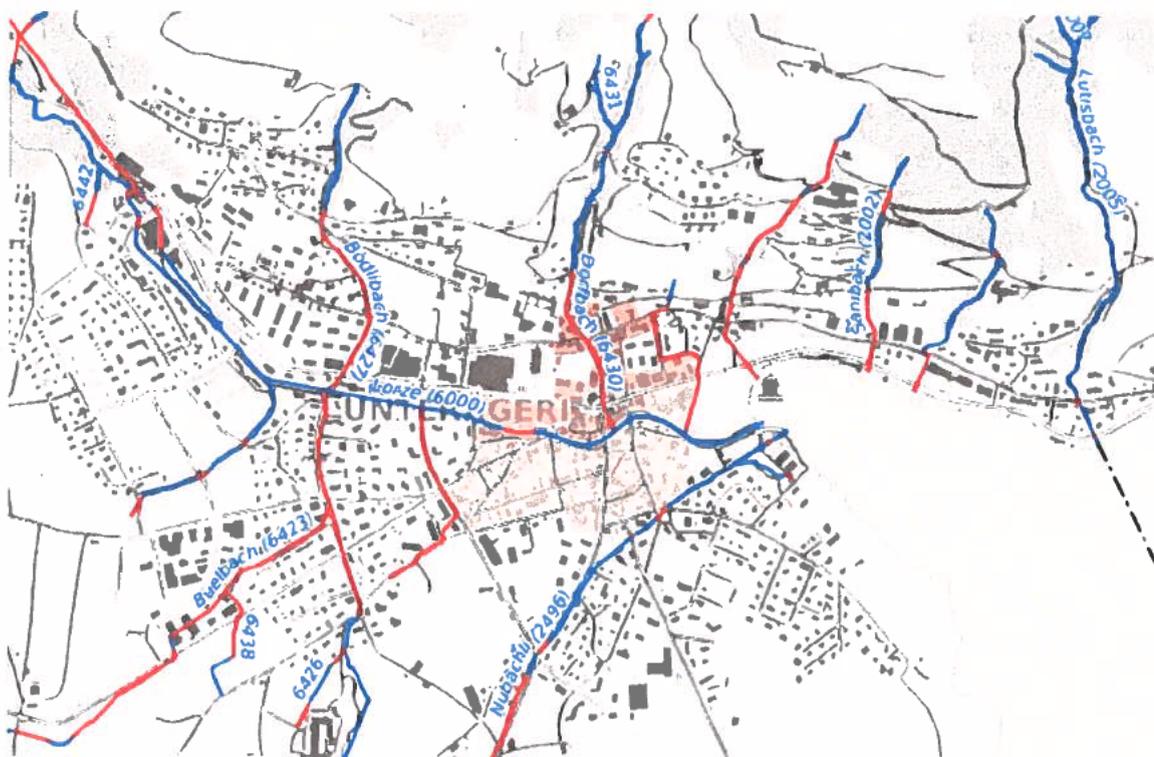


Abbildung 2: GIS-Ausschnitt Unterägeri (ZugMap), Kernzonen sind eingezeichnet.

Ein Blick auf die obige Karte zeigt die Unterschiede, wie dicht überbaute Gebiete definiert werden können. Die Karte des ARV entspricht definitiv nicht der aktuellen Rechtsprechung, denn es kann unmöglich sein, dass nahezu das ganze Gemeindegebiet ein Entwicklungsschwerpunkt bildet.

Dass bei der Festlegung der Gebiete, welche als dicht überbaut gelten, wenig Spielraum besteht, zeigt der Entscheid des Bundesgerichtes in Beckenried (NW) am Fahrlibach (1C_282/2020):

«Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Begriff des «dicht überbauten Gebiets» restriktiv auszulegen (BGE 140 II 428 E. 7 S. 427; Cordelia Bähr, Neun Jahre Gewässerraum – ein Rechtsprechungsbericht, URP 2020 S. 18). Eine «weitgehende» Überbauung (wie in Art. 36 Abs. 3 RPG) genügt nicht (BGE 143 II 77 E. 2.7 S. 83 mit Hinweisen). Der Gewässerraum soll den Raumbedarf des Gewässers langfristig sicherstellen und ist grundsätzlich unabhängig vom Bestehen konkreter Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekte auszuschneiden (BGE 140 II 428 E. 8.1 S. 436). Der Verzicht auf die Festlegung ausreichender Gewässerräume kann sich dennoch an Ufern rechtfertigen, die schon so dicht überbaut sind, dass der Gewässerraum seine natürliche Funktion voraussichtlich auch auf lange Sicht nicht erfüllen kann (BGE 143 II 77 E. 2.8 S. 85). Eine wichtige Rolle spielt dabei, ob es sich um ein zentral oder peripher gelegenes Gebiet handelt: Im Erläuternden Bericht (S. 12) wird ausgeführt, die Ausweisung eines Gewässerraums sei in dicht überbauten Städten oder Dorfzentren, z.B. städtischen Quartieren in Basel am Rhein oder in Zürich an der Limmat, oft nicht oder nur den Gegebenheiten angepasst sinnvoll; dagegen müsse der Gewässerraum ausserhalb der dicht überbauten Zentren, z.B. auch in locker überbauten Aussenquartieren, gemäss den Vorgaben von Artikel 41a Absätze 1–3 GSchV ausgeschieden werden. Der Bundesrat wollte somit eine Anpassung des Gewässerraums vor allem in

Siedlungszentren zulassen, um die raumplanerisch erwünschte städtebauliche Verdichtung und die Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen und Baulücken schliessen zu können (BGE 143 II 877 E. 2.7 S. 82/83 mit Hinweisen). Dagegen besteht in peripheren Gebieten, die an ein Fliessgewässer angrenzen, regelmässig kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums Dies gilt erst recht für noch nicht überbaute Gebiete, für die lediglich Überbauungsabsichten bestehen: Hier muss sich die Bauplanung und -projektierung den Gewässerräumen anpassen und nicht umgekehrt.»

Die Baudirektion des Kantons Zug weist im Merkblatt Gewässerraum², S. 8 ebenfalls deutlich auf den Umstand hin, dass in peripheren Gebieten, die an ein Fliessgewässer angrenzen, regelmässig kein überwiegendes Interesse an einer verdichteten Bebauung besteht.

Gemäss den genannten Grundsätzen zeigt sich schnell, dass die Festlegung des dicht überbauten Gebietes in Unterägeri nicht den bundesrechtlichen Vorgaben entspricht und somit Reduktionen geltend gemacht wurden, wo aus Sicht der Einsprechenden keine hätten gemacht werden dürfen. Es bedarf somit aus unserer Sicht einer Neuauslegung und Anpassung.

Nachfolgend werden Abschnitte aufgezeigt, an denen aus unserer Sicht dicht überbaut nicht geltend gemacht werden kann und allfällige Reduktionen rückgängig zu machen sind (Liste nicht abschliessend):

- Lorze Abschnitt 3

Gemäss Kartenausschnitt liegt dieser Abschnitt ausserhalb der Kernzone. Bei Betrachtung des Abschnittes ist die Bebauung aus Sicht der Einsprechenden als locker zu betrachten. Aussparungen an Gebäudefluchten oder Reduktionen des ganten Gewässerraumes sind rückgängig zu machen. Bestehende Bauten geniessen Besitzstandgarantie. Ausserhalb von dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen auf einzelnen unüberbauten Parzellen (d. h. grundsätzlich solche, die keine Gebäude aufweisen) innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen Ausnahmen bewilligen. Es dürfen jedoch keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Ausnahmetatbestand gemäss Art. 41c Abs. 1 Bst. abis GSchV).

- Lorze Abschnitt 4:

Gemäss Kartenausschnitt liegt dieser Abschnitt ausserhalb der Kernzone. Bei Betrachtung des Abschnittes ist die Bebauung aus Sicht der Einsprechenden als locker zu betrachten. Aussparungen und Reduktionen sind nicht zulässig. Ersatzneubauten sind möglichst aus dem Gewässerraum zu halten.

