

ÄNDERUNGEN

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN BIRMSLOS (DR. BOSSARD ERBEN)  
M 1:500



Stand Beschluss zur Genehmigung durch die Baudirektion



KEEAS  
raumkonzepte

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

Änderungsinhalt Situationsplan

- Verschiebung und Reduktion Baubereich nach Süden (-3 m)
- Erweiterung Unterniveaubauten nach Osten (+7 m)

Änderung Orientierungsinhalt

- Spezialbaulinie im Genehmigungsverfahren (Linienführung Umfahrungstunnel Stand 20.03.2009)

Bestimmungen (Änderungen rot markiert)

Art. 1. Zweck

- (1) Der **ordentliche** Bebauungsplan «Birmislos» bezweckt:
- Eine hohe ortsbauliche Qualität.
  - Eine gute Einordnung der Neu- und Erweiterungsbauten in die Umgebung und das Landschaftsbild.
  - **Eine besonders gute architektonische Gestaltung sowie** ein angemessener Umgang der Neu- und Erweiterungsbauten mit der exponierten Lage.
  - Die Achtung gegenüber schützenswerten Bestandsbauten.
  - **Eine hohe Freiraumqualität.**

Art. 2. Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich **des ordentlichen Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.**

Art. 3. Bestandteile

- (1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Verbindliche Bestandteile**
  - Situationsplan Massstab 1:500
  - Bestimmungen
- Erläuternde Bestandteile**
  - Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Wegleitende Bestandteile**
  - Umgebungsplan vom 16. September 2015

Art. 4. Nutzung

- (1) Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Kinderheim- und Schulbauten inkl. der notwendigen Betriebs- und Verwaltungsbauten.
- (2) Bei der maximalen Ausnutzung der Parzelle müssen mind. 1753 m<sup>2</sup> der anrechenbaren Geschossflächen für Kinderheim- und Schulbauten resp. deren nötigen Betriebs- und Verwaltungsbauten genutzt werden.

Art. 5. Bebauung

- (1) Der Bebauungsplan ist in zwei Nutzungsabschnitte unterteilt. Pro Abschnitt gelten die nachfolgenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF). Diese beinhalten **einen Ausnutzungsbonus von maximal 50% auf die zonengemässe Ausnutzung für Kinderheim- und Schulbauten sowie die notwendigen Betriebs- und Verwaltungsbauten gegenüber der Regelbauweise.**

Baubereich	Zulässige aGF in m <sup>2</sup>
Nutzungsabschnitt I	1280
Nutzungsabschnitt II	4317

- (2) Nutzungsübertragungen zwischen den Nutzungsabschnitten I und II sind zulässig, soweit die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Nutzungsabschnitt nicht um mehr als 25% erhöht bzw. reduziert wird.

(3) Nutzungsabschnitt I

- **Gebäude und vorspringende Gebäudeteile** sind nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Ausgenommen sind Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen sowie Elemente der Umgebungs- und Freiraumgestaltung (wie Aussen Treppen, Sitzgelegenheiten und Stützmauern).
- Es sind keine vollständigen Flachdächer zulässig.
- Unterniveaubauten sind nur **im Situationsplan definierten Bereich** zulässig.

(4) Nutzungsabschnitt II

- Neu- und Erweiterungsbauten sind gemäss der aktuell gültigen Bauordnung Unterägeri zulässig, sofern diese sich harmonisch in die bestehende Gebäudegruppe einordnen.

- (5) Technische Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht anderweitig realisiert werden können, in die Gesamtgestaltung eingepasst werden oder zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden.
- (6) **Mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt dürfen Unterniveaubauten nicht über dem massgebenden Terrain** in Erscheinung treten.

Art. 6. Gesamthöhe

(1) Nutzungsabschnitt I

- Die **im Situationsplan und in den Schnitten** festgelegten Höhenkoten geben **den höchsten Punkt der Dachkonstruktion** an.
- Die in den Schnitten festgelegten Bodenkoten geben die minimale Höhe für das jeweils unterste Vollgeschoss der Nord- und Südfassade an.

Art. 7. Geschossigkeit

(1) Nutzungsabschnitt I

- Im Überschneidungsbereich der beiden Teilbaukörper können bis zu maximal vier Geschosse punktuell in der Seitenansicht sichtbar werden.
- Die Geschosshöhen sind frei.

(2) Nutzungsabschnitt II

- Die Gebäude- und Geschosshöhen des Hauptgebäudes der Schulanlage dürfen von der Bauordnung abweichen.

Art. 8. Gestaltung

- (1) Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Einordnung in die Landschaft, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- (2) Für Neu- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Material- und Farbkonzepte vorzulegen.

Art. 9. Erschliessung und Parkierung

- (1) Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
- (2) Die im Situationsplan bezeichneten privaten Fusswege sind von der Bauherrschaft zu unterhalten.
- (3) Nutzungsabschnitt I
- Die **Berechnung** der maximalen Anzahl Parkplätze **richtet sich nach** der Bauordnung Unterägeri.
  - Die Parkierung der Wohnungen hat weitgehend unterirdisch zu erfolgen. **Parkplätze für Besuchende** sind gut zugänglich unterirdisch oder **gemäss Situationsplan** oberirdisch anzuordnen.

(4) Abstellplätze für Zweiräder

- Die **Berechnung** der Mindestanzahl **Abstellplätze für Zweiräder** **richtet sich nach** der Bauordnung Unterägeri.
- Die **Abstellplätze für Zweiräder** sind gut zugänglich anzuordnen.

Art. 10. Freiraum, Spielflächen

- (1) Nutzungsabschnitt I: Das Gelände ist möglichst natürlich im Gesamtverlauf und mit weichen Übergängen zur Strasse zu modellieren. Davon ausgenommen können die Bereiche bei der Tiefgarageneinfahrt und entlang des Sichtfelds werden.
- (2) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Arten zu erfolgen.
- (3) Die gemäss Bauordnung Unterägeri notwendigen Spielflächen für Wohnen sind innerhalb des jeweiligen Nutzungsabschnittes zu realisieren. Zulässig sind auch naturnah gestaltete Flächen.

Art. 11. Ver- und Entsorgung

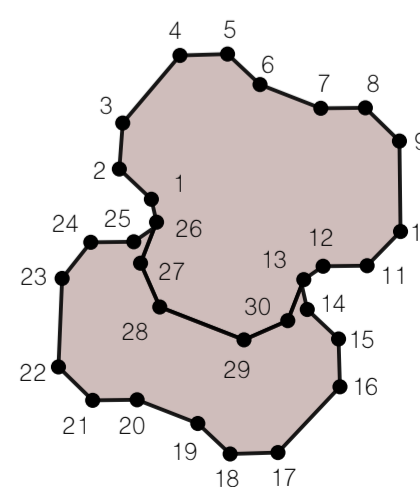
- (1) Das Retentionsvolumen sowie die gedrosselte Weiterleitungsmengen von Regenwasser sind gemäss der Nachführung genereller Entwässerungsplan (GEP) Unterägeri «Retentionsberechnung Überbauung Birmislos» im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- (2) Neubauten sind gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) Unterägeri im Trennsystem an die Hauptkanalisation anzuschliessen.
- (3) Beim Einsatz von unbeschichteten Metallen (z.B. unbeschichtetes Kupfer) in Fassade oder Dach wird ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> eine technische Behandlungsmassnahme (künstlicher Adsorber) für das Niederschlagswasser nötig.

Art. 12. Schlussbestimmung

- (1) **Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.**
- (2) **Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.**

Koordinaten Baubereich

1	2686393.19	/	1221757.57	16	2686413.15	/	1221737.73
2	2686389.80	/	1221760.77	17	2686406.58	/	1221730.77
3	2686390.16	/	1221765.63	18	2686401.52	/	1221736.62
4	2686396.21	/	1221772.79	19	2686392.10	/	1221733.85
5	2686401.25	/	1221772.94	20	2686391.68	/	1221736.35
6	2686404.69	/	1221769.71	21	2686386.98	/	1221736.30
7	2686411.12	/	1221767.20	22	2686383.36	/	1221739.83
8	2686415.83	/	1221767.25	23	2686383.74	/	1221749.20
9	2686419.44	/	1221763.73	24	2686386.73	/	1221753.02
10	2686419.55	/	1221754.16	25	2686391.33	/	1221753.07
11	2686416.02	/	1221750.54	26	2686393.74	/	1221755.15
12	2686411.36	/	1221750.49	27	2686392.04	/	1221750.81
13	2686409.32	/	1221749.07	28	2686394.08	/	1221746.17
14	2686409.69	/	1221745.91	29	2686402.99	/	1221742.70
15	2686413.00	/	1221742.79	30	2686407.62	/	1221744.73



# Ordentlicher Bebauungsplan Areal Birmislos, Unterägeri

Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan  
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

13. Dezember 2023

## Impressum

KEEAS AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich  
044 252 85 45, [www.keemas.ch](http://www.keemas.ch)

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

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	5
1.2	Zielsetzung	7
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2	Richtprojekt	9
2.1	Nutzung	9
2.2	Bebauung	9
3	Ordentlicher Bebauungsplan	13
3.1	Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Birmislos	13
3.2	Abweichungen zur Regelbauweise	21
4	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	23
4.1	Änderungen im Situationsplan des Bebauungsplanes Birmislos	23
4.2	Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Birmislos	24
4.3	Änderungen der Bauordnung der Gemeinde Unterägeri	26
5	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	27
6	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	28
7	Mitwirkungen	29
7.1	Ablauf	29
7.2	Ergebnis Einspracheverfahren	30
8	Planungsablauf	30

## Vorwort zur Überführung

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

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Birmislos in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG. Darüber hinaus sind einzelne kleine inhaltliche Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes notwendig:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons.
- Leichte Verschiebung des Baubereichs und des Bereichs für Unterverbauten.

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

# 1 Einleitung

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

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

### Areal Birmislos

In der Gemeinde Unterägeri im Gebiet Birmislos besitzt die Eigentümerschaft Dr. Bossard Erben ein Grundstück von über 32'000 m<sup>2</sup>. Rund ein Drittel der Parzelle liegt innerhalb der bestehenden Bauzonen. Ein Teil davon ist mit der privaten heilpädagogischen Schule Dr. Bossard überbaut. Westlich der Schulanlage befand sich bis vor Kurzem ein offener Reitplatz, der nur noch selten durch die Schule genutzt wurde. Hier wurde auf Basis des vorliegenden Bebauungsplanes (2015/16) ein – von der Schule unabhängiges – Mehrfamilienhaus erstellt. Zudem wurden mit dem Bebauungsplan Entwicklungsmöglichkeiten für die Schulanlage geschaffen.



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

Ziel des Bebauungsplanes war es, an der sehr schönen Lage – am westlichen Rand des Grundstücks – ein Mehrfamilienhaus zu erstellen. Durch einen respektvollen Abstand zur bestehenden Schule, dessen Hauptgebäude inventarisiert (schützenswert) ist, wird bewusst eine eigenständige Wohnatmosphäre geschaffen und die Schule in ihrem eigenständigen Auftritt gewahrt. Durch den Reitplatz wurde das Grundstück teilweise unnatürlich terrassiert. Mit dem Neubauprojekt erhält das Gelände wieder einen natürlicheren Verlauf: Die neuen Volumina lehnen sich an den wiederhergestellten ursprünglichen Hang in diesem Gebiet an. Hierdurch werden die Eingriffe ins Landschaftsbild minimiert und gleichzeitig die bestehenden Einschnitte zurückgebaut. Die vieleckige Gebäudeform verhindert zudem grosse Fassadenflächen talwärts und ermöglicht die Ausrichtung der Wohnflächen sowohl

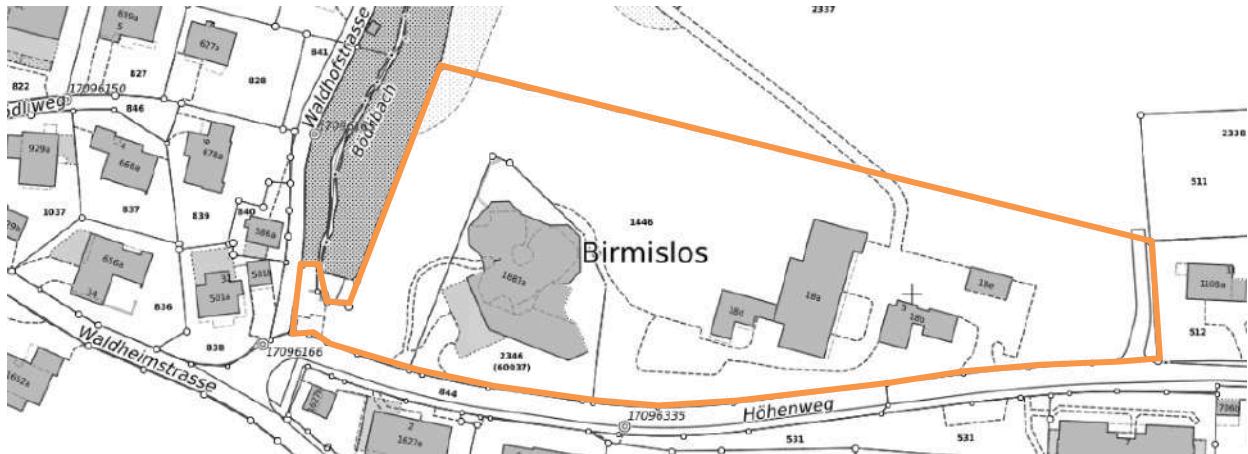
gegen Westen, Süden und Osten. Trotz der exponierten Lage gelingt es daher das Gebäude gut in die Umgebung einzubetten und die Erscheinung der Baute wirkt sehr massstäblich.

Der bestehende Bebauungsplan wird nun in einen ordentlichen Bebauungsplan überführt.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 11'080 m<sup>2</sup> und setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen:

Grundstück GS Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
1446	Dr. Bossard Erben, Unterägeri	9'237 m <sup>2</sup>
2346	Dr. Bossard Erben, Unterägeri	1'873 m <sup>2</sup>
<b>Total Geltungsbereich</b>		<b>11'080 m<sup>2</sup></b>



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

#### Verfahrensschritte

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

- Geringfügige Anpassung der Ausnutzungsziffer sowie leichte Verschiebung des Baubereichs und des Bereichs für Unterniveaubauten mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt;
- Rein formelle Übersetzungen bzw. redaktionelle Änderungen (Anpassung an Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht).

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

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

## 1.2 Zielsetzung

Folgende Ziele sind für den ordentlichen Bebauungsplan Birmislos wegweisend:

- Künftige Möglichkeiten zur Bebauung auf dem Areal ausloten und sichern.
- Grundstückspotentiale nutzen und Wohnangebot schaffen.
- Erscheinung des bestehenden Schulgebäudes wahren und Erweiterungsbauten ermöglichen.
- Merkmale für Umgebungsgestaltung und architektonische Gestaltung festlegen.
- Zweckmässige und wirtschaftliche Erschliessung und Parkierung sichern.
- Harmonisches Erscheinungsbild von Neubau und Bestandsbauten in der Landschaft generieren.

## 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

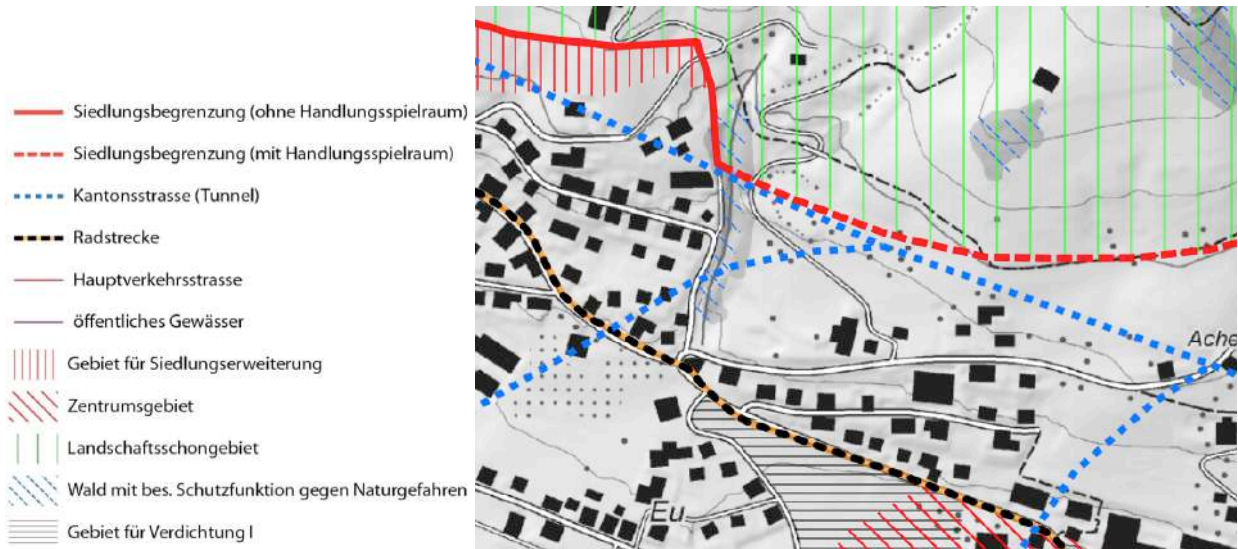
Im Geltungsbereich sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

### Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan Siedlung wird das Areal als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Die geplante unterirdische Umfahrungsstrasse tangiert den Geltungsbereich im Westen nur am äusseren Rand (die dafür geplante Notausfahrt ist im Richtplan nicht zu erkennen, wird allerdings bei der Erschliessung genauer dargelegt). Die Siedlungsbegrenzungslinie mit Handlungsspielraum verläuft nördlich des Grundstücks. Für das Projekt birgt diese daher keine Einschränkungen. Gemäss Richtplan handelt es sich bei dem



angrenzenden Waldstück um Wald mit besonderer Schutzfunktion gegen Naturgefahren. Auf diesen ist daher besondere Rücksicht zu nehmen.



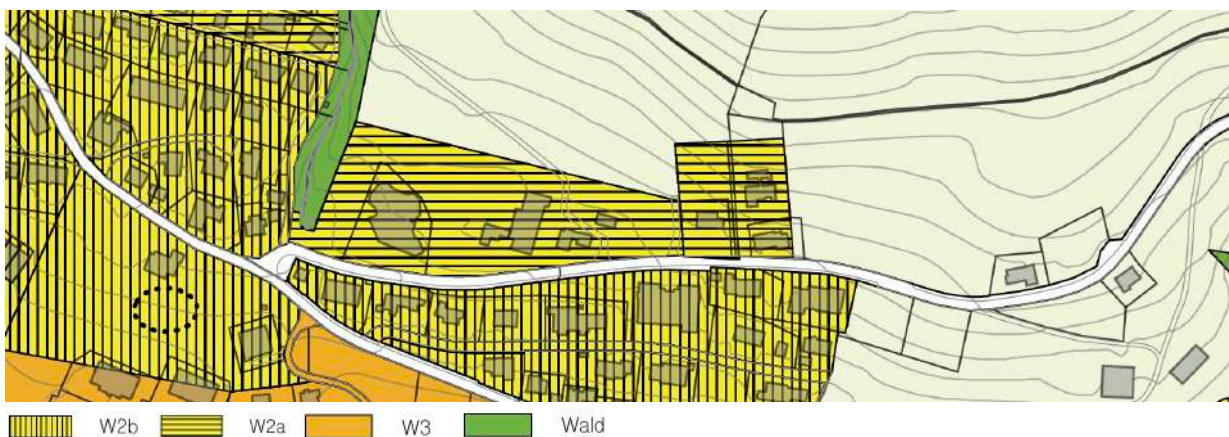
Ausschnitt Richtplankarte Kanton Zug (Quelle: zugmap.ch)

#### Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan 2008 Siedlung und Landschaft wird der Geltungsbereich als Vorranggebiet für Wohnen mit erhöhten gestalterischen Anforderungen markiert. Der vorliegende Bebauungsplan sichert die im Richtplan vorgegebenen erhöhten qualitativen Anforderungen. Der architektonische Entwurf – die Grundlage für dem Bebauungsplan – ging aus einem Wettbewerb hervor.

#### Nutzungsplanung

Das Areal liegt in der Wohnzone W2a, es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Der Geltungsbereich grenzt an weitgehend bebautes Gebiet (Wohnzonen 2a resp. 2b) sowie an die Landwirtschaftszone und den Wald.



Ausschnitt Zonenplan Unterägeri (Quelle: KEEAS AG)

Für die W2a gelten folgende Bestimmungen:

- Geschosszahl: 2; Ausnützung: 0.33\*; Grenzabstand: 6m; Gebäudelänge: 30m; min. Spielfläche: 15%

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

## 2 Richtprojekt

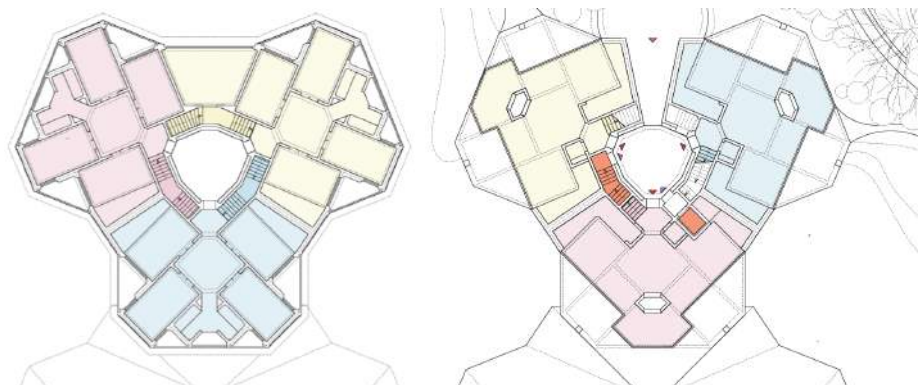
### 2.1 Nutzung

Der Bebauungsplan stützt sich auf das Richtprojekt von Edelman Krell Architekten, welches aus einem Wettbewerb mit vier Architekturbüros hervorging. Die unterschiedlichen Projekte wurden durch eine Fachjury beurteilt, in der auch das Bauamt der Gemeinde Unterägeri vertreten war. Das Richtprojekt sieht ein Mehrfamilienhaus im Westen des Grundstücks vor. Erweiterungen der Schulbauten und notwendige Betriebs- und Verwaltungsbauten sowie ggf. ein kleiner Anteil an Wohnbauten könnten beim bestehenden Gebäudeensemble ergänzt werden.

### 2.2 Bebauung

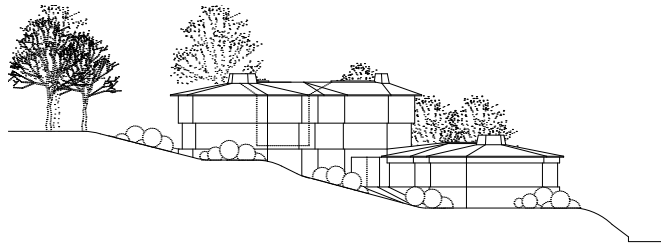
#### Bauliches Konzept

Mit dem Wohnhaus im Westen erhält das Gesamtareal eine funktionale, baulich unabhängige Einheit. Das Konzept verbindet Eigentumswohnungen für die Familie Bossard mit Mietwohnungen in einer kompakten Form. Das Wohnhaus kann keinem ursprünglichen Gebäudetyp zugewiesen werden. Es lehnt sich dem Bauernhaustyp an, wird allerdings durch eine Stufung optimal in die Landschaft eingepasst. Im Richtprojekt sind ungefähr sieben Wohnungen vorgesehen. In den obersten beiden Geschossen befinden sich drei Eigentumswohnungen. Sie liegen jeweils über zwei Etagen, wobei eine Rotation der Wohnflächen im Uhrzeigersinn stattfindet.



*Obergeschoss und Erdgeschoss Eigentumswohnungen (Quelle: Edelman Krell Architekten)*

Demnach kommt die obere Etage der einen Wohnung über der unteren Etage der anderen Wohnung zu liegen. Auf diese Weise profitiert jede Wohnung von der Ausrichtung in mehrere Himmelsrichtungen. Die Eigentumswohnungen werden über einen zentralen Innenhof auf der Ebene der Schulterrasse erschlossen. In den unteren beiden Geschossen sind vier bis fünf Mietwohnungen vorgesehen, wovon drei als Maisonetten über zwei Etagen angeordnet sind. Sie werden über einen Eingang in der Mitte der Gebäudelänge von Westen erschlossen. Von hier aus bestehen auch Nebeneingänge in die oberen eigengenutzten Wohneinheiten.



*Ansicht West Richtprojekt (Quelle: Edelmann Krell Architekten)*

### Gestaltung

Der Neubau im Nutzungsabschnitt I lehnt sich in seiner Gestaltung dem Bauernhaustyp an. Das Gebäude weist daher einen massiven Sockel und einen hölzernen Oberbau vor. Die Erscheinung der Baute wird durch diese beiden Materialtypen massgeblich bestimmt. Die Materialien sollen in ihrer natürlichen Erscheinung wirken.

### Einordnung in die Umgebung

Ein wesentliches Merkmal für die landschaftliche Einbindung bildet die Stellung des Gebäudes. Ähnlich wie beim Bauernhaustyp wird die schmale Seite des Wohnprojekts an die Hangkante gesetzt. Das Gebäudevolumen erstreckt sich senkrecht zum Hang und vermeidet dadurch eine vereinnahmende Fassadenfront zur Talseite. Die bauliche Struktur setzt sich mit den Qualitäten und Besonderheiten des Ortes auseinander. Der Baukörper bettet sich in das ursprüngliche Terrain ein und löst dadurch die schroffe Planie des Reitplatzes auf. Trotz der exponierten Lage gelingt es durch die Taillierung des Volumens, die diagonale Ausrichtung der Hausenden und die Höhenstaffelung eine situativ wechselnde Erscheinung zu erzeugen und dadurch grossflächige, starre Fassadenfronten zu vermeiden.

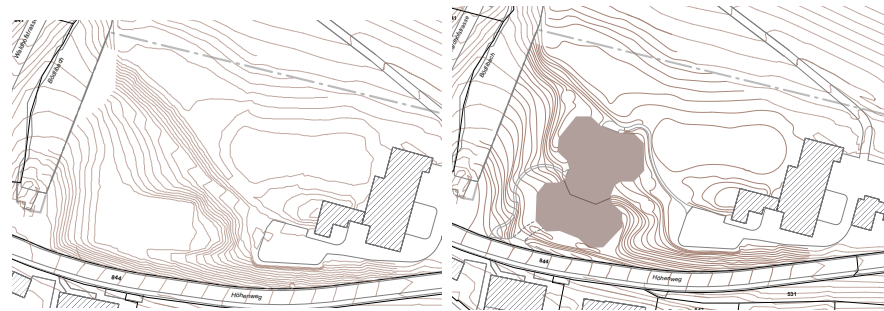
Durch die Distanz zu den Bestandsbauten der Schulanlage wird die Erscheinung des bestehenden Ensembles gewahrt. Die Schulanlage befindet sich verglichen mit dem Wohnhaus auf einem höher gelegenen Plateau. Die Wohnnutzung wird der Schulnutzung dadurch in Erscheinung und Bedeutung untergeordnet.



*Ansicht Modell (Quelle: Edelmann Krell Architekten)*

### Terrainveränderungen

Das Planungsgebiet liegt am Hang. Dieser wurde bei der Erstellung des Reitplatzes abgetragen und zu einem Plateau umgestaltet. Mit dem Wohnprojekt werden die Höhenlinien wieder dem ursprünglichen Terrain angepasst. Stützmauern oder andere künstliche Hangabfangungen werden auf den Bereich der Tiefgaragenausfahrt und Teile des Sichtfeldes reduziert. Hiervon abgesehen wird das Terrain möglichst natürlich und mit weichen Übergängen gestaltet.

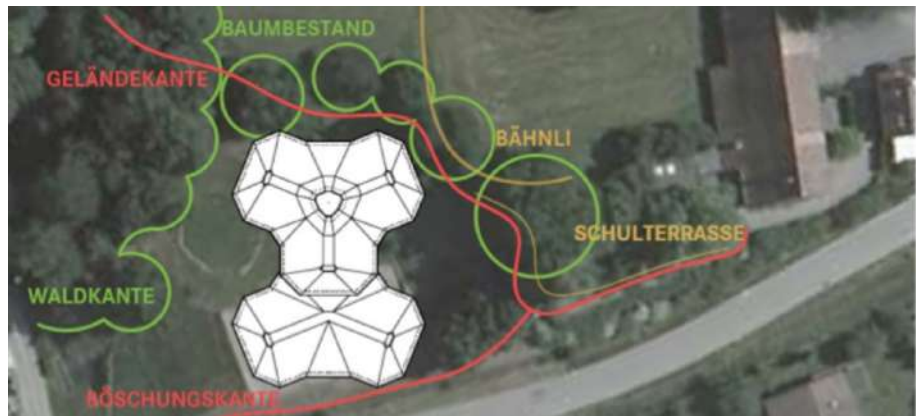


*Höhenlinien Bestand und Höhenlinien gemäss Richtprojekt (Quelle: KEEAS Raumkonzepte)*

### Freiraum

Der Gedanke der Einbettung in den gewachsenen Naturraum steht im Vordergrund. Das Plateau des Reitplatzes wird durch eine weichere Modellierung des Hanges, die sich dem ursprünglichen Hangverlauf anlehnt, gestaltet. Die Lage des Neubaus nimmt auf den vorhandenen Baumbestand und Geländekanten des natürlichen Terrains Rücksicht. Der Bestand an Bäumen und Sträuchern bleibt dadurch weitestgehend erhalten. Harmonisch sind kleine Sitzgelegenheiten und Rückzugsmöglichkeiten in das Landschaftsbild hinein modelliert. Die weichen Linien der Erschliessungswege nach Osten und Westen runden das Konzept ab.

Durch die kompakte Bauweise des Neubaus kann eine grosse zusammenhängende Wiesenfläche zwischen dem Neubau und dem Schulgebäude erhalten werden. In diesem Gebiet sind verschiedene Spielflächen, jedoch ohne grössere bauliche Elemente, für die Schulkinder untergebracht. Sie sollen auch in Zukunft in dieser Weise bestehen bleiben. Eines der Spielelemente für die Schulkinder in diesem Bereich ist das alte «Bähnli». Es hat für die Schule und die Familie Bossard einen emotionalen Wert und bleibt daher an der bestehenden Lage erhalten.



Skizze Umgebungskonzept (Quelle: EDELMANN KRELL Architekten)

### Spielfläche

Die Spielflächen für den Neubau werden ins Terrain und in die Landschaftsgestaltung eingebettet. Es werden Sitz-, Kletter- und Rutschmöglichkeiten geschaffen. Um grössere, bauliche Eingriffe in die Landschaft zu vermeiden, werden für die Gestaltung natürliche Materialien wie Steine, Sand, Rindenhäcksel, Seile, Baumstämme, Wurzelstöcke und weitere Pflanzenteile empfohlen. Damit werden unterschiedliche Bewegungen gefördert und geübt. Die Spielflächen liegen teilweise im Hang mit fließendem Übergang in die umgebende Landschaft. Von grösseren Plateaus, versiegelten Flächen und normierten Geräten aus dem Katalog ist möglichst abzusehen.

### Bepflanzung

Zusätzliche Bepflanzungen sind auf den Bestand abgestimmt und erfolgen mit standortgerechten Sträuchern, Stauden und Bäumen. Die Grenze zum Wald im westlichen Bereich des Perimeters bleibt als natürlicher Übergang mit Sträuchern und kleinen Bäumen erhalten. Auf diese Weise wird ein wichtiger Lebensraum für viele Tierarten bewusst bewahrt und es entsteht ein weicher Übergang zum Wald- und Bachraum.

### Schutzobjekte

Das Hauptgebäude der Schulanlage ist ein schützenswertes Denkmal. Das Wohnhaus hält einen grosszügigen Abstand zum Hauptgebäude und nicht beeinträchtigt dadurch dessen Erscheinung bzw. beeinträchtigt das Hauptgebäude nicht. Künftige Erweiterungen und bauliche Veränderungen am schützenswerten Denkmal müssen mit der Denkmalpflege abgestimmt werden und sich harmonisch in die Gebäudegruppe integrieren.



Gebäude aus dem Inventar schützenswerter Denkmäler Unterägeri (Quelle: zugmap.ch Februar 2015)

### 3 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Situationsplan und Legende Bebauungsplan Birmislos (Quelle: KEEAS AG)

#### 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Birmislos

##### Zweck Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des ordentlichen Bebauungsplans auf Grundlage von § 32 PBG dargelegt.

##### Geltungsbereich Art. 2

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst zwei Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 11'080 m<sup>2</sup>.

##### Bestandteile Art. 3

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

#### Nutzung Art. 4

Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Kinderheim- und Schulbauten resp. deren nötige Betriebs- und Verwaltungsbauten.

Für die Schulnutzung steht der Fläche im Bebauungsplan ein Bonus von 50% auf die Ausnützung gemäss Bauordnung zu. Damit der Eigentümerschaft der Nutzungsbonus zusteht, muss die Geschossfläche für Kinderheim, Schule oder die zugehörigen Betriebs- und Verwaltungsbauten bei der maximal ausgenutzten Parzelle mindestens die Höhe des Bonus aufweisen. D.h. bei der maximalen Ausnützung der Parzelle müssen mind. 1'753 m<sup>2</sup> der anrechenbaren Geschossfläche Kinderheim- und Schulbauten resp. den nötigen Betriebs- und Verwaltungsbeuten dienen.

#### Bebauung Art. 5

##### Ausnützung und bauliche Dichte

Gemäss der Bauordnung der Gemeinde Unterägeri gilt für das Planungsgebiet eine Ausnützung von 0.33\* in der Wohnzone 2a. Im Planungsgebiet wird zudem ein Bonus von 50% für Kinderheim und Schulbauten sowie die notwendigen Betriebs- und Verwaltungsbauten gewährt. Dieser bezieht sich auf die gesamte Fläche des Bebauungsplans. Damit der Eigentümerschaft der Nutzungsbonus zusteht, muss bei der maximal ausgenutzten Parzelle mindestens in der Höhe des Bonus, Geschossfläche für Kinderheim, Schule oder die zugehörigen Betriebs- und Verwaltungsbauten genutzt werden.

Die zulässige Dichte im Planungsgebiet ergibt sich aus der anrechenbaren Landfläche sowie den Ausnützungstransfers aus der Landabtretung für das Trottoir und dem Reststreifen der Wohnzone ausserhalb des Bebauungsplans am östlichen Grundstücksrand. Daraus ergibt sich eine total anrechenbare Landfläche von 11'308 m<sup>2</sup>.

Die maximal zulässige Ausnützung resp. anrechenbare Geschossfläche beträgt 33% der total anrechenbaren Landfläche plus 16.5% (BP Bonus) der Perimeterfläche. Für den Bebauungsplan ergibt sich dadurch eine Ausnützung von rund 49.5% und somit eine maximale zulässige anrechenbare Geschossfläche von 5'597 m<sup>2</sup>. Bei einer vollständigen Ausnützung des Areals muss mindesten der ausgeschiedene Bonus von 1'866 m<sup>2</sup> für Schul-, Kinderheim- und angegliederte Nutzungen dienen.