- Nübächli 1 und 2/Ü14

Gemäss Kartenausschnitt liegt dieser Abschnitt ausserhalb der Kernzone. Bei Betrachtung des Abschnittes ist die Bebauung aus Sicht der Einsprechenden als locker bis unbebaut zu betrachten. Aussparungen an Gebäudefluchten oder Reduktionen des ganten Gewässerraumes sind rückgängig zu machen. Bestehende Bauten geniessen Besitzstandgarantie. Ausserhalb von dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen auf einzelnen unüberbauten Parzellen (d. h. grundsätzlich solche, die keine Gebäude aufweisen) innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen bewilligen. Es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Ausnahmetatbestand gemäss Art. 41c Abs. 1 Bst. abis GSchV).

² <https://zg.ch/dam/jcr:c04f55ae-23af-4a01-8f7c-449535763918/Merkblatt%20Gew%C3%A4sserraum.pdf>

- Lutisbach/Ü1

Gemäss Kartenausschnitt liegt dieser Abschnitt ausserhalb der Kernzone. Bei Betrachtung des Abschnittes ist die Bebauung aus Sicht der Einsprechenden als locker zu betrachten. Aussparungen an Gebäudefluchten oder Reduktionen des ganten Gewässerraumes sind rückgängig zu machen. Bestehende Bauten geniessen Besitzstandgarantie.

- Ägerisee 1

Gemäss Kartenausschnitt liegt dieser Abschnitt ausserhalb der Kernzone. Bei Betrachtung des Abschnittes ist die Bebauung aus Sicht der Einsprechenden als locker zu betrachten. Aussparungen an Gebäudefluchten oder Reduktionen des ganten Gewässerraumes sind rückgängig zu machen. Bestehende Bauten geniessen Besitzstandgarantie.

Pro Natura und WWF beantragen, dass die Gemeinde Unterägeri den Perimeter für dicht überbaute Gebiete anpasst und somit auch Reduktionen des Gewässerraums, welche nicht im dicht überbauten Gebiet liegen, rückgängig gemacht werden.

Berechnung der natürlichen Gerinnesohlenbreite an der Lorze (Abschnitt 7 und 8):

In den letzten beiden Abschnitten an der Lorze, welche durch die Gemeinde fliessen, wird die natürliche Gerinnesohlenbreite wie folgt berechnet (Erläuternder Bericht zur Gewässerraumfestlegung (S. 45 und 52)):

*Die natürliche Gerinnesohlenbreite wurde wie folgt berechnet (vgl. Erläuterungen in der Einführung zum Kapitel 4.1): Effektive Breite: 8 m, naturnah, wenig beeinträchtigt > Korrekturfaktor 1,0
Berechnungsmethode: $8\text{ m} \times 1.0 = 8\text{ m nGSB}$*

Es wird von einem Abschnitt mit Breitenvariabilität ausgegangen, womit die bestehende Gerinnesohlenbreite als die natürliche angenommen und daher mit dem Faktor 1 berechnet wird. Die Realität, wie auch die ökomorphologische Erhebung des Kantons (S. 25, stark beeinträchtigt) zeigen ein anderes Bild:

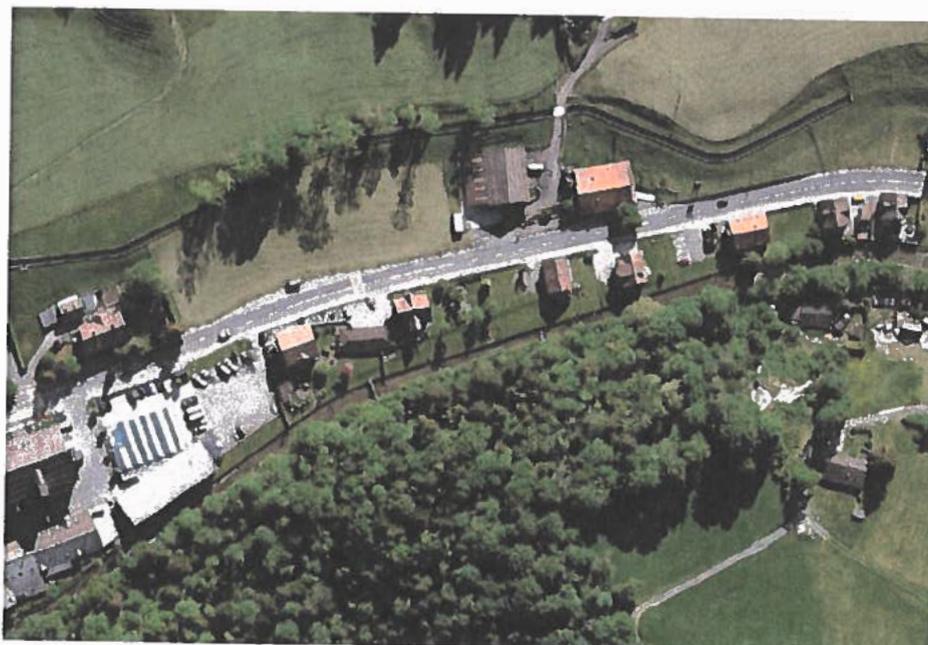


Abbildung 3: Orthofotoausschnitt Abschnitt 8 Lorze (Swisstopo)

Aus Sicht der Einsprechenden müsste die Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite in diesem Abschnitt anders berechnet werden. Bei einer starken Beeinträchtigung bedarf es, sollte die Methode Korrekturfaktor angewendet werden, eines Faktors zwei, was in einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von 16 Metern resultiert. Der daraus berechnete minimale Gewässerraum beträgt somit 46 Meter. Zur Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite werden idealerweise auch Referenzstrecken natürlichen Zustandes (ohne Wasserkraftnutzung) oder historische Karten beigezogen und die verschiedenen Resultate gegeneinander plausibilisiert.

Pro Natura und WWF beantragen daher eine korrekte Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlenbreite und eine Anpassung des Gewässerraumes in den Abschnitten Lorze 7 und 8.

Zur Bauordnung

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, mittels Artikel in der kommunalen Bauordnung die Weichen für eine biodiversitätsfördernde und klimaverträgliche Baukultur zu schaffen. Der Kanton gibt eine Musterbauordnung vor, die Gemeinde hat jedoch die Möglichkeit zusätzliche Artikel festzusetzen. Einige Artikel wurden übernommen und werden ausdrücklich begrüsst, sie beinhalten beispielsweise die Dachbegrünung und den Vogelschutz beim Glasbau.

Zugunsten der Natur und mit Hinblick auf den Klimawandel fordern wir die Gemeinde auf, folgende Artikel zu ergänzen:

§ XX Naturobjekte

Ergänzen mit folgenden Absätzen gemäss Musterbauordnung:

- 1 Die im Anhang X aufgeführten Naturobjekte sind geschützt.*
- 2 Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an geeigneter Stelle zu ersetzen. Über die Pflege hinausgehende Eingriffe sind bewilligungspflichtig.*

Die Naturobjekte sind nicht aufgeführt. Zum Schutz dieser ist es zwingend, diese aufzuführen.

§ 30 Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgestaltung

Ergänzen mit folgenden Absätzen gemäss Musterbauordnung:

- 1 Dem Klimaschutz und der Klimaanpassung ist im gesamten Planungs- und Bauwesen auf allen Ebenen angemessen Rechnung zu tragen.*
- 2 Bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, bei Bauten und Anlagen mit mehr als 50 Arbeitsplätzen sowie bei Mehrfamilienhäusern, die neu erstellt werden, kann der Gemeinderat im Interesse des Klimaschutzes Auflagen zur Setzung, Materialisierung, Bepflanzung, Belichtung und Besonnung von Bauten und Anlagen machen.*

§ Lebensraum von Tieren

1 Bei baulichen Änderungen an Gebäuden und Gebäudeteilen sowie bei Ersatzneubauten sind vorhandene Lebensräume und Brutplätze von geschützten Tieren (beispielsweise Gebäudebrüter oder Fledermäuse) durch geeignete Massnahmen zu erhalten. Allenfalls müssen während den baulichen Massnahmen Ersatzbrutplätze zur Verfügung gestellt werden. Es sind alle Tätigkeiten und Einrichtungen verboten, welche diese Tiere schädigen und stören. Renovationen während der Brutzeit sind möglichst zu unterlassen, wenn Brutplätze betroffen sind. Bauliche Massnahmen, die Brutplätze

tangieren, sind mit der Abteilung Natur, Jagd und Fischerei der kantonalen Amt für Raum und Verkehr (Abteilung Natura und Landschaft) frühzeitig abzusprechen.

2 Tierfallen sind zu vermeiden. Lichtschächte oder sonstige Bodenöffnungen sind mit einem feinmaschigen Gitter zu versehen.

§ Regenwasser

Sauberes Wasser wie Dach-, Oberflächen- und Sickerwasser, Grundwasser und Fremdwasser darf, wo es die örtlichen Verhältnisse erlauben, nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist unter Einhaltung der Gewässerschutzvorschriften versickern zu lassen oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten.

Pro Natura und WWF beantragen die Aufnahme der oben genannten Artikel in die Bauordnung der Gemeinde.

Aus den vorgängig erwähnten Gründen reicht der WWF Schweiz zusammen mit dem WWF Zug, Pro Natura Schweiz gemeinsam mit Pro Natura Zug diese Einwendung gegen die vorliegende Ortsplanung ein. Wir ersuchen Sie höflich, unsere Anträge im Interesse der Umwelt und der einwandfreien Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen gutzuheissen.

Mit freundlichen Grüssen

WWF Zug



Romed Aschwanden
Geschäftsführer WWF ZG

Pro Natura Zug



André Guntern
Präsident

Neugasse 6
 CH-6301 Zug
 Tel 041 711 99 01
 seki@provelozug.ch
 www.provelozug.ch
 PC 60-32161-3

Original:	GR
EING.:	26. Sep. 2023
Kopien:	Bau

Gemeinderat Unterägeri
 Seestrasse 2
 6314 Unterägeri

Zug, 22. September 2023

Einsprache zur Ortsplanungsrevision Unterägeri

Sehr geehrte Damen und Herren

Pro Velo Zug erhebt Einsprache zu nachfolgenden Punkten der Ortsplanungsrevision Unterägeri, welche gemäss Amtsblatt des Kantons Zug vom 24. August 2023 bis zum 25. September 2023 aufliegt. Die Frist ist demnach eingehalten.

1. Kommunales Velonetz

1.1 Verbindungen in Naherholungsräume

In der räumlichen Entwicklungsstrategie Unterägeri wurde definiert, dass Lücken im Velonetz geschlossen werden sollen. Insbesondere soll das Velonetz künftig alle wichtigen Begegnungs- und Nahversorgungsorte sowie Ausgangspunkte in die Naherholungsräume erschliessen. Auf dem neuen Verkehrsrichtplan Velo fehlen demnach Verbindungen zu den Ausgangspunkten in die Naherholungsräume Hürital (Eggatter, Schönalphüttli), Chuewart sowie Chlösterli. Damit, wie im Planungsbericht formuliert, auch Kinder und sich unsicher fühlende Velofahrende diese Gebiete erreichen können, müssen entsprechende Massnahmen geplant und umgesetzt werden. Pro Velo Zug denkt hierbei etwa an Tempobeschränkungen für den MIV oder separat geführte Velowege, bzw. Velostreifen.

Antrag: Es sind kommunale Radwege für die Erschliessung der Ausgangspunkte in die Naherholungsräume im Hürital (Eggatter und Schönalphüttli), in die Chuewart sowie zum Chlösterli vorzusehen. Massnahmen, die diese Verbindungen sicherer machen, sind in den Massnahmenblättern zu den kommunalen Richtplänen Verkehr aufzulisten.

1.2 Verbesserungen für den Veloverkehr entlang der Kantonsstrasse Zugerstrasse

Pro Velo Zug spricht sich grundsätzlich gegen das Projekt Umfahrung Unterägeri aus, da es die Verkehrsprobleme langfristig nur verschärft, statt sie nachhaltig zu lösen. Insbesondere stört es, dass der Langsamverkehr bei der Umfahrung nicht berücksichtigt wird. Zwar sind mit den Punkten V01 und V04 im Verkehrsrichtplan Velo zwei planerische Aspekte in Bezug auf die Umfahrung erwähnt.

Zur konkreten Umsetzung werden jedoch keine näheren Angaben gemacht. So bleibt etwa unklar, wie die Zugerstrasse nach einer möglichen Inbetriebnahme des Umfahrungstunnels sicher und für den Veloverkehr attraktiv gestaltet werden könnte. Zu vermeiden ist aus Sicht von Pro Velo Zug etwa die Ausgestaltung als Tempo 30 Zone mit etlichen Rechtsvortritten in der heutigen Strassenbreite (ca. 7m - 9.3m) und ohne Velostreifen oder abgesetzte Radwege.

Ohnehin ist Pro Velo Zug der Ansicht, dass sich der Gemeinderat beim Kanton vielmehr für eine grossräumige gedachte und nachhaltige Lösung für den Veloverkehr stark machen müsste. Denn mit einer sicheren und direkten Alltagsverbindung vom Zentrum Unterägeri bis zur Gemeindegrenze beim Schmittli würde der Anreiz verstärkt auf das Velo umzusteigen und so die Strassen in Unterägeri vom Verkehr zu entlasten, insbesondere weil der Abschnitt Nidfuren - Schmittli nun velotauglich ist.

Antrag: Punkt V01 ist im folgenden Sinne zu ergänzen: "Mit der Umfahrung Unterägeri wird entlang der Kantonsstrasse, ab Tunnelportal Nord bis zum geplanten Radweg am See, eine kommunale Radroute mit sicherer und direkter Infrastruktur für den Veloverkehr umgesetzt."

Antrag: Die Kantonsstrasse (Zugerstrasse + Seestrasse) soll unabhängig von der Umfahrung Unterägeri für den Veloverkehr sicherer gemacht werden. Die Gemeinde setzt sich beim Kanton dafür ein, indem sie das Gespräch sucht und ihre Ziele kommuniziert.

2. Veloparkierung

2.1 Veloabstellplätze an Orten des täglichen Bedarfs und an Orten der Naherholung

Gemäss räumlicher Entwicklungsstrategie sollen zusätzliche Veloabstellplätze und mögliche Velomietstationen an zentralen Lagen die bestehende Infrastruktur ergänzen. Auf dem Verkehrsrichtplan Velo sind aber gerade einmal drei Standorte für B+R (Bike & Ride) ersichtlich: Zwei im Gebiet Euli und einer bei der Kirche, alle an der Zugerstrasse. Diese sind für Busreisende sicher wertvoll, zeigt doch ein Augenschein vor Ort, dass sie bereits rege genutzt werden. Auch dass sie überdacht sind, sticht positiv hervor.

Damit es attraktiver wird, das Velo für Besorgungen aller Art oder Termine in der Gemeinde zu benutzen, braucht es gerade an Orten mit publikumsintensiver Nutzung, wie Einkaufszentren, Geschäften oder bei der Gemeindeverwaltung, grosszügig angelegte und überdachte Veloabstellplätze. Da die Richtpläne einen Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren abdecken, muss auch die bereits jetzt erkennbare Entwicklung hin zu Kinderanhängern oder Cargovelos mitgedacht werden. Aus Sicht von Pro Velo Zug ist die Infrastruktur für Velos beispielsweise bei der Migros, beim Coop oder beim Gemeindehaus in Unterägeri ungenügend. Es fehlen ausreichend Abstellplätze, diese sind nicht überdacht oder gar nicht vorhanden. Das ist gleich doppelt bedauerlich, weil auf dem Verkehrsrichtplan MIV die öffentlichen Parkplätze in grosser Zahl vorhanden und verbindlich festgelegt sind.

¹ Veloparkierung, Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb (2008), ASTRA: https://www.velokonferenz.ch/download/pictures/3c/xteq6u3ansthzr1nvt6hvjz9qds2xt/vph_buch_dt_191108.pdf

² Veloparkierung im öffentlichen Raum, Merkblatt (2012). Kanton Zürich: https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/mobilitaet/veloverkehr/downloads/merkblaetter/veloparkierung_kove_mb_veloparkierung_oeffentlicher_raum.pdf

Bezüglich Ausgestaltung der Veloparkierung gibt es seitens des Bundesamtes für Strassen ASTRA seit 2008 ein Handbuch mit Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb¹. Darin werden zum Beispiel bessere Alternativen zu den von Pro Velo Zug in Unterägeri angetroffenen Lenkerhalterungen aufgezeigt. Eine aktuellere Umsetzungshilfe für Veloparkierung im öffentlichen Raum bietet zudem das Merkblatt des Kanton Zürichs². Ähnliche Merkblätter gibt es auch für Veloparkplätze für Wohnbauten, Gewerbe und Bahnhöfe/Bushaltestellen.