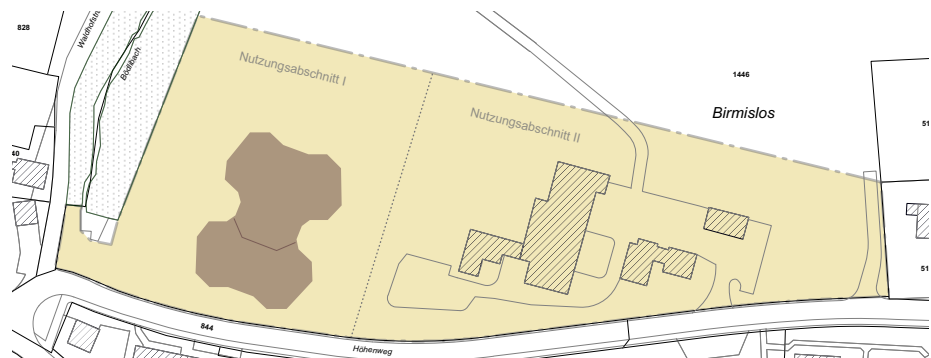
\*Vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung)

	m2	Ausnützung
Perimeterfläche Bebauungsplan	11'078	
Ausnützungstransfer Landstreifen östl. Grundstücksrand	123	
Ausnützungstransfer Trottoirabtretung	107	
<b>Total anrechenbare Landfläche</b>	<b>11'308</b>	
<b>Ausnützung gemäss Zone</b>	<b>3'732</b>	<b>0.33</b>
<b>Ausnützungsbonus +50%</b>	<b>1'866</b>	<b>0.17</b>
<b>Total Ausnützung</b>	<b>5'597</b>	<b>0.50</b>
<b>Konsumation Neubau</b>	<b>1'280</b>	<b>0.11</b>
<b>Konsumation Bestand</b>	<b>1'029</b>	<b>0.09</b>
<b>Total Konsumation</b>	<b>2'309</b>	<b>0.20</b>
<b>Restliche zustehende Ausnützung</b>	<b>3'288</b>	<b>0.29</b>

Der Bestand setzt sich aus 850 m<sup>2</sup> aGF im Schulhaus inkl. Scheune und 179 m<sup>2</sup> im Stöckli für die Betriebswohnungen zusammen. Dies ergibt 1'029 m<sup>2</sup> aGF für die bestehende Schul- und angegliederten Nutzungen.

Für eine bessere Übersicht über die Nutzungsmöglichkeiten des Areals sowie die Sicherung einer sinnvollen weiteren baulichen Entwicklung wird der Geltungsbereich in zwei Abschnitte eingeteilt. Für jeden Nutzungsabschnitt wird die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche festgelegt. Nutzungsübertragungen gemäss V PBG § 40 zwischen den Grundstücken sind zulässig, sofern die maximal anrechenbare Geschossfläche im jeweiligen Grundstück nicht um mehr als 25% erhöht oder reduziert wird.

Vorliegend soll der Nutzungstransfer zwischen den Nutzungsabschnitten analog mit 25% ermöglicht werden, insbesondere für die Sicherung der mittel- bis langfristigen Entwicklung im Bereich der Schulbauten, für genügend Flexibilität bei der detaillierteren Ausarbeitung und Realisierung des Richtprojekts und für eine optimierte Baulandmobilisierung im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung.



	bestehende anrechenbare Geschossfläche	offene anrechenbare Geschossfläche	maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche
Nutzungsbereich I	-	1'280	1'280
Nutzungsbereich II	1'029	3'288	4'317
<b>Total</b>			<b>5'597</b>

Nutzungsabschnitte und zugehörige aGF (Quelle: KEEAS AG)



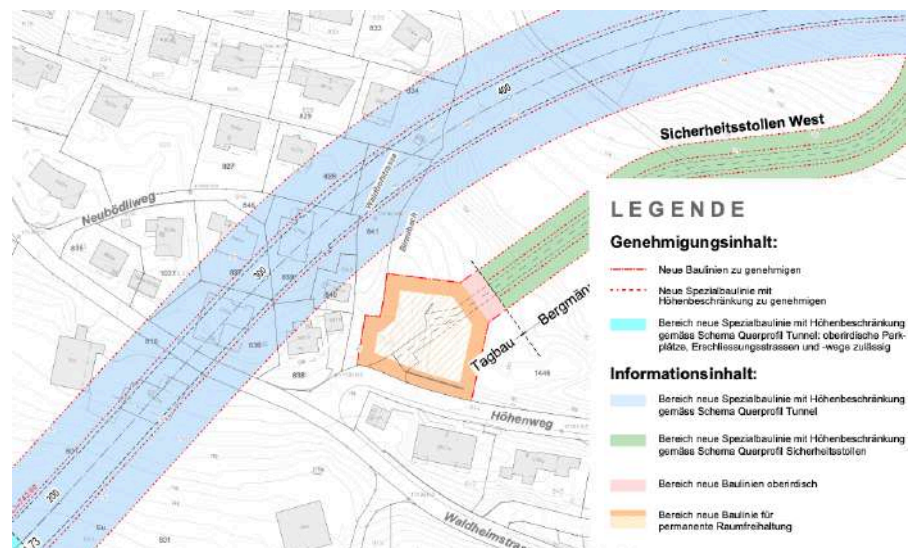
## Baubereich Nutzungsabschnitt I

Für den Neubau gemäss Richtprojekt wird im Nutzungsabschnitt I ein Baubereich festgelegt. Er ist stark an das Richtprojekt angelehnt, um die Qualitäten der Erscheinung und der Einbettung dieses spezifischen Bauvolumens in die Landschaft zu sichern. Sämtliche Bauten und Bauteile im Nutzungsabschnitt I sind innerhalb dieses Baubereichs anzuordnen. Darin eingeschlossen sind auch Dachüberstände oder allfällige Erker, Balkone, Vortreppen etc.

Weitere bauliche Ergänzungen können im Nutzungsabschnitt II nach der gültigen Bauordnung der Gemeinde Unterägeri erfolgen. Sie sind harmonisch in die bestehende Gebäudegruppe einzuordnen. Es gelten die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen nach Nutzungsabschnitt gemäss Abschnitt zur Ausnützung und baulichen Dichte.

## Absolutes Bauverbot

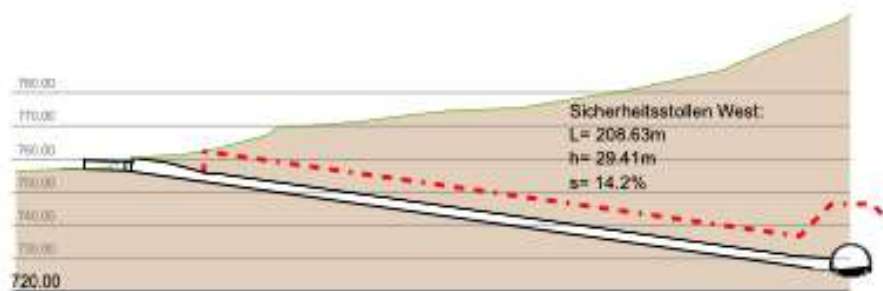
Die Baulinien für die geplante unterirdische Umfahrungsstrasse Unterägeri führen über den nördlichen Perimeterrand. Die Baulinien des zugehörigen Sicherheitsstollens West für die Notausfahrt durchqueren das Planungsgebiet und sind im Bebauungsplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Diese Baulinien befinden sich noch im Genehmigungsverfahren. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung und Genehmigung des Bebauungsplans Birmislos befanden sie weiter westlich und wiesen eine andere Ausdehnung auf. Aufgrund einer angepassten Linienführung des Tunnels werden sich die Baulinien voraussichtlich erneut ändern. Der Bebauungsplan zeigt den Stand, der zum Zeitpunkt der Überführung verbindlich ist.



Schema Baulinien (Quelle: Tiefbauamt Kanton Zug)

Die Baulinien im Bereich des Sicherheitsstollens sind durch Höhenbeschränkungen versehen, da der Tunnel unterirdisch liegen wird. Im Bereich des Portals gelten die Baulinien als absolutes Bauverbot.

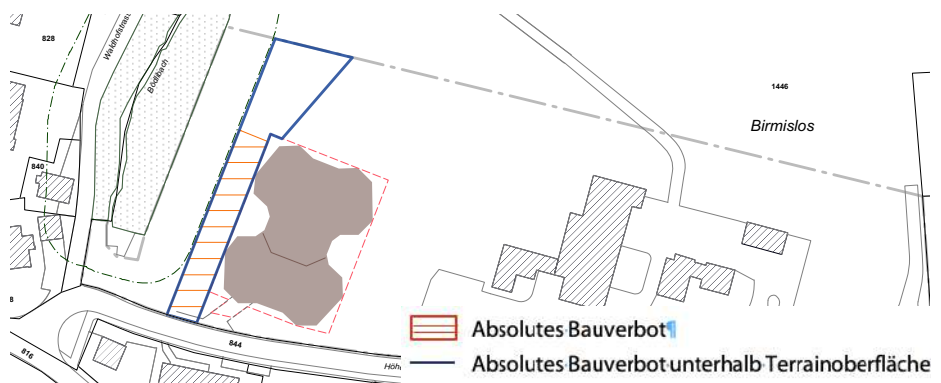
## Sicherheitsstollen West



Längsprofil mit Terrain und höhenbeschränkte Baulinien (Quelle: Tiefbauamt Kanton Zug)

Gemäss den Bestimmungen zum Bebauungsplan ist es im Nutzungsabschnitt I allerdings nicht gestattet über den festgesetzten Baubereich hinaus zu bauen. Demnach müssen sich auch vorspringende Elemente wie Balkone, Erker, Dachüberstände und ähnliches vollständig innerhalb des Baubereichs befinden. Dies ermöglicht es, den Baubereich direkt an die Freihaltelinie des Notstollens anzuschliessen.

Im Rahmen des ursprünglichen Genehmigungsverfahrens des Bebauungsplans, entschied das Tiefbauamt des Kantons Zug, die Raumfreihaltung für den Sicherheitsstollen vorerst innerhalb des Perimeters im Rahmen des Bebauungsplans zu sichern. Die Raumsicherung erfolgt mit der Festlegung von zwei Freihaltbereichen: ein absolutes Bauverbot mit Ausnahme, der im Plan bezeichneten Bauten und Anlagen und ein absolutes Bauverbot unterhalb der Terrainlinie. Bei einer allfälligen Inanspruchnahme der Flächen für den Bau der Umfahrungsstrasse Unterägeri verpflichtet sich die jeweilige Grundeigentümerschaft, alle Bauten und Anlagen sowie Pflanzen, insbesondere die Spielflächen und die Erschliessungsbauten wie Stützmauern, Wege etc. auf eigene Kosten und ohne Entschädigung sowie ohne Anspruch auf Schadenersatz oder eine Ersatzlösung zu beseitigen, anzupassen oder zu verlegen und allenfalls den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.



Absolutes Bauverbot (Quelle: KEEAS AG)

Während der Bauzeit des Notstollens kann der Spiel- und Begegnungsbereich vorübergehend nördlich des Neubaus angelegt werden. Da die Fusswegverbindung zwischen dem Höhenweg und dem westlichen Eingang während dieser Zeit ebenfalls wegfällt, ist der private Fussweg zwischen der

Schulanlage und dem Neubau zu nutzen. Die Tiefgarageneinfahrt ist durch den Freihaltebereich des Notstollens sowie einen allfälligen Rückbau nicht betroffen und kann auch während dem Bau des Stollens genutzt werden.

Soweit es technisch möglich ist, können die ausgewiesenen Flächen für die Raumsicherung nach dem Bau des Notstollens wieder für den Spiel- und Begegnungsbereich sowie den privaten Fussweg gemäss dem Bebauungsplan verwendet werden.

Die bestehenden Baulinien werden in einem separaten Verfahren vom Kanton aufgehoben oder ggf. angepasst. Die beiden Verfahren werden eng miteinander koordiniert, damit gleichzeitig mit der Genehmigung des Bebauungsplans die Aufhebung der Baulinien erfolgen kann. Bei allfälligen Anpassungen des Baubereichs oder der Bestimmungen sind die Raumfreihaltung für den Notstollen zu gewährleisten und die Anpassungen im Bebauungsplan mit der kantonalen Stelle abzustimmen.

#### Gesamthöhe Art. 6

Die im Situationsplan definierten höchsten Punkte der Dachkonstruktion (in m ü.M.) dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten in Zusammenhang mit einem Lift sowie Photovoltaik- und Solaranlagen überschritten werden.

Die Koten der Erdgeschosse bezeichnen die Höheachse, auf welcher sich das baurechtliche Erdgeschoss der einzelnen Bauten befindet. Die im Situationsplan definierten Koten sind mit einer Abweichung von +/- 50 cm zwingend einzuhalten.

#### Geschossigkeit Art. 7

Im Überschneidungsbereich der beiden Teilbaukörper im Nutzungsabschnitt I können bis zu maximal vier Geschosse punktuell in der Seitenansicht sichtbar werden. Die Geschosshöhen sind frei. Durch die Abweichung der Geschosshöhen (gemäss PBG V ist für nicht gewerblich genutzte Vollgeschosse im Durchschnitt eine Geschosshöhe von höchstens 3.20 m definiert) können die Bauvolumen vollständig genutzt werden. Durch die vorhandenen Höhenkoten werden die wesentlichen Gebäudehöhen, die das Erscheinungsbild prägen, kontrolliert. Eine Einschränkung der Geschosshöhen würde die Bauherrschaft unnötig in ihrem Handlungsfreiraum limitieren.

Die Gebäude- und Geschosshöhen des Hauptgebäudes der Schulanlage im Nutzungsabschnitt II dürfen von der Bauordnung abweichen. Die Überschreitung der Geschosshöhen ermöglicht es, den schützenswerten Bestand in seiner heutigen Form zu erhalten und zu nutzen. Eine Beschränkung auf die Regelbauweise wäre in diesem Fall nicht nur unverhältnismässig, sondern vor allem entgegen der denkmalpflegerischen Einschätzung. Der wertvolle Bestand, der das Ortsbild massgeblich prägt, würde dadurch geschmälert.

## Gestaltung Art. 8

Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.

Für Neu- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Material- und Farbkonzepte vorzulegen.

## Erschliessung und Parkierung Art. 9

### Erschliessung

Die Erschliessung des Baubereichs im Nutzungsabschnitt I ist über die im Situationsplan definierte Zu- und Wegfahrt MIV ab dem Höhenweg gesichert. Die Bestandsbauten und allfällige Erweiterungen im Nutzungsabschnitt II werden durch die im Situationsplan gekennzeichneten bestehenden Zu- und Wegfahrten MIV ebenfalls ab dem Höhenweg erschlossen.

Der Neubau weist auf drei Ebenen Zugänge für den Fussverkehr auf. Die Erschliessung für den Veloverkehr verläuft über den Höhenweg. Die Veloabstellplätze liegen witterungsgeschützt in der Tiefgarage – direkt im Zugang der tiefsten Ebene.

Die Verbindung zwischen dem Wohnhaus und der Schule hat eine grosse Bedeutung, da die Nutzenden der Eigentumswohnungen mit der Schule involviert sind. Die Eigentumswohnungen liegen auf der Höhe des Schulplatzes und werden durch einen Fussweg mit diesem verbunden. Die Fusswege sind sanft in die Topografie eingebettet und möglichst mit wasserdurchlässigen Oberflächen auszuführen.

### Parkplätze

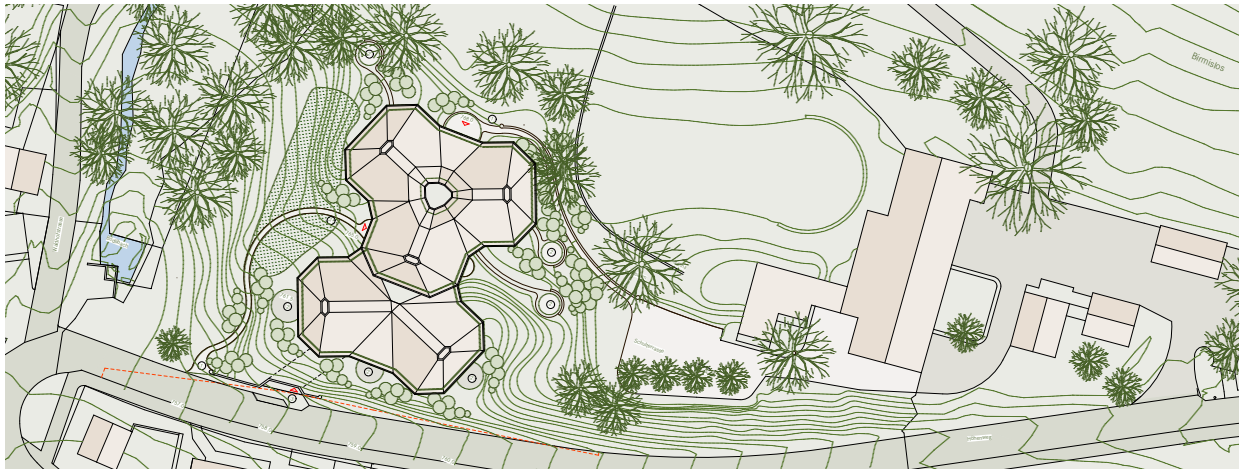
Die Parkierung der Wohnungen des Neubaus erfolgt grösstenteils unterirdisch. Im Situationsplan ist der dafür zulässige Bereich als Bereich für Unterniveaubauten festgesetzt. Die Anzahl der Parkplätze im Nutzungsabschnitt I wird auf eine maximale Zahl gemäss der Berechnung der Bauordnung Unterägeri beschränkt. Dadurch sind gleichzeitig auch die Werte gemäss VSS-Norm 640 281 eingehalten. Abstellplätze für Besuchende können sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch im dafür bezeichneten Bereich im Situationsplan erfolgen. Die detaillierten Angaben zur Anzahl und Dimensionierung der Parkierung sind im Bewilligungsverfahren nachzuweisen.

### Notdienste

Die Anfahrt für Notdienste ist über den bestehenden Höhenweg gewährleistet.

## Freiraum, Spielflächen Art. 10

Der Umgebungsplan zeigt die groben Nutzungen im Freiraum, macht Angaben zur Bepflanzung und zeigt auf, mit welchen Grün- und Freiraumelementen das Wohnprojekt in die Landschaft eingebettet werden soll. Der Umgebungsplan liegt als separate Beilage bei und ist wegleitend.



Ausschnitt Umgebungsplan (Quelle: Edelmann Krell Architekten)

### Spielflächen

Für den Wohnbau werden innerhalb des Nutzungsabschnitts I Spielflächen gemäss Bestimmung in der Bauordnung Unterägeri (15% der zu bewilligenden Wohnfläche) geschaffen. Das entspricht rund 320 m<sup>2</sup> bei einer aGF von 2'128 m<sup>2</sup> im Nutzungsabschnitt I. Die Spielflächen werden westlich des Neubaus angeordnet und orientieren sich am Verlauf des Fussweges. Sie grenzen an den Waldabstand im Westen und werden daher westlich mit einer definitiven Grenze fixiert. Mit der Realisierung im eigenen Nutzungsabschnitt kann gewährleistet werden, dass die Schule ihre eigenen Spielflächen behält und durch den Bau des Mehrfamilienhauses keine Beeinträchtigung für die Schulkinder und ihre Aktivitäten im Freien entstehen.

### Ver- und Entsorgung Art. 11

Die Wohnnutzungen im Nutzungsabschnitt I werden über die bestehenden Leitungen im Höhenweg mit Wasser versorgt. Das Grundstück kann sein verschmutztes Wasser an die Trennkanalisation abgeben. Das nicht verschmutzte Regenwasser ist soweit wie möglich zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten, so dass die gedrosselte Weiterleitungsmenge und das Retentionsvolumen den Werten der Nachführung GEP Unterägeri «Retentionsberechnung Überbauung Birmislos» entsprechen. Es sind zwei Röhrenspeicher für die Retention vorgesehen. Der Bebauungsplan verortet diese schematisch.

Direkt angrenzend an den Bebauungsplan liegt eine ungenutzte Quelle (Nr. 228), im Geltungsbereich liegen zudem zwei private Grundwasserquellen. Eine ist ungenutzt (Nr. 229), die andere Quelfassung (Nr. 239) speist laut dem Quellenkataster des Kantons Zug ein Eigenheim, einen Stall und ein altes Haus. Sie gehört der Dr. Bossard Erben AG und wird mit dem Hangwasser aus dem Schottervorkommen im Hangschutt gespeist. Die Baugrube für das geplante Wohnhaus Birmislos ist ein Eingriff in die wasserführenden Schichten im Untergrund. Sie kann eine Gefährdung für die Nutzung der Quellwasserfassung Nr. 239 darstellen.

Die gewässerschutzkonforme Entwässerung der Baustelle soll mit einer Fachbaubegleitung kontrolliert werden. Der Beizug einer Baubegleitung wird für die weitere Planung nahegelegt. Um den Erhalt des Hangwassergrundwasservorkommens und die drei Quellen zu sichern sind zudem für die nötige gewässerschutzrechtliche Bewilligung auf Stufe Baubewilligungsverfahren folgende Nachweise zu erbringen:

- Überwachungskonzept für die Quelle Nr. 239
- temporäre Wasserhaltung der Baugrube während der Bauphase
- gewässerschutzkonforme Meteorontwässerung und allfällige Spitzendrainagen für die Entwässerung des Untergrundes im Endzustand

#### Schlussbestimmungen Art. 12

Der ordentliche Bebauungsplan wird vom Regierungsrat genehmigt. Die Begriffe wurden so gewählt, dass diese dem revidierten Planungs- und Baugesetz entsprechen.

#### 3.2 Abweichungen zur Regelbauweise

Um die Qualitäten des vorliegenden Richtprojektes zu sichern, weist der Bebauungsplan gegenüber der gemeindlichen Bauordnung Abweichungen auf.

#### Nutzungsmass

Gegenüber der Bauordnung Unterägeri kann auf dem Areal gemäss Bebauungsplan für Kinderheim- und Schulbauten, worunter auch die notwendigen Betriebs- und Verwaltungsgebäude fallen, bei guter Eingliederung und Gestaltung auf die zonengemässe Ausnützung ein Bonus von 50% erteilt werden.

#### Gebäudelänge

Die Gebäudelänge darf im ausgeschiedenen Baubereich im Nutzungsabschnitt I maximal 42.40 m betragen. Die Bauordnung sieht für die Wohnzone W2a jedoch eine Gebäudelänge von maximal 30 m vor. Die Gebäudelänge darf gemäss Bebauungsplan um 12.40 m überschritten werden. Durch die Gebäudetaillierungen und die abgekappten Gebäudeecken ist die Überlänge nicht in dieser Masse für die Betrachtenden erkennbar. Zudem bewirkt die Stellung des Volumens mit der schmalen Seite an die Hangkante, dass die Gebäudelänge kürzer wirkt. Das bestehende Schulgebäude wird ebenso wenig durch die Überlänge beeinträchtigt, da es erhöht und in genügender Distanz liegt.

Durch die Möglichkeit der Abweichung der Gebäudelänge auf 42.40 m können insgesamt rund 1'500 m<sup>2</sup> Wohnfläche in einem kompakten, gut in die Landschaft eingebetteten Wohnbau realisiert werden. Die Beschränkung auf die Regelbauweise würde bedeuten, dass im Gebiet Birmislos für dieselbe Anzahl Wohnfläche anstelle eines Baubereichs mehrere Baubereiche entstehen würden. Aus gestalterischer Sicht ist klar, dass dadurch grössere

Fassadenflächen an der exponierten Lage entstehen würden, welche im Ortsbild deutlich stärker in Erscheinung treten würden.

#### Geschosse

Im Nutzungsabschnitt I dürfen im Baubereich punktuell maximal vier Vollgeschosse realisiert werden. Die vorbildliche Gebäudestellung mit der schmalen Seite an der Hangkante kann nur realisiert werden, wenn das Volumen eine gewisse Stufung aufweist. Gemäss dem Schnitt im Bebauungsplan treten die vier Geschosse lediglich punktuell auf. In einem beschränkten Bereich weist das Gebäude drei bis maximal vier Vollgeschosse auf. Für die Betrachtenden ab dem Höhenweg tritt das Gebäude allerdings als zwei zweigeschossige Gebäudeteile in Erscheinung. Lediglich in Ost-West-Richtung ist die geringfügige Überschneidung der beiden Gebäudevolumen und damit die Überschreitung der Anzahl Vollgeschosse erkennbar.

Die Abweichung der Zahl der maximalen Vollgeschosse in einem beschränkten Teil des Baubereichs bewirkt eine optimale Anlehnung an die Topografie. Die Stufung des Volumens mit teils vier statt zwei Vollgeschossen hat zudem den Vorteil, die innere Erschliessung effizient zu lösen. Die Regelbauweise hätte in diesem Projekt zur Folge, dass in jedem Gebäudeteil ein separater Erschliessungskern notwendig wäre, was neben ökonomischen auch funktionale Nachteile mit sich bringen würde: Die Verbindung zwischen den Eigentums- und Mietswohnungen sowie zwischen den Eigentumswohnungen und der Tiefgarage würde dadurch besonders erschwert.

#### Geschosshöhe

Die Geschosshöhen im Baubereich des Nutzungsabschnitts I sind frei. Die Verordnung des kantonalen Planungs- und Baugesetz definiert jedoch eine Gebäudehöhe für nicht gewerblich genutzte Vollgeschosse im Durchschnitt von höchstens 3.20 m. Durch die Festsetzung des höchsten Punktes der Dachkonstruktion wird eine übermässige Überschreitung der Geschosshöhen trotzdem vermieden. Das bestehende Hauptgebäude der Schulanlage im Nutzungsabschnitt II darf die maximalen Geschosshöhe gemäss PBG V ebenfalls überschreiten. Dadurch werden die Bestimmungen dem heutigen Bestand angepasst. Im Hauptgebäude sind bereits heute solche überhohen Räume bestehend, durch den Bebauungsplan soll dieser Zustand auch für die Zukunft gesichert werden. Im Baubereich können dadurch die Volumina unter dem Dach zu einer hohen Wohnqualität beisteuern. Die äussere Wirkung der Baute wird dadurch nicht verändert, da eine erhöhte Fassade aufgrund der Vorgaben zur Dachgestaltung und der Schnitte im Bebauungsplan nicht möglich ist.

Durch die Abweichung der Geschosshöhen im Nutzungsabschnitt I können die Bauvolumen vollständig genutzt werden. Durch die vorhandenen Höhenkoten werden die wesentlichen Gebäudehöhen, die das Erscheinungsbild prägen, kontrolliert. Eine Einschränkung der Geschosshöhen würde die Bauherrschaft unnötig in ihrem Handlungsfreiraum limitieren.

Die Überschreitung der Geschosshöhen des Hauptgebäudes der Schulanlage im Nutzungsabschnitt II ermöglicht es, den schützenswerten Bestand in seiner heutigen Form zu erhalten und zu nutzen. Eine Beschränkung auf die Regelbauweise wäre in diesem Fall nicht nur unverhältnismässig, sondern vor allem entgegen der denkmalpflegerischen Einschätzung. Der wertvolle Bestand, der das Ortsbild massgeblich prägt, würde dadurch geschmälert.

## 4 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplans Birmislos in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetzes sowie dessen Verordnung. Darüber hinaus sind einzelne, nicht wesentliche inhaltliche Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes eingeflossen:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons.
- Leichte Verschiebung des Baubereichs und des Bereichs für Unterniveaubauten.

Sämtliche Anpassungen werden nachfolgend offengelegt.

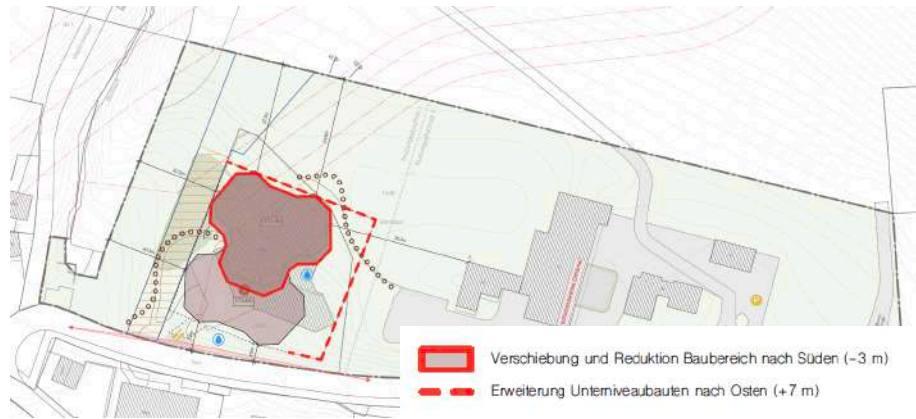
### 4.1 Änderungen im Situationsplan des Bebauungsplanes Birmislos

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

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

Zudem wurde der Baubereich nach unten verschoben bzw. um 3 m reduziert sowie der Baubereich für Unterniveaubauten gegen Osten um rund 7m erweitert. Hiermit wurde auf die Bestandsbaute reagiert.





Änderungsplan ordentlicher Bebauungsplan Birmislos (Quelle: KEEAS AG)

#### 4.2 Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Birmislos

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im revidierten PBG/V PBG wurde die max. anrechenbare Geschossfläche in den Bestimmungen leicht erhöht. Diese Erhöhung folgt dabei auch der neuen Dichtevorgaben der Zone W2a (vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung) und stellt sicher, dass gemäss Richtprojekt und Nutzungsbedarf gebaut werden kann. Folgende Artikel wurden hierzu inhaltlich angepasst:

Artikel bestehend	Artikel neu												
<p>Nutzung</p> <p>Art. 3 (2) Bei der maximalen Ausnützung der Parzelle müssen mind. 1'220 m<sup>2</sup> der anrechenbaren Geschossflächen für Kinderheim- und Schulbauten resp. deren nötigen Betriebs- und Verwaltungsbauten genutzt werden.</p>	<p>Art. 4 Nutzung</p> <p>(2) Bei der maximalen Ausnützung der Parzelle müssen mind. 1'866 m<sup>2</sup> der anrechenbaren Geschossflächen für Kinderheim- und Schulbauten resp. deren nötigen Betriebs- und Verwaltungsbauten genutzt werden.</p>												
<p>Bebauung</p> <p>Art. 4 Der Bebauungsplan ist in zwei Nutzungsabschnitte unterteilt. Pro Abschnitt gelten die nachfolgenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen. Diese beinhalten bereits den Ausnutzungsbonus gemäss der Bauordnung Unterägeri.</p> <table border="1" data-bbox="212 1630 793 1747"> <thead> <tr> <th>Baubereich</th> <th>Zulässige aGF in m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nutzungsabschnitt I</td> <td>1'500</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsabschnitt II</td> <td>2'206</td> </tr> </tbody> </table>	Baubereich	Zulässige aGF in m <sup>2</sup>	Nutzungsabschnitt I	1'500	Nutzungsabschnitt II	2'206	<p>Art. 5 Bebauung</p> <p>(1) Der Bebauungsplan ist in zwei Nutzungsabschnitte unterteilt. Pro Abschnitt gelten die nachfolgenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen. Diese beinhalten einen Ausnutzungsbonus von maximal 50% auf die zonengemässe Ausnützung für Kinderheim- und Schulbauten sowie die notwendigen Betriebs- und Verwaltungsbauten gegenüber der Regelbauweise.</p> <table border="1" data-bbox="847 1704 1428 1821"> <thead> <tr> <th>Baubereich</th> <th>Zulässige aGF in m<sup>2</sup></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nutzungsabschnitt I</td> <td>1'280</td> </tr> <tr> <td>Nutzungsabschnitt II</td> <td>4'317</td> </tr> </tbody> </table>	Baubereich	Zulässige aGF in m <sup>2</sup>	Nutzungsabschnitt I	1'280	Nutzungsabschnitt II	4'317
Baubereich	Zulässige aGF in m <sup>2</sup>												
Nutzungsabschnitt I	1'500												
Nutzungsabschnitt II	2'206												
Baubereich	Zulässige aGF in m <sup>2</sup>												
Nutzungsabschnitt I	1'280												
Nutzungsabschnitt II	4'317												
<p>Bebauung</p> <p>Art.5 Nutzungsübertragungen zwischen den Nutzungsabschnitten I und II sind zulässig, soweit die maximal anrechenbare Geschossfläche</p>	<p>Art. 5 Bebauung</p> <p>(2) Nutzungsübertragungen zwischen den Nutzungsabschnitten I und II sind zulässig, soweit die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF)</p>												

(aGF) pro Nutzungsabschnitt nicht um mehr als 20% erhöht bzw. reduziert wird.

pro Nutzungsabschnitt nicht um mehr als 25% erhöht bzw. reduziert wird.