Antrag: Die Gemeinde Unterägeri ermittelt die bestehende Anzahl (gedeckter) öffentlicher Veloabstellplätze an publikumsintensiven Orten (Einkaufszentren, Schulhäuser, Gemeindeverwaltung, Badis, Eventlokale, Bahnhöfen/Bushaltestellen) und trägt diese im Verkehrsrichtplan Velo ein. Werden publikumsintensive Orte ohne (genügende) Anzahl Veloabstellplätze ermittelt, so werden diese als zu erstellende Infrastruktur auf demselben Plan eingetragen. Als genügende Anzahl werden die in der neuen Bauordnung festgelegten Grenzwerte angenommen (gleiche Anzahl wie Parkplätze MIV und 75% gedeckt).

Antrag: Die Gemeinde Unterägeri stellt sicher, dass bei der Realisierung von Veloabstellplätzen die Empfehlungen von Fachstellen wie dem ASTRA oder aus Richtlinien von anderen Kantonen berücksichtigt werden. Eine entsprechende Verbindlichkeit ist durch einen Vermerk im Richtplan, im Richtplantext oder in der Bauordnung zu schaffen.

2.2 Veloabstellplätze beim Chlösterli

Unter dem Punkt S05 soll beim Chlösterli die öffentliche Zone erweitert werden, um so unter anderem Platz für 40 zusätzliche Parkplätze für den MIV zu schaffen. Bei der Ermittlung des Parkplatzbedarfs ging wohl vergessen, dass Besuchende aufgrund der günstigen Topografie in Unterägeri auch mit dem Velo anreisen könnten. Pro Velo Zug konnte in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht eruieren, wie dem Rechnung getragen wird. Aufgrund der teilweise publikumsintensiven Nutzung beim Chlösterli bedarf es einer grösseren Anzahl gedeckter Veloabstellplätze. Nimmt man die als Teil der Ortsplanungsrevision aufgelegte Bauordnung als Massstab, so sind gemäss §43 Abs. 2) "gleich viele Abstellplätze wie für Personenwagen" vorzusehen. Davon sollen mindestens 75% gedeckt sein. Mit dem Zielbild von 90 Parkplätzen für den MIV (Planungsbericht, 2023, S. 96), wären demnach 90 Veloabstellplätze zu erstellen, wovon 68 gedeckt sein müssen.

Antrag: Mit der Erweiterung der öffentlichen Zone beim Chlösterli ist auch eine der Bauordnung entsprechende Anzahl öffentlicher und gedeckter Veloabstellplätze zu erstellen. Gemäss Berechnungen von Pro Velo Zug, entspricht dies 90 Veloabstellplätzen, wobei 68 gedeckt sein müssten.

Pro Velo Zug dankt für die Prüfung der Einsprache und steht jederzeit für Fragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Urs Ehrensperger
Co-Präsident



Victor Zoller
Co-Präsident

zuständig
Direktwahl

Alex Jenny
+41 44 555 77 03



Klausstrasse 48, 8034 Zürich

Einschreiben

Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Original:	GR
EING.:	26. Sep. 2023
Kopien:	Bau

Zürich, 25. September 2023

Einwendungen zur Richtplanung und Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Unterägeri im Rahmen der öffentlichen Auflage

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat Unterägeri hat an seiner Sitzung vom 16. August 2023 beschlossen, die Richt- und Nutzungsplanung im Sinne von §37 und §39 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufzulegen und zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger freizugeben.

Einwendungen gegen die geplante Änderung der Richt- und Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision Unterägeri) sind schriftlich und begründet innerhalb der Auflagefrist vom Freitag, 25. August 2023 bis Montag, 25. September 2023 (Datum Poststempel massgebend) an den Gemeinderat Unterägeri, Seestrasse 2, 6314 Unterägeri, zu senden.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird Bericht erstattet und bei der Abstimmung zur Ortsplanungsrevision gesamthaft entschieden.

Die nachstehenden Einwendungen werden im Namen der VERIT Liegenschaften und Beteiligungen AG, Klausstrasse 48, 8034 Zürich (UID: CHE-101.088.564) als Eigentümerin der Grundstücke mit den Nummern 1164 / 2234 / 60025, Heimelistrasse 43 und 43a, Unterägeri, erhoben. Die Eigentümerin hat diese Grundstücke am 20. Juni 2022 erworben mit Übernahme per 1. Juli 2022.

Das vorliegende Schreiben mit den Einwendungen wurden am 25. September 2023 der schweizerischen Post übergeben und per Einschreiben an die im Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Unterägeri vom 16. August 2023 angegebenen Adresse – Gemeinderat Unterägeri, Seestrasse 2, 6314 Unterägeri – versandt. Die Einwendungen enthalten einen Antrag und eine Begründung. Sie sind damit rechtmässig erhoben und fristgerecht eingereicht worden.

Es ist der VERIT Liegenschaften und Beteiligungen AG ein grosses Anliegen, gemeinsam mit dem Gemeinderat und allfälligen weiteren Interessensgruppen die bestmögliche Lösung für die räumliche Situation, den Gewässerschutz und die vorgesehene Erweiterung des öffentlichen Verkehrs in der Gemeinde Unterägeri und auf den Grundstücken mit den Nummern 1164 / 2234 / 60025, Heimelistrasse 43 und 43a zu finden.

Wir nehmen daher zum Gewässerraum und der Richt- und Nutzungsplanung wie folgt Stellung:

Antrag 1

Die Seeuferschutzzone ist auf das Seeufer zu beschränken. Die Gewässerschutzzonen in Siedlungsgebieten an Hanglagen entlang des Sanibachs, des Oberacherbachs, des Lutisbachs und des Eimerlochbachs sollen auf das gesetzliche Minimum des Bundes beschränkt werden und die maximale Ausdehnung entlang der Waldgrenze finden.

Begründung zu Antrag 1

Die revidierte und aktualisierte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes ist seit dem 1. Januar 2011 (Gewässerschutzgesetz, GSchG) bzw. seit dem 1. Juni 2011 (Gewässerschutzverordnung, GSchV) in Kraft. Darin hat der Gesetzgeber den Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer definiert. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird (Art. 36 a Abs. 3 Satz 1 GSchG).

Auf dieser Grundlage des Bundes verfügen die Kantone kaum noch über Handlungsspielraum, um zusätzliche Bestimmungen zur Ausscheidung der Gewässerräume festzusetzen. Der Umsetzungsauftrag der Kantone erschöpft sich im Wesentlichen in der Festlegung von Vollzugsvorschriften zuhanden der Einwohnergemeinden, welche die Gewässerräume grundeigentümergebunden im Rahmen ihrer Ortsplanungsrevisionen festzulegen haben. Entsprechend beabsichtigt die Gemeinde Unterägeri die Bauordnung mit einem neuen Grundsatz zu ergänzen:

§ 21 Gewässerraum

- 1) Die Gewässerraumzone dient der Freihaltung des bundesrechtlichen Gewässerraums. In der Gewässerraumzone sind Nutzungen nach Massgabe des Bundesrechts zulässig.
- 2) Gewässerraumzonen sind einer Grundnutzung überlagert.

Die in der Gemeinde Unterägeri bestehende Seeuferschutzzone erfasst nicht nur das direkt angrenzende Seeufer, sondern auch kleine Bachläufe in steilem Gelände und weit ab vom Seeufer. Gemäss den uns zur Verfügung stehenden Informationen von Oswald Iten, Heimelistrasse 41, Unterägeri, könnte die bestehende Seeuferschutzzone beim Lutisbach, Eimerlochbach, Sanibach, Oberacherbach und Rorbach aufgehoben und durch eine alternative Gewässerraumfestlegungen abgelöst werden. Eine Ablösung sei unter der Voraussetzung möglich, dass das bestehende Flächenkontingent der Seeuferschutzzone durch den neu geschaffenen Gewässerraum übernommen wird.

Anscheinend ist es der Gemeinde aber nicht gelungen, das Flächenkontingent von den Bachläufen zum Seeufer zu transferieren, weshalb der Gewässerraum entlang den genannten Bächen deutlich über den vom Bund verlangten Gewässerschutzräumen festgelegt werden soll.

Bereits am 2. Februar 2021 hatte Oswald Iten gemäss seinen Angaben bei der Baudirektion beantragt, bei einer Überarbeitung der Raumplanung die Seeuferschutzzonen an den Hängen des Ägerisees aufzulösen, da diese nur am Ägerisee bestehen und nicht etwa auch am Zugersee, was dem Grundsatz der Gleichbehandlung der betroffenen Grundeigentümer widerspricht. Gemäss Herrn Iten hielt der Regierungsrat (ZG-2021-018 vom 19. April 2021) fest, dass der Seeuferschutz nicht Gegenstand der kantonalen Richtplanung sei, sondern dass es sich um überlagernde Schutzzone der Nutzungsplanung handele. Dem entsprechend sind die Hang-Seeuferschutzzonen nun Gegenstand der laufenden Richtplanung, in welcher der Gewässerraum perimeter an die alten Flächen der Hang-Seeuferschutzzonen gekoppelt wird.

Diese Hang-Seeuferschutzzonen gehen auf das Natur- und Heimatschutzgesetz von 1946 zurück. Sie sollten die Bestockung der Bachzuflüsse an allen Zuger Seen schützen. Die Zonenpläne von 1946 weisen allerdings solche Hang-Seeuferschutzzonen nur für den Ägerisee aus. Am Zugersee auf Gemeindegebiet Walchwil und Zug-Oberwil fehlen solche völlig, obwohl es einige vergleichbare Gebiete gibt. Der Widerstand in den Gemeinden am Zugersee war damals offenbar zu gross, als dass sich die Seeuferschutzzonen bis in die Hanglagen hätten erweitern lassen.

Trotzdem ist festzuhalten, dass diese Hang-Seeuferschutzzonen am Ägerisee eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild hatte. Denn damals gab es noch keine geschützten Waldgrenzen. In der Zwischenzeit sind die Waldgrenzen festgelegt und in die Karten aufgenommen worden. Die Hang-Seeuferschutzzonen umfassen im Wesentlichen Waldperimeter und den entsprechenden Waldabstand. Es gibt jedoch keine Schutzanweisungen, die über jene des Waldes hinausgingen. Damit sind die Hang-Seeuferschutzzonen von 1946 definitiv obsolet geworden.

Mit der kantonalen Aufforderung in der «Vorprüfung Teilrevision Gewässerräume im Siedlungsgebiet» an die Gemeinde, sich bei der Schaffung dieser neuen Zone an das Flächenmass der bisherigen Hang-Seeuferschutzperimeter zu halten, findet eine explizite Verknüpfung statt. Und zwar nur in den Gemeinden mit solchen historischen Hang-Seeuferschutzzonen, denn da, wo diese nicht existieren, kann eine solche Aufforderung auch nicht erfolgen. Damit wird die historische Ungleichbehandlung der Gemeinden am Ägerisee und am Zugersee perpetuiert, ja sogar für die Gewässerräumzonen neu eingeführt und zwar gesetzlich auf einer höheren Stufe.

Antrag 2

Das Flächenkontingent der Seeuferschutzzone soll, sofern überhaupt notwendig, entlang der Waldgrenze im Norden des Gewässerraums sowie auf der Ostseite des Sanibachs (2002) entlang der Waldabstandslinie in den Gewässerraum übernommen werden, um eine Ablösung dieser Seeuferschutzzone durch den Gewässerraum zu ermöglichen. Auf der Westseite soll die Gewässerschutzzone entlang des Sanibachs, auf das gesetzliche Minimum des Bundes beschränkt und alle befestigten Flächen aus dem Gewässerraum entlassen werden. Der Gewässerraum kann auch asymmetrisch festgelegt werden. Die maximale Ausdehnung der Gewässerschutzzone soll sich nicht an der bestehenden Seeuferschutzzone orientieren, sondern an der Waldgrenze und der Waldabstandslinie und sämtliche bebauten und befestigte Flächen ausschliessen, wie dies auch beim Oberacherbach (2001) der Fall sein soll.

Begründung zu Antrag 2

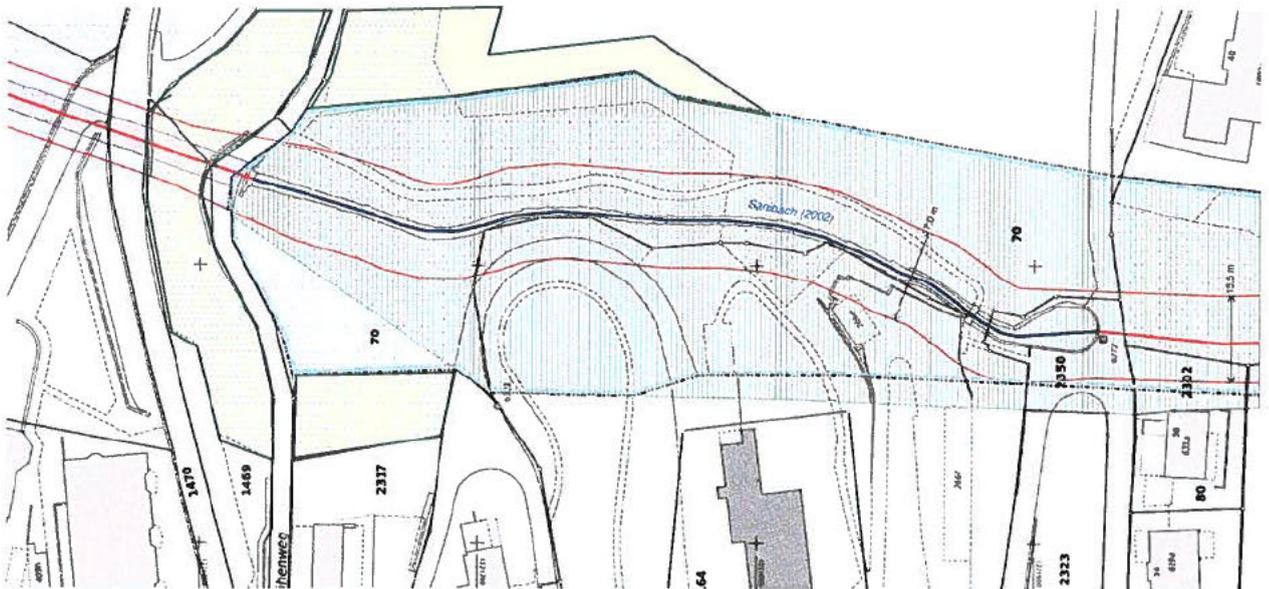
Im historischen Zonenplan von 1946 vgl. auch Anhang 2, verlief die Seeuferschutzzone ausserhalb der befestigten Flächen. Auf nachstehendem Ausschnitt des Sanibach (2002) rechts im Bild, ist diese Aussparung deutlich zu erkennen. Aus welchen Gründen diese Seeuferschutzzone bei einer späteren Revision oder Teilrevision der Zonenplanung auf die befestigten Flächen ausgedehnt wurde, ist nicht bekannt und kann nicht nachvollzogen werden.



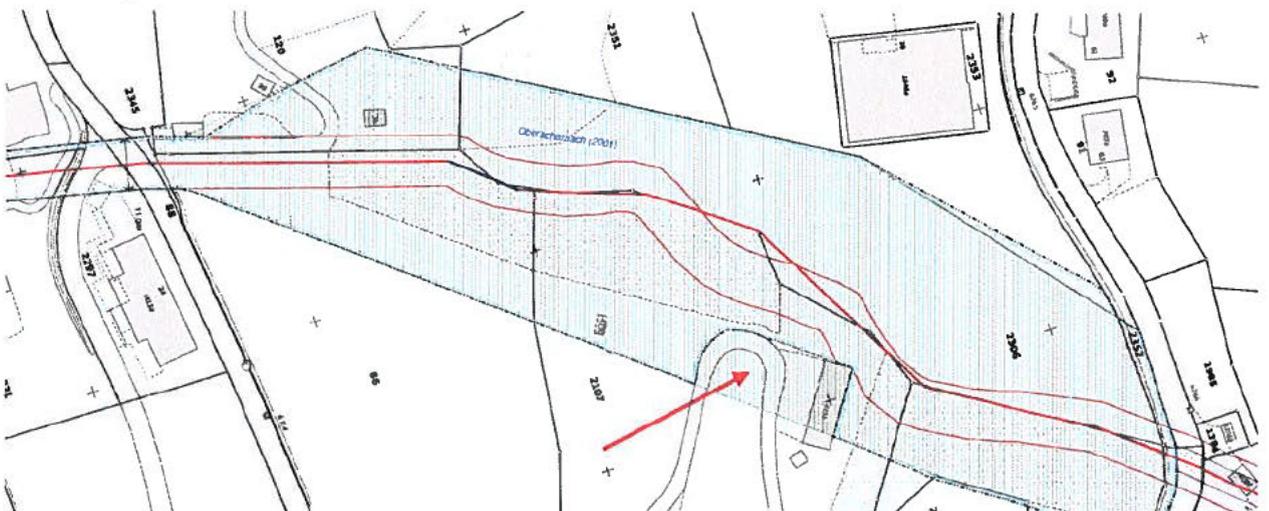
Im nachstehenden Plan wird der Sanibach teilweise als offenes Fließgewässer gekennzeichnet. Der Bach verläuft im fraglichen Abschnitt in sehr steilem Gelände und ist im Bereich des geplanten Gewässerraums kanalisiert. Er ist mit verschiedenen baulichen Massnahmen versehen, die ein zu schnelles Abfließen des Wassers verhindern sollen. Hinzu kommt, dass sowohl im Bereich des Gewässerraums Bestandesbauten wie Strassen, Wege, offen und gedeckte Parkplätze sowie Stützmauern bestehen. Die Flächen, welche aus dem Gewässerraum ausgeschlossen werden sollen, können ohne weiteres auf der Nordseite des Sanibachs entlang der Waldfläche zuzüglich Waldabstand kompensiert werden.