Folgende Artikel in den Bestimmungen wurden zur Vervollständigung ergänzt oder angepasst, ohne dabei den Inhalt des Bebauungsplanes zu verändern:

Artikel bestehend	Artikel neu
<p>Zweck</p> <p>Art. 1 Der Bebauungsplan «Birmislos» bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- eine hohe ortsbauliche Qualität.</li><li>- eine gute Einordnung der Neu- und Erweiterungsbauten in die Umgebung und das Landschaftsbild.</li><li>- ein angemessener Umgang der Neu- und Erweiterungsbauten mit der exponierten Lage.</li><li>- die Achtung gegenüber schützenswerten Bestandsbauten.</li></ul>	<p>Art. 1 Zweck</p> <p>(1) Der <b>ordentliche</b> Bebauungsplan «Birmislos» bezweckt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Eine hohe ortsbauliche Qualität.</li><li>- Eine gute Einordnung der Neu- und Erweiterungsbauten in die Umgebung und das Landschaftsbild.</li><li>- <b>Eine besonders gute architektonische Gestaltung</b> sowie ein angemessener Umgang der Neu- und Erweiterungsbauten mit der exponierten Lage.</li><li>- Die Achtung gegenüber schützenswerten Bestandsbauten.</li><li>- <b>Eine hohe Freiraumqualität.</b></li></ul>
<p>Geltungsbereich</p> <p>Art. 2 Der Geltungsbereich umfasst Teile des Grundstücks GS Nr. 1446 angrenzend an den Höhenweg und ist im Situationsplan gekennzeichnet.</p>	<p>Art. 2 Geltungsbereich</p> <p>(1) Der Geltungsbereich <b>des ordentlichen Bebauungsplans ist im Situationsplan definiert.</b></p>
<p>Artikel bisher nicht vorhanden</p>	<p>Art. 3 Bestandteile</p> <p>(1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:</p> <p>Verbindliche Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Situationsplan Massstab 1:500</li><li>- Bestimmungen</li></ul> <p>Erläuternde Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV</li></ul> <p>Wegleitende Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Umgebungsplan vom 16. September 2015</li></ul>

<p>Bebauung</p> <p>Art. 7 (1) Oberirdische Bauten und Bauteile (wie Erker, Balkone, Dachüberstände, Vortreppen etc.) sind nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Ausgenommen sind Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen sowie Elemente der Umgebungs- und Freiraumgestaltung (wie Freitreppen, Sitzgelegenheiten und Stützmauern).</p>	<p>Art. 5 Bebauung</p> <p>(3) Gebäude und vorspringende Gebäudeteile sind nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Ausgenommen sind Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen sowie Elemente der Umgebungs- und Freiraumgestaltung (wie Aussentreppen, Sitzgelegenheiten und Stützmauern).</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 9 (2) Unterniveaubauten sind nur im eingezeichneten Unterniveaubereich zulässig.</p>	<p>Art. 5 Bebauung</p> <p>(3) Unterniveaubauten sind nur im Situationsplan definierten Bereich zulässig.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 9 (1) Unterniveaubauten dürfen nicht in Erscheinung treten, davon ausgenommen ist die Tiefgarageneinfahrt.</p>	<p>Art. 5 Bebauung</p> <p>(6) Mit Ausnahme der Tiefgarageneinfahrt dürfen Unterniveaubauten nicht über dem massgebenden Terrain in Erscheinung treten.</p>
<p>Gebäudehöhe</p> <p>Art. 10</p> <p>(1) Nutzungsabschnitt 1: Die festgelegten Höhenkoten geben die maximale Höhe in Meter über Meer für First resp. Dach im Baubereich an.</p>	<p>Art. 6 Gesamthöhe</p> <p>Art. 6 (1) Nutzungsabschnitt I</p> <p>- Die im Situationsplan und in den Schnitten festgelegten Höhenkoten geben den höchsten Punkt der Dachkonstruktion an.</p>
<p>Erschliessung und Parkierung</p> <p>Art. 17</p> <p>(1) Nutzungsabschnitt 1: Die maximale Anzahl Parkplätze ist auf die Berechnung gemäss Bauordnung Unterägeri beschränkt.</p> <p>(2) Nutzungsabschnitt 1: Die Parkierung der Wohnungen hat weitgehend unterirdisch zu erfolgen. Besucherparkplätze sind gut zugänglich unter- oder oberirdisch anzuordnen.</p>	<p>Art. 9 Erschliessung und Parkierung</p> <p>(3) Nutzungsabschnitt I</p> <p>- Die Berechnung der maximalen Anzahl Parkplätze richtet sich nach der Bauordnung Unterägeri.</p> <p>- Die Parkierung der Wohnungen hat weitgehend unterirdisch zu erfolgen. Parkplätze für Besuchende sind gut zugänglich unterirdisch oder gemäss Situationsplan oberirdisch anzuordnen.</p>
<p>Erschliessung und Parkierung</p> <p>Art. 18.</p> <p>(1) Die Mindestanzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der Bauordnung Unterägeri.</p> <p>(2) Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen</p>	<p>Art. 9 Erschliessung und Parkierung</p> <p>(4) Abstellplätze für Zweiräder</p> <p>- Die Berechnung der Mindestanzahl Abstellplätze für Zweiräder richtet sich nach der Bauordnung Unterägeri.</p> <p>- Die Abstellplätze für Zweiräder sind gut zugänglich anzuordnen.</p>
<p>Freiraum, Spielflächen</p> <p>Art. 20 Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen</p>	<p>Art. 10 Freiraum, Spielflächen</p> <p>(2) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Arten zu erfolgen.</p>
<p>Schlussbestimmung</p> <p>Art. 25 Der Bebauungsplan tritt nach Genehmigung des Regierungsrats resp., sofern keine Beschwerde eingereicht wurde, der Baudirektion Kanton Zug in Kraft.</p> <p>Art. 26 Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Regelungen der jeweils gültigen Bauordnung Unterägeri.</p> <p>Art. 27 Der Gemeinderat kann, im Sinne von Art. 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz 01 PBG), Ausnahmen gestatten.</p>	<p>Art. 12 Schlussbestimmungen</p> <p>(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.</p> <p>(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.</p>

### 4.3 Änderungen der Bauordnung der Gemeinde Unterägeri

Bisher sieht die Bauordnung der Gemeinde Unterägeri als abweichende Bestimmung von der W2a bei besonders guter Eingliederung und

Gestaltung für Kinderheim- und Schulbauten sowie die zugehörigen Betriebs- und Verwaltungsgebäude einen Bonus von 50% auf die zonengemässe Ausnützung vor. Im Hinblick auf eine innerkantonale Vereinheitlichung der Bauordnungen und einer besseren Bebauungsplanübersicht wird der besagte Bonus mit der Überführung des Bebauungsplans neu durch den Bebauungsplan gesichert (vgl. Art. 5 im Bebauungsplan). Die abweichende Bestimmung in der Bauordnung fällt im Gegenzug weg.

## 5 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

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

### Art. 1 und 3 RPG

Bedürfnisse der Bevölkerung: Mit dem Bebauungsplan entstehen sowohl zusätzlicher attraktiver Wohnraum innerhalb der Gemeinde als auch mehr Entwicklungsmöglichkeiten für die heilpädagogische Schule innerhalb der Gemeinde.

Schutz natürlicher Lebensgrundlagen: Das Bebauungsplangebiet befindet sich in einer Wohnzone. Das angrenzende Waldstück mit besonderer Schutzfunktion gegen Naturgefahren ist nicht vom Vorhaben tangiert. Auch Wasser ist nicht von der Entwicklung betroffen. Durch eine verdichtete Bauweise wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert. Damit werden die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft ausreichend geschützt.

Haushälterische Bodennutzung und Siedlungsentwicklung: Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Siedlung geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte wird eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum neue Einwohnende geschaffen.

Schonung der Landschaft und Siedlungen mit Grünflächen und Bäume: Durch die Erhöhung der Dichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Im Bebauungsplan steht die Einbettung in den gewachsenen Naturraum im Vordergrund. So nimmt der Neubau auf den vorhandenen Baumbestand und die Geländekanten des natürlichen Terrains Rücksicht. Ferner kann durch die kompakte Bauweise eine grosse zusammenhängende Wiesenfläche zwischen dem Neubau und dem Schulgebäude erhalten werden. Hier sind verschiedene Spielflächen für die Schulkinder untergebracht. Zusätzliche Bepflanzungen sind auf den Bestand

abgestimmt und erfolgen mit standortgerechten Sträuchern, Stauden und Bäumen. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.

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

Art. 4 RPG

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

Art. 8 und 13 RPG

Im Kantonalen Richtplan wird der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

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

Art. 19 RPG

Das Bebauungsplangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr über den Höhenweg erschlossen. Die Parkierung der Wohnbaute erfolgt grösstenteils unterirdisch über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt. Eine private Fusswegverbindung ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Fazit

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

## 6 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

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

- Mit dem Bebauungsplan entstehen sowohl zusätzlicher attraktiver Wohnraum innerhalb der Gemeinde als auch mehr Entwicklungsmöglichkeiten für die heilpädagogische Schule innerhalb der Gemeinde.

- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Siedlung geschaffen.
- Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte wird eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende geschaffen.
- Im Bebauungsplan steht die Einbettung in den gewachsenen Naturraum im Vordergrund. So nimmt der Neubau auf den vorhandenen Baumbestand und die Geländekanten des natürlichen Terrains Rücksicht.
- Die kompakte Bauweise stellt die Sicherung einer grossen zusammenhängenden Wiesenfläche zwischen dem Neubau und dem Schulgebäude sicher.
- Zusätzliche Bepflanzungen sind auf den Bestand abgestimmt und erfolgen mit standortgerechten Sträuchern, Stauden und Bäumen. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal somit quantitativ und qualitativ gesichert.
- Mit der Festlegung von Baubereichen und verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der Bebauung im Quartier gesichert. Die Form des Baubereichs im Westen geht bewusst auf den natürlichen Geländeverlauf ein und nimmt diesen auf.
- Die Parkierung der Wohnbaute erfolgt grösstenteils unterirdisch über eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt.
- Eine private Fusswegverbindung ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen (leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der angepassten Berechnungsweise und leichte Verschiebung des Baubereichs und des Bereichs für Unterniveaubauten) tangieren die wesentlichen Vorzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans nur in untergeordneter Weise. Das Projekt bleibt in den Grundzügen gewahrt.

## 7 Mitwirkungen

### 7.1 Ablauf

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

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

## 7.2 Ergebnis Einspracheverfahren

*Wird laufend zu gegebener Zeit ergänzt.*

# 8 Planungsablauf

## Kantonale Vorprüfung

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

## Öffentliche Auflage

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

## Bereinigung

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

## Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

## Genehmigung

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt.

## Beschwerde

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



Stand Beschluss zur Genehmigung durch die Baudirektion

Table with project details: Planbezeichnung, Datum, Vom Gemeinderat beschlossen am, Gemeindepräsident Stv., Vorprüfung durch die Baudirektion, Kantonsplaner, Öffentliche Auflage, Publikation im Amtsblatt, Vom Gemeinderat beschlossen am, Gemeindepräsident Stv., Publikation gemäss § 41 PBG am, Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am, Publikation im Amtsblatt.

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



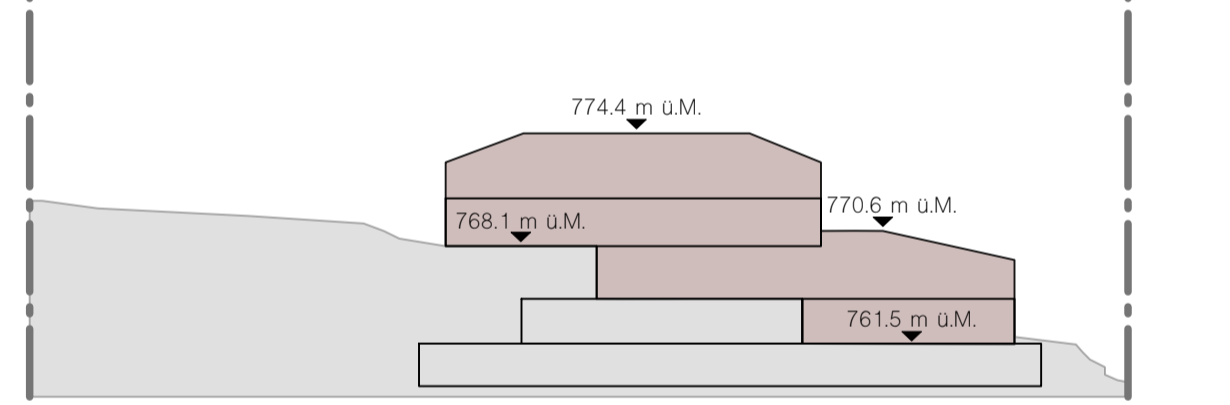
Beschlussinhalt

- Legend for planning symbols: Geltungsbereich, Baubereich, Absolutes Bauverbot, etc.

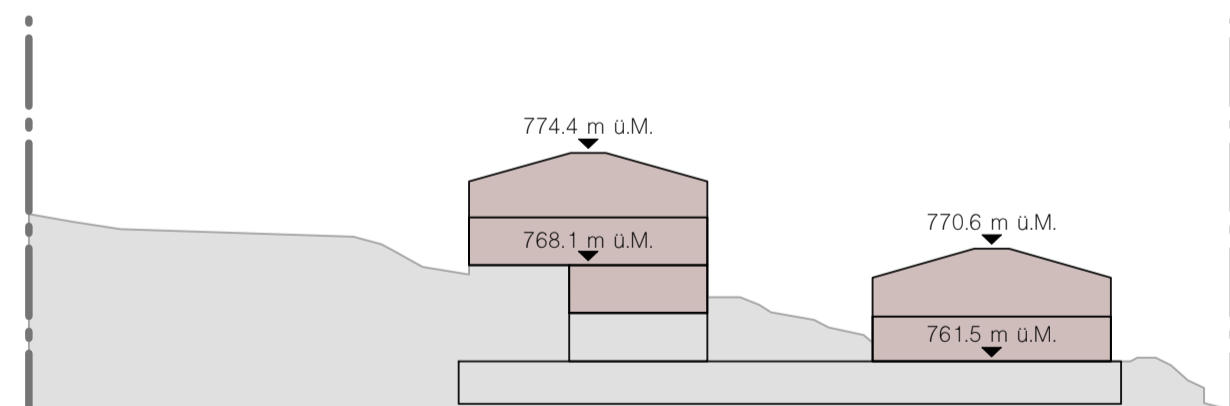
Orientierungsinhalt

- Legend for orientation symbols: Bauten bestehend, Grundstücksgrenzen, Genehmigte Spezialbaulinien, etc.

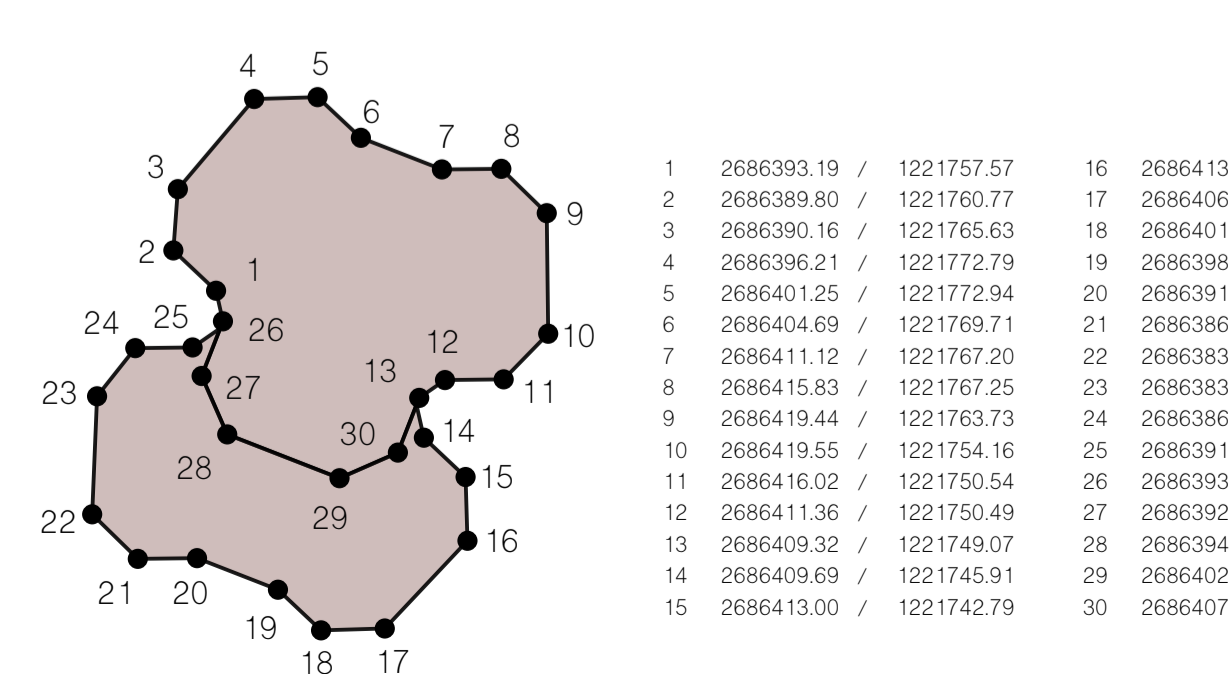
Schnitt A-A 1:500



Schnitt B-B 1:500



Koordinaten Baubereich



Bestimmungen

- Art. 1. Zweck
(1) Der ordentliche Bebauungsplan «Birmislos» bezweckt:
- Eine hohe ortsbauliche Qualität.
- Eine gute Einordnung der Neu- und Erweiterungsbauten in die Umgebung und das Landschaftsbild.
- Eine besonders gute architektonische Gestaltung...
- Die Achtung gegenüber schützenswerten Bestandsbauten.
- Eine hohe Freiraumqualität.

Art. 2. Geltungsbereich
(1) Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.

Art. 3. Bestandteile
(1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:
- Verbindliche Bestandteile: Situationsplan, Bestimmungen.
- Erläuternde Bestandteile: Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV.
- Wegleitende Bestandteile: Umgebungsplan vom 16. September 2015.

Art. 4. Nutzung
(1) Zulässig sind Wohnnutzungen und nicht storende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe...
(2) Bei der maximalen Ausnutzung der Parzelle müssen mind. 1753 m² der anrechenbaren Geschossflächen für Kinderheim- und Schulbauten resp. deren nötigen Betriebs- und Verwaltungsbauten genutzt werden.

Art. 5. Bebauung
(1) Der Bebauungsplan ist in zwei Nutzungsabschnitten unterteilt. Pro Abschnitt gelten die nachfolgenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen (aGF). Diese beinhalten einen Ausnutzungsbonus von maximal 50% auf die zonengemässe Ausnutzung für Kinderheim- und Schulbauten...
(2) Nutzungsübertragungen zwischen den Nutzungsabschnitten I und II sind zulässig, soweit die maximal anrechenbare Geschossfläche (aGF) pro Nutzungsabschnitt nicht um mehr als 25% erhöht bzw. reduziert wird.

Table with 2 columns: Nutzungsabschnitt, Zulässige aGF in m². Shows 1280 for section I and 4317 for section II.

- Art. 6. Gesamthöhe
(1) Nutzungsabschnitt I
- Die im Situationsplan und in den Schnitten festgelegten Höhenkoten geben den höchsten Punkt der Dachkonstruktion an.
- Die in den Schnitten festgelegten Bodenkoten geben die minimale Höhe für das jeweils unterste Vollgeschoss der Nord- und Südfassade an.

Art. 7. Geschossigkeit
(1) Nutzungsabschnitt I
- Im Überschneidungsbereich der beiden Teilkörper können bis zu maximal vier Geschosse punktuell in der Seitenansicht sichtbar werden.
- Die Geschosshöhen sind frei.

(2) Nutzungsabschnitt II
- Die Gebäude- und Geschosshöhen des Hauptgebäudes der Schulanlage dürfen von der Bauordnung abweichen.

Art. 8. Gestaltung
(1) Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Einordnung in die Landschaft, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.
(2) Für Neu- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Material- und Farbkonzepte vorzulegen.

Art. 9. Erschliessung und Parkierung
(1) Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
(2) Die im Situationsplan bezeichneten privaten Fusswege sind von der Bauherrschaft zu unterhalten.
(3) Nutzungsabschnitt I
- Die Berechnung der maximalen Anzahl Parkplätze richtet sich nach der Bauordnung Unterägeri.
- Die Parkierung der Wohnungen hat weitgehend unterirdisch zu erfolgen. Parkplätze für Besuchende sind gut zugänglich unterirdisch oder gemäss Situationsplan oberirdisch anzuordnen.

Art. 10. Freiraum, Spielflächen
(1) Nutzungsabschnitt I: Das Gelände ist möglichst natürlich im Gesamtverlauf und mit weichen Übergängen zur Strasse zu modellieren.
(2) Die Bepflanzung hat mit standortgerechten Arten zu erfolgen.
(3) Die gemäss Bauordnung Unterägeri notwendigen Spielflächen für Wohnen sind innerhalb des jeweiligen Nutzungsabschnittes zu realisieren.

Art. 11. Ver- und Entsorgung
(1) Das Retentionsvolumen sowie die gedrosselte Weiterleitungsmengen von Regenwasser sind gemäss der Nachführung genereller Entwässerungsplan (GEP) Unterägeri «Retentionsberechnung Überbauung Birmislos» im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
(2) Neubauten sind gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) Unterägeri im Trennsystem an die Hauptkanalisation anzuschliessen.
(3) Beim Einsatz von unbeschichteten Metallen (z.B. unbeschichtetes Kupfer) in Fassade oder Dach wird ab einer Fläche von 50 m² eine technischen Massnahme (künstlicher Adsorber) für das Niederschlagswasser nötig.

Art. 12. Schlussbestimmung
(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.
(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.







# BEBAUUNGSPLAN

Birmislos (Dr. Bossard Erben)

1 : 500

Plan Nr.: 01  
Ersetzt Plan Nr.:  
Datum: 29.04.15 / 16.09.15

Vom Gemeinderat beschlossen am: 29.04.15  
Gemeindepräsident:  
sig. Josef Ribary

Gemeindeschreiberin:  
sig. Sylvia Derrer Pape



Von der Baudirektion / Vom Amt für Raumplanung vorgeprüft am:  
16.07.15

Baudirektion, Landammann:  
sig. Heinz Tännler

1. Publikation im Amtsblatt  
Nr.: 33 / 40  
Vom: 25.03.2015 / 02.10.2015  
Ziffer: 4892 / 5022

1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung  
Vom: 25.03.2015 Bis: 26.10.2015

Von der Gemeindeversammlung / Vom Gemeinderat beschlossen am: 18.11.2015  
Gemeindepräsident:

Gemeindeschreiberin:  
sig. Sylvia Derrer Pape



2. Publikation im Amtsblatt  
Nr.: 48 / 49  
Vom: 27.11.2015 / 04.12.2015  
Ziffer: 6049 / 6193

2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung  
Vom: 27.11.2015 Bis: 16.12.2015

Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am:

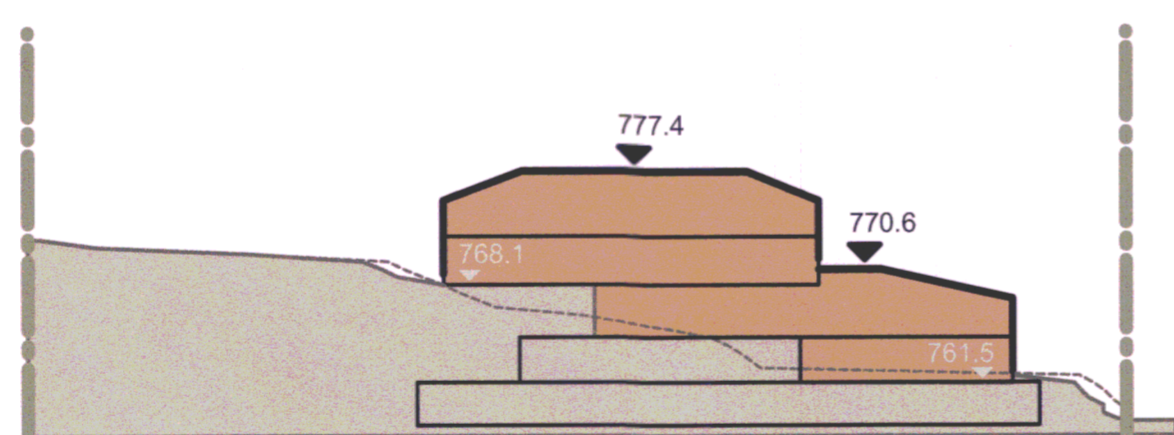
Regierungsrat  
15. MARZ 2016  
des Kantons Zug



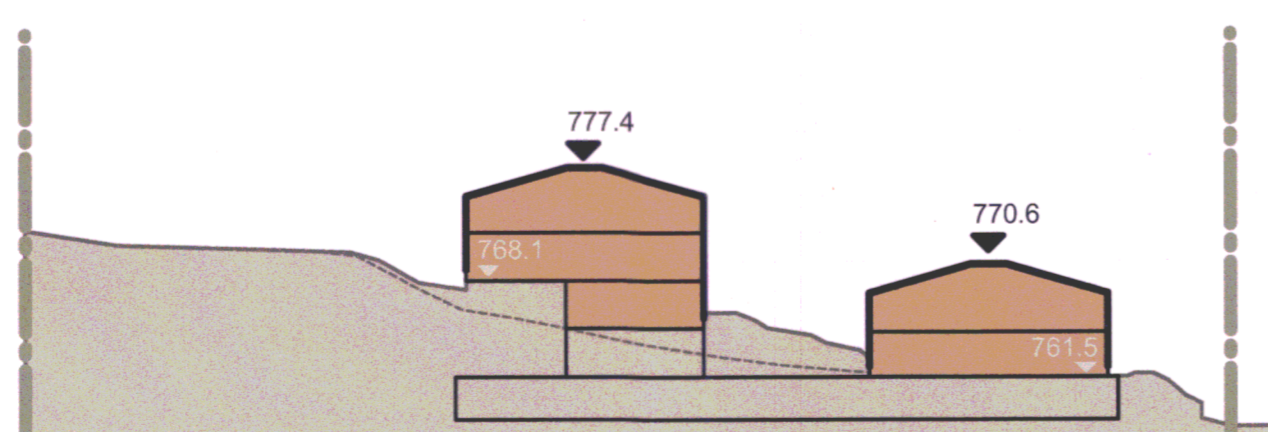
## Inhalt des Beschlusses

- Perimeter
- absolutes Bauverbot (Ausnahmen gemäss Plan möglich)
- absolutes Bauverbot unterhalb der Terrainoberfläche
- Baubereich
- max. Dach- / Firstkoten in m ü.M.
- min. Bodenkoten in m ü.M.
- Zu- / Wegfahrt
- oberirdische Parkierung
- Veloabstellplätze
- Erschliessungsfläche (Hartbelag)
- begrünter Freiraum
- Spiel- und Begegnungsbereich
- Fusswege (privat)
- Nutzungsabschnitte I und II
- Unterniveaubereich
- Bereich für Retentionsmassnahmen (schematisch)

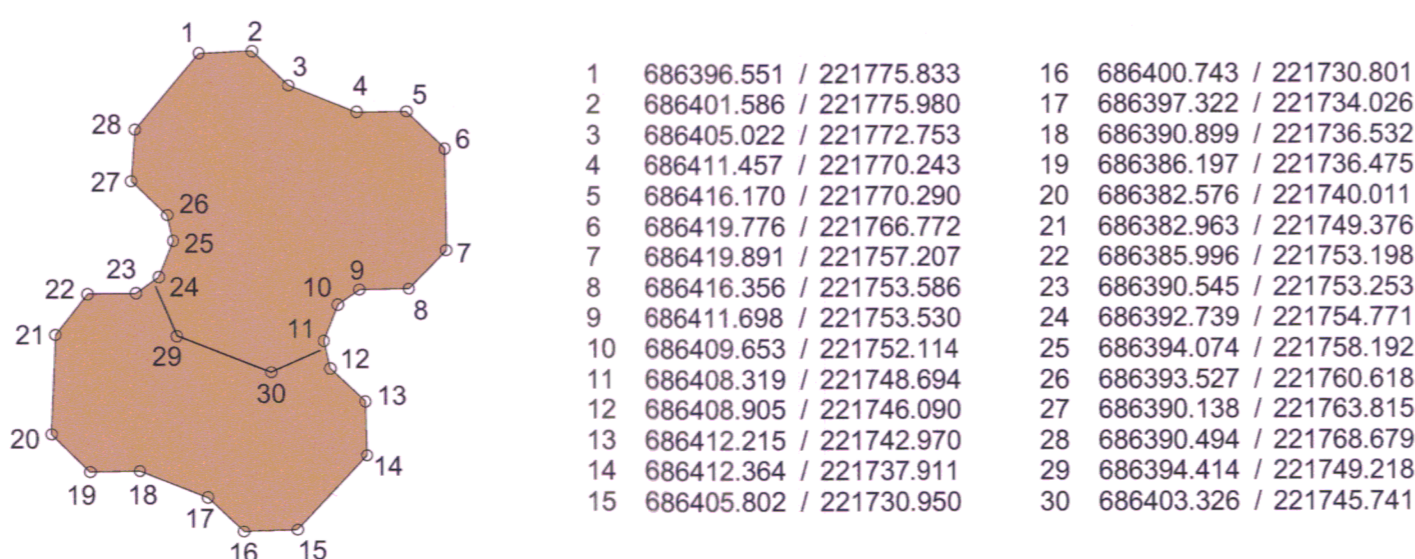
## Schnitt 1-1



## Schnitt 2-2



## Koordinaten Baubereich



## Informationsinhalt











- Gebäude bestehend
- Erschliessungsflächen (Hartbelag) bestehend
- Waldfeststellung
- Höhenlinien gemäss Richtprojekt
- Zu- / Wegfahrten bestehend
- Terrainverlauf bestehend
- Sichtfeld

## Bestimmungen

- Zweck**
- Der Bebauungsplan bezweckt:
    - eine hohe ortsbauliche Qualität
    - eine gute Einordnung der Neu- und Erweiterungsbauten in die Umgebung und das Landschaftsbild
    - ein angemessener Umgang der Neu- und Erweiterungsbauten mit der exponierten Lage
    - die Achtung gegenüber schützenswerten Bestandsbauten
- Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich umfasst Teile des Grundstücks GS Nr. 1446 angrenzend an den Höhenweg und ist im Situationsplan gekennzeichnet.
- Nutzung**
- (1) Zulässig sind Wohnen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Kinderheim- und Schulbauten inkl. der notwendigen Betriebs- und Verwaltungsbauten gemäss der Bauordnung Unterägeri. (2) Bei der maximalen Ausnutzung der Parzelle müssen mind. 1'220 m<sup>2</sup> der anrechenbaren Geschossflächen für Kinderheim- und Schulbauten resp. deren nötigen Betriebs- und Verwaltungsbauten genutzt werden.
- Bebauung**
- Der Bebauungsplan ist in zwei Nutzungsabschnitten unterteilt. Pro Abschnitt gelten die nachfolgenden maximalen anrechenbaren Geschossflächen. Diese beinhalten bereits einen Ausnutzungsbonus gemäss Bauordnung Unterägeri.
 

	Zulässige aGF in m <sup>2</sup>
Nutzungsabschnitt I	1'500
Nutzungsabschnitt II	2'206
- Nutzungsübertragungen zwischen den Nutzungsabschnitten I und II sind zulässig, soweit die maximal anrechenbare Geschossfläche pro Nutzungsabschnitt nicht um mehr als 20% erhöht bzw. reduziert wird. Im überhöhen Dachgeschoss des bestehenden Hauptgebäudes der Schulanlage errechnet sich die aGF aufgrund der tatsächlichen Nutzfläche.**
- (1) Nutzungsabschnitt I: Oberirdische Bauten und Bauteile (wie Erker, Balkone, Dachüberstände, Vortreppen etc.) sind nur innerhalb des bezeichneten Baubereichs zulässig. Ausgenommen sind Erschliessungs- und Entsorgungsanlagen sowie Elemente der Umgebungs- und Freiraumgestaltung (wie Freitreppen, Sitzgelegenheiten und Stützmauern).
  - (2) Nutzungsabschnitt II: Neu- und Erweiterungsbauten sind gemäss der aktuell gültigen Bauordnung Unterägeri zulässig, sofern diese sich harmonisch in die bestehende Gebäudegruppe einordnen.
- Nutzungsabschnitt I: Es sind keine vollständigen Flachdächer zulässig.**
- Technisch bedingte Dachaufbauten sind nur zulässig, wenn sie nicht anderweitig realisiert werden können, in die Gesamtgestaltung eingepasst werden oder zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden.
  - (1) Unterniveaubauten dürfen nicht in Erscheinung treten, davon ausgenommen ist die Tiefgarageneinfahrt. (2) Nutzungsabschnitt I: Unterniveaubauten sind nur im eingezeichneten Unterniveaubereich zulässig.
- Gebäudehöhe**
- (1) Nutzungsabschnitt I: Die festgelegten Höhenkoten geben die maximale Höhe in Meter über Meer für First resp. Dach im Baubereich an. (2) Nutzungsabschnitt I: Die festgelegten Bodenkoten geben die minimale Höhe in Meter über Meer für das jeweils unterste Vollgeschoss der Nord- und Südfassade an.
  - (1) Nutzungsabschnitt I: Im Überschneidungsbereich der beiden Teilbaukörper können bis zu maximal vier Geschosse punktuell in der Seitenansicht sichtbar werden. (2) Nutzungsabschnitt I: Die Geschosshöhen sind frei.
- Nutzungsabschnitt II: Die Gebäude- und Geschosshöhen des Hauptgebäudes der Schulanlage dürfen von der Bauordnung abweichen.**
- Gestaltung**
- Alle Aussenräume, Anlagen und Bauten sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Einordnung in die Landschaft, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.
  - Für Neu- und Erweiterungsbauten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Material- und Farbkonzepte vorzulegen.
- Erschliessung und Parkierung**
- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
  - Die im Situationsplan bezeichneten privaten Fusswege sind von der Bauerschaft zu unterhalten.
  - (1) Nutzungsabschnitt I: Die maximale Anzahl Parkplätze ist auf die Berechnung gemäss Bauordnung Unterägeri beschränkt. (2) Nutzungsabschnitt I: Die Parkierung der Wohnungen hat weitgehend unterirdisch zu erfolgen. Besucherparkplätze sind gut zugänglich unter- oder oberirdisch anzuordnen.
  - (1) Die Mindestanzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der Bauordnung Unterägeri. (2) Die Veloabstellplätze sind gut zugänglich anzuordnen.
- Freiraum, Spielflächen**
- Nutzungsabschnitt I: Das Gelände ist möglichst natürlich im Gesamtverlauf und mit weichen Übergängen zur Strasse zu modellieren. Davon ausgenommen können die Bereiche bei der Tiefgarageneinfahrt und entlang des Sichtfelds werden.
  - Die Bepflanzung hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen.
  - Die gemäss Bauordnung Unterägeri notwendigen Spielflächen für Wohnen sind innerhalb des jeweiligen Nutzungsabschnittes zu realisieren. Zulässig sind auch naturnah gestaltete Flächen.
- Ver- und Entsorgung**
- Das Retentionsvolumen sowie die gedrosselte Weiterleitungsmengen von Regenwasser sind gemäss der Nachführung genereller Entwässerungsplan (GEP) Unterägeri „Retentionsberechnung Überbauung Birmislos“ im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
  - Neubauten sind gemäss generellem Entwässerungsplan (GEP) Unterägeri im Trennsystem an die Hauptkanalisation anzuschliessen.
  - Beim Einsatz von unbeschichteten Metallen (z.B. unbeschichtetes Kupfer) in Fassade oder Dach wird ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> eine technische Behandlungsmassnahme (künstlicher Adsorber) für das Niederschlagswasser nötig.
- Schlussbestimmung**
- Der Bebauungsplan tritt nach Genehmigung des Regierungsrats resp., sofern keine Beschwerde eingereicht wurde, der Baudirektion Kanton Zug in Kraft.
  - Soweit dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Regelungen der jeweils gültigen Bauordnung Unterägeri.
  - Der Gemeinderat kann, im Sinne von Art. 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG), Ausnahmen gestatten.



-  Vorhandener Baumbestand ergänzt mit heimischen Einzelbäumen
-  heimische Sträucher/Stauden
-  Private Erschliessungswege, unversiegelte Ausführung
-  Private Aussenbereiche, unversiegelte Ausführung
-  Zufahrt Parkgarage (PW/Velo)
-  Spielflächen
-  Gewässer
-  Sichtachsen Einfahrt
-  Gebäudezugang
-  Höhenlage MüM

### Wohnhaus Birmislos, Unterägeri

**Bauherrschaft**  
 Dr. Bossard Erben AG  
 Zugerstrasse 15  
 Postfach 77  
 6314 Unterägeri  
 T +41 41 750 16 12  
 F +41 41 754 50 31

### Umgebungsplan

**Architekt**  
 Edelmann Krell Architekten  
 Giesshübelstrasse 62d  
 8045 Zürich  
 T 044 296 60 80  
 F 043 311 18 89  
 mail@edelmannkrell.ch

Datum: 29.04.2015

Rev.: 16.09.2015

Gez.: re/ch

Massstab: 1:500

Format: DIN A3

Plan-Nr: 02

## ÄNDERUNGEN

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN HELGENHÜSLI

M 1:500



## Stand Beschluss zur Genehmigung durch die Baudirektion

## Änderungsinhalt Situationsplan

max. aGF: 1966 m<sup>2</sup> Anpassung aGFKEEAS  
raumkonzepte

KEEAS AG

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

## Bestimmungen (Änderungen rot markiert)

## Art. 1. Zweck

(1) Der Bebauungsplan bezweckt

- die Schaffung eines Zentrums für Arbeiten, Gewerbe und Wohnen mit gemeinsamer Infrastruktur zur häuslicher Nutzung des Bodens,
- die Sicherstellung der Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten (für nicht oder mässig störende Betriebe) innerhalb der Überbauung, bzw. innerhalb der gleichen Gebäude,
- die Erhaltung der Nutzungs-Flexibilität im Hinblick auf die sich verändernden Bedürfnisse der Nutzenden in der Planungs- und Nutzungsphase,
- sowie eine einwandfreie ortsbauliche Einordnung der Neubauten.