Gemäss Art. 41a Abs. 4 GSchV kann der Gewässerraum an die gegebene bauliche Situation angepasst werden, indem er asymmetrisch auf die beiden Ufer verteilt oder gar reduziert wird. Der Hochwasserschutz und minimale ökologische Funktionen des Gewässers müssen aber sichergestellt sein.

In der aktuellen Planung werden die befestigten und teilweise bebauten Flächen in den Gewässerraum integriert, was nicht nachvollziehbar ist.

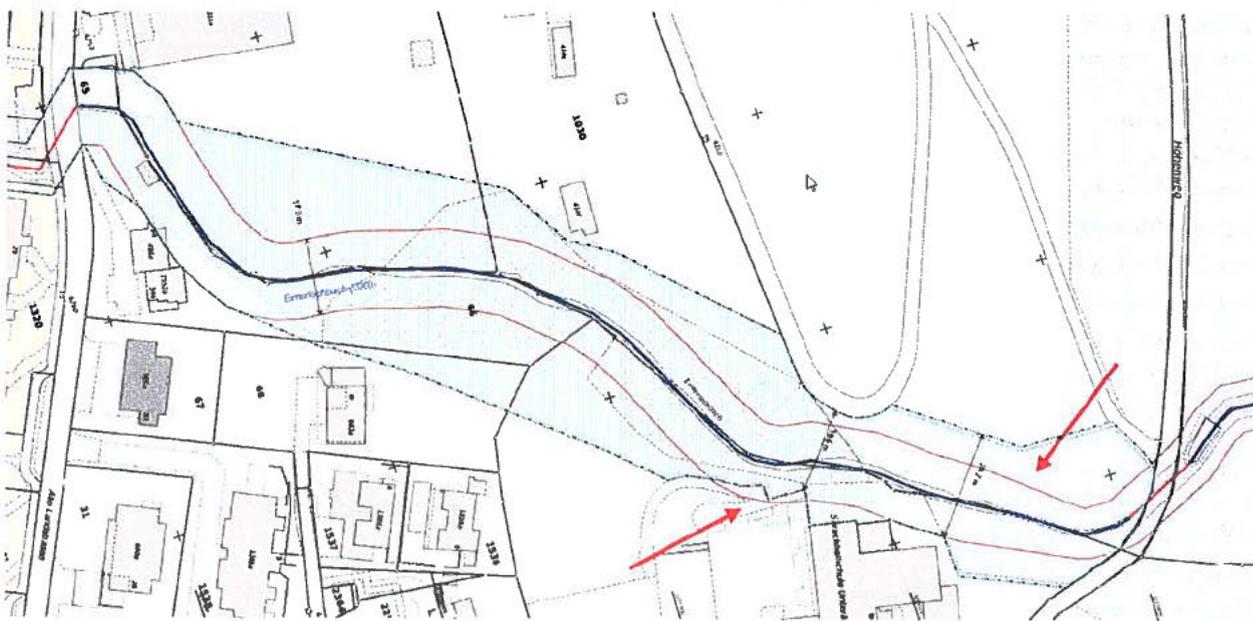


In diesem Plan sind die möglichen Flächen, die in den Gewässerraum aufgenommen werden könnten, hellgrün markiert. Sie beinhaltet im Wesentlichen Wald und Flächen, die aufgrund des Waldabstandes nicht bebaut werden können. Die eingezeichnete Fläche ist nicht vermasst, sondern geschätzt.



Beim Oberacherbach wie auch beim Eimerlochbach (2003) werden die befestigten und bebauten Flächen nicht durch den Gewässerraum erfasst, ja aus diesem gar explizit ausgeschlossen. Beim Eimerlochbach wird durch diese Ausscheidung der bebauten Fläche gar der minimale Gewässerraum unterschritten. Die Fläche auf dem Grundstück der VERIT Liegenschaften und Beteiligungen AG ist zwar grösser, aber es sind dennoch die gleichen Massstäbe anzuwenden.

Zudem ist festzuhalten, dass beim Eimerlochbach der Gewässerraum ebenfalls gegen Norden ausgedehnt wurde. Die neu ausgewiesene Fläche des Gewässerraums beinhaltet im Wesentlichen Waldfläche, wie es auch beim Sanibach durchaus möglich ist.



Antrag 3

Die maximale Gewässerschutzraumbreite soll auf der ganzen Länge des Sanibachs maximal 11m gemäss den Vorgaben des Bundes betragen. Diese Breite soll nur dort überschritten werden wo nicht befestigte Fläche oder Wald bestehen. Im Bereich der befestigten Flächen ist der minimale Gewässerraum gegebenenfalls asymmetrisch festzulegen.

Begründung zu Antrag 3

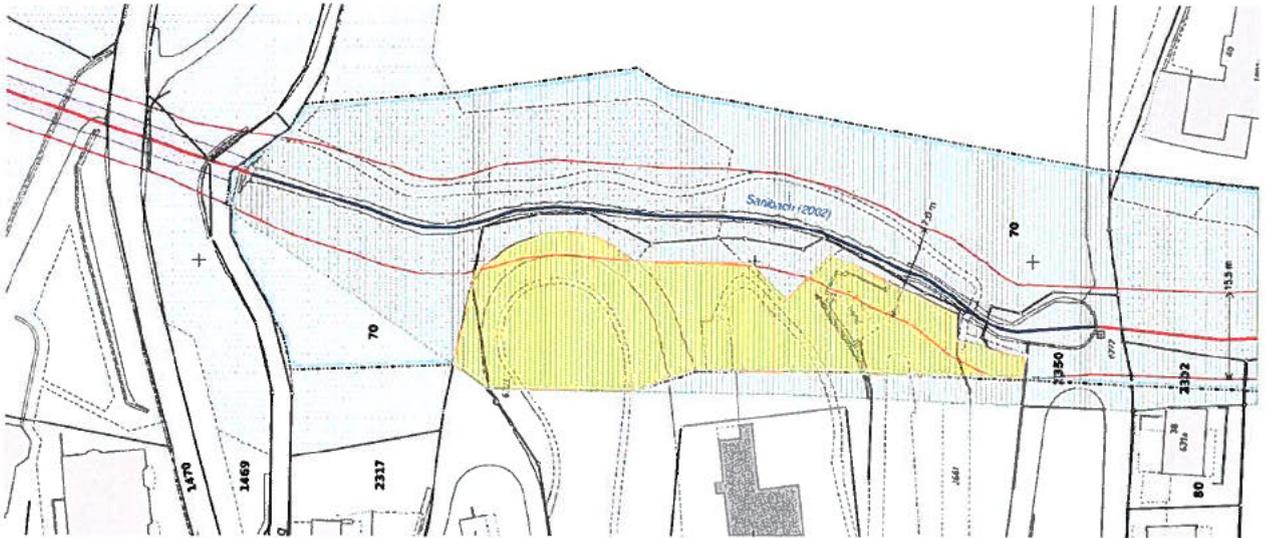
Die Gesetzgebung des Bundes sieht bei einer Gerinnesohlenbreite von 1.2m bzw. weniger als 2m eine Gewässerraumbreite von 11m vor. Gemäss dem Plan Ü3 Sanibach (2002) wird ein minimaler Gewässerraum auf einer Breite von bis zu 17m ausgeschieden, was nicht begründet werden kann. Selbst im Erläuternden Bericht zur Gewässerraum-Festlegung im Siedlungsgebiet nach Art. 47 RPG wird auf Seite 62 festgehalten, dass «Aufgrund einer Gerinnesohlenbreite von 1.2m bzw. weniger als 2m eine Gewässerraumbreite von 11m ausgeschieden wird.»