## Art. 2. Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.

## Art. 3. Bestandteile

(1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

## Verbindliche Bestandteile

- Situationsplan Massstab 1:500
- Bestimmungen

## Erläuternde Bestandteile

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

## Wegleitende Bestandteile

- Situation Umgebung Gestaltungsplan Massstab 1:500 vom 12. Juli 2017

## Art. 4. Baubereiche

- Gebäude dürfen nur zusammenhängend und innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereich Hochbauten erstellt werden. Betriebsnotwendige technische Einrichtungen, sowie Einrichtungen zur Energiegewinnung etc. dürfen den Baubereich geringfügig überragen.
- Die in den Baubereichen A bis H festgelegten Höhenkoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsinstallationen, Liftüberfahrten usw. und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie überschritten werden.
- Die in den Baubereichen festgelegten EG Koten dürfen um max. 0.20 m überschritten werden.
- Die Geschosse und Nutzflächen dürfen im Rahmen der vorhandenen Ausnutzung innerhalb der Baubereiche bis zur jeweils festgelegten Höhenkote frei angeordnet werden.
- Im Baubereich Hochbauten sind nur Flachdächer zulässig.

## Art. 5. Höfe

(1) Die Höfe X, Y und Z können 2-geschossig für Parkierung und Gewerbe unterbaut werden und können ab der Rainstrasse unterschiedlich gross ausgebildet werden. Die Höhenlagen des Bodens in den Höfen X, Y und Z sind an das jeweilige Niveau der angrenzenden Rainstrasse anzupassen.

## Art. 6. Gestaltungsgrundsätze

(1) Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang gut zu gestalten.

(2) Das Material- und Farbkonzept, das Fassadenkonzept sowie das Beschriftungs- und Reklamekonzept sind zusammen mit der ersten Baueingabe einzureichen:

- Die Gestaltung der Bauten erfolgt auf Basis eines Material- und Farbkonzeptes.
- Die Anordnung und Gestaltung der Fassadenöffnungen für Fenster, Tore etc. erfolgen auf Basis eines Fassadenkonzeptes.
- Die Anordnung und Gestaltung der Beschriftungen und Reklamen für das Gewerbe erfolgen im Rahmen eines einheitlichen Beschriftungs- und Reklamekonzeptes. Die übergeordnete Erscheinung der Gesamtüberbauung ist dabei höher zu bewerten, als die farbliche Erscheinung der individuellen Original-Logos und -Schriftzüge der Gewerbe.

## Art. 7. Nutzung

- Wohnnutzungen dürfen nur im jeweils obersten Vollgeschoss und im darüber liegenden Attikageschoss angeordnet werden.
- Über den gesamten Geltungsbereich sind max. 1/3 Wohnnutzungen zulässig.

## Art. 8. Erschliessung und Parkierung

- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
- Es dürfen maximal 254 Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erstellt werden. Es sind mindestens gleich viele Veloabstellplätze wie Abstellplätze für den MIV zu erstellen.
- Unterirdische Abstellplätze für den MIV dürfen bei Nichtgebrauch zu Lagerzwecken genutzt werden, sofern die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden und diese Flächen bei Bedarf als Abstellplätze für den MIV genutzt werden können.
- Die im Situationsplan bezeichneten multifunktionalen Flächen dienen der Erschliessung der einzelnen Einheiten und dürfen für Güterumschlag, Parkierung sowie für weitere Bedürfnisse der Gewerbe und der Bewohnenden genutzt werden (z.B. Unterstände für Velos, Pflanzen- und Baumtröge etc.). Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Einheiten ist jederzeit zu gewährleisten.
- Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2.0 m aufweisen.
- Ausstertreppen müssen mindestens 1.2 m breit sein.

## Art. 9. Freiraum

- Die Bepflanzung der Höfe darf zurückhaltend und auf die jeweilige Nutzung ausgerichtet gestaltet werden. In den gemäss Situationsplan begrünt Freiräumen entlang den Strassen sind mit der Bepflanzung geeignete Massnahmen zu treffen, um eine natürliche Abgrenzung zu den umliegenden Gebieten zu erreichen.
- Längs des Bachlaufes, sowie im Spiel- und Begegnungsbereich sind einheimische, standortgerechte Büsche und Bäume zu pflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.
- Der im Situationsplan bezeichnete Spiel- und Begegnungsbereich ist aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten.
- Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder als Zugänge zu technischen Einrichtungen oder für Anlagen der Energiegewinnung genutzt werden.

## Art. 10. Umwelt

- Für alle Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. An den Südfassaden der Baubereiche E, F, G und H dürfen keine ungeschützten Fenster zu lärmempfindlichen Räumen von Wohnnutzungen angeordnet werden. Für die Belichtung von lärmempfindlichen Räumen sind transparente Fassadenbauteile zulässig.
- Im Bebauungsplan sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Dabei sind die folgenden betrieblichen und baulichen Anforderungen kumulativ zu erfüllen:
  - Regelmässige lärmige Arbeiten sind im Gebäudeinneren, bei geschlossenen Fenstern und Türen auszuführen.
  - Lärmquellen im Gebäudeinneren dürfen Emissionen von maximal 90 dB (A) aufweisen (Mittelungspegel Leq in 1 m).
  - Die Gebäudehülle der Betriebsräume muss ein gewichtetes Schalldämmmass von mindestens Rw = 32 dB aufweisen. Für allfällige Tore in den Ost- und Westfassaden ist ein Schalldämmmass von mindestens Rw = 22 dB erforderlich.
Abweichungen von diesen Anforderungen sind möglich, wenn im Baubewilligungsverfahren ein Lärmgutachten den Nachweis erbringt, dass die Planungswerte bei allen baurechtlich möglichen Empfangspunkten im Bebauungsplan und in der Umgebung eingehalten sind.

## Art. 11. Ver- und Entsorgung

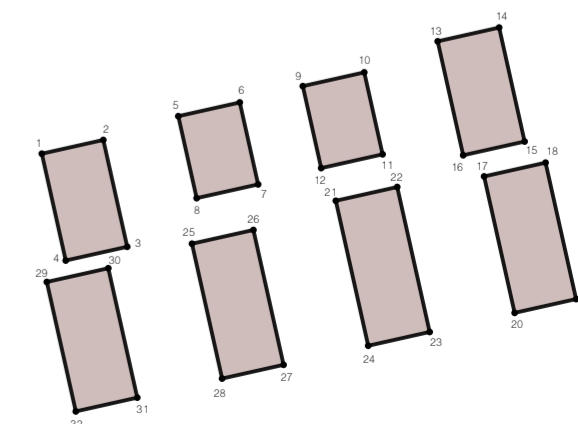
- Das Meteorwasser von extensiv begrünt Dachflächen ist in den im Situationsplan bezeichneten Bach abzuleiten. Dasjenige von ungedeckten Terrassen ist nach Möglichkeit über humusierte Flächen in den Bach zu führen. An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind, wo möglich, naturnah gestaltete Retentionsflächen vorzusehen.
- An geeigneten Orten sind gemeinsame Entsorgungsstellen einzurichten.

## Art. 12. Schlussbestimmungen

- Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.
- Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

## Koordinaten Baubereich

1	2685982.06 / 1221145.88	17	2686087.34 / 1221140.47
2	2685996.69 / 1221149.16	18	2686101.98 / 1221143.75
3	2686002.39 / 1221123.72	19	2686109.25 / 1221111.28
4	2685987.75 / 1221120.45	20	2686094.61 / 1221107.99
5	2686014.55 / 1221154.81	21	2686052.04 / 1221134.68
6	2686029.18 / 1221158.09	22	2686066.66 / 1221137.95
7	2686033.55 / 1221138.57	23	2686074.39 / 1221103.45
8	2686018.92 / 1221135.29	24	2686059.76 / 1221100.16
9	2686044.18 / 1221161.97	25	2686017.80 / 1221124.45
10	2686058.82 / 1221165.24	26	2686032.42 / 1221127.73
11	2686063.19 / 1221145.73	27	2686039.61 / 1221095.63
12	2686048.56 / 1221142.45	28	2686024.98 / 1221092.35
13	2686076.29 / 1221172.64	29	2685983.24 / 1221115.34
14	2686090.93 / 1221175.91	30	2685987.88 / 1221118.62
15	2686096.99 / 1221148.78	31	2686004.78 / 1221087.81
16	2686082.37 / 1221145.51	32	2685990.14 / 1221084.53





Stand Beschluss zur Genehmigung durch die Baudirektion

Table with 2 columns: Information (Planbezeichnung, Publikation im Amtsblatt, etc.) and Date/Details (Datum, Gemeindeglieder, etc.)

KEEAS raumkonzepte logo and contact information: KEEAS AG, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich, 044 252 85 45, www.keeas.ch

Beschlussinhalt

- Legend for symbols: Geltungsbereich, Baubereich Hochbauten, Höchster Punkt der Dachkonstruktion, etc.

Orientierungsinhalt

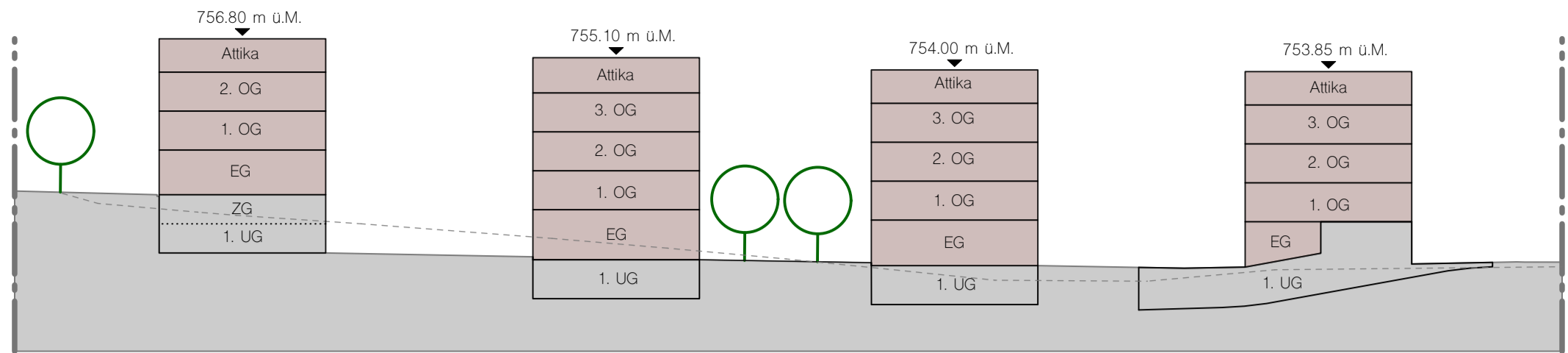
- Legend for symbols: Bauten bestehend, Grundstücksgrenzen, Höhenkurven, Fussweg, etc.



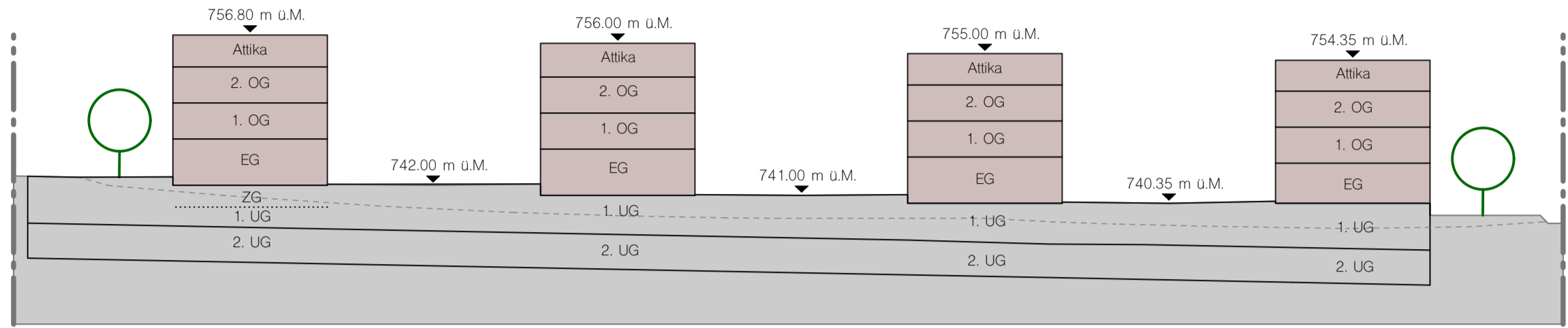
Bestimmungen

- Art. 1. Zweck: (1) Der Bebauungsplan bezweckt...
Art. 2. Geltungsbereich: (1) Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.
Art. 3. Bestandteile: (1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen: Verbindliche Bestandteile, Erläuternde Bestandteile, Wegleitende Bestandteile.
Art. 4. Baubereiche: (1) Gebäude dürfen nur zusammenhängend und innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereich Hochbauten erstellt werden...
Art. 5. Höfe: (1) Die Höfe X, Y und Z können 2-geschosig für Parkierung und Gewerbe unterbaut werden...
Art. 6. Gestaltungsgrundsätze: (1) Bauten, Anlagen und Freiräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang gut zu gestalten.
Art. 7. Nutzung: (1) Wohnnutzungen dürfen nur im jeweils obersten Vollgeschoss und im darüber liegenden Attikage-schoss angeordnet werden.
Art. 8. Erschliessung und Parkierung: (1) Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
Art. 9. Freiraum: (1) Die Bepflanzung der Höfe darf zurückhaltend und auf die jeweilige Nutzung ausgerichtet gestaltet werden.
Art. 10. Umwelt: (1) Für alle Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.
Art. 11. Ver- und Entsorgung: (1) Das Meteorwasser von extensiv begrünten Dachflächen ist in den im Situationsplan bezeichneten Bach abzuleiten.
Art. 12. Schlussbestimmungen: (1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.
(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

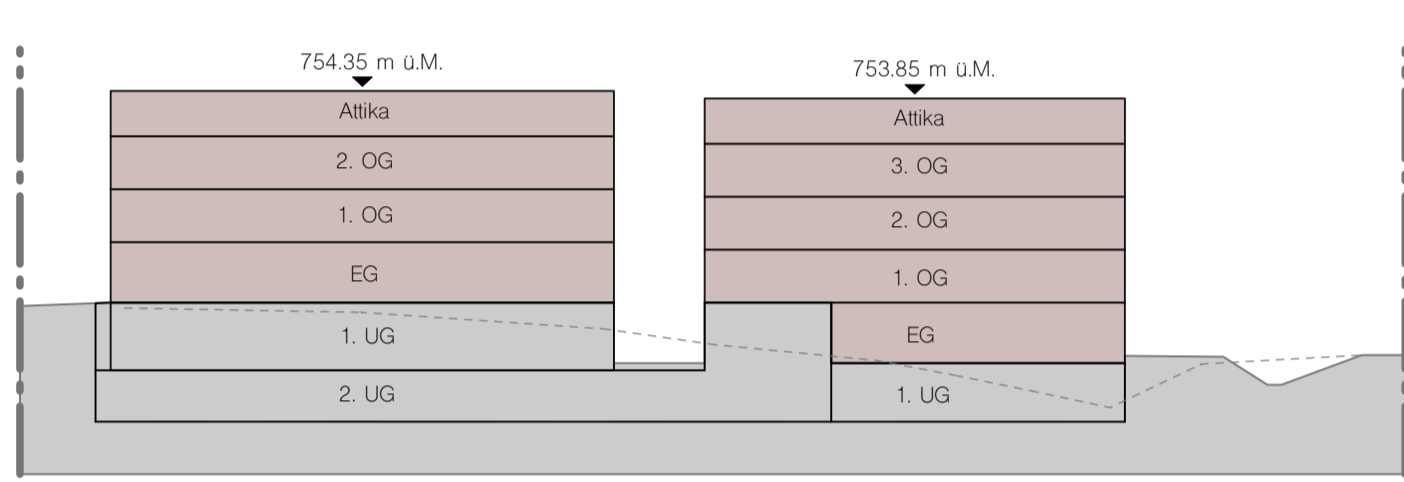
Schnitt A - A 1:500



Schnitt B - B 1:500



Schnitt C - C 1:500



Koordinaten Baubereich

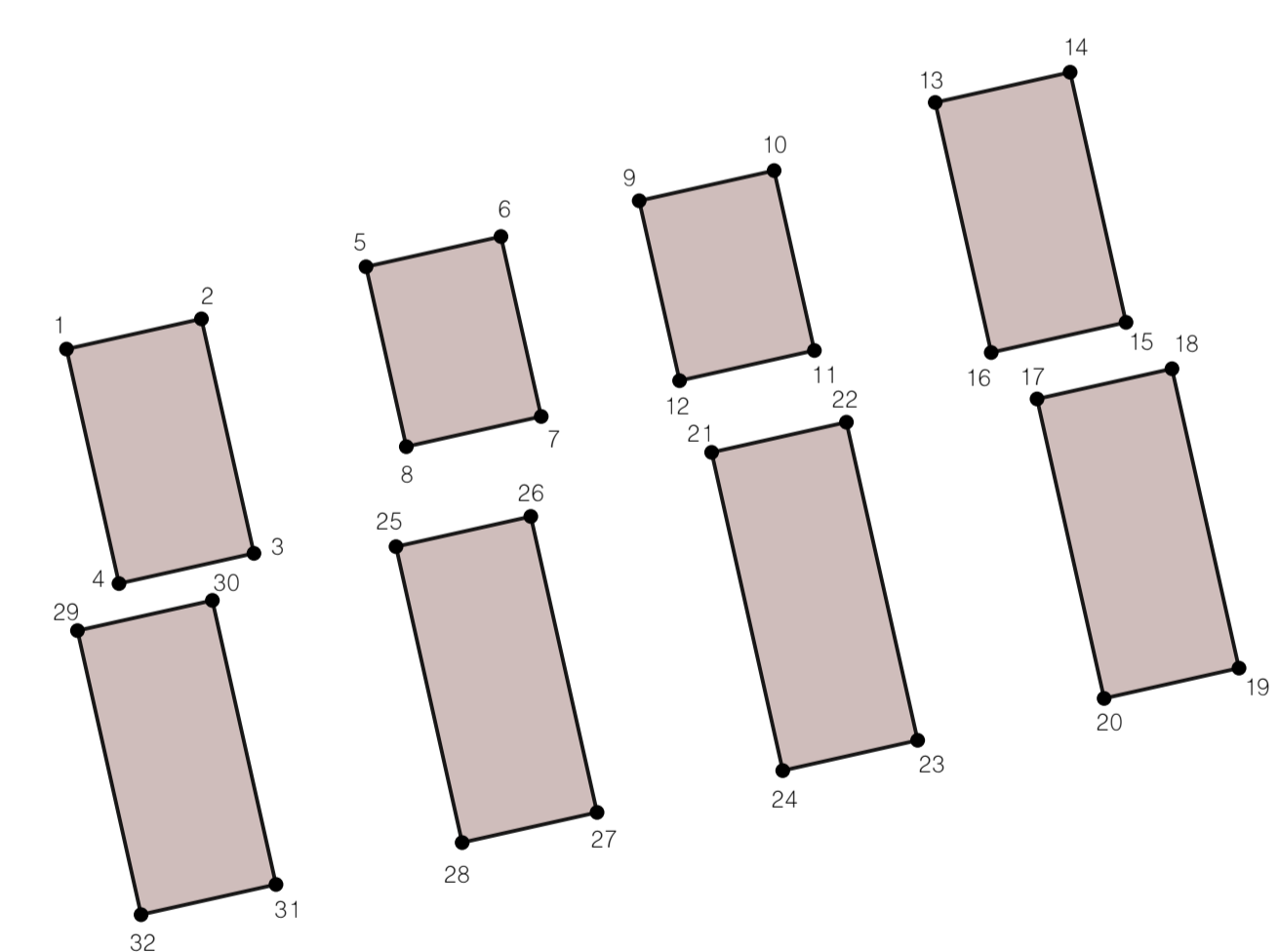


Table with 3 columns: X-coordinate, Y-coordinate, and Z-coordinate for various points in the building area.

# Ordentlicher Bebauungsplan Areal Helgenhüsli, Unterägeri

Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan  
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

16. August 2023

## Impressum

KEEAS AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich  
044 252 85 45, [www.keemas.ch](http://www.keemas.ch)

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

# Inhaltsverzeichnis

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

## Vorwort zur Überführung

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

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

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



# 1 Einleitung

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

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

### Areal Helgenhüsli

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



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

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

## Idee

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

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

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

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

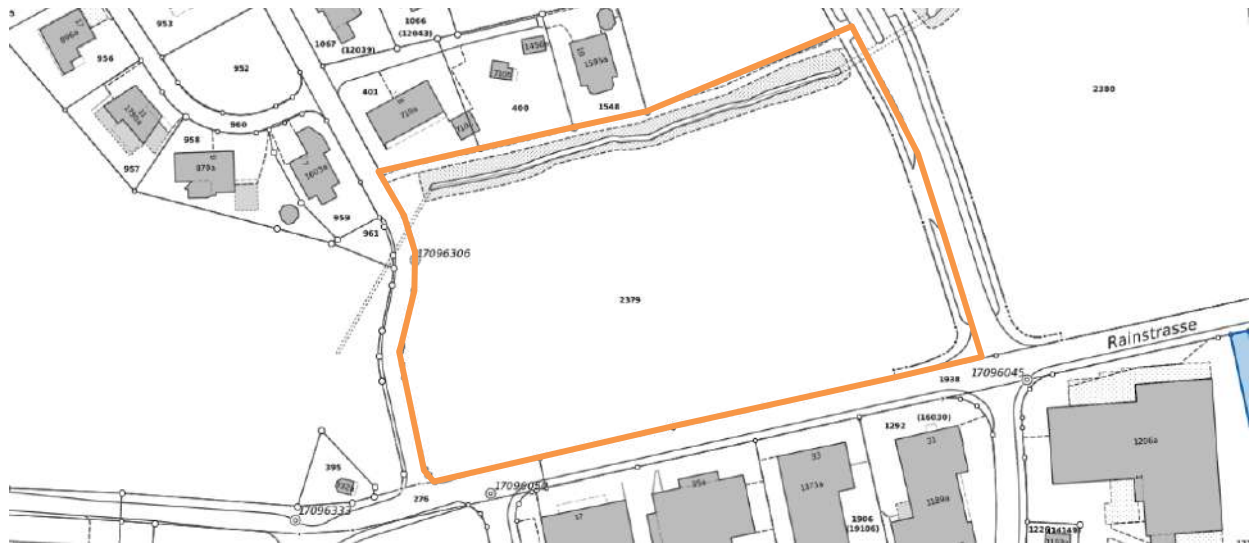
In der Zwischenzeit wurde sowohl die Verkehrsanbindung und die neue Ahornstrasse geplant und realisiert als auch die Umlegung und Renaturierung des Helgenhüslibaches durchgeführt.

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

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden ordentlichen Bebauungsplans umfasst folgendes Grundstück:

Grundstück GS Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
2379	Korporation Unterägeri	11'876 m <sup>2</sup>
2378	Korporation Unterägeri	274 m <sup>2</sup>
<b>Total Geltungsbereich</b>		<b>12'150 m<sup>2</sup></b>



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

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

#### Verfahrensschritte

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

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

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

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

## 1.2 Zielsetzung

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

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

## 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

### Kantonaler Richtplan

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

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



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








#### Nutzungsplanung

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

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

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



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

Ausschnitt Zonenplan Unterägeri (Quelle: KEEAS AG, 20.01.2023)

## 2 Richtprojekt

### 2.1 Grundsätze

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

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

Entwurfsidee: Vielfalt in der Einheit

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

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

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

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

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

#### Umgebungsgestaltung und Umgebungskonzept

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

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

## 2.2 Planungsgeschichte

### Studienwettbewerb

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

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

### Siegerprojekt

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



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

### Sanierung Weststrasse

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

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

### 2.3 Richtprojekt

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

Folgende Punkte konnten im Rahmen der Überarbeitung optimiert werden:

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



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



Richtprojekt (Quelle: ForrerGerber AG, Zürich)

#### Vorschlag Etappierung Richtprojekt

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



Etappierung Variante A (Quelle: ForrerGerber AG, Zürich)



Etappierung Variante B (Quelle: ForrerGerber AG, Zürich)

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

#### Aussenraumkonzept

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

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

#### Innerhalb des Areals

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

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

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

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

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

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

#### Ausserhalb des Areals (Kapelle)

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

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



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

### 3 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Helgenhüsli (Quelle: KEEAS AG)

### 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Helgenhüsli

#### Zweck Art. 1

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

#### Geltungsbereich Art. 2

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst das Grundstück Nr. 2379 und Teile des Grundstücks Nr. 2378 mit einer insgesamten Fläche von 12'150 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist im Situationsplan festgelegt.

#### Bestandteile Art. 3

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

#### Baubereiche Art. 4

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

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

## Ausnützung

Die nachfolgende Tabelle zeigt die anrechenbaren Geschossflächen pro Baubereich:

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

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

Das Verhältnis der maximal anrechenbaren Geschossfläche (14'953 m<sup>2</sup>) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (12'150 m<sup>2</sup>) ergibt eine Ausnützungsziffer von 1.23 über das Gesamtareal. Hier mit eingerechnet sind sowohl die gewerblich genutzten Untergeschosse als auch die möglichen Zusatzgeschosse (ZG vgl. Tabelle) in den Baubereichen A und E.

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

### Höfe Art. 5

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

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

### Gestaltungsgrundsätze Art. 6

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

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

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

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

#### Nutzung Art. 7

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

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

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

#### Erschliessung und Parkierung Art. 8

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

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

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

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

Die Mindestanforderungen für die Parkplatzberechnung entsprechen der gültigen Bauordnung zum Zeitpunkt der Erstellung des Richtprojekts und betragen im Bereich der Wohnnutzungen 1 AP/100 m<sup>2</sup> aGF Wohnen und im Bereich der Gewebenutzungen 1 AP/40 m<sup>2</sup> aGF Gewerbe.

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

#### Freiraum Art. 9

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

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



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

Umwelt Art. 10

Lärm

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

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

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

Verkehrsaufkommen, Abführung Verkehr

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

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

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

#### Ver- und Entsorgung Art. 11

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

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

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

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

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

#### 3.2 Abweichungen zur Regelbauweise

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

## Vollgeschosse

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

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

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

## Ausnutzung

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

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

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

## Gebäudeabstand

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

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

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

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

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

#### Höhenlage Erdgeschoss

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

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

#### Geschosszahl und Gebäudehöhen

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

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

#### Nachweis des Gewerbe- und Wohnanteils

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

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

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

#### Nachweis der Mindestspielfläche

Die Mindestspielfläche gemäss aktueller Bauordnung beträgt 10% der für das Wohnen anrechenbaren Geschossfläche (aGF). Die maximal zulässige Wohnfläche im Bebauungsplangebiet beträgt 4'906 m<sup>2</sup> im obersten Vollgeschoss und im Attikageschoss. Entsprechend beträgt die Mindestspielfläche 490.60 m<sup>2</sup>.

Gemäss altem Recht wäre lediglich eine Mindestspielfläche von 337 m<sup>2</sup> notwendig gewesen. Daher wurde im Bebauungsplan ein Spiel- und Begegnungsbereich von 338.60 m<sup>2</sup> ausgeschieden. Gegenüber dem neuen Recht erfolgt damit eine Unterschreitung der Mindestspielfläche von 152 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Erforderliche privatrechtliche Regelungen

#### Innerhalb des Bebauungsplangebietes

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

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

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

#### Ausserhalb des Bebauungsplangebietes

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

## 4 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

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

### 4.1 Änderungen im Situationsplan

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

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

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



Änderungsplan ordentlicher Bebauungsplan Helgenhüsli (Quelle: KEEAS AG)

## 4.2 Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Helgenhüsi

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

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

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

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



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

## 5 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

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

### Art. 1 und 3 RPG

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

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

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

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

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

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

#### Art. 4 RPG

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

#### Art. 8 und 13 RPG

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

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

#### Art. 19 RPG

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

#### Fazit

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

## 6 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

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

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

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

## 7 Mitwirkungen

### 7.1 Ablauf

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

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

## 7.2 Ergebnis Einspracheverfahren

*Wird laufend zu gegebener Zeit ergänzt.*

# 8 Planungsablauf

## Kantonale Vorprüfung

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

## Öffentliche Auflage

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

## Bereinigung

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

## Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

## Genehmigung

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt.

## Beschwerde

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



# Bebauungsplan "Helgenhüsi"

1 : 500

Plan Nr.: 001  
 Ersetzt Plan Nr.:  
 Datum: 16. März 2016 / 12. Juli 2017 / 12. September 2018 / 31. Dezember 2020 (Änd. gem. RRB vom 07.07.20)

Vom Gemeinderat beschlossen am: 16. März 2016  
 Der Gemeindepräsident:  
 Der Gemeindevizepräsident:

Von der Baudirektion / Vom Amt für Raumplanung vorgeprüft am: 24 Juni 2016  
 Der Baudirektor / Der Kantonsplaner:

1. Publikation im Amtsblatt  
 Vom: 18. August 2017 / 25. August 2017  
 Nr.: 33 / 34  
 Ziffer.: 3880 / 4006

An der Urnenabstimmung beschlossen am: 25. November 2018  
 Der Gemeindepräsident:  
 Der Gemeindevizepräsident:

2. Publikation im Amtsblatt  
 Vom: 18. Januar 2019 / 25. Januar 2019  
 Nr.: 3 / 4  
 Ziffer.: 303 / 434

Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am:

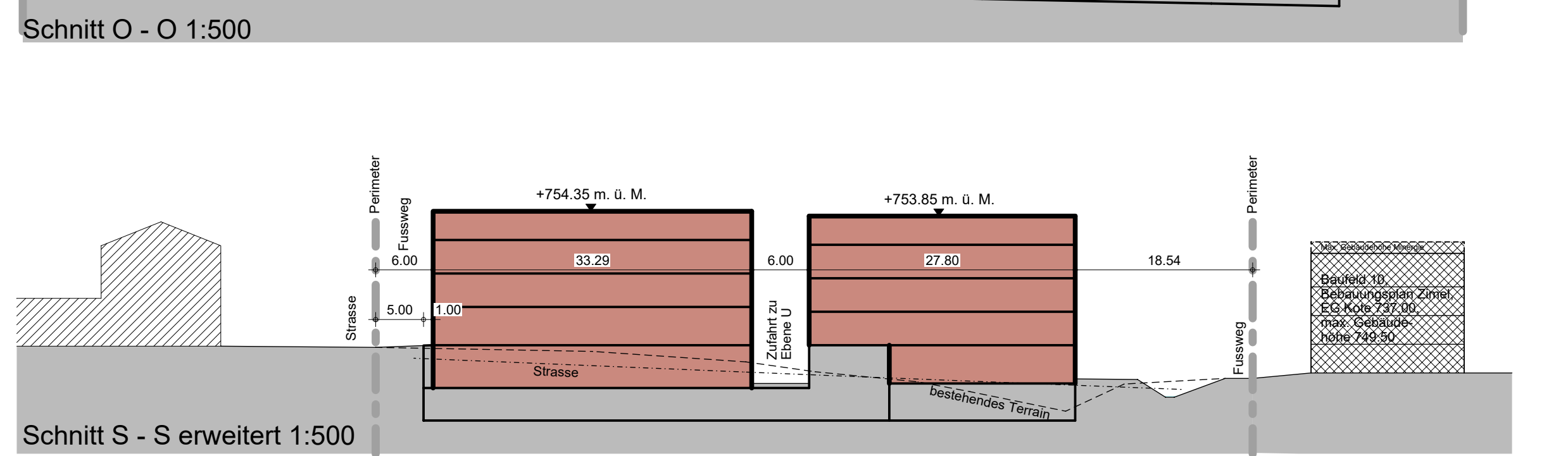
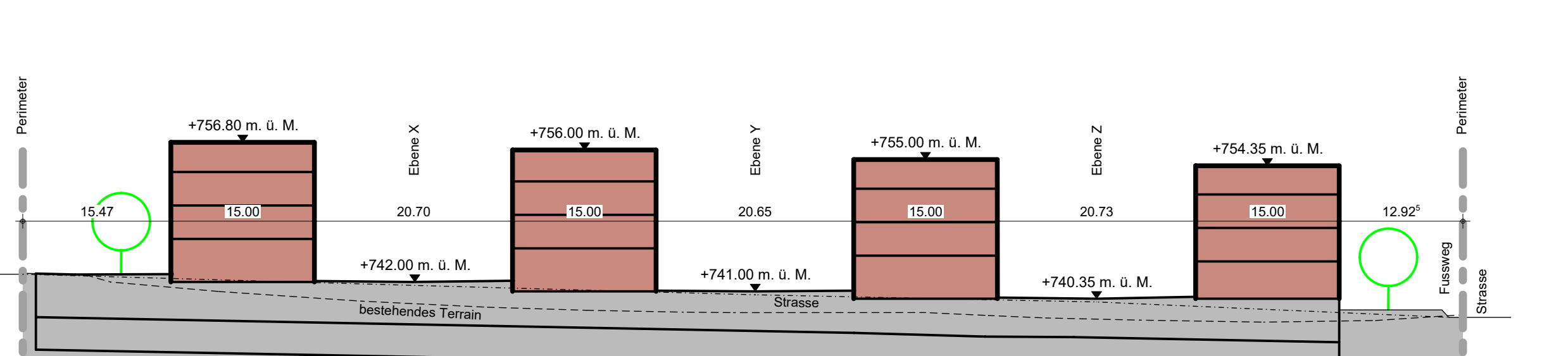
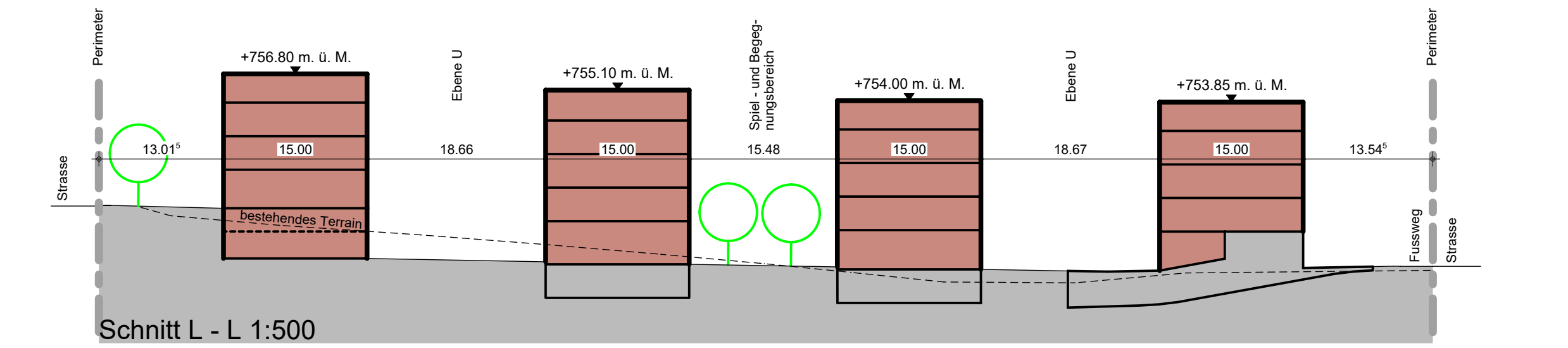
## Legende

### Inhalt des Beschlusses

- Perimeter
- Baubereiche
- max. Höhe m.ü.M.
- Zu- / Wegfahrten
- Tiefgarage
- multifunktionale Fläche mit zulässiger Parkierung (Hartbelag, Untere Ebene) U
- Retentionsfläche (schematisch)
- unentgeltliches öffentliches Fusswegrecht
- private Durchwegung
- begrünter Freiraum (inkl. Zugänge)
- Spiel- und Begegnungsbereich
- Bäume
- multifunktionale Fläche mit zulässiger Parkierung (Hartbelag, Obere Ebene) W,X,Y,Z

### Informationsinhalt

- Sichtfelder
- Best. Gebäude
- Fusswege
- Sitzbank
- Bebauungsplan Zimmel
- Baulinie (siehe separaten Baulinienplan)
- aufzuhebende Strassenlinie (siehe separaten Baulinienplan)
- Bäume
- Gewässer (Flussrichtung)



## Bestimmungen Bebauungsplan „Helgenhüsi“

### Zweck

1. Der Bebauungsplan "Helgenhüsi" bezweckt:

- die Schaffung eines Zentrums für Arbeiten, Gewerbe und Wohnen mit gemeinsamer Infrastruktur zur häuslicheren Nutzung des Bodens,
- die Sicherstellung der Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten (für nicht oder mässig störende Betriebe) innerhalb der Überbauung, bzw. innerhalb der gleichen Gebäude,
- die Erhaltung der Nutzungs-Flexibilität im Hinblick auf die sich verändernden Bedürfnisse der Nutzer in der Planungs- und Nutzungsphase,
- sowie eine einwandfreie ortsbauliche Einordnung der Neubauten.

### Bebauung

2. Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich, als auch im Gesamtzusammenhang gut zu gestalten.
3. In allen Baubereichen sind nur Flachdächer mit allfälligen Attika-Aufbauten zulässig.
4. Gebäude dürfen nur zusammenhängend und innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Betriebsnotwendige technische Einrichtungen, sowie Einrichtungen zur Energiegewinnung etc. dürfen den Baubereich geringfügig überragen.
5. Die in den Baubereichen A bis H festgelegten Höhenkoten dürfen nur durch technische Aufbauten wie Kamine, Lüftungsanlagen, Liftüberfahrten usw. und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie überschritten werden.
6. Die Geschosse und Nutzflächen dürfen im Rahmen der vorhandenen Ausnutzung innerhalb der Baufelder bis zur jeweils festgelegten Höhenkote frei angeordnet werden.
7. Die in den Baubereichen festgelegten EG Koten dürfen um max. 0.20 m überschritten werden.
8. Die Hofbereiche X, Y und Z können 2-geschossig für Parkierung und Gewerbe unterbaut werden und können ab der Rainstrasse unterschiedlich gross ausgebildet werden. Die Höhenlagen des Bodens im Hofbereich X, Y und Z sind an das jeweilige Niveau der angrenzenden Rainstrasse anzupassen.
9. Die äussere Gestaltung der Bauten hat einheitlich im Rahmen eines Material- und Farbkonzeptes zu erfolgen.
10. Fassadenöffnungen für Fenster, Tore etc. sind im Rahmen eines Fassadenkonzeptes zu erfolgen.
11. Beschriftungen und Reklamen der Gewerbe haben im Rahmen eines einheitlichen Beschriftungs- und Reklamekonzeptes zu erfolgen. Die übergeordnete Erscheinung der Gesamtüberbauung ist dabei höher zu bewerten, als die farbliche Erscheinung der individuellen Original-Logos und -Schriftzüge der Gewerbe.
12. Das Material- und Farbkonzept, das Fassadenkonzept, sowie das Beschriftungs- und Reklamekonzept sind zusammen mit der ersten Bauangeabe im Planungsgebiet einzureichen.

### Nutzung

13. Wohnnutzungen dürfen nur im jeweils obersten Vollgeschoss und im darüber liegenden Dachgeschoss (Attikageschoss) angeordnet werden. Über das Gesamtgebiet sind max. 1/3 Wohnnutzungen zulässig, wobei das Attikageschoss angerechnet wird.

### Erschliessung

14. Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen.
15. Es dürfen maximal 254 Parkplätze erstellt werden.
16. gestrichen

17. Unterirdische Abstellplätze dürfen bei Nichtgebrauch zu Lagerzwecken genutzt werden, sofern die feuerpolizeilichen Vorschriften eingehalten werden und diese Flächen bei Bedarf wieder als Auto-Abstellplätze genutzt werden können.
18. Es sind mindestens gleich viele Velobstellplätze wie Parkplätze zu erstellen.
19. Die multifunktionalen Flächen dienen der Erschliessung der einzelnen Einheiten und dürfen für Güterumschlag, Parkierung, sowie für weitere Bedürfnisse der Gewerbe und der Bewohner genutzt werden (z.B. Unterstände für Velos, Pflanzen- und Baumtröge etc.). Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Einheiten ist jederzeit zu gewährleisten. Die feuerpolizeilichen Vorschriften sind einzuhalten.
20. Die im Plan bezeichneten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2.0 m aufweisen. Ausstieptreppen müssen mindestens 1.2 m breit sein.

### Freiraum

21. Der Plan „Situation Umgebung Gestaltungsplan“, Mst. 1:500 vom 12. Juli 2017 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans und für dessen Umsetzung weglegend. Die Bepflanzung der Hofbereiche darf zurückhaltend und auf die jeweilige Nutzung ausgerichtet gestaltet werden. In den umlaufenden Grünbereichen entlang den Strassen sind mit der Bepflanzung geeignete Massnahmen zu treffen, um eine natürliche Abgrenzung zu den umliegenden Gebieten zu erreichen.
22. Längs des Bachlaufes, sowie im Spiel- und Begegnungsbereich sind einheimische, standortgerechte Büsche und Bäume zu pflanzen. Diese sind bei Abgang zu ersetzen.
23. Der im Plan bezeichnete Spiel- und Begegnungsbereich ist aufenthaltsfreundlich und flexibel nutzbar auszugestalten.
24. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen oder als Zugänge zu technischen Einrichtungen oder für Anlagen der Energiegewinnung genutzt werden.

### Umwelt

25. Für alle Baubereiche gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. An den Südfassaden der Baufelder E, F, G und H dürfen keine ungeschützten Fenster zu lärmempfindlichen Räumen von Wohnnutzungen angeordnet werden. Für die Belichtung von lärmempfindlichen Räumen sind transparente Fassadenbauteile zulässig.
26. Im Bebauungsplan sind höchstens mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Dabei sind die folgenden betrieblichen und baulichen Anforderungen kumulativ zu erfüllen:
  - Regelmässige lärmige Arbeiten sind im Gebäudeinneren, bei geschlossenen Fenstern und Türen auszuführen.
  - Regelmässige lärmige Arbeiten sind nur tagsüber an Werktagen (07:00 h bis 19:00 h) zulässig.
  - Lärmquellen im Gebäudeinneren dürfen Emissionen von maximal 90 dB (A) aufweisen (Mittelungspegel Leq in 1 m).
  - Die Gebäudehülle der Betriebsräume muss ein gewichtest Schalldämmmass von mindestens Rw = 32 dB aufweisen. Für allfällige Tore in den Ost- und Westfassaden ist ein Schalldämmmass von mindestens Rw = 22 dB erforderlich.
- Abweichungen von diesen Anforderungen sind möglich, wenn im Baubewilligungsverfahren mit einem Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass die Planungswerte bei allen baurechtlich möglichen Empfangspunkten im Bebauungsplan und in der Umgebung eingehalten sind.

### Ver- und Entsorgung

27. Das Meteorwasser von extensiv begrünten Dachflächen ist in den Bach abzuleiten. Dasjenige von ungedeckten Terrassen ist nach Möglichkeit über humusreiche Flächen in den Bach zu führen. An den im Plan bezeichneten Stellen sind, wo möglich, naturnah gestaltete Retentionsflächen vorzusehen.
28. An geeigneten Orten sind gemeinsame Entsorgungsstellen einzurichten.

### Schlussbestimmungen

29. Sofern dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von § 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) Ausnahmen gestatten.

174 HEL

OBJEKT: KMU Park Unterägeri, Rainstrasse, 6314 Unterägeri  
Bauherrschaft: Korporation Unterägeri, Zugerbergstrasse 32, 6314 Unterägeri

SITUATION  
Umgebung Gestaltungsplan

Mst.: 1:500

Dim.: 80x42

Dat.: 16.03.16 rev. 24.04.17 / 12.07.2017

Gez.: di / rk

Pl. Nr. 101

Architekt: Forrer Gerber AG, Uster West 18, 8610 Uster  
Landschaftsarchitekt: iten landschaftsarchitekten gmbh, Oberdorfstrasse 8, 6314 Unterägeri



**Freiraum**

Die grundsätzliche Gestaltung soll ideale Bedingungen für kleine Gewerbebetriebe bieten, die vor Ort Wohnen und Arbeiten kombinieren. Der Platz zwischen den Gebäuden muss als Umschlags- und Erschliessungsfläche dienen, weshalb kein Platz für grosse Grünflächen vorhanden ist. Abschnittsweise sollte der Belag durch versickerungsfähige Belagsflächen aufgelockert, beziehungsweise auch für Meteorwasser als Versickerungsfläche dienen. Einzelne Bepflanzungstreifen lockern die grossen Belagsflächen etwas auf. Es bietet sich zudem die Möglichkeit, je nach Nutzung der Zwischenräumen, diese Plätze mit grossen Pflanztrögen zu strukturieren. Der Baum dieser Bebauung ist die Zierkirsche, welche als Anlehnung, an die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung dieses Gebietes, erinnern sollen. Gleichzeitig bringen die Kirschenbäume mit ihrer Blütenpracht im Frühjahr und dem sich verfärbenden Laub im Herbst die Jahreszeiten in den KMU Park.

Zwischen den Baukörpern B und C wird eine Spiel- und Erholungsfläche gestaltet. Diese bietet einerseits Kindern, sowie auch den sich erholenden Gewerbetreibenden, einen ruhigen Aufenthaltsbereich. Dieser Bereich erstreckt sich bis den Naturraum am Heleghüslibach und hat so einen Bezug zum "Grünen".



**Fussgänger**

Die Haupt-Fussgänger Verbindung verläuft mitten durch den neuen KMU Park. Da die Verkehrsfläche übersichtlich und grosszügig ist, lässt dies eine gemischte Nutzung zu. Ein weiterer Fussweg verläuft parallel zur Rainstrasse. Dieser ist zurückgesetzt und ist durch einen Grünstreifen vom restlichen Strassenraum getrennt. Er führt direkt vor den südlichen Gebäuden durch und bietet so ideale Bedingungen für kleine Unternehmen, die direkt das Fussvolk oder vielleicht auch einen Velofahrer ansprechen wollen.

Ein weiterer bestehender Fussweg begleitet den neu erstellten Bachabschnitt. Dieser Fussweg wird mit einer „Parallel-Verbindung“ zur Weststrasse mit der Kapelle verbunden. So entsteht ein schöner Rundweg, abseits des grossen Verkehrs. Ein kleiner Platz ganz oben beim Helgehüslibach ermöglicht zudem zum zwischenzeitlichen Verweilen.

**Strassenraum**

Die neue Ahornstrasse, sowie die Rainstrasse grenzen den KMU-Park ab. Die Weststrasse wird zugunsten der bestehenden Kapelle, sowie des KMU-Parks, umgelegt. Auch eine südliche Erweiterungstrasse soll angegedachte Gewerbegebiete erschliessen. Die Rainstrasse soll durch eine Ahornbaumreihe begrünt werden. Der Ahorn ein Baum mit Geschichte im Ägerital und erweitert die Gestaltungsidee der Ahornstrasse. Diese Baumreihe grenzt und lockert zugleich die neue Bauungsstruktur auf.



**Kapelle**

Die denkmalgeschützte Kapelle hat einen hohen Symbolcharakter für das Gebiet Helgehüsl. Durch das Umlegen der Weststrasse bekommt sie etwas mehr Raum, welchen mit einem einfachen Kiesflächen gestaltet wird. Diese Kiesfläche wird mit Sitzelementen aufgewertet und bildet so eine Art Vorplatzcharakter. Die bestehenden Linden werden durch neue einzelne Bäume ergänzt. Die Baumreihe entlang der Rainstrasse öffnet sich bei der Kapelle und schliesst sich im weiteren Verlauf des Weges wieder. So wird die Bedeutung der Kapelle und deren Vorplatz gestärkt. Dieser Ort soll als ein Ort der Besinnung, der Erholung und als Auftakt ins vielfältige Wandergebiet wahrgenommen werden.

**Wasser**

Der vor kurzem erstellte Bach wird sich entwickeln und sich immer natürlicher präsentieren. Er holt so die Natur in das zunehmend stärker verbaute Gebiet. Der gesamte Bachraum wird naturnah gestaltet. Das Wasser welches sich nördlich der Kapelle, am tiefsten Punkt sammelt, soll in einem Teich gesammelt werden, welcher temporär Wasser führen soll. Der Wasserstand wird über einen Schieber geregelt, von welchen aus das Wasser, unter der Weststrasse durch, in den Bachlauf geführt wird.

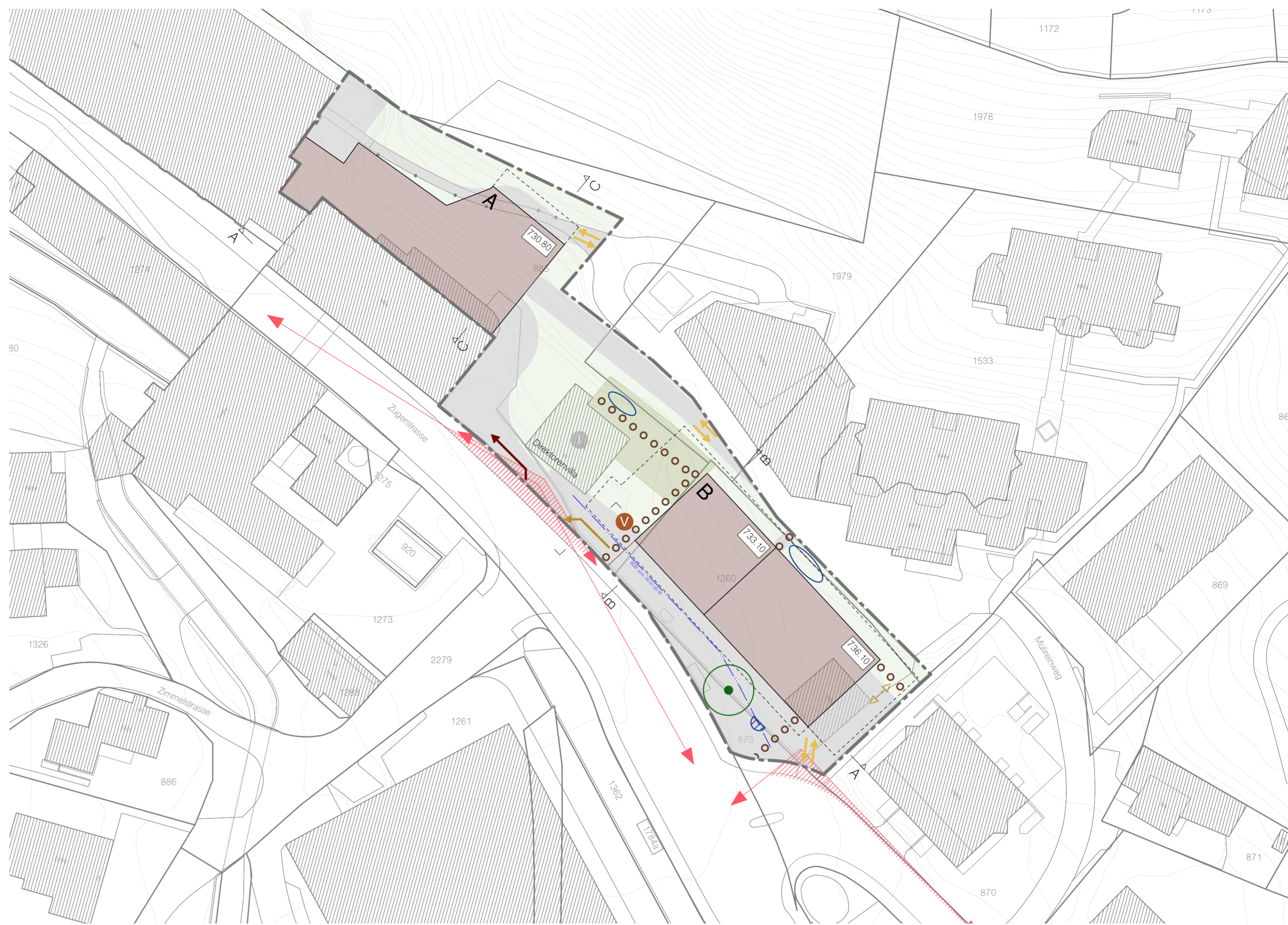
Begrünte Dachflächen halten das Niederschlagswasser zurück. Das Wasser wird auf Retentionsflächen geleitet, welche teilweise mit unterirdischen Retentionskörper ausgestattet werden. Bei Niederschlagspitzen wird so eine kontrollierte Abgabe des Dachwassers sichergestellt werden.



DIMENSION STRASSE  
Bankett 0.5m  
Fahrbahn 6.0m  
Gehweg 2.5m  
Bankett 0.3m



Stand Beschluss zur Genehmigung durch die Baudirektion



KEEAS  
raumkonzepte

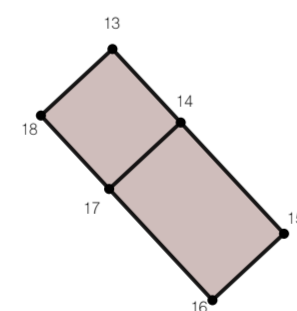
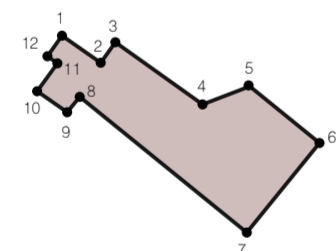
KEEAS AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich  
044 252 85 45  
www.keas.ch

#### Änderungsinhalt Situationsplan

Keine inhaltlichen Änderungen

#### Koordinaten Baubereiche

1	2685973.31	/	1221825.14
2	2685979.45	/	1221820.85
3	2685981.78	/	1221824.10
4	2685995.62	/	1221814.23
5	2686002.92	/	1221817.25
6	2686014.18	/	1221808.11
7	2686002.64	/	1221793.90
8	2685976.12	/	1221815.43
9	2685974.13	/	1221812.99
10	2685969.36	/	1221816.32
11	2685972.58	/	1221820.75
12	2685970.99	/	1221821.88
13	2686036.62	/	1221772.12
14	2686047.45	/	1221760.46
15	2686063.84	/	1221742.81
16	2686052.49	/	1221732.26
17	2686036.09	/	1221749.91
18	2686025.26	/	1221761.57



#### Bestimmungen (Änderungen rot markiert)

##### Art. 1. Zweck

- Die Sicherung einer zeitgemässen und nachhaltigen Nutzung der historischen Gewerbeflächen der Inneren Spinnerei.
- Der Erhalt der historischen Gebäude der Inneren Spinnerei als Ort für Arbeit und Gewerbe.
- Die Aufwertung des Ortsbildes und des Freiraums im Bereich des Dorfeingangs.
- Eine hochwertige architektonische Gestaltung und ortsbauliche Einordnung der Neubauten in die bestehende Dorfeingangssituation und den denkmalgeschützten Kontext.
- Eine optimale Erschliessung des Areals.

##### Art. 2. Geltungsbereich

- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.

##### Art. 3. Bestandteile

- Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

###### Verbindliche Bestandteile

- Situationsplan Massstab 1:500
- Bestimmungen

###### Erläuternde Bestandteile

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

###### Wegleitende Bestandteile

- Umgebungsplan vom 29. April 2015

##### Art. 4. Bebauung

- Gebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Im Baubereich B muss die Fassade auf Seite der Kantonsstrasse auf die im Situationsplan bezeichnete Pflichtbaulinie gebaut werden.
- Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Dachaufbauten überschritten werden.
- Im Baubereich B ist ein Attikageschoss vorzusehen. Dieses ist an der Ost-, Süd und Westfassade fassadenbündig anzuordnen.
- Es sind keine vorspringenden Terrassen oder Balkone über die Baubereiche hinaus zulässig.

##### Art. 5. Gestaltungsgrundsätze

- Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl als Einzelteile als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
- Im Baubereich B sind nur Flachdächer erlaubt.
- Die Fassadengestaltung muss sich in der Gliederung und Materialisierung an den historischen Industriebauten orientieren. Die Farbgestaltung ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

##### Art. 6. Nutzung

- Für Bauten im Baubereich B gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche (aGF) von 1'947 m<sup>2</sup>. Das Nutzungsmass im Baubereich A wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.
- Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen zulässig.

##### Art. 7. Erschliessung

- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
- Zufahrten müssen in den Geländeverlauf harmonisch eingefügt werden.

##### Art. 8. Parkierung

- Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind auf dem Baubereich B weitestgehend unterirdisch und auf dem Baubereich A auf dem Dach anzuordnen. Die Abstellplätze für Kundschaft auf dem Baubereich B im Erdgeschoss sind in das Gebäude zu integrieren und dürfen einen Einschnitt ins Gebäude von max. 13 m Breite und max. 4.5 m Höhe nicht überschreiten.
- Für Baubereich A können mindestens 13 und maximal 29 Abstellplätze erstellt werden.
- Es sind Veloabstellplätze an gut zugänglicher Lage innerhalb des Gebäudes oder in Eingangsnähe vorzusehen.

##### Art. 9. Freiraum

- Die Gestaltung des Freiraums erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 29. April 2015.
- An der Ecke Zugerstrasse / Alte Landstrasse ist ein öffentlicher Platz mit einem grosskronigen Laubbaum und dem bestehenden historischen Brunnen zu gestalten.
- Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzplan und Materialkonzept basierend auf dem Umgebungsplan vom 29. April 2015 einzureichen.
- Der im Situationsplan definierte Spiel- und Begegnungsbereich ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- Die Dachflächen sind zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen, Parkplätze oder für technische Dachaufbauten und deren Erschliessung genutzt werden.
- Im rückwärtigen Bereich der Direktorenvilla sind Stützmauern und Hangsicherungen zu begrünen.

##### Art. 10. Entwässerung

- Das Meteorwasser ist zu Versickern oder mittels Retention zeitversetzt in das Leitungssystem abzugeben.

##### Art. 11. Ver- und Entsorgung

- Für die Abfallentsorgung steht die Unterfluranlage auf GS Nr. 1261 zur Verfügung.

##### Art. 12. Schlussbestimmungen

- Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.
- Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

# Ordentlicher Bebauungsplan Areal Mülirein, Unterägeri

Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan  
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

16. August 2023



## Impressum

KEEAS AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich  
044 252 85 45, [www.keemas.ch](http://www.keemas.ch)

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

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Zielsetzung	7
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2	Richtprojekt	10
2.1	Allgemein	10
2.2	Bauräumliches Konzept	10
2.3	Freiraumkonzept	12
2.4	Erschliessungskonzept	13
3	Ordentlicher Bebauungsplan	15
3.1	Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Müllrein	15
3.2	Abweichungen von der Regelbauweise	19
4	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	22
4.1	Änderungen im Situationsplan	22
4.2	Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Müllrein	22
5	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	24
6	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	25
7	Mitwirkungen	26
7.1	Ablauf	26
7.2	Ergebnis Einspracheverfahren	27
8	Planungsablauf	27

## Vorwort zur Überführung

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

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

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

# 1 Einleitung

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

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

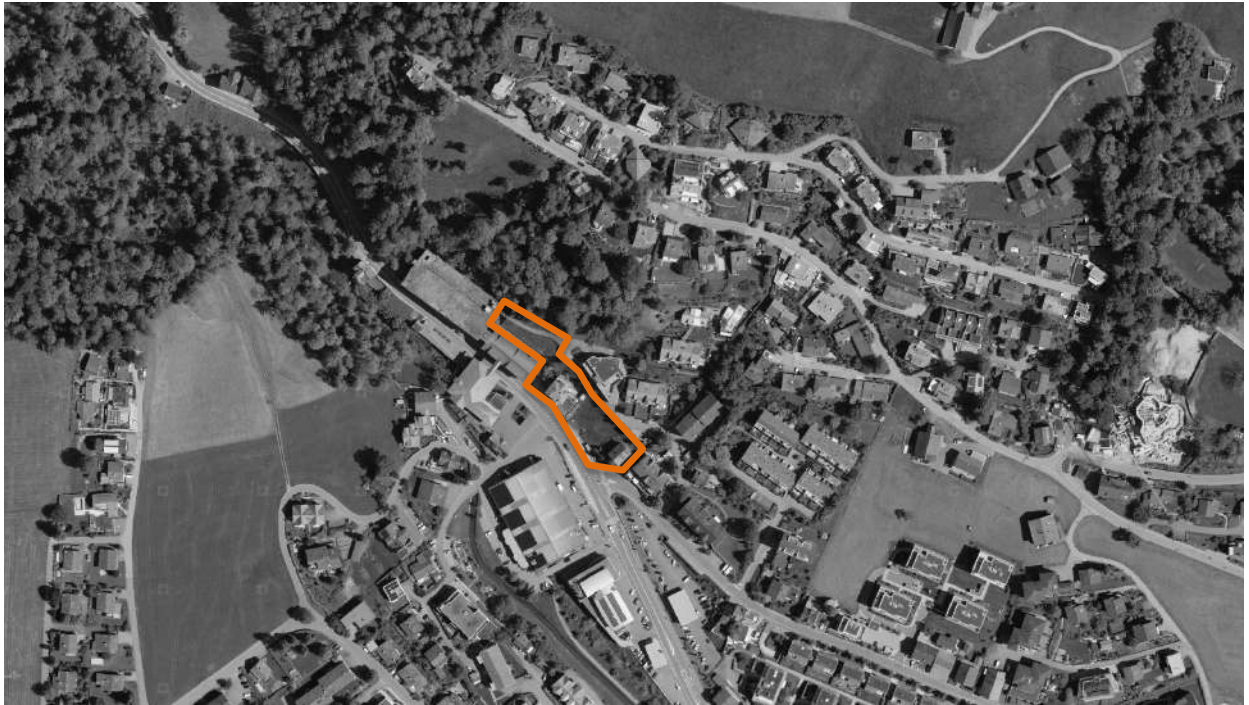
### Areal Mülirein

Seit deren Entstehung im Jahr 1834 prägen die Gebäude der «Inneren Spinnerei» auf dem rund 3 ha grossen Areal Mülirein entlang der Zugerstrasse 88/86 den Ortseingang von Unterägeri. Das Ensemble steht heute unter Denkmalschutz und wird nach wie vor als industrieller Produktionsort genutzt, was sich zunehmend als Herausforderung darstellt.



Die Innere Spinnerei auf dem Areal Mülirein (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Mülirein Art. 47 RPV vom 7.01.2016)

Um dessen jetzige Nutzung als Produktionsort langfristig sicherzustellen, braucht es zusätzliche Lager- und Produktionsflächen sowie einen entsprechenden Neubau im westlichen Teil. Zudem soll im östlichen Teil ein Neubau mit Wohn- und Gewerbeflächen entstehen, der das industriell geprägte Ensemble der Spinnereigebäude ergänzt, eine nachhaltige Nutzungsmischung sicherstellt und eine dem Standort angemessene Dichte – entsprechend den Zielen der Innenentwicklung – erfüllt. Durch die Weiterentwicklung des Areals wird ausserdem die Chance genutzt, die ortsbauliche Eingangssituation qualitativ weiterzuentwickeln und in diesem Sinne eine den Strassenraum begleitende Überbauung zu schaffen. Auch soll die Erschliessung des Perimeters optimal geregelt und der historischen Situation mittels einer entsprechenden Umgebungsgestaltung Rechnung getragen werden. Der vorliegende Bebauungsplan für das Areal Mülirein soll eine qualitative Weiterentwicklung der Inneren Spinnerei sowohl für die Gemeinde als auch für die Eigentümerschaft sichern.



Luftbild mit Perimeter (Quelle: map.geo.admin.ch)

2012 wurde die erste Version des Bebauungsplans Mülirein dem Gemeinderat eingereicht und 2013 der Baudirektion des Kantons Zug zur Vorprüfung vorgelegt. Aufgrund der kantonalen Vorbehalte sowie der veränderten Ausgangslage der Zonenzuordnung innerhalb des Bebauungsplanperimeters entschloss sich die Gemeinde danach den Bebauungsplan neu aufzulegen. Der Bebauungsplan und das Richtprojekt wurden überarbeitet, mit den Anregungen der kantonalen Denkmalpflege sowie dem Amt für Wald und Wild abgestimmt und 2015/16 verabschiedet sowie genehmigt.

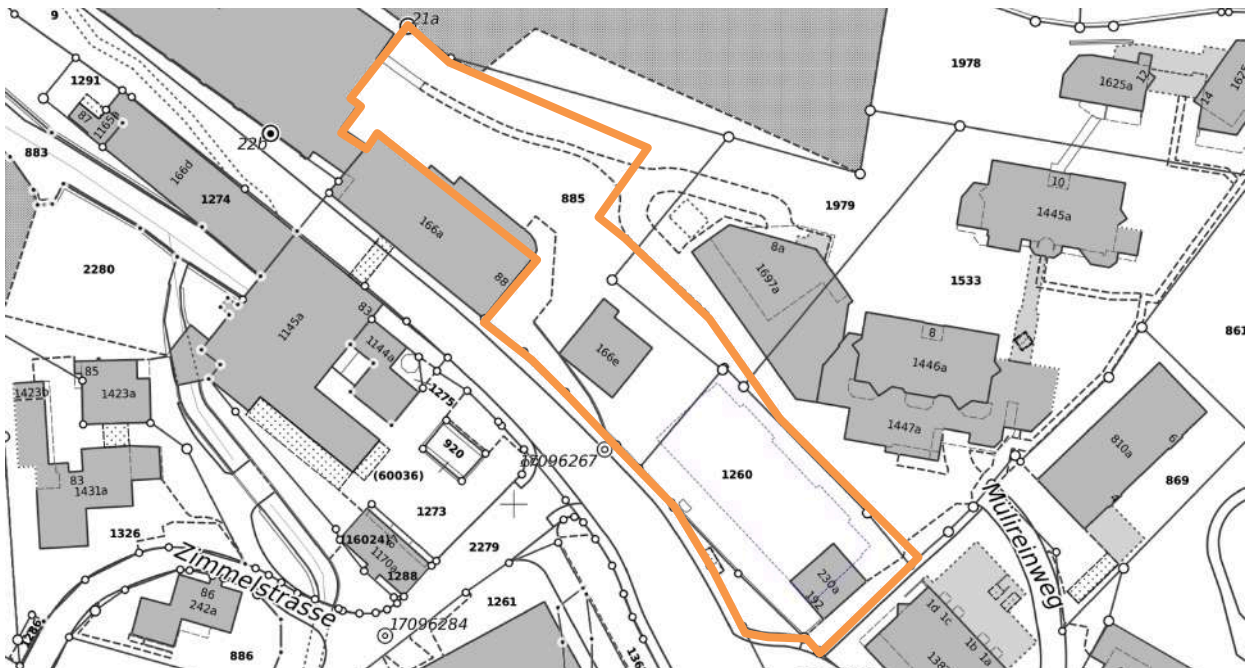
#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden ordentlichen Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

Grundstück GS Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
885 (Teilfläche)	SAE Immobilien AG	1'880 m <sup>2</sup>
1260	SAE Immobilien AG	1'091 m <sup>2</sup>
1979 (Teilfläche)	SAE Immobilien AG	170 m <sup>2</sup> (Erschliessung)
1533 (Teilfläche)	Stockwerkeigentum	59 m <sup>2</sup> (Erschliessung)
873 (Teilfläche)	Einwohnergemeinde Unterägeri	100 m <sup>2</sup> (öffentlicher Platz)
870 (Teilfläche)	Hodel Finanz AG	5 m <sup>2</sup> (Erschliessung)
8 (Teilfläche)	Kanton Zug	14 m <sup>2</sup> (Erschliessung)
<b>Total Geltungsbereich</b>		<b>3'319 m<sup>2</sup></b>

Der Bebauungsplanperimeter umfasst den östlichen Teil des GS Nr. 885 mit der Direktorenvilla sowie das ganze Grundstück GS Nr.1260. Zudem schliesst er kleinere Flächen der GS Nrn. 1979, 1533, 870, 8 und 873 mit

ein, welche für die übergeordnete Erschliessung und Umgebungsgestaltung notwendig sind.



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

#### Verfahrensschritte

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

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

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

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

## 1.2 Zielsetzung

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan werden folgenden Ziele angestrebt:

- Die Innere Spinnerei als Produktionsstandort erhalten und ausbauen;
- Eine bessere Nutzungsmischung erreichen (Leerstände vermeiden);
- Die Dichte an diesem öffentlichen Verkehrsknotenpunkt maximieren;
- Die ortsbauliche Eingangssituation stärker herausarbeiten und qualitativ aufwerten;
- Den industriellen Charakter des Dorfeingangs durch eine entsprechende Ausgestaltung der Neubauten stärken;
- Mit dem denkmalgeschützten Kontext rücksichtsvoll umgehen;
- Durch eine übergeordnete Umgebungsgestaltung die Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des Areals erhöhen;
- Eine optimale Gesamterschliessung des Areals unter Berücksichtigung der übergeordneten Verkehrsführung erreichen;
- Geeignete Massnahmen für den Lärmschutz implementieren;
- Eine zweckmässige Ver- und Entsorgung ausscheiden und regeln

## 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan Zug weist das betroffene Gebiet dem Siedlungsgebiet und einen Teil dem Vorranggebiet Arbeitsnutzung entlang einer Hauptverkehrsstrasse zu. Im Norden grenzt ein Wald mit besonderer

Schutzfunktion gegen Naturgefahren an. Entlang der Zugerstrasse verläuft eine übergeordnete Radstrecke. Die Zugerstrasse bildet einen Teil des Hauptnetzes für den leistungsfähigen öffentlichen Verkehr. Mit der Bushaltestelle «Spinnerei» ist das Bebauungsplangebiet sehr gut mit dem öV erschlossen.



Auszug Richtplankarte Kanton Zug (Quelle: Kanton Zug, Richtplankarte Stand 2014) (Orange: Bereich Bebauungsplan)

#### Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan 2008 weist das Areal dem Siedlungsgebiet vorrangig für Arbeiten und den östlichen Teil auch für Wohnen zu. Teile des Geltungsbereichs liegen in oder an der Ortsbildschutzzone. Im Norden grenzen Teile des Perimeters an Landwirtschaftsgebiet und an den Wald, im Osten an ein Gebiet mit vorrangiger Wohnnutzung und auf der gegenüberliegenden Strassenseite wird das Vorranggebiet Arbeitsnutzung weitergeführt.

#### Nutzungsplanung

Im Zonenplan der Gemeinde Unterägeri ist der Geltungsbereich hauptsächlich als Arbeitszone A (AA, hellblau) und als Wohn- und Arbeitszone (WA3, orange / schraffiert) ausgewiesen. Ebenfalls eingeschlossen sind in der Wohnzone W2b (gelb / schraffiert) resp. Verkehrsfläche (weiss) liegende kleinere Flächen. Diese dienen der übergeordneten Erschliessung und der Umgebungsgestaltung.

An das Grundstück GS Nr. 885 grenzen im Norden ein Wald sowie im Nordosten eine Wohnzone W2b an. Das Grundstück liegt in Teilen in der Ortsbildschutzzone. An das Grundstück GS Nr. 1260 grenzen im Südwesten die Zugerstrasse, im Südosten eine Wohnzone W3 und im Nordosten eine Wohnzone W2b. Es ragt somit in diese Wohngebiete hinein.





Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Unterägeri (Quelle: zugmap.ch)

Für die Arbeitszone A gelten folgende Bestimmungen:

- Baumasse: 6.66\*, Grenzabstand: 5 m; Gebäudelänge: frei; Gebäudehöhe: 13 m

Für die Wohn- und Arbeitszone WA3 gelten folgende Bestimmungen:

- Geschosszahl: 3; Ausnützung: 1.05\*; Grenzabstand: 5 m; Gebäudelänge: frei; Min. Spielfläche 10%

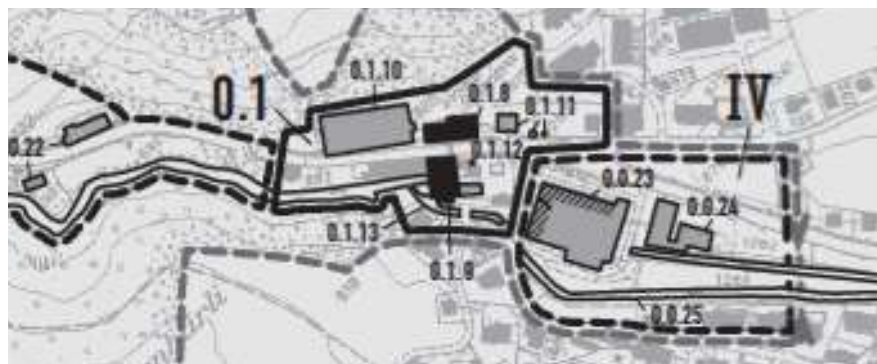
\*Vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung)

Denkmalschutz (ISOS)

Sowohl innerhalb als auch direkt angrenzend an den Bebauungsplanperimeter befinden sich verschiedene Gebäude im Verzeichnis der geschützten Denkmäler des Kantons Zug. Der Gründungsbau der Inneren Spinnerei von 1834 ist ein dreigeschossiger Massivbau unter steilem Sparrendach. Daneben liegt die Fabrikantenvilla von 1848, die mit dem klassizistischen Walmdachbau und gusseisernem Vordach den Abschluss des historischen Ensembles bildet. Ergänzt wird die Situation durch einen alten Brunnen unter einer grossen Linde.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse liegt der nicht mehr zum Perimeter gehörende, quer über die Lorze stehende Walmdachbau aus dem Jahre 1846 und der alte Fabrikschlot, das Wahrzeichen der Fabrikanlage. Sie sind ebenfalls im Verzeichnis der geschützten Denkmäler des Kantons Zug als Schutzobjekt eingetragen.

Die Innere Spinnerei auf GS Nr. 885 ist darüber hinaus im Inventar Schützenswerter Ortsbilder Schweiz (ISOS) aufgeführt. Die Gesamtsituation der Inneren Spinnerei inklusive der dazugehörigen Bereiche südlich der Zugerstrasse werden mit ihrer Umgebung als Teil der «Baugruppe Innere Spinnerei» eingestuft. Hierunter fällt auch das gesamte Grundstück GS Nr. 885.



Auszug Grundplan ISOS (Quelle: bak.admin.ch)

## 2 Richtprojekt

### 2.1 Allgemein

Auf einem Teil des Grundstücks Nr. 885 sollen zusätzliche Flächen für die Aufrechterhaltung und Erneuerung der bestehenden Nutzung der Produktionsgebäude entstehen. Vorgesehen ist der Neubau eines Lager- und Produktionsgebäudes, das sich nördlich an das historische Spinnereigebäude angliedert. In diesem Zusammenhang soll auch die nördliche Erschliessung über den Mülireinweg weiter ausgebaut sowie die bestehende Zufahrt von der Zugerstrasse her optimiert werden.

Auf der Parzelle GS Nr.1260 soll das bestehende Wohnhaus am südöstlichen Rand des Grundstücks abgebrochen und durch ein neues Wohn- und Gewerbegebäude ersetzt werden. Dabei soll vor allem das Erdgeschoss eine öffentliche Ausgestaltung erfahren und durch eine optimale Erschliessung gut zugänglich gemacht werden. Durch eine übergeordnete Umgebungsgestaltung soll eine verbesserte Nutzungs- und Aufenthaltsqualität geschaffen sowie die Ortsbauliche Situation aufgewertet werden.

### 2.2 Bauräumliches Konzept

Wesentliche Triebkraft bei der Gestaltung der Neubauten bilden die umliegenden Schutzobjekte der Inneren Spinnerei. Der Gegensatz zwischen dem industriellen Charakter der Gründungsbauten mit dessen imposanter Volumetrie sowie der rohen Fassadengestaltung und der romantischen Direktorenvilla verleiht dem Ortseingang eine für Unterägeri einzigartige räumliche Qualität. Die gilt es zu bewahren und zu stärken.

Dies wird erreicht, indem die Direktorenvilla neu den Mittelpunkt und nicht mehr den Abschluss des Gesamtensembles darstellt. Dafür schafft der neue Wohn- und Gewerbebau den entsprechenden Rahmen. Sein Volumen ist so gesetzt, dass ein zum alten Produktionsgebäude hin vergleichbarer Abstand zwischen Villa und Neubau erhalten bleibt. Diese Symmetrie verleiht dem Ensemble eine gewisse Ruhe und trägt dazu bei, die Präsenz der Villa in den Vordergrund zu rücken. Als einfaches, kubisches Volumen ausgestaltet, ordnet er sich parallel zur Zugerstrasse an und nimmt dabei die Flucht der Direktorenvilla auf, um sie nicht zu dominieren. Die Proportionen, die Fassaden- und Fenstereinteilung sowie die schlichte Ausgestaltung und Materialisierung des Neubaus orientieren sich dabei am bestehenden Produktionsgebäude. So entsteht gestalterisch keine Konkurrenz zur Direktorenvilla und die restlichen Gebäude bilden gemeinsam eine Einheit.

Die Höhenentwicklung der Fassade und die Positionierung des Attikas widerspiegeln ebenfalls den Fokus auf die Direktorenvilla. So wird das Attikageschoss ganz an das östliche Ende des Baukörpers geschoben und schliesst dreiseitig an die Fassade an. Dadurch reduziert sich die Höhe des

Gebäudekörpers gegen die Direktorenvilla und verleiht ihr Präsenz und Strahlkraft. Zudem wirkt das Attikageschoss nicht aufgesetzt und widerspiegelt die solitäre Gebäudekubatur der Gründungsbauten. Insgesamt entsteht eine fortlaufende Bebauungsstruktur, welche den Ortseingang von Unterägeri ortsbaulich klärt und prägnant fasst.

Sowohl die Fenstereinteilung als auch die Materialisierung sind einfach und zurückhaltend gestaltet, um den schlichten Charme des angrenzenden historischen Industrieensembles weiterzuführen. Auch auf auskragende Balkone auf der südlichen Strassenfassade wird aufgrund der typologischen Fremdartigkeit verzichtet, was den Industriecharakter des Gebäudes unterstützt und zur architektonischen Einbindung in den Kontext beiträgt. Der Neubau des Wohn- und Gewerbehauses setzt damit den Bebauungscharakter der Inneren Spinnerei fort und fügt sich so harmonisch in die gegebene historische Situation und Umgebung ein. Durch den Neubau und die sorgfältige Umgebungsgestaltung wird der Anlage neuen Wert gegeben und das historische Gesamtbild aufgewertet.

Im Rahmen der Grundrisskonzeption wurde im speziellen auf die örtliche Lärmbelastung reagiert. Die Wohnräume orientieren sich sowohl zur Strasse als auch zur Strasse abgewandten Seite des Gebäudes. Exponierte Räume sind über eine Loggia belüftet. Das Gebäude umfasst ca. 13 Wohnungen, wobei die Grundrisslayouts eine flexible Zuteilung der Anzahl Zimmer zu den jeweiligen Wohnungen gewähren.

Das neue Lager- und Produktionsgebäude bezweckt die funktionale Weiterentwicklung der Inneren Spinnerei. Wie bei allen Industriearealen sind die Räume einem ständigen Wandel unterworfen. So sind seit der Gründung 1834 bereits mehrere Anpassungen und Erweiterungen bei der Inneren Spinnerei zu erkennen. Im zu erstellenden Anbau sind Flächen vorgesehen, die vorwiegend als Lager sowie zur Produktion und zur effizienteren Erschliessung der bestehenden Gebäude genutzt werden sollen. Sie stehen damit in direktem Zusammenhang zur heutigen Nutzung im Spinnereigebäude. Gleichzeitig ist der Anbau aber auch so angeordnet, dass eine flexible Umnutzung für diverse andere Funktionen ebenfalls möglich wäre. Eine verbesserte Erschliessung der neuen Flächen durch den Ausbau der Zufahrt Mülreinweg soll die Nutzbarkeit zusätzlich optimieren und nachhaltig sichern.

Der geplante Neubau fügt sich direkt an der strassenabgewandten Rückseite des Altbaus der Inneren Spinnerei an. Er schliesst die rückwärtige Lücke zwischen dem bestehenden Spinnereigebäude und der gewachsenen Topografie. Durch einen Rücksprung der seitlichen Fassade von den bestehenden Gebäudeecken, der geringen Höhe und der Einbettung in die Topografie tritt der Anbau kaum in Erscheinung und die Gebäudekubatur des Altbaus bleibt einwandfrei ablesbar. Zudem lehnt sich der Neubau in seiner formalen Ausgestaltung sowie der Materialität und Gliederung der Öffnungen an die Gründungsbauten an.

## 2.3 Freiraumkonzept

Die Gestaltung des Freiraums setzt sich mit der Historie des Ortes auseinander. Dabei steht die Grünfläche um das denkmalgeschützte Direktorenhaus besonders im Zentrum. Diese wird als Garten ausgestaltet, der durch verschiedene Bereiche wie einen Baumgarten, eine Blumenwiese und kleine Plätze gegliedert ist. Die Strukturierung orientiert sich dabei am historischen Vorbild alter Villengärten. Für diese ist auch der Umgang mit Stützmauern und Treppen typisch, um Höhenversätze im Terrain zu kompensieren. Dementsprechend soll auch die Steigung des Geländes um die Villa geschickt durch kleine Mauern gegliedert und damit das Direktorenhaus angemessen in Szene gesetzt werden.

Die daraus resultierenden Terrassen bilden einen deutlichen Mehrwert für die Bewohnenden der Villa und den Nutzenden des Wohn- und Gewerbegebäudes. Ein Teil des Gartens wird allen zur Verfügung stehen wie beispielsweise der Spielplatz und die Wiese. Den Bewohnenden des Direktorenhauses bietet sich die Möglichkeit, sich in einen eigenen Aussenbereich zurückzuziehen. Insgesamt stellt der Garten damit ein wesentliches, freiräumliches Bindeglied zwischen den historischen Industriebauten und dem neuen Wohn- und Geschäftshaus dar.

Für die Freiraumgestaltung ist auch die Zone zwischen der Zugerstrasse und dem geplanten Gewerbe- und Wohngebäude von Bedeutung. Hier wird einerseits bis zur Grundstücksgrenze eine grosszügig dimensionierte, halböffentliche Vorzone geschaffen, welche sich auf die Flucht der Direktorenvilla bezieht und der Erdgeschossnutzung dient. Andererseits bildet nach einem kleinen Höhenversatz im Kreuzungsbereich Zugerstrasse/Alte Landstrasse ein kleiner öffentlicher Platz den Abschluss des Perimeters. Ein solitärer, grosskroniger Lindenbaum sowie der historische Brunnen bilden, eingebettet in eine Sitzbank entlang der Stützmauer, die zentralen Elemente dieses Platzes. Die Solitärelinde ersetzt den bestehenden Baum auf dem Grundstück GS Nr. 1260 und verleiht dem Platz seinen unverwechselbaren Charakter. Eine angemessen grosse Treppe verbindet den Platz mit der Vorzone vor dem Erdgeschoss und dem Eingang ins Gebäude.

Ein Fussweg verbindet die Vorzone mit dem Garten zwischen Villa und Wohnhaus und führt zu einem Laubengang, welcher die Wohnungen erschliesst. Der Laubengang führt zudem über eine Treppe direkt zum kommunalen Fussweg (der rechts entlang des Grundstücks verläuft) und über eine Brücke zum angrenzenden Mültreinweg.

Die Abstufung des Terrains ist wesentlicher Bestandteil der Umgebungsgestaltung. Während in den Bereichen neben und vor der Villa bewusst Stützmauern verwendet werden, sollen alle anderen Stützmauern, vor allem jene für die Gewährleistung der Erschliessung, soweit möglich naturnah ausgestaltet sein. So sollen beispielsweise Höhensprünge zur rückwärtigen Erschliessung mit begrünter Stützmauern überwunden und in die Topografie eingebettet werden. Gehölzvorpflanzungen und Kletterpflanzen tragen dazu

bei, dass vor allem im Kontext des Direktorenhauses ein grüner und damit neutraler Hintergrund entsteht.

Aufgrund ökologischer Aspekte sollen nicht genutzte Flachdächer begrünt und an den geeigneten Stellen Versickerungsmulden und Retentionsanlagen ausgebildet werden. Die Anordnung und Dimensionierung der Entsorgungsstelle ist zweckmässig und auf das notwendige Minimum beschränkt.

Die Vielfältigkeit der Umgebungsgestaltung sichert eine besonders hohe Aufenthaltsqualität und bildet einen attraktiven Anziehungspunkt in der sonst eher zweckmässig gestalteten Nachbarschaft (Industrie- und Gewerbegebäude, Garagen und Tankstellen). Der Garten der Direktorenvilla und der Platz bei der Bushaltestelle stehen im Zentrum der landschaftsarchitektonischen Qualität.



Umgebungsgestaltung (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Mülirein Art. 47 RPV vom 7.1.2016)

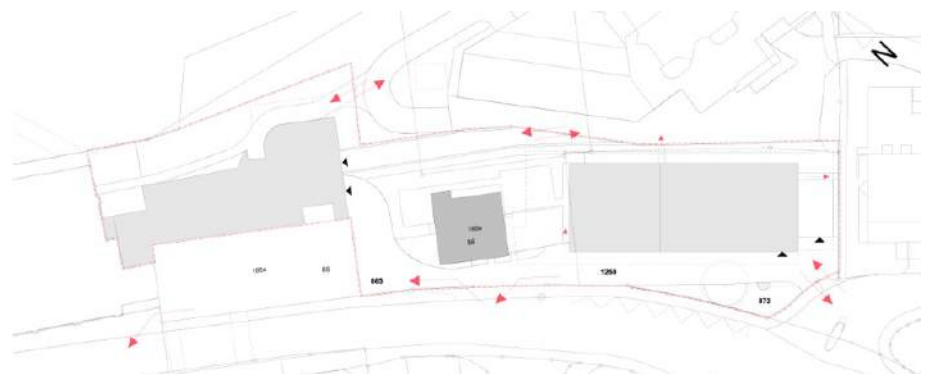
## 2.4 Erschliessungskonzept

Die Optimierung der Gesamterschliessung ist ein wesentlicher Bestandteil der Neugestaltung des Areals. So werden die Zufahrten sowohl zu den bestehenden Spinnereigebäuden als auch zum neuen Wohn- und Gewerbegebäude angemessen dimensioniert. Die Zufahrten agieren entlastend für die Zugerstrasse und werden den Sicherheitsanforderungen entsprechend ausgebildet. Dabei erfolgt die Erschliessung auf drei in der Höhe versetzten Ebenen. Das Erdgeschoss des neuen Produktions- und Lagergebäudes wird von der Zugerstrasse, entlang des Altbaus, erschlossen. Diese Erschliessung ist bestehend und wird ausgebaut. Eine Wegfahrt auf die Zugerstrasse ist nur für Lieferfahrzeuge möglich (entsprechend beschildert). Bei grossem Lieferungsandrang kann auf die Einfahrt des Wohn- und Gewerbegebäudes zurückgegriffen werden.

Die mittlere Ebene sowie das Dach des Produktions- und Lagergebäudes werden über den Mülireinweg erschlossen. Die Zufahrten werden dabei von der bestehenden Privatstrasse auf den Grundstücken Nrn. 1979 und 1533 in das Gelände des Perimeters eingeschnitten. Auf dem Dach des Lagergebäudes befinden sich 13 Abstellplätze für Besuchende.

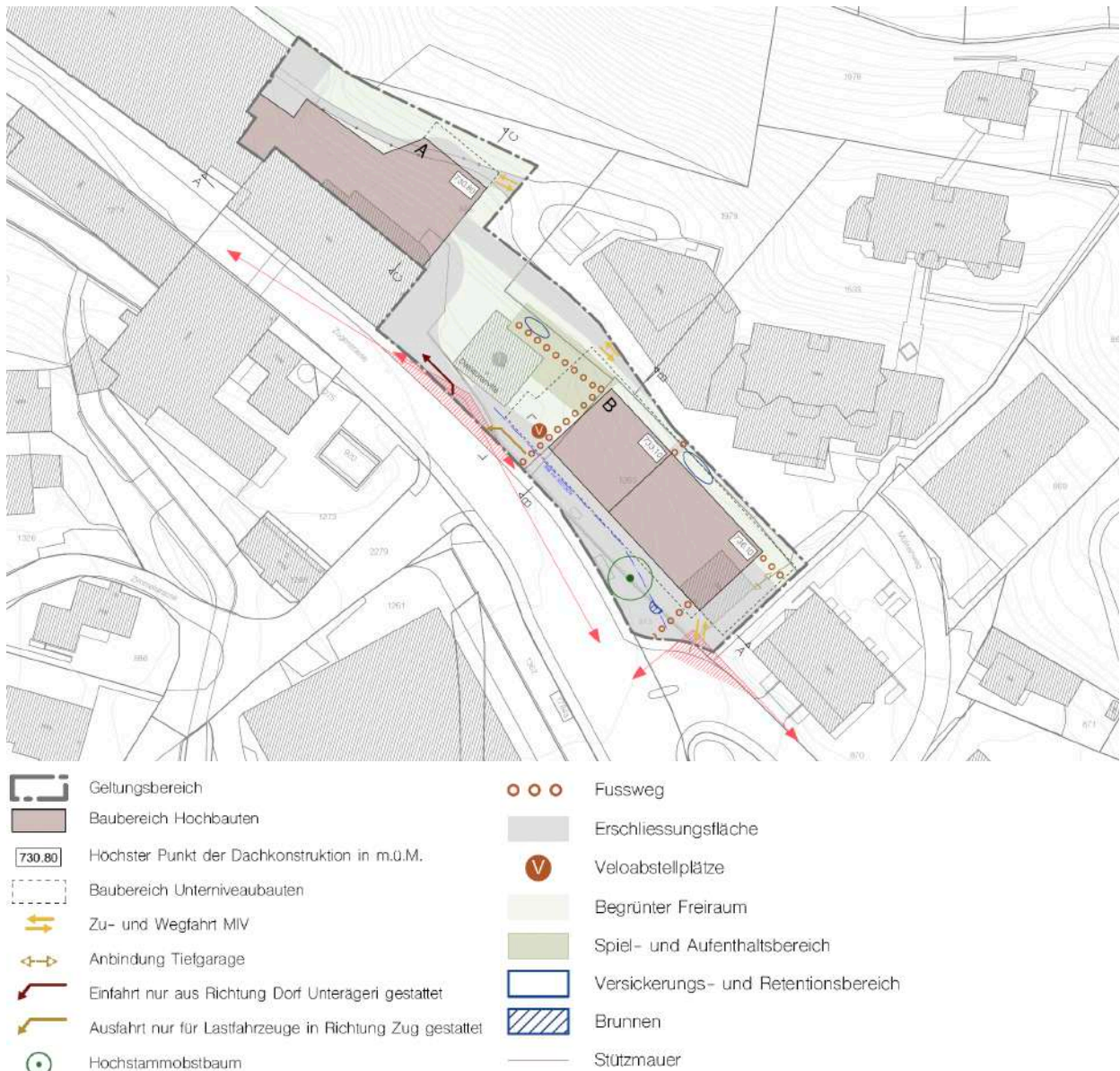
Die Zu- und Wegfahrt zum Wohn- und Gewerbegebäude erfolgt über die Alte Landstrasse. Direkt daran ist die Tiefgarageneinfahrt angeordnet. Sie ist teilweise überdeckt. Die unterirdische Sammelgarage umfasst 26 Abstellplätze. Im Erdgeschoss des Volumens sind zudem vier weitere Abstellplätze für Besuchende in das Gebäude integriert. Entlang der gesamten Strassenfassade wird eine Durchfahrtsbreite von ca. 5 m freigehalten. Diese dient zum einen als Ausweichmöglichkeit bei grossem Lieferungsandrang für die Inneren Spinnereigebäude und zum anderen für die Erschliessung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Die Anbindung an das übergeordnete Fuss- und Velonetz ist durch die Erstellung mehrerer Verknüpfungspunkte sichergestellt (siehe Freiraumkonzept). Bei der Erschliessung des Wohn- und Gewerbegebäudes wurde grundsätzlich zwischen dem Zugang zu den Wohnungen und dem Gewerbe unterschieden. Während die Gewerbeflächen direkt von der Strasse bzw. der angegliederten Vorzone zugänglich sind, erschliesst ein interner Fussweg links entlang des Gebäudes den im Norden gelegenen Laubengang, welcher die Wohnungen bedient. Der Laubengang ist zudem an zwei Stellen mit dem öffentlichen und privaten Wegnetz verbunden. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss sind hingegen sowohl direkt von der Vorzone als auch über den grosszügigen Eingangsbereich, der in der Nähe des öffentlichen Platzes liegt, zugänglich. Im Eingang befindet sich auch noch der Lift für die Wohnungen.



Erschliessungskonzept (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Mülirein Art. 47 RPV vom 7.1.2016)

### 3 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Mülerein mit Legende (Quelle: KEEAS AG)

#### 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Mülerein

##### Zweck Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des ordentlichen Bebauungsplans auf Grundlage von § 32 PBG dargelegt.

##### Geltungsbereich Art. 2

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst fünf Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 3'319 m<sup>2</sup>.

### Bestandteile Art. 3

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

### Bebauung Art. 4

Im Bebauungsplan sind die maximalen Gebäudegrundflächen (Baubereiche A und B) sowie deren höchster Punkt der Dachkonstruktion (in m ü.M.) festgelegt. Der Baubereich A definiert dabei den Bereich des Lagers- und Produktionsgebäudes, welches direkt an das bestehende Spinnereigebäude angliedert wird. Innerhalb des Volumens von Baubereich B soll das Wohn- und Gewerbegebäude zu stehen kommen. Es setzt sich aus einem gewerblich genutzten Erdgeschoss sowie zwei Vollgeschossen und einem Attika für Wohnungen zusammen.

Vorspringende Gebäudeteile (inkl. Balkone, Erker und Hauptdach) dürfen die Baubereiche nicht überragen.

Das Attika ist an drei Seiten an die Fassade gebaut. Die Teile der Gebäude, die unterirdisch liegen, sind im Bebauungsplan separat vermerkt.

Im Baubereich B ist die Fassade des Gebäudes entlang der auf die im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinien zu erstellen. Diese Pflichtbaulinien garantieren die Ortsbauliche Qualität.

### Gestaltungsgrundsätze Art. 5

Alle Bauten sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Für die Gestaltung der Bauvolumen und Freiräume ist das Richtprojekt Umgebungsplan wegleitend.

Die Dächer sind als Flachdächer ausgestaltet.

Die Fassadengestaltung orientiert sich in der Gliederung und Materialisierung an den historischen Industriebauten. Die Farbgestaltung ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

### Nutzung Art. 6

Basierend auf dem Richtprojekt soll im Baubereich A ein Lager- und Produktionsgebäude entstehen, welches die Nutzung der bestehenden Spinnereigebäude ergänzt und der Vorgabe des Zonenplans entspricht.



## Ausnützung

Berechnung Baumassenziffer Arbeitszone (AA)	Baubereich A
Anrechenbare Landfläche	1'083 m <sup>2</sup>
Volumen	5'079 m <sup>3</sup>
Baumassenziffer	4.69

Die reguläre Baumassenziffer in der Arbeitszone (AA) beträgt gemäss Bauordnung Unterägeri 6.6\*. Im Rahmen des Bebauungsplans wird für den Baubereich B ein Volumen von 5'079 m<sup>3</sup> definiert. Dies entspricht einer Baumasse von 4.69.

Berechnung Ausnützung Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3)	Baubereich B
Anrechenbare Landfläche	1'786 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Geschossfläche (aGF)	1'947 m <sup>2</sup>
- Davon anrechenbare Geschossfläche Direktorenhaus	351 m <sup>2</sup>
- Davon anrechenbare Geschossfläche Neubau	1'596 m <sup>2</sup>
Ausnützungsziffer	1.16

Die reguläre Ausnützungsziffer in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) beträgt gemäss Bauordnung Unterägeri 1.05\*. Im Rahmen des Bebauungsplans wird für den Baubereich B eine aGF von 1'947 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies entspricht einer Ausnützung von 1.10.

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

## Erschliessung Art. 7

Die Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr sind im Situationsplan durch entsprechende Pfeile ausgewiesen und dürfen nur in diesen Bereichen ausgeführt werden. Zudem wird die Einhaltung der Sichtfelder aufgezeigt. Die Erschliessung innerhalb des Areals ist im Situationsplan durch die Erschliessungsfläche gekennzeichnet. Der im Situationsplan definierte begrünte Freiraum erschliesst die Gebäude und vernetzt das Areal mit der Umgebung.

Die Erschliessung des Lagergebäudes auf GS Nr. 885 erfolgt über den Müllreinweg. Bei diesem handelt es sich um eine Privatstrasse, welche zu den Grundstücken Nrn. 870 (Hodel Finanz AG), 1533 (Stockwerkeigentum) und 1979 (SAE Immobilien) gehört. In einem privatrechtlichen Vertrag muss die Benutzung des Müllreinwegs für die Nutzenden des Lagergebäudes auf dem Grundstück Nr. 885 geregelt werden.

## Parkierung Art. 8

Gemäss den Vorgaben der Bauordnung Unterägeri ist bei einem Gewerbebau pro 40 m<sup>2</sup> Nutzfläche mindestens ein Parkplatz vorzusehen. Auf diese Pflichtzahl ist ein Reduktionsfaktor aufgrund der ÖV-Gütekategorie anzuwenden. Im Bereich des Bebauungsplans Mülirein herrscht die ÖV-Gütekategorie C vor, was eine Reduktion auf 50%–100% der Pflichtzahl zur Folge hat. Demnach wären für das Lager- und Produktionsgebäude aus der Pflichtzahl von 29 Abstellplätzen (AP) nach ÖV-Reduktion noch 14.5–29 AP notwendig (+3 Besuchende) und beim Gewerbebau nach ÖV-Reduktion noch 4.5–9 AP notwendig (+1 Besuchende). Im Rahmen des Bebauungsplans sind für das Lagergebäude 15 AP und für das Gewerbe 10 AP vorgesehen. Für die Wohnnutzung bleibt mit der Reduktion auf 50%–100% noch 6.5–13 AP bei Einzelbauweise. Der Bebauungsplan sieht allerdings 15 AP für die Wohnungen vor. In der Summe sind im Bebauungsplan 40 AP vorgesehen, was der Grössenordnung der Einzelbauweise entspricht und aufgrund der Platzverhältnisse und Funktionalität sinnvoll ist.

Nutzung	aGF resp. Whg	Berechnung	Einzelbauweise	Bebauungsplan
Lager	1155.7 m <sup>2</sup>	1 PP / 40 m <sup>2</sup> , 10% Besuchende	14.5–23.2 (+3 Besuchende)	15 (Baubereich A)
Wohnen	13 Whg	1 PP / Whg, 10% Besuchende	6.5–10.4 (+2 Besuchende)	15 (Baubereich B, Direktorenvilla)
Gewerbe	330 m <sup>2</sup>	1 PP / 40 m <sup>2</sup> , 10% Besuchende	4.5–7.2 (+1 Besuchende)	10
<b>Total</b>			<b>31.5–46.8</b> (inkl. Besuchende)	<b>40</b>

Veloabstellplätze für Besuchende der Gewerberäume werden oberirdisch, nahe der Fusswege angeordnet. Veloabstellplätze für die Bewohnenden werden unterirdisch angeordnet.

## Freiraum Art. 9

Im Bereich zwischen dem Wohn- und Gewerbegebäude und der Direktorenvilla ist ein Spiel- und Aufenthaltsbereich vorgesehen. Deren Ausgestaltung und Bepflanzung wird im Rahmen des Umgebungsplans näher erläutert. Dieser ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans.

## Entwässerung Art. 10

Der Umgebungsplan zeigt auf, dass der Anteil der versiegelten Flächen geringgehalten wird. Das anfallende Regenwasser soll, soweit es der Baugrund zulässt innerhalb des Geltungsbereichs versickern. Der Umgebungsplan zeigt die möglichen Retentions- und Versickerungsflächen auf wobei die genaue Lage noch variieren kann. Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auszuarbeiten.

#### Ver- und Entsorgung Art. 11

Die Abfallentsorgung für das Wohn- und Gewerbegebäude wird über die benachbarte Unterfluranlage auf GS Nr. 1261 gewährleistet. Für das Lagergebäude wird die bestehende Abfallsammelstelle der alten Spinnereigebäude verwendet.

#### Schlussbestimmungen Art. 12

Der ordentliche Bebauungsplan wird vom Regierungsrat genehmigt. Die Begriffe wurden so gewählt, dass diese dem revidierten Planungs- und Baugesetz entsprechen.

### 3.2 Abweichungen von der Regelbauweise

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

#### Ausnützung

Die maximal zulässige Ausnützung im Baubereich B beträgt 1'947 m<sup>2</sup> aGF. Bezogen auf die anrechenbare Landfläche (aLF) von 1'786 m<sup>2</sup> ergibt dies eine Ausnützungsziffer AZ von 1.10, anstelle der in der Bauordnung vorgesehenen AZ von 1.05 (Vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung). Dies entspricht einer Mehrausnützung von rund 5%.

*Anmerkung: Die die max. anrechenbare Geschossfläche wurde im Rahmen der vorliegenden Überführung aufgrund der neuen Berechnungsvorgaben im revidierten PBG/V PBG leicht erhöht. So wurde die max. anrechenbare Geschossfläche des Neubaus im Baubereich B aufgrund des neu anzurechnenden Attikageschosses um 1.125% erhöht.*

#### Waldabstand

Der Waldabstand beträgt gemäss §12 PBG 12 m. Der Baubereich A, auf welchem das Lager- und Produktionsgebäude geplant ist, unterschreitet im Norden den Waldabstand auf einer Länge von 16.60 m und einer Fläche von 52 m<sup>2</sup> um maximal 4.15 m. Die Unterschreitung ist nötig, damit das Produktions- und Lagergebäude sinnvoll genutzt werden kann.

Das bestehende Gebäude Assek-Nr. 166a, Zugerstrasse 88, auf dem Grundstück Nr. 885 (nachfolgend «Altbau» genannt) wurde 1834 gebaut und 1839 erweitert. Zu dieser Zeit gab es hinter dem Altbau keinen Wald. Der ganze Hang zum Gebiet Waldheim war unbewaldet.

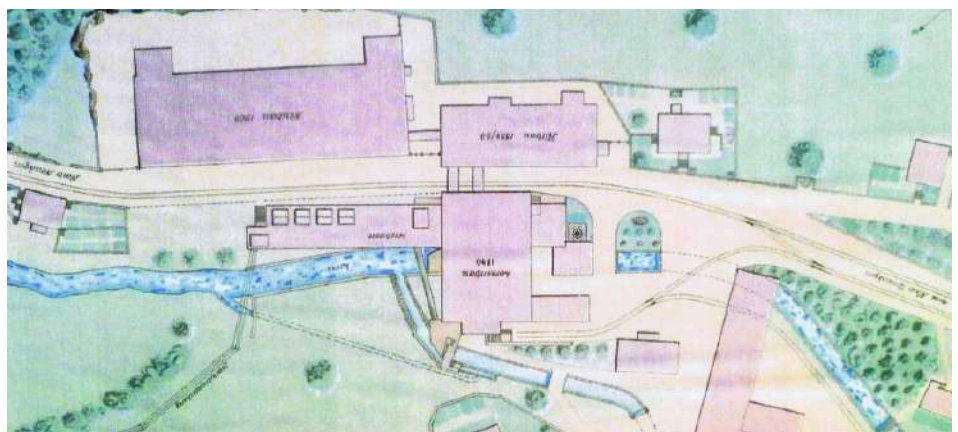
Das westlich daran angrenzende Gebäude Assek-Nr. 166c, ebenfalls Zugerstrasse 88 wurde zwischen 1905 und 1908 erstellt (nachfolgend «Neubau» genannt). Zum Zeitpunkt seiner Erstellung befand sich hinter diesem Gebäude ebenfalls keinen Wald. Der Grund liegt insbesondere darin, dass

der Sandstein für die Erstellung des Gebäudes direkt dahinter abgebaut wurde. Der ehemalige Steinbruch ist noch heute gut sichtbar. Auf der folgenden Abbildung aus dem Jahr 1934 ist der Steinbruch hinter dem Neubau eingezeichnet. Ebenfalls ersichtlich ist, dass sich hinter dem Alt- und Neubau zum damaligen Zeitpunkt kein Wald befand. Dieser ist erst später entstanden.



Bestehende Gebäude Assek-Nr. 166a, Zugerstrasse 88 / «Altbau» (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Mülirein Art. 47 RPV vom 7.1.2016)

Beim Wald hinter dem geplanten Produktions- und Lagergebäude auf dem Grundstück Nr. 1259 handelt es sich um einen Teil des Schutzwaldes Nr. 35 gemäss kantonalem Schutzwaldperimeter. Der Schutzwald selber wird vom geplanten Produktions- und Lagergebäude weder tangiert noch in seiner Schutzfunktion beeinträchtigt. Der sich innerhalb des Bebauungsplanperimeters an dessen nördlicher Grenze befindliche Weg, welcher der Bewirtschaftung des Schutzwaldes dient, bleibt vollständig erhalten. Durch den Bebauungsplan würde die Erschliessungssituation innerhalb des Perimeters deutlich verbessert, was auch die Bewirtschaftung des Schutzwaldes vereinfacht. Die Schutzfunktion des Waldes bliebe durch den Bebauungsplan Mülirein trotz der vorliegend zu beurteilender Unterschreitung des Waldabstandes vollständig erhalten und würde gesamtheitlich betrachtet gar noch verbessert.



Plan von 1938 (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Mülirein Art. 47 RPV vom 7.1.2016)

### Grenz- und Gebäudeabstand

Der reguläre Grenzabstand in der Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) beträgt 5 m. Der Baubereich B, auf dem das Wohn- und Gewerbegebäude zu stehen kommt, unterschreitet diesen Abstand im Norden auf der gesamten Gebäudelänge um etwa 1.45 m bis 2.75 m. Das Niveau des Geltungsberichts ist gegenüber den im Norden liegenden Parzellen in der Höhe stark gestaffelt. Ausserdem befinden sich im direkt angrenzenden Bereich des Nachbargrundstücks lediglich Parkplätze, für die durch die Unterschreitung des Grenzabstands keine Nachteile entstehen. Die Vorteile für das Wohn- und Gewerbehaus hingegen sind die grössere Vorzone zur Hauptstrasse sowie die wirtschaftlicher nutzbare Gebäudetiefe. Die Unterschreitungen der Grenzabstände können privatrechtlich geregelt werden, da die betroffenen Grundstücke dem gleichen Grundeigentümer gehören.

Der reguläre Gebäudeabstand von 10 m wird in Baubereich lediglich an einer Stelle und nur gegenüber einer Garage um 0.50 m unterschritten. Diese Unterschreitung ist nötig, damit sich die Gebäudeflucht entlang der Strasse auf die historische Direktorenvilla bezieht und so eine für den Ortseingang wichtige Strassenraumqualität geschaffen werden kann. Zudem soll eine sichere Erschliessung gewährleisten sein.