Mit einer Reduktion des Gewässerraums auf das vom Bund vorgeschriebene Minimum kann befestigte und bebaute Fläche ausgeschieden werden, die zu Erschliessung der Liegenschaft an der Heimelistrasse 43 und 43a und zur Parkierung dient.

Hinzu kommt, dass bei einer allfälligen Erstellung eines Schräglifts mehr Raum zur Verfügung stehen würde, um eine solche ÖV-Erschliessung ideal zu positionieren (vgl. nachstehend Antrag 4).

Generell könnte die Behörde auf die Festlegung des Gewässerraums verzichten, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (z.B. Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz und Interesse der Öffentlichkeit an einem erleichterten Zugang zu den Gewässern). Solche überwiegenden Interessen sind für das Gebiet westlich des Sanibachs auf dem Grundstück

2234 nicht erkennbar, weshalb im Bereich des Grundstücks 2234 auch gänzlich auf einen Gewässerraum verzichtet werden könnte. Die in nachstehendem Plan gelb markierte Fläche, soll daher aus dem Gewässerraum ausgesondert werden, analog dem Oberacherbach oder dem Eimerlochbach.



Antrag 4

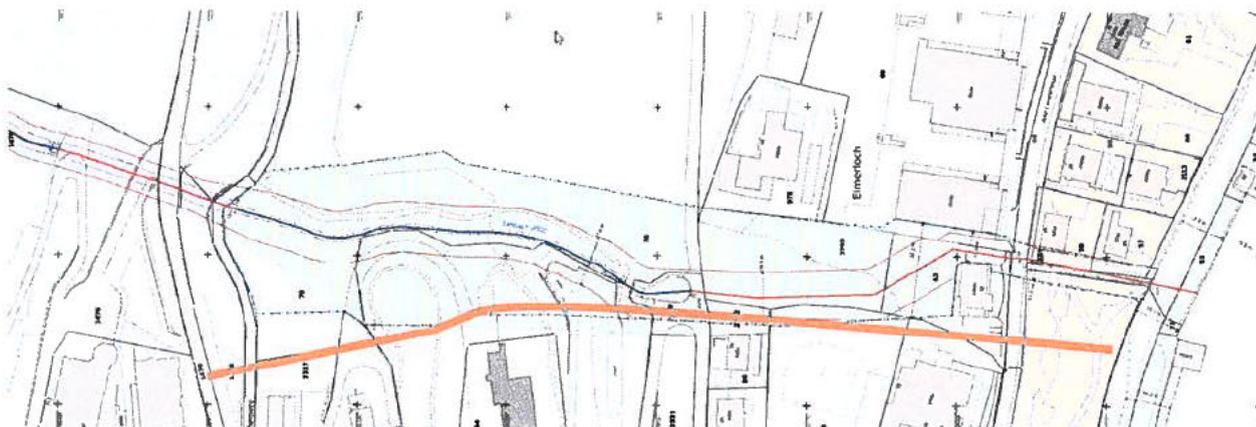
Mit der Verlegung des Gewässerraums des Sanibachs nach Norden und der primären Erfassung von Waldflächen sowie mit der Reduktion des Gewässerraums auf das gesetzliche Minimum soll der notwendige Platz und die nötige Flexibilität für die künftig ÖV-Erschliessung durch einen Schräglift geschaffen werden.

Begründung zu Antrag 4

Gemäss Verkehrsrichtplan ÖV, welcher ebenfalls seit dem 25. August 2023 öffentlich aufliegt, ist vorgesehen, die Klinik Adelheid vom Parkplatz am Ägerisee mit einem Schräglift zu erschliessen. Dieser Schräglift soll gemäss Richtplanung im Wesentlichen auch über das Grundstück der VERIT Liegenschaften und Beteiligungen AG verlaufen. Gemäss Richtplanung ist festzustellen, dass dieser Lift auf der geplanten Grenze des Gewässerraums, des bestehenden Waldes und daher sehr nahe an bestehenden Gebäuden, unter anderem dem der Heimlistrasse 43, verlaufen soll. Dies erscheint uns sehr problematisch. Es ist davon auszugehen, dass diese künftige Erschliessung mit einem Schräglift so gelegt wurde, dass dieser ausserhalb des Gewässerraums und des Waldes erstellt werden könnte. Auf die bestehenden Bauten wurde hingegen wenig Rücksicht genommen.



Grundsätzlich stehen wir einer Diskussion über die Erstellung eines Schräglifts, wie er in der Richtplanung vorgesehen ist und welcher über das Grundstück der VERIT Liegenschaften und Beteiligungen AG verlaufen soll, offen gegenüber. Allerdings sind wir der Ansicht, dass dieser mit gebührendem Abstand zu den bestehenden Bauten erstellt werden muss.



Durch eine Anpassung des Verlaufs des Gewässerraums auf das gesetzliche Minimum, gegebenenfalls auch asymmetrisch, und durch Aussonderung der bebauten Fläche aus dem Gewässerraum kann erreicht werden, dass für die mögliche Erstellung eines solchen Schrägliftes deutlich mehr Raum und damit mehr Flexibilität geschaffen werden kann.

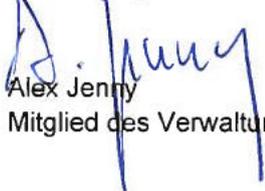
Wir hoffen, Ihnen unsere Anliegen im Zusammenhang mit der Richtplanung und der Teilrevision «Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet von Unterägeri» ausreichend informativ dargelegt und begründet zu haben. Oberstes Ziel der Revision der Ortsplanung und damit aller Beteiligten soll es sein, alle Interessen bestmöglich zu verbinden und in der Planung zu berücksichtigen.

Gerne stehen wir auch für eine persönliche Besprechung zur Verfügung, um Fragen zu beantworten oder Unklarheiten zu besprechen.

In diesem Sinne sind wir dankbar für die antragsgemässe Anpassung der Richtplanung und der «Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet von Unterägeri» und freuen uns auf eine positive Rückmeldung.

Freundliche Grüsse

VERIT Liegenschaften und Beteiligungen AG



Alex Jenny
Mitglied des Verwaltungsrats



Christian Jenny
Mitglied des Verwaltungsrats

Anhang:

Foto-Dokumentation

Historischer Plan von 1946

Christoph und Brigitte Hohler-Heinrich
[REDACTED]
6314 Unterägeri

Original:	GR
EING.:	27. Sep. 2023
Kopien:	Bau

Einschreiben
Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Unterägeri, 25. September 2023

Ortsplanungsrevision

Einwendungen zum Richtplan Siedlung / Nr. E2

Einwendungen zum Richtplan Verkehr / Nr. F07

Sehr geehrte Damen und Herren

Beim Richtplan Siedlung erheben wir zu den vorgesehenen Optionen der Sportflächenerweiterung die nachfolgend begründeten Einwendungen mit dem **Antrag**, den Standort Schönenbühl (Nr. E2) aus dem kommunalen Richtplan Siedlung zu streichen.

Der in Aussicht genommene Standort Schönenbühl (Nr. E2) ist schon aus rechtlichen Gründen für eine Sportflächenerweiterung zu einem gewissen Teil gar nicht realisierbar. Zudem muss das fragliche Land als bestes Landwirtschaftsland weiterhin als Fruchtfolgefläche genutzt werden können. Dazu im Einzelnen Folgendes.

1. Rechtliche Unzulässigkeit

Im erläuternden Bericht zur Ortsplanungsrevision wird unter dem Titel «Optionen der Sportflächenerweiterung» der Standort Schönenbühl (Nr. E2) wie folgt begründet:

«Der Standort ist aus Sicht der Eigentümerverhältnisse optimal, da die Anlage grundsätzlich auf gemeindeeigenem Land realisiert werden könnte» (Bericht, S. 44).