### Attikageschoss

Gemäss § 25 PBG V müssen Attikageschosse in Bezug auf die Grundfläche auf mindestens einer Gebäudelängs- oder Gebäudebreite um mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan darf im Baubereich B das Attikageschoss nicht aufgesetzt, sondern als natürlicher Teil der Gebäudekubatur. Durch die Reduzierung der Höhe des Gebäudekörpers gegen die Direktorenvilla erhält diese mehr Präsenz und Strahlkraft. Die Grösse des Attikageschosses übersteigt die maximal erlaubte Grösse (60% des darunterliegenden Geschosses) jedoch nicht.

Die Abweichung wurde durch die Denkmalpflege angeregt, welche das dadurch erzeugte Gebäudevolumen als wichtige Nachempfindung des historischen Kontexts beurteilt.

### Fazit

Mit der Überführung des rechtskräftigen altrechtlichen Bebauungsplanes in einen ordentlichen Bebauungsplan nach neuem Recht kann der planungsrechtliche Fortbestand des Areals Mülirein langfristig gesichert werden.

## 4 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Mülirein in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung.

Darüber hinaus sind einzelne kleinere inhaltliche Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes eingeflossen:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet).

### 4.1 Änderungen im Situationsplan

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

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

### 4.2 Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Mülirein

Einige Artikel in den Bestimmungen wurden – im Sinne einer übersichtlicheren Struktur und weniger Themen pro Artikel – neu gesetzt oder neu gegliedert:

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

Artikel bestehend	Artikel neu
Artikel nicht vorhanden (nur im Situationsplan definiert)	Art. 2 Geltungsbereich (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.

<p>Artikel nicht vorhanden</p>	<p>Art. 3 Bestandteile</p> <p>(1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:</p> <p>Verbindliche Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situationsplan Massstab 1:500</li> <li>- Bestimmungen</li> </ul> <p>Erläuternde Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV</li> </ul> <p>Wegleitende Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umgebungsplan vom 29. April 2015</li> </ul>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 3 Im Baubereich B muss die Fassade auf Seite der Kantonsstrasse an die Baubereichsgrenze gebaut werden.</p>	<p>Art. 4 Bebauung</p> <p>(1) Im Baubereich B muss die Fassade auf Seite der Kantonsstrasse auf die im Situationsplan bezeichnete Pflichtbaulinie gebaut werden.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 4 Die in den Baubereichen festgelegten Höhenknoten dürfen nur durch untergeordnete technische Aufbauten überschritten werden.</p>	<p>Art. 4 Bebauung</p> <p>(2) Die in den Baubereichen festgelegten Höhenknoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Dachaufbauten überschritten werden.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 6 Im Bereich des Baufelds B ist ein Attikageschoss vorzusehen.</p>	<p>Art. 4 Bebauung</p> <p>(3) Im Baubereich B ist ein Attikageschoss vorzusehen.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 7 Es sind keine über die Baubereiche auskragenden Terrassen oder Balkone zulässig.</p>	<p>Art. 4 Bebauung</p> <p>(4) Es sind keine vorspringenden Terrassen oder Balkone über die Baubereiche hinaus zulässig.</p>
<p>Nutzung</p> <p>Art. 9 Für Bauten im Baubereich B gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche von 1'770 m<sup>2</sup> (aGF) (Berechnung nach VPBG §16 Absatz 1 und 2). Das Nutzungsmass im Baubereich A wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.</p> <p>Art. 10 Im Erdgeschoss des Baufelds B sind ausschliesslich gewerbliche Nutzungen zulässig.</p>	<p>Art. 6 Nutzung</p> <p>(1) Für Bauten im Baubereich B gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche (aGF) von 1'947 m<sup>2</sup>. Das Nutzungsmass im Baubereich A wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.</p> <p>(2) Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen zulässig.</p>
<p>Erschliessung</p> <p>Art.13 Die Autoabstellplätze sind auf dem Baufeld B weitestgehend unterirdisch und auf dem Baufeld A auf dem Dach anzuordnen. Die Abstellplätze für Kunden auf dem B Baufeld B im Erdgeschoss sind in das Gebäude zu integrieren und dürfen einen Einschnitt ins Gebäude von max. 13 m Breite und max. 4.5 m Höhe nicht überschreiten.</p>	<p>Art. 8 Parkierung</p> <p>(1) Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind auf dem Baubereich B weitestgehend unterirdisch und auf dem Baubereich A auf dem Dach anzuordnen. Die Abstellplätze für Kundschaft auf dem Baubereich B im Erdgeschoss sind in das Gebäude zu integrieren und dürfen einen Einschnitt ins Gebäude von max. 13 m Breite und max. 4.5 m Höhe nicht überschreiten.</p>
<p>Erschliessung</p> <p>Art.15 Für Baubereich A können mindestens 13 und maximal 29 Parkplätze erstellt werden.</p>	<p>Art. 8 Parkierung</p> <p>(2) Für Baubereich A können mindestens 13 und maximal 29 Abstellplätze erstellt werden</p>

<p>Freiraum</p> <p>Art. 16 Der Umgebungsplan vom 29.04.1015 ist für die weitere Bearbeitung als Konzept verbindlich und stellt einen Bestandteil des Bebauungsplanes dar.</p>	<p>Art. 9 Freiraum</p> <p>(1) Die Gestaltung des Freiraums erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 29. April 2015.</p>
<p>Freiraum</p> <p>Art. 18 Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzplan und Materialkonzept basierend auf dem Umgebungsplan vom 31.03. 2015 einzureichen.</p>	<p>Art. 9 Freiraum</p> <p>(3) Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzplan und Materialkonzept basierend auf dem Umgebungsplan vom 29. April 2015 einzureichen.</p>
<p>Freiraum</p> <p>Art. 19 Die Spiel- und Begegnungsfläche ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.</p>	<p>Art. 9 Freiraum</p> <p>(4) Der im Situationsplan definierte Spiel- und Begegnungsbereich ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.</p>
<p>Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 24 Soweit der «Bebauungsplan Mülirein» keine abweichenden Bestimmungen enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Baubewilligungsverfahren kleine Abweichungen bewilligen</p>	<p>Art. 12 Schlussbestimmungen</p> <p>(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.</p> <p>(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.</p>

## 5 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

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

### Art. 1 und 3 RPG

Bedürfnisse der Bevölkerung: Mit dem Bebauungsplan wird ein bestehender Produktionsstandort durch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten (u.a. Wohnen) gestärkt bzw. dessen Fortbestand langfristig sichergestellt.

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

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



Schonung der Landschaft und Siedlungen mit Grünflächen und Bäume: Durch die Erhöhung der Dichte steigt auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Der begrünte Freiraum sowie der Spiel- und Begegnungsbereich gehören zu den zentralen Räumen, die Qualitäten schaffen bzw. den verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Sie tragen zum Wohlbefinden der Nutzenenden bei. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal entsprechend quantitativ und qualitativ gesichert.

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

Art. 4 RPG

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

Art. 8 und 13 RPG

Im Kantonalen Richtplan ist der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes als Siedlungsgebiet und ein Teil als Vorranggebiet Arbeitsnutzung ausgewiesen.

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

Art. 19 RPG

Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Mültreinweg, die Zugerstrasse und die alte Landstrasse. Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch. Verschiedene Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Fazit

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

## 6 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

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

- Mit dem Bebauungsplan wird ein bestehender Produktionsstandort durch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten (u.a. Wohnen) gestärkt bzw. dessen Fortbestand langfristig sichergestellt.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und ein für den Standort angemessener Arbeitsstandort mit Wohnanteil geschaffen.
- Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Arbeitskräfte und Einwohnende geschaffen werden.
- Durch die verdichtete Bauweise wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert.
- Der Bebauungsplan sichert den begrüneten Freiraum sowie den Spiel- und Begegnungsbereich als zentrale Räume, die Qualitäten schaffen, die den verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen.
- Die gesicherten Grünflächen tragen zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.
- Mit der Festlegung von Baubereichen und von verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der zukünftigen Bebauung im Quartier gesichert.
- Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch.
- Verschiedene Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

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

## 7 Mitwirkungen

### 7.1 Ablauf

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

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

## 7.2 Ergebnis Einspracheverfahren

*Wird laufend zu gegebener Zeit ergänzt.*

# 8 Planungsablauf

### Kantonale Vorprüfung

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

### Öffentliche Auflage

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

### Bereinigung

Allenfalls Bereinigung / Überarbeitung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage.

### Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

### Genehmigung

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt.

### Beschwerde

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

# ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN

MÜLIREIN

M 1:500

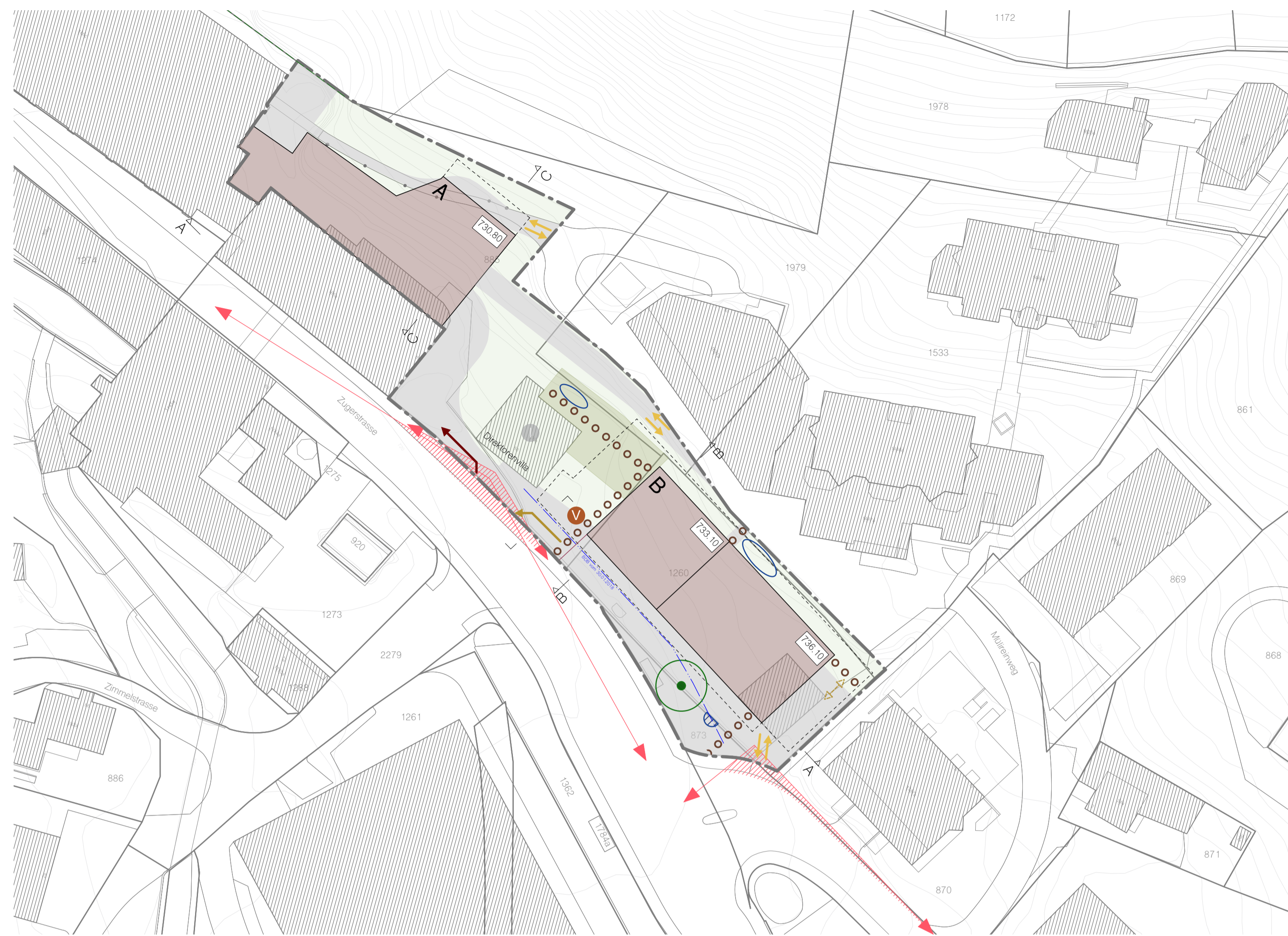


## Stand Beschluss zur Genehmigung durch die Baudirektion

Planbezeichnung 2020-12 BBP Nr. 8	Datum 16.08.2023
Vom Gemeinderat beschlossen am 22.02.2023	Gemeindeschreiber Peter Lüond
Gemeindepräsident Fridolin Bossard	
Vorprüfung durch die Baudirektion Zug, den 07.06.2023	Kantonsplaner René Hutter
Öffentliche Auflage Publikation im Amtsblatt vom 24.08.2023 Nr. 34	Ziffer RP - ZG 25 - 000 000 0046
Öffentliche Auflage auf der Einwohnergemeinde vom 25.08.2023	bis 25.09.2023
Vom Gemeinderat beschlossen am 20.12.2023	Gemeindeschreiber Peter Lüond
Gemeindepräsident Fridolin Bossard	
Publikation gemäss § 41 PBG am	
Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am	
Publikation im Amtsblatt Nr.	vom Ziffer

**KEEAS**  
raumkonzepte

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



## Bestimmungen

- Art. 1. Zweck**
- Die Sicherung einer zeitgemässen und nachhaltigen Nutzung der historischen Gewerbeflächen der Inneren Spinnerei.
  - Der Erhalt der historischen Gebäude der Inneren Spinnerei als Ort für Arbeit und Gewerbe.
  - Die Aufwertung des Ortsbildes und des Freiraums im Bereich des Dorfeingangs.
  - Eine hochwertige architektonische Gestaltung und ortsbauliche Einordnung der Neubauten in die bestehende Dorfeingangssituation und den denkmalgeschützten Kontext.
  - Eine optimale Erschliessung des Areals.

- Art. 2. Geltungsbereich**
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.

- Art. 3. Bestandteile**
- Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Verbindliche Bestandteile
- Situationsplan Massstab 1:500
  - Bestimmungen

- Erläuternde Bestandteile
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

- Wegleitende Bestandteile
- Umgebungsplan vom 29. April 2015

- Art. 4. Bebauung**
- Gebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig. Im Baubereich B muss die Fassade auf Seite der Kantonsstrasse auf die im Situationsplan bezeichnete Pflichtbaulinie gebaut werden.
  - Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Dachaufbauten überschritten werden.
  - Im Baubereich B ist ein Attikageschoss vorzusehen. Dieses ist an der Ost-, Süd und Westfassade fassadenbündig anzuordnen.
  - Es sind keine vorspringenden Terrassen oder Balkone über die Baubereiche hinaus zulässig.

- Art. 5. Gestaltungsgrundsätze**
- Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl als Einzelteile als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten.
  - Im Baubereich B sind nur Flachdächer erlaubt.
  - Die Fassadengestaltung muss sich in der Gliederung und Materialisierung an den historischen Industriebauten orientieren. Die Farbgestaltung ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

- Art. 6. Nutzung**
- Für Bauten im Baubereich B gilt eine maximal anzurechnende Geschossfläche (aGF) von 1'947 m<sup>2</sup>. Das Nutzungsmass im Baubereich A wird durch die dargestellten Bauvolumen bestimmt.
  - Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind ausschliesslich Arbeitsnutzungen zulässig.

- Art. 7. Erschliessung**
- Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den im Situationsplan bezeichneten Stellen erfolgen.
  - Zufahrten müssen in den Geländeverlauf harmonisch eingefügt werden.

- Art. 8. Parkierung**
- Die Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind auf dem Baubereich B weitestgehend unterirdisch und auf dem Baubereich A auf dem Dach anzuordnen. Die Abstellplätze für Kundschaft auf dem Baubereich B im Erdgeschoss sind in das Gebäude zu integrieren und dürfen einen Einschnitt ins Gebäude von max. 13 m Breite und max. 4.5 m Höhe nicht überschreiten.
  - Für Baubereich A können mindestens 13 und maximal 29 Abstellplätze erstellt werden.
  - Es sind Veloabstellplätze an gut zugänglicher Lage innerhalb des Gebäudes oder in Eingangsnahe vorzusehen.

- Art. 9. Freiraum**
- Die Gestaltung des Freiraums erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 29. April 2015.
  - An der Ecke Zugerstrasse / Alte Landstrasse ist ein öffentlicher Platz mit einem grosskronigen Laubbaum und dem bestehenden historischen Brunnen zu gestalten.
  - Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Pflanzplan und Materialkonzept basierend auf dem Umgebungsplan vom 8. Juli 2015 einzureichen.
  - Der im Situationsplan definierte Spiel- und Begegnungsbereich ist mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
  - Die Dachflächen sind zu begrünen, sofern diese nicht als Aufenthaltsflächen, Parkplätze oder für technische Dachaufbauten und deren Erschliessung genutzt werden.
  - Im rückwärtigen Bereich der Direktorenvilla sind Stützmauern und Hangsicherungen zu begrünen.

- Art. 10. Entwässerung**
- Das Meteorwasser ist zu Versickern oder mittels Retention zeitversetzt in das Leitungssystem abzugeben.

- Art. 11. Ver- und Entsorgung**
- Für die Abfallentsorgung steht die Unterfluranlage auf GS Nr. 1261 zur Verfügung.

- Art. 12. Schlussbestimmungen**
- Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.
  - Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

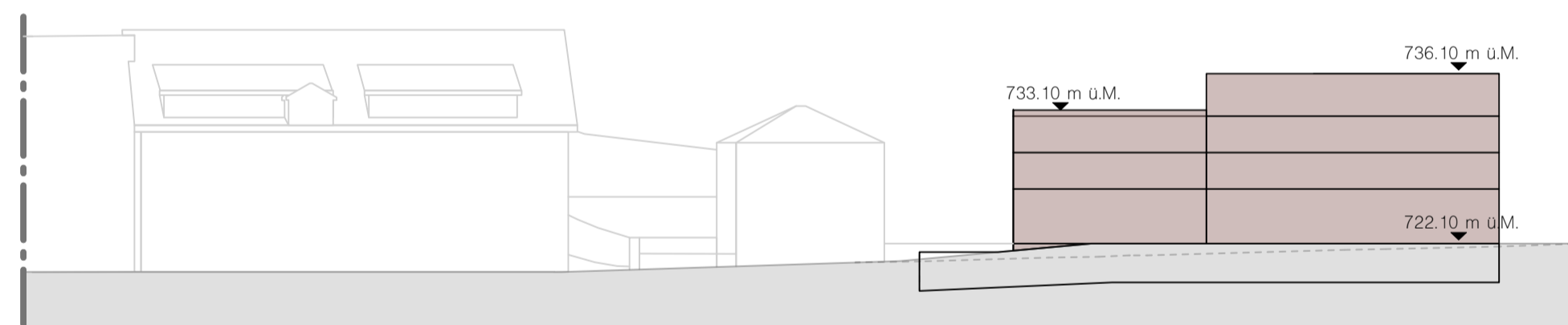
## Beschlussinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich Hochbauten
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion in m.ü.M.
- Baubereich Unterniveaubauten
- Zu- und Wegfahrt MIV
- Anbindung Tiefgarage
- Einfahrt nur aus Richtung Dorf Unterägeri gestattet
- Ausfahrt nur für Lastfahrzeuge in Richtung Zug gestattet
- Hochstammobstbaum
- Fussweg
- Erschliessungsfläche
- Veloabstellplätze
- Begrünter Freiraum
- Spiel- und Aufenthaltsbereich
- Versickerungs- und Retentionsbereich
- Brunnen
- Stützmauer

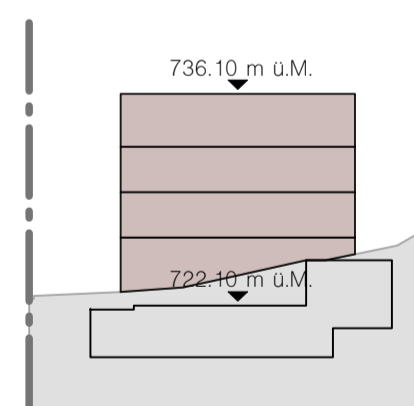
## Orientierungsinhalt

- Bauten bestehend
- Grundstücksgrenzen
- Höhenkurven
- Sichtfeld
- Genehmigte Spezialbaulinien
- Terrain bestehend
- Schnittlinien
- Inventarisiertes Gebäude

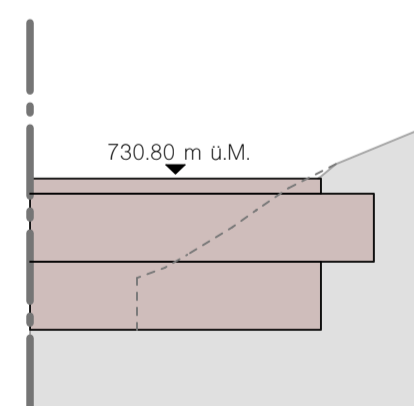
Schnitt A-A 1:500



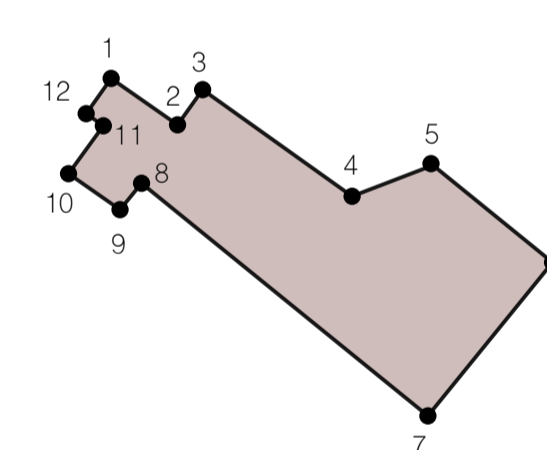
Schnitt B-B 1:500



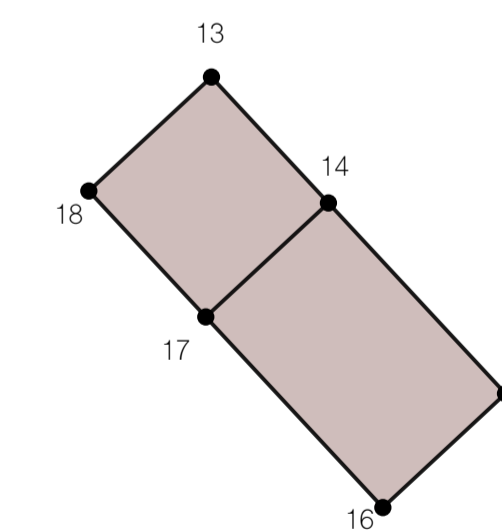
Schnitt C-C 1:500



Koordinaten Baubereiche



- 2685973.31 / 1221825.14
- 2685979.45 / 1221820.85
- 2685981.78 / 1221824.10
- 2685995.62 / 1221814.23
- 2686002.92 / 1221817.25
- 2686014.18 / 1221808.11
- 2686002.64 / 1221793.90
- 2685976.12 / 1221815.43
- 2685974.13 / 1221812.99
- 2685969.36 / 1221816.32
- 2685972.58 / 1221820.75
- 2685970.99 / 1221821.88
- 2686036.62 / 1221772.12
- 2686047.45 / 1221760.46
- 2686063.84 / 1221742.81
- 2686052.49 / 1221732.26
- 2686036.09 / 1221749.91
- 2686025.26 / 1221761.57



Gemeinde Unterägeri Kanton Zug

**Bebauungsplan**  
Schulhaus Dorfplatz  
1 : 500

Plan Nr.:  
Datum:

Vom Gemeinderat beschlossen am: 23.2.2005  
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*  
Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*

Vom Amt für Raumplanung vorgeprüft am: 19. April 2005  
Der Kantonsplaner: Sig. René Hutter

1. Publikation im Amtsblatt Nr: 2558 2302  
Vom: 6.5.2005 Bis: 23.5.2005  
1. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung Vom: 6.5.2005 Bis: 6.6.2005

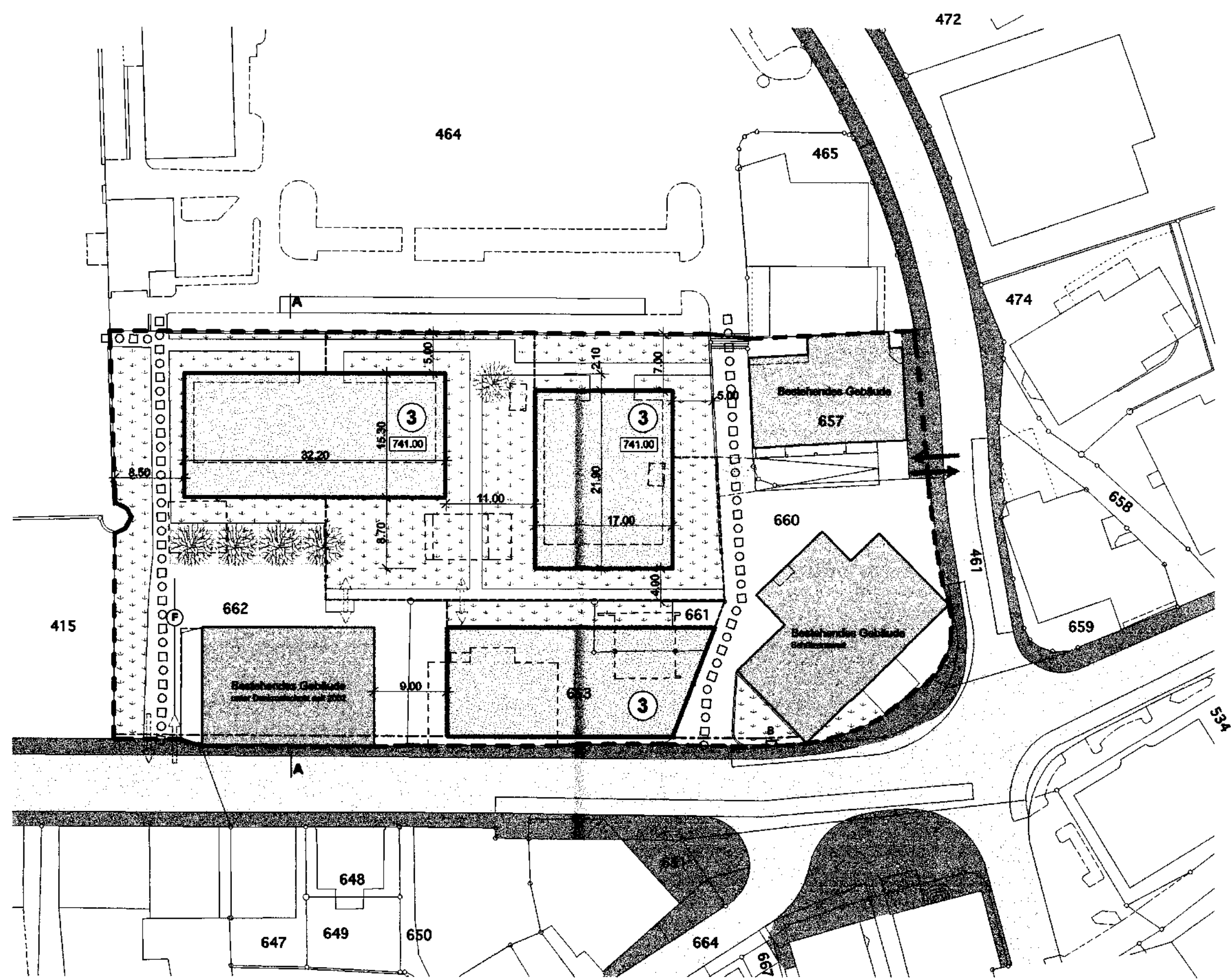
Von der Gemeindeversammlung (vom Gemeinderat) beschlossen am: 8.6.2005  
Der Gemeindepräsident: *[Signature]*  
Der Gemeindevizepräsident: *[Signature]*

2. Publikation im Amtsblatt Nr: 2492 2638  
Vom: 17.6.2005 Bis: 24.6.2005  
2. öffentliche Auflage auf der Bauabteilung Vom: 17.6.2005 Bis: 17.7.2005

Vom Regierungsrat (von der Baudirektion) genehmigt am: 30. Aug. 2005

*BUT-1*

**Rechtskräftiger Bebauungsplan**  
Vom Regierungsrat genehmigt am 8. September 2004



**Bestimmungen**

1. Zweck / Ziel  
Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht, sowie der sinnvollen Erweiterung des historischen Dorfkernes.

2. Bebauung  
Bei den Neubauten auf GS Nrn. 661 und 663 ist im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zugelassen.

3. Gestaltung  
3.1 Bauten, Anlagen und Ausserordnungen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch bei einer etappierten Realisierung.  
3.2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.

4. Dachgestaltung  
Die Bauten sind mit Ausnahme der Dachaufbauten mit einem Flachdach oder einem Schrägdach abzuschliessen.

5. Erschliessung / Parkierung  
5.1 Für die Parkierung ist eine unterirdische Einstellhalle zentral im Areal anzuordnen mit max. 40 Parkplätzen. Die Einstellhalle darf teilweise das gewachsene Terrain um höchstens 1.50 m überragen.  
5.2 Die Einstellhalle wird im wesentlichen über die Parzelle GS 657, sowie teilweise über die Parzelle GS 660, mittels einer überdachten Zufahrtstrasse erschlossen.

6. Umgebungsgestaltung  
6.1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsprojekt auszuarbeiten.  
6.2 An einem geeigneten Standort ist eine gemeinschaftliche Spielfläche vorzusehen.

7. Entwässerung und Siedlungsökologie  
7.1 Das Meliorwasser ist unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung wo möglich versickern zu lassen. Im Umgebungsplan sind Versickerungsmöglichkeiten festzulegen.  
7.2 Die Flachdächer sind zu begrünen.

8. Geschützte Bauten  
8.1 Das bestehende Wohnhaus an der Zugerstrasse 6, GS 662 steht seit dem Jahr 2002 unter kantonalem Denkmalschutz und darf nicht verändert werden.  
8.2 Das Schulhaus und der Brunnen von 1897 auf GS Nr. 660 sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten und gelten dementsprechend als Objekte, deren Schutz erwogen wird.

9. Volumendefinition GS 661 / 663  
9.1 Der Betrieb der Trafostation auf der Parzelle GS 661 muss gewährleistet werden. Dem Betreiber darf durch die Bebauung kein finanzieller Nachteil entstehen.  
9.2 Anzahl und Grösse der Bauvolumina müssen im Rahmen eines Studienverfahrens nach städtebaulichen Kriterien bestimmt werden. Form und Umfang des Studienverfahrens werden vom Gemeinderat festgelegt.

10. Allgemeine Bestimmung  
Soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung sowie die Sonderbauvorschriften "Kernplanung Dorf" vom 20. Juni 1988. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

11. Unterschriften

Grundigentümer GS 657 : ..... Grundigentümer GS 662 : *[Signature]*

Grundigentümer GS 660 : ..... Grundigentümer GS 663 : *[Signature]*  
(Ewoburggemeinde Unterägeri)

WASSERWERKE ZUG AG  
Grundigentümer GS 661 : *[Signature]*

**Legende**

Inhalt des Beschlusses (Änderungen)

- Änderung der Bestimmung
- Erweiterung Erschliessungsfäche um Aussentreppebereich
- Zwangsbaulinie zu genehmigen:
- Zwangsbaulinie: Strichlinie statt Strichpunktlinie
- Ergänzung Zwangsbaulinie
- Neue Unterverbaulinie
- Perimeter Bebauungsplan
- Bestehendes Gebäude
- Bebaubare Fläche, 3 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss
- OK Dach in m. ü. M.
- Zwangsbaulinie für GS Nr. 663 gegen GS Nr. 662
- Gebäudeflucht Dachgeschoss
- Unterverbaubau
- Oberflächliche Parkierung
- Erschliessungsfäche

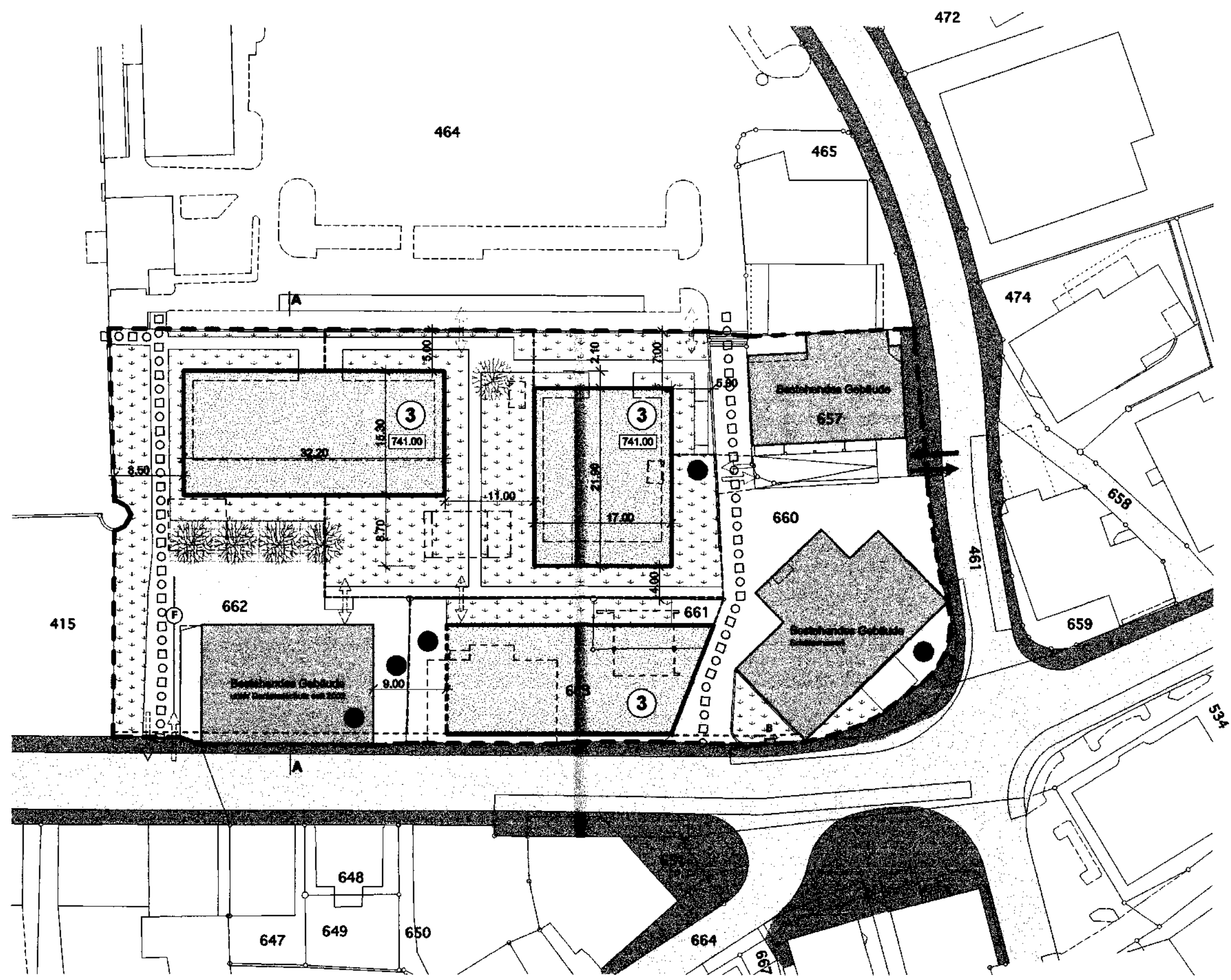
Ein- und Ausfahrt  
Ein- und Ausfahrt PW Einstellhalle, Zufahrtstrasse überdacht  
Anbindung Einstellhalle  
bestehende Ein- und Ausfahrt; bei einem Neubau auf GS Nr. 662 (Zugerstrasse 6) aufzuheben  
Feuerwehr und allgemeine Notzufahrt  
unerhelltes öffentliches Fusswegrecht  
Baum (Lage schematisch)

Informationsinhalt

- Zwangsbaulinie
- Bestehende Baulinie
- Abzubrechende Gebäude
- Begrünter Aussenraum
- Bestehende Strassen / Trottoirs
- schützenswerter Brunnen Schulhaus

Schemaschnitt 1:500  
A-A

**Geänderter Bebauungsplan**



**Bestimmungen**

1. Zweck / Ziel  
Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht, sowie der sinnvollen Erweiterung des historischen Dorfkernes.