Diese Aussage ist bezüglich eines Teils der Landfläche unzutreffend. So besteht zulasten der Gemeindeparzelle GBP Nr. 308 zugunsten unseres Grundstückes GBP Nr. 307 (wie auch zugunsten des Nachbargrundstückes GBP 1532, Eigentümer Thomas und Daniel Heinrich) ein im Grundbuch als Dienstbarkeit eingetragenes *«generelles Bauverbot»* (Beilage 1). Diese Dienstbarkeit war beim Verkauf des Landwirtschaftsbetriebes Schönenbühl durch unseren Vater bzw. Schwiegervater und dessen Brüder mit der Gemeinde vereinbart worden, um eine landwirtschaftliche Nutzung dieses wertvollen Landwirtschaftslandes für immer sicherzustellen.

Die Parzelle Schönenbühl ist der Gemeinde zu einem sehr günstigen Kaufpreis verkauft worden. Der Gemeinderat führte dazu in seinem Bericht und Antrag an die Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Dezember 1976 Folgendes aus:

«Angesichts dieser grossen Vorteile für die Gemeinde kann auch auf die Verpflichtung, dass für das landwirtschaftlich genutzte Land westlich der Wilbrunnenstrasse zwischen dem Landhaus der Verkäufer auf GBP Nr. 307 und dem Hüribach ein generelles Bauverbot im Grundbuch eingetragen wird, eingegangen werden. Damit bleibt dieses landwirtschaftlich wertvolle Land vor jeglicher Überbauung bewahrt» (Bericht und Antrag zu Traktandum 4 der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Dezember 1976, S. 21; Beilage 2).

Vor diesem Hintergrund ist die Begründung im Bericht zur Ortsplanrevision 2022, wonach der Standort Schönenbühl (Nr. E2) *«aus Sicht der Eigentümerverhältnisse optimal»* für eine Sportanlage sei, zumindest teilweise unzutreffend. Eine nicht landwirtschaftliche Nutzung wollte und sollte gemäss dem übereinstimmenden Willen sowohl der Verkäuferschaft wie auch der Gemeinde Unterägeri gerade vermieden werden. Zur Sicherstellung, dass das landwirtschaftlich wertvolle Land *«vor*

jeglicher Überbauung bewahrt» wird, wurden die im Grundbuch für unbestimmte Zeit eingetragenen *Dienstbarkeiten* mit einem generellen Bauverbot vereinbart.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass die vorgesehene Ausscheidung eines Standortes Schönenbühl (Nr. E2) für Sportanlagen zu einem gewissen Teil bereits aus rechtlichen Gründen nicht zulässig ist.

2. Raumplanerische Unzulässigkeit

Die vorgesehene Ausscheidung Nr. E2 für eine Sportflächenerweiterung widerspricht auch dem vom Raumplanungsgesetz verlangten haushälterischen Umgang mit dem Boden. Die vorgesehene Parzelle von mehreren tausend m² Land ist als wertvolles, ja bestes Landwirtschaftsland als Fruchtfolgefläche ausgeschieden. Dieses muss erhalten bleiben.

Weiter wird das Gebiet von der Siedlung durch eine Siedlungsbegrenzungslinie getrennt und damit entsprechend geschützt. Der Standort Schönenbühl (Nr. E2) liegt in weitgehend freier Landschaft ausserhalb des Dorfes und umfasst *«landwirtschaftlich wertvolles Land»*, welches vor jeglicher Überbauung bewahrt werden muss (so der Gemeinderat anlässlich der Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Dezember 1976).

Der vorgesehene Standort Schönenbühl (Nr. E2) muss damit auch aus raumplanerischen Gründen als Option für eine Sportflächenerweiterung gestrichen werden.

3. Einwendung zum Richtplan Verkehr

Aus den obgenannten Gründen erheben wir auch Einwendungen gegen den im Richtplan Verkehr vorgesehenen Fussweg nördlich des Hüribachs (F07). Dieser liegt letztlich nicht im öffentlichen Interesse. Es kann dazu auch auf die 2. Vorprüfung des Kantons vom 7. Juni 2023 (Bericht Vorprüfung, S. 4), verwiesen werden. Entsprechend wird beantragt, diesen Fussweg aus dem Richtplan Verkehr zu streichen.

Wir danken für Ihre Kenntnisnahme und bitten Sie, den Standort Schönenbühl (Nr. E2) aus dem kommunalen Richtplan Siedlung (Sportflächenerweiterung) und den Fussweg Hüribach (Nr. F07) aus dem Richtplan Verkehr zu streichen.

Mit freundlichen Grüssen



Christoph und Brigitte Hohler-Heinrich

Beilagen

- 1 Grundbuchauszug vom 10. Juni 2020
- 2 Bericht zur Einwohnergemeindeversammlung vom 20. Dezember 1976
- 3 Vollmacht Brigitte Hohler-Heinrich vom 25. September 2023

Beni Schnüriger | [REDACTED] | 6314 Unterägeri | [REDACTED] | [REDACTED]

Sarina Schnüriger | [REDACTED] | 6314 Unterägeri | [REDACTED] | [REDACTED]

EINGANG	Original: GK
25. Sep. 2023	EING.: 25. Sep. 2023
Gemeinde Unterägeri	Kopien: RW

Gemeinderat Unterägeri
Seestrasse 2
6314 Unterägeri

Unterägeri, 25. September 2023

Einwendung – Ortsplanungsrevision Unterägeri

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, lieber Fridolin
Sehr geehrte Herren und Damen Gemeinderäte

Hiermit erheben wir gegen die Ortsplanungsrevision Unterägeri fristgerecht folgende Einwendung:

In der Ortsplanungsrevision werden Änderungen in der Bauordnung vorgenommen. Insbesondere betrifft dies die neue Berechnungsart der Ausnützungsziffer. Im erläuternden Bericht zur Ortsplanungsrevision Unterägeri ist festgehalten, dass Dachgeschosse bisher fast gänzlich ausnützungsprivilegiert waren und neu Attikageschosse vollumfänglich und Satteldachgeschosse ab einer Raumhöhe von 1.50m an die Ausnützung anzurechnen sind. Um weiterhin die bisher zulässige Ausnützung zuzulassen, wurde die Ausnützungsziffer erhöht. Die Erhöhungsschritte fallen je nach Geschossigkeit der Zone unterschiedlich hoch aus, da bei Zunahme der Geschosszahl proportional weniger Dachgeschossfläche entsteht. Die Festlegung der Ausnützungsziffererhöhung erfolgte auf Basis einer standardisierten Satteldachvariante, die genügend gross gewählt wurde, um auch den Attikatypus einschliessen zu können. Auf diese Weise entspricht die grosse Mehrheit der Bestandsbauten auch künftig den Vorschriften der Bauordnung. Es ist allerdings möglich, dass einzelne Spezialfälle trotzdem mehr anrechenbare Geschossflächen aufweisen, als diese Anpassung zulässt. In solchen Fällen gilt selbstverständlich die Bestandsgarantie.

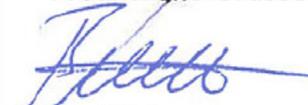
Der Schein trügt und der Bevölkerung wird mit der geplanten Erhöhung der Ausnützungsziffer in der Bauordnung ein falsches Bild vermittelt. De facto entsteht in der Wohnzone 2a und Wohnzone 2b eine Ausnützungszifferreduktion. **Hauseigentümer verlieren mit der neuen Berechnungsart einige Quadratmeter Wohnfläche, wenn bisher die Berechnung mit einem Wohnstockwerk erfolgte und 50% dieser Wohnfläche für ein Attikageschoss resp. ein noch höherer Bonus für ein Geschoss mit einem Satteldach verwendet werden konnte.**

Wohnraum wird mit dem zukünftigen Bevölkerungswachstum im Kanton Zug noch knapper. Daher ist es entgegen dem Ansinnen der Ortsplanungsrevision möglichen Wohnraum mit der neuen Ortsplanungsrevision zu vermindern (beispielsweise in der Wohnzone 2a und 2b).

Wir bitten den Gemeinderat das Anliegen zu prüfen und eine Variante vorzulegen, damit die Hauseigentümer in der Wohnzone 2a und 2b keine Ausnützungszifferreduktion hinnehmen müssen.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse


Beni Schnüriger


Sarina Schnüriger