2. Bebauung  
Bei den Neubauten auf GS Nrn. 661 und 663 ist im Erdgeschoss keine Wohnnutzung zugelassen.

3. Gestaltung  
3.1 Bauten, Anlagen und Ausserordnungen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch bei einer etappierten Realisierung.  
3.2 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.

4. Dachgestaltung  
Die Bauten sind mit Ausnahme der Dachaufbauten mit einem Flachdach oder einem Schrägdach abzuschliessen.

5. Erschliessung / Parkierung  
5.1 Für die Parkierung ist eine unterirdische Einstellhalle zentral im Areal anzuordnen. Die Innerhalb des Bebauungsplanperimeters mögliche Anzahl von oberirdischen und unterirdischen Parkplätzen beträgt maximal 80 Parkplätze. Die Einstellhalle darf teilweise das gewachsene Terrain um höchstens 1.50m überragen.  
5.2 Die Einstellhalle wird im wesentlichen über die Parzelle GS 657, sowie teilweise über die Parzelle GS 660, mittels einer überdachten Zufahrtstrasse erschlossen.

6. Umgebungsgestaltung  
6.1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsprojekt auszuarbeiten.  
6.2 An einem geeigneten Standort ist eine gemeinschaftliche Spielfläche vorzusehen.

7. Entwässerung und Siedlungsökologie  
7.1 Das Meliorwasser ist unter Einhaltung der Vorschriften der Gewässerschutzgesetzgebung wo möglich versickern zu lassen. Im Umgebungsplan sind Versickerungsmöglichkeiten festzulegen.  
7.2 Die Flachdächer sind zu begrünen.

8. Geschützte Bauten  
8.1 Das bestehende Wohnhaus an der Zugerstrasse 6, GS 662 steht seit dem Jahr 2002 unter kantonalem Denkmalschutz und darf nicht verändert werden.  
8.2 Das Schulhaus und der Brunnen von 1897 auf GS Nr. 660 sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten und gelten dementsprechend als Objekte, deren Schutz erwogen wird.

9. Volumendefinition GS 661 / 663  
9.1 Der Betrieb der Trafostation auf der Parzelle GS 661 muss gewährleistet werden. Dem Betreiber darf durch die Bebauung kein finanzieller Nachteil entstehen.  
9.2 Anzahl und Grösse der Bauvolumina müssen im Rahmen eines Studienverfahrens nach städtebaulichen Kriterien bestimmt werden. Form und Umfang des Studienverfahrens werden vom Gemeinderat festgelegt.

10. Allgemeine Bestimmung  
Soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung sowie die Sonderbauvorschriften "Kernplanung Dorf" vom 20. Juni 1988. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen. Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

11. Unterschriften

Grundigentümer GS 657 : ..... Grundigentümer GS 662 : *[Signature]*

Grundigentümer GS 660 : ..... Grundigentümer GS 663 : *[Signature]*  
(Ewoburggemeinde Unterägeri)

WASSERWERKE ZUG AG  
Grundigentümer GS 661 : *[Signature]*

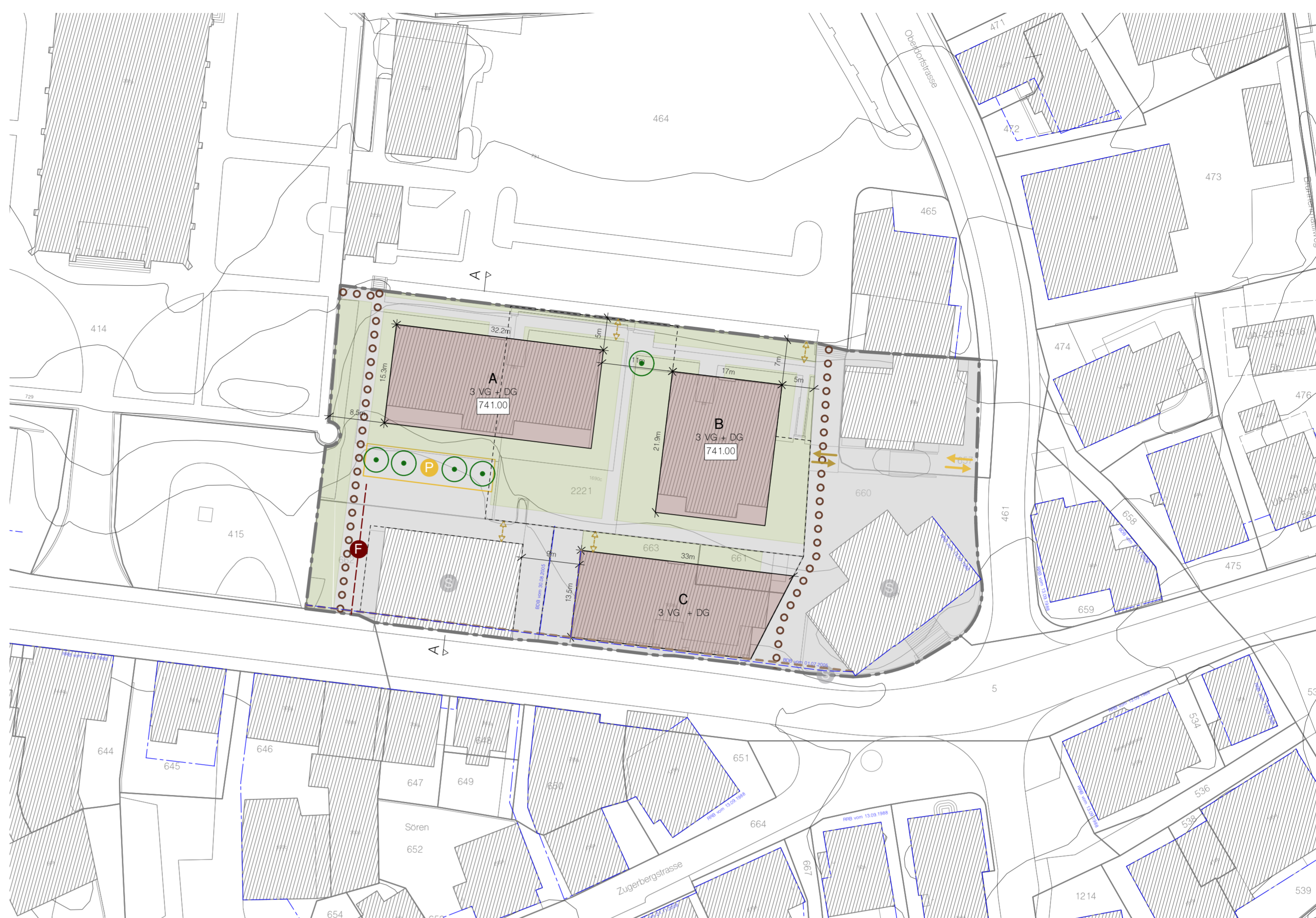
## ÄNDERUNGEN

ORDENTLICHER BEBAUUNGSPLAN SCHULHAUS DORFPLATZ

M 1:500



Stand Beschluss zur Genehmigung durch die Baudirektion

KEEAS  
raumkonzepte

KEEAS AG

Sihlstrasse 59, 8001 Zürich  
044 252 85 45  
www.keas.ch

## Änderungsinhalt Situationsplan

Keine inhaltlichen Änderungen

## Bestimmungen (Änderungen rot markiert)

## Art. 1. Zweck

- (1) Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktioneller Hinsicht, sowie der sinnvollen Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkernes.

## Art. 2. Geltungsbereich

- (1) Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.

## Art. 3. Bestandteile

- (1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

## Verbindliche Bestandteile

- Situationsplan Massstab 1:500
- Bestimmungen

## Erläuternde Bestandteile

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

## Art. 4. Baubereiche und Pflichtbaulinie

- (1) Auf den Grundstücken Nrn. 661, 663 und 2221 dürfen Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Hochbauten erstellt werden.
- (2) Die Seiten- und Hauptfassade des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 663 sind auf die im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinie zu erstellen.

## Art. 5. Volumendefinition GS 661 / 663

- (1) Anzahl und Grösse der Bauvolumina müssen im Rahmen eines qualitätssichernden Studienverfahrens nach städtebaulichen Kriterien bestimmt werden. Form und Umfang des Studienverfahrens werden vom Gemeinderat festgelegt.
- (2) Der Betrieb der Trafostation auf der Parzelle GS 661 muss gewährleistet werden. Dem Betreiber darf durch die Bebauung kein finanzieller Nachteil entstehen.

## Art. 6. Nutzung

- (1) Bei den Neubauten auf den Grundstücken Nrn. 661 und 663 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zugelassen.

## Art. 7. Gestaltung

- (1) Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch bei einer etappierten Realisierung.
- (2) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.

## Art. 8. Dachgestaltung

- (1) Die Bauten sind mit Ausnahme der Dachaufbauten mit einem Flachdach oder einem Schrägdach abzuschliessen.

## Art. 9. Erschliessung / Parkierung

- (1) Für die Parkierung ist im Baubereich Unterniveaubauten gemäss Situationsplan eine Tiefgarage anzuordnen. Die innerhalb des Bebauungsplanperimeters mögliche Anzahl von oberirdischen und unterirdischen Abstellplätzen beträgt maximal 60 Parkplätze. Die Tiefgarage darf talseitig das gewachsene Terrain um höchstens 1.50m überragen.
- (2) Die Tiefgarage wird im Wesentlichen über die Parzelle GS 657, sowie teilweise über die Parzelle GS 660, mittels einer überdachten Zufahrtsrampe, erschlossen.

## Art. 10. Umgebungsgestaltung

- (1) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Freiraumprojekt auszuarbeiten.
- (2) An einem geeigneten Standort ist eine gemeinschaftliche Spielfläche vorzusehen.

## Art. 11. Entwässerung und Siedlungskologie

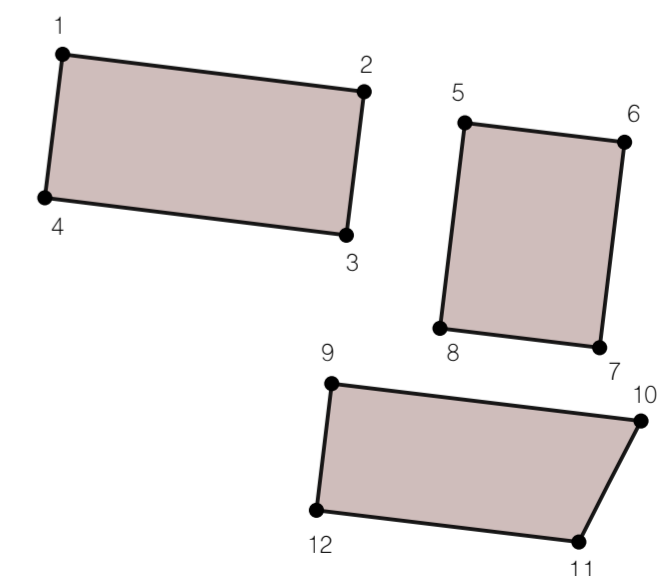
- (1) Das Meteorwasser ist wo möglich versickern zu lassen. Im Freiraumplan sind Versickerungsmulden festzulegen.
- (2) Die Flachdächer sind zu begrünen.

## Art. 12. Schlussbestimmungen

- (1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.
- (2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

## Koordinaten Baubereich

1	2686836.70	/	1221400.26
2	2686868.60	/	1221396.30
3	2686866.72	/	1221381.11
4	2686834.81	/	1221385.08
5	2686879.26	/	1221392.99
6	2686896.15	/	1221390.96
7	2686893.54	/	1221369.24
8	2686876.62	/	1221371.27
9	2686865.17	/	1221365.42
10	2686897.89	/	1221361.46
11	2686891.31	/	1221348.66
12	2686863.55	/	1221352.01



# Ordentlicher Bebauungsplan Schulhaus Dorfplatz, Unterägeri

Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan  
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

16. August 2023

## Impressum

KEEAS AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich  
044 252 85 45, [www.keemas.ch](http://www.keemas.ch)

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



# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Zielsetzung	6
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2	Richtprojekt	8
2.1	Bebauung	8
2.2	Erschliessung	8
3	Ordentlicher Bebauungsplan	9
3.1	Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz	9
3.2	Abweichungen zur Regelbauweise	12
4	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	13
4.1	Änderungen im Situationsplan	13
4.2	Bestimmungen des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz	13
5	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	16
6	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	17
7	Mitwirkungen	18
7.1	Ablauf	18
7.2	Ergebnis Einspracheverfahren	18
8	Planungsablauf	18

## Vorwort zur Überführung

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

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um formale Anpassungen an das aktuelle Recht bzw. an die Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung ohne inhaltliche Anpassung. Die Anpassungen erfordern dementsprechend eine kantonale Vorprüfung, eine öffentliche Auflage, den Beschluss des Gemeinderates sowie die Genehmigung des Kantons.

# 1 Einleitung

Der vorliegende Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV liefert Hintergrundinformationen zum Planungsprozess, vermittelt die Absichten hinter den Festsetzungen und ergänzt damit die rechtlich verbindlichen Inhalte (Situationsplan und Bestimmungen des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz).

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

### Schulhaus Dorfplatz

Das rund ½ ha grosse Areal Schulhaus Dorfplatz befindet sich im Zentrum der Gemeinde Unterägeri. Es stehen heute sechs Bauten auf dem Areal, welche fürs Wohnen, für publikumsorientierte Dienstleistungen, für die Bibliothek und die Verwaltung genutzt werden.

Aufgrund der Absicht der Eigentümerschaft von Grundstück Nr. 2221, zwei Mehrfamilienhäuser zu erstellen, wurde für das Gebiet ein Bebauungsplan erarbeitet. Ziel hierbei war es, qualitativ hochstehendes Wohnen sowie eine sinnvolle Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkernes zu erreichen. Der Bebauungsplan wurde im Jahre 2005 durch den Regierungsrat des Kantons Zugs genehmigt.



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

### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt zwischen der Kantonsstrasse und dem alten Turnplatz und grenzt im Osten an die Oberdorfstrasse sowie im Westen an das Grundstück der katholischen Kirche. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 5'095 m<sup>2</sup> und setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen:

Grundstück GS Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
657	Marschalken AG	424 m <sup>2</sup>
660	Einwohnergemeinde Unterägeri	949 m <sup>2</sup>
661	WWZ AG	91 m <sup>2</sup>
662	Gesamteigentum / einfache Gesellschaft	641 m <sup>2</sup>
663	Stockwerkeigentum	538 m <sup>2</sup>
2221	Stockwerkeigentum	2'452 m <sup>2</sup>
<b>Total Geltungsbereich</b>		<b>5'095 m<sup>2</sup></b>



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

### Verfahrensschritte

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird im Rahmen eines einfachen Verfahrens in einen ordentlichen Bebauungsplan gemäss § 40 PBG überführt. Es handelt sich dabei um eine rein formale Überführung ohne inhaltliche Anpassung (Kategorie D) (siehe detaillierte Ausführungen in Kap. 4).

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

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

## 1.2 Zielsetzung

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

- Ein qualitativ und architektonisch hochstehender Wohnungsbau.
- Eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume.
- Eine besonders gute städtebauliche Einordnung des Vorhabens in das bestehende Siedlungs- und Landschaftsbild.
- Eine sinnvolle Weiterentwicklung und damit verbundene Steigerung der Attraktivität des traditionellen Dorfkernes.

## 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Planungsgebiet sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

Kantonaler Richtplan

Das Areal befindet sich im Zentrumsgebiet. In diesem sind durch Massnahmen wie die Verbesserung der Wege für den Fuss- und Veloverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume die Ortsbaulichen Qualitäten zu stärken. Das Areal ist teilweise dem Bereich der archäologischen Fundstätten zugewiesen und grenzt an die Seestrasse, welche zum Hauptnetz des öffentlichen Feinverteilers gehört.



Auszug Richtplankarte Kanton Zug (Quelle: Kanton Zug, Richtplankarte Stand 2014) Orange: Bereich Bebauungsplan

## Nutzungsplanung

Im Zonenplan der Gemeinde Unterägeri ist der Geltungsbereich der Kernzone B (KB) und der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) zugeordnet (vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente).



Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Unterägeri (Quelle: KEEAS, 31.07.2023)

Die Kernzone dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkerns. Sie ist für Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Wohnnutzungen sind lediglich in Form von Hochparterre- oder Maisonette-Wohnungen und mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. An der Kantonsstrasse sind sie gar gänzlich ausgeschlossen. Gebäude und ihre Umgebung sind so zu gestalten, dass sie sich in das historische Dorfbild einpassen und die Gebäudezugänge einen öffentlichen Charakter ausstrahlen.

Für die Kernzone B gelten folgende Bestimmungen:

- Geschosszahl: 3; Ausnützung: frei; Grenzabstand: durch den Gemeinderat; Gebäudelänge: frei; Min. Spielfläche: keine

Für die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen gelten folgende Bestimmungen:

- Grenzabstand: gemäss angrenzender Zone; übrige Bauvorschriften: durch den Gemeinderat

## 2 Richtprojekt

### 2.1 Bebauung

Auf dem Areal befinden sich das seit dem Jahre 2003 unter Denkmalschutz stehende Gebäude der Parzelle GS Nr. 662 (Zugerstrasse 6), das schützenswerte Schulhaus Dorfplatz (GS Nr. 660) sowie das Gebäude der Raiffeisenbank (GS Nr. 657). Mit dem Bebauungsplan wird ermöglicht, dass dieses Ensemble durch drei weitere Bauten – mit je drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss – ergänzt wird. So entstanden auf dem Grundstück Nr. 662 im Jahr 2006 zwei Wohnhäuser. Das dritte Gebäude liegt an der Kantonsstrasse zwischen dem schützenswerten Schulhaus Dorfplatz und dem geschützten Gebäude an der Zugerstrasse 6. Aufgrund dieser ortsbau-lich sensiblen Lage war für dieses ein vorgängiges Studienverfahren notwendig. Auf dessen Grundlage entstand 2007 ein Wohn- und Geschäftshaus.

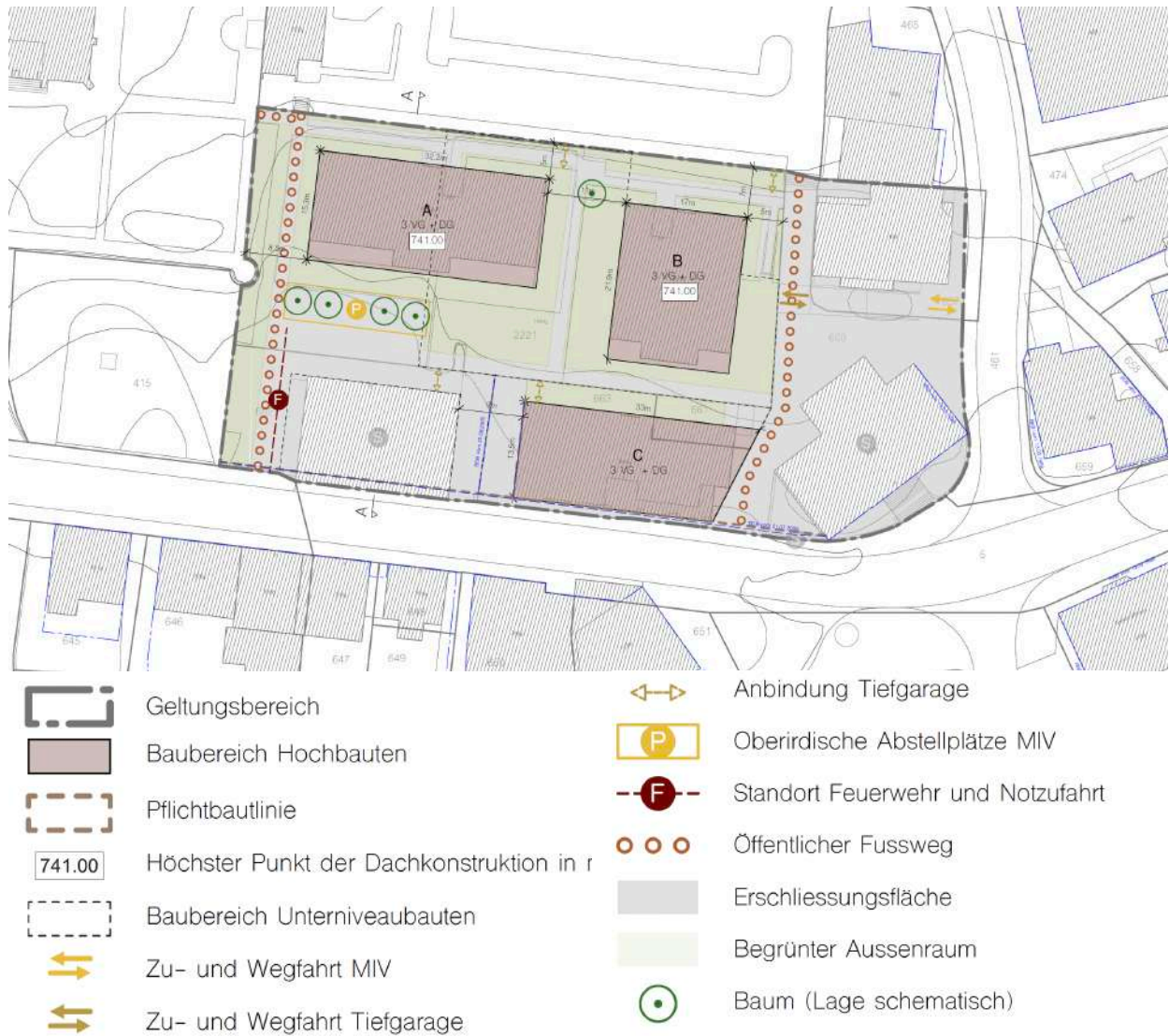


Foto Unterägeri Bebauung Areal Schulhaus Dorfplatz entlang der Kantonsstrasse

### 2.2 Erschliessung

Die Grundstücke im Perimeter werden gemeinsam ab der Oberdorfstrasse erschlossen. Die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte sind im Grundbuch eingetragen. Die Parkplätze sind in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet.

### 3 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Schulhaus Dorfplatz (Quelle: KEEAS AG)

#### 3.1 Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz

Zweck Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des ordentlichen Bebauungsplans auf Grundlage von § 32 PBG dargelegt.

Geltungsbereich Art. 2

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst 6 Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 5'095 m<sup>2</sup>.



### Bestandteile Art. 3

Der ordentliche Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan.

### Baubereiche und Pflichtbaulinie Art. 4

Im Bebauungsplan werden folgende drei Gebäude als reine Bestandsbauten übernommen: Das seit dem Jahre 2003 unter Denkmalschutz stehende Gebäude auf dem GS Nr. 662, das schützenswerte Schulhaus Dorfplatz auf dem GS Nr. 660 sowie das Geschäfts- und Wohnhaus der Marschalken AG an der Oberdorfstrasse 1 (GS Nr. 657).

Der Situationsplan enthält darüber hinaus die drei Baubereiche A, B und C, auf denen Gebäude mit je drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erstellt werden können. Die maximale vertikale Ausdehnung der Neubauten ist im Bebauungsplan als höchster Punkt der Dachkonstruktion in Meter über Meer pro Baubereich für Hochbauten angegeben.

Die Seiten- und Hauptfassade des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 663 sind auf die im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinie zu erstellen. Diese Pflichtbaulinien garantieren die ortsbauliche Qualität sowie die gewünschten Sichtbezüge und Abstände.

### Volumendefinition GS 661 und 663 Art. 5

Anzahl und Grösse der Bauvolumina auf den Grundstücken Nrn. 661 und 663 müssen aufgrund ihrer prominenten Lage im Rahmen eines qualitätssichernden Studienverfahrens nach städtebaulichen Kriterien bestimmt werden. Form und Umfang des Studienverfahrens werden vom Gemeinderat festgelegt.

Der Betrieb der Trafostation auf der Parzelle Nr. 661 muss gewährleistet werden. Dem Betreibenden darf durch die Bebauung kein finanzieller Nachteil entstehen.

### Nutzung Art. 6

Um der zentralen Lage gerecht zu werden und den öffentlichen Charakter zu bewahren, sind bei den Neubauten auf den GS Nrn. 661 und 663 Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zugelassen.

### Gestaltung Art. 7

Alle Bauten, Anlagen und Aussenräume sind sowohl für sich als auch im Gesamtzusammenhang – hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung – besonders gut zu gestalten. Dies gilt auch bei einer etappierten Realisierung.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept vorzulegen. Dieses hat zum Ziel, ein harmonisches und stimmiges Siedlungsbild zu erreichen sowie die ortsüblichen Farbelemente und Materialien aus der Umgebung aufzunehmen.

#### Dachgestaltung Art. 8

Die Bauten sind – mit Ausnahme der Dachaufbauten – mit einem Flachdach oder einem Schrägdach abzuschliessen. Wichtig dabei ist, dass im Gesamtkontext ein harmonisches und stimmiges Dachlandschaftsbild erreicht wird.

#### Erschliessung / Parkierung Art. 9

Die gemeinsame Erschliessung der Grundstücke erfolgt über das im Grundbuch eingetragene öffentliche Fuss- und Fahrwegrecht auf den Grundstücken Nrn. 657 und 660. Diese Erschliessung ist im Situationsplan als Zu- und Wegfahrt MIV definiert.

Abstellplätze für Personenwagen werden in einer Tiefgarage angeordnet. Die oberirdischen Parkplätze sind nur im Situationsplan definierten Bereich erlaubt und bleiben Besuchenden vorbehalten.

Es dürfen maximal 60 unter- und oberirdische Abstellplätze für Personenwagen erstellt werden.

#### Umgebungsgestaltung Art. 10

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist durch ein Landschaftsarchitektur ein Freiraumprojekt auszuarbeiten, das Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der Frei- und Grünräume, den Spielflächen und Erschliessungsflächen macht. Die Freiräume sind dabei so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

An einem geeigneten Standort ist eine gemeinschaftliche kindgerechte und vielfältige Spielfläche vorzusehen. Deren Grösse ist frei wählbar.

#### Entwässerung und Siedlungsökologie Art. 11

Das Meteorwasser ist – wo möglich – versickern zu lassen. Im Freiraumplan sind entsprechende Versickerungsmulden festzulegen.

Die Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Je intensiver die Begrünung erfolgt, desto grösser ist der klimatische Nutzen sowie der verzögerte Abfluss von Regenwasser.

#### Schlussbestimmungen Art 12

Der ordentliche Bebauungsplan wird vom Regierungsrat genehmigt. Die Begriffe wurden so gewählt, dass diese dem revidierten Planungs- und Baugesetz entsprechen.

### 3.2 Abweichungen zur Regelbauweise

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

#### Wohnnutzung im Erdgeschoss

Gemäss gemeindlicher Bauordnung sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss in der Kernzone B in Form von Hochparterre- oder Maisonette-Wohnungen und mit Zustimmung der des Gemeinderates zulässig. Entlang der Kantonsstrasse ist Wohnen gänzlich ausgeschlossen. Auf diese Weise wird der öffentliche Charakter bewahrt und der Aussenraum belebt. Der Bebauungsplan weicht insofern von dieser Regelung ab, als dass er lediglich für die Grundstücke GS Nrn. 661 und 663 Wohnen im Erdgeschoss ausschliesst.

#### Baubereich Unterniveaubauten / Tiefgarage

Gemäss Bebauungsplan darf die Tiefgarage talseitig das gewachsene Terrain um 1.50 m überragen. Die 1.50 m übersteigen die gemäss § 19 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) zulässige Höhe von 1 m um 50 cm.

#### Fazit

Mit der Überführung des bisher rechtskräftigen altrechtlichen Bebauungsplans in einen ordentlichen Bebauungsplan nach neuem Recht kann der planungsrechtliche Fortbestand des Areals Schulhaus Dorfplatz langfristig gesichert werden.

## 4 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um formale Anpassungen an das aktuelle Recht wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung.

Sämtliche Anpassungen werden nachfolgend offengelegt.

### 4.1 Änderungen im Situationsplan

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

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

### 4.2 Bestimmungen des Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz

Einzelne Artikel wurden – im Sinne einer übersichtlicheren Struktur und weniger Themen pro Artikel – neu gesetzt oder neu gegliedert.

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

Artikel bestehend	Artikel neu
Artikel nicht vorhanden (nur im Situationsplan definiert)	<p>Art. 2 Geltungsbereich</p> <p>(1) Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.</p>
Artikel nicht vorhanden	<p>Art. 3 Bestandteile</p> <p>(1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:</p> <p>Verbindliche Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situationsplan Massstab 1:500</li> <li>- Bestimmungen</li> </ul> <p>Erläuternde Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV</li> </ul>

<p>Art. 1 Zweck</p> <p>Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktioneller Hinsicht, sowie der sinnvollen Erweiterung des historischen Dorfkernes</p>	<p>Art. 1 Zweck</p> <p>Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktioneller Hinsicht, sowie der sinnvollen Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkernes</p>
<p>Artikel nicht vorhanden (nur im Situationsplan definiert)</p>	<p>Art. 4 Baubereiche und Pflichtbaulinie</p> <p>(1) Auf den Grundstücken Nrn. 661, 663 und 2221 dürfen Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Hochbauten erstellt werden.</p> <p>(2) Die Seiten- und Hauptfassade des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 663 sind auf die im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinie zu erstellen.</p>
<p>Art. 9 Volumendefinition GS 661 / 663</p> <p>9.2 Anzahl und Grösse der Bauvolumina müssen im Rahmen eines Studienverfahrens nach städtebaulichen Kriterien bestimmt werden.</p>	<p>Art. 5 Volumendefinition GS 661 / 663</p> <p>(1) Anzahl und Grösse der Bauvolumina müssen im Rahmen eines qualitätssichernden Studienverfahrens nach städtebaulichen Kriterien bestimmt werden.</p>
<p>Art. 5 Erschliessung / Parkierung</p> <p>5.1 Für die Parkierung ist eine unterirdische Einstellhalle anzuordnen. Die innerhalb des Bebauungsplanperimeters mögliche Anzahl von oberirdischen und unterirdischen Parkplätzen beträgt maximal 60 Parkplätze. Die Einstellhalle darf talseitig das gewachsene Terrain um höchstens 1.50m überragen.</p> <p>5.2 Die Einstellhalle wird im Wesentlichen über die Parzelle GS 657, sowie teilweise über die Parzelle GS 660, mittels einer überdachten Zufahrtsrampe, erschlossen.</p>	<p>Art. 9 Erschliessung / Parkierung</p> <p>(1) Für die Parkierung ist im Baubereich Unterniveaubauten gemäss Situationsplan eine Tiefgarage anzuordnen. Die innerhalb des Bebauungsplanperimeters mögliche Anzahl von oberirdischen und unterirdischen Abstellplätzen beträgt maximal 60 Parkplätze. Die Tiefgarage darf talseitig das gewachsene Terrain um höchstens 1.50m überragen.</p> <p>(2) Die Tiefgarage wird im Wesentlichen über die Parzelle GS 657, sowie teilweise über die Parzelle GS 660, mittels einer überdachten Zufahrtsrampe, erschlossen.</p>
<p>Art. 6 Umgebungsgestaltung</p> <p>6.1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Umgebungsprojekt auszuarbeiten.</p>	<p>Art. 10 Umgebungsgestaltung</p> <p>(1) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Freiraumprojekt auszuarbeiten.</p>

Art. 7 Entwässerung und Siedlungsökologie

7.1 Das Meteorwasser ist wo möglich versickern zu lassen. Im Umgebungsplan sind Versickerungsmulden festzulegen.

Art. 11 Entwässerung und Siedlungsökologie

(1) Das Meteorwasser ist wo möglich versickern zu lassen. Im Freiraumplan sind Versickerungsmulden festzulegen.

Art. 8 Geschützte Bauten

8.1 Das bestehende Wohnhaus an der Zugerstrasse 6, GS 662 steht seit dem Jahr 2002 unter kantonalem Denkmalschutz und darf nicht verändert werden.

8.2 Das Schulhaus und der Brunnen von 1897 auf GS Nr. 660 sind im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten und gelten dementsprechend als Objekte, deren Schutz erwogen wird.

Artikel wird gestrichen (Im Situationsplan definiert)

Art. 10 Allgemeine Bestimmung

Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung sowie die Sonderbauvorschriften «Kernplanung Dorf» vom 20. Juni 1988. Der Gemeinderat kann kleine Abweichungen bewilligen.

Bei Änderungen des Zonenplanes und/oder der Bauordnung ist der Bebauungsplan zu überprüfen.

Art. 12 Schlussbestimmungen

(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.  
(2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

## 5 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

Mit der Überführung der Bebauungsplanes Schulhaus Dorfplatz in einen ordentlichen Bebauungsplan werden die Mindestinhalte gemäss Art. 47 wie folgt eingehalten:

Art. 1 und 3 RPG

Bedürfnisse der Bevölkerung: Mit dem Bebauungsplan entsteht einerseits zusätzlicher attraktiver und qualitativ hochstehender Wohnraum innerhalb der Gemeinde, andererseits wird die Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkernes ermöglicht.

Schutz natürlicher Lebensgrundlagen: Das Bebauungsplangebiet befindet sich teils in der Kernzone B, teils in der Zone des öffentlichen Interessens für Bauten und Anlagen. Weder Wasser noch Wald sind von der Entwicklung betroffen. Durch eine verdichtete Bauweise wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert. Damit werden die natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft ausreichend geschützt.

Haushälterische Bodennutzung und Siedlungsentwicklung: Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und ein für den Standort angemessenes Nutzungsdurchmischtes Areal geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für verschiedene Nutzende geschaffen werden.

Schonung der Landschaft und Siedlungen mit Grünflächen und Bäume: Durch die Erhöhung der Dichte steigt auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume. Der begrünte Freiraum auf dem Areal gehört zum zentralen Raum, der Qualitäten schafft und Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel macht. Er trägt zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. Ferner ist an einem geeigneten Standort eine gemeinschaftliche kindgerechte und vielfältige Spielfläche vorzusehen. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.

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

Art. 4 RPG

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

Art. 8 und 13 RPG

Im Kantonalen Richtplan wird der Geltungsbereich dem Zentrumsgebiet zugewiesen.

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

Art. 19 RPG

Das Areal wird über die Oberdorfstrasse erschlossen. Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Verschiedene Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den Freiräumen.

Fazit

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

## 6 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

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

- Mit dem Bebauungsplan entsteht einerseits zusätzlicher attraktiver und qualitativ hochstehender Wohnraum innerhalb der Gemeinde, andererseits wird die Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkernes ermöglicht.
- Durch eine verdichtete Bauweise wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt und ein für den Standort angemessenes Nutzungsdurchmischtes Areal geschaffen.
- Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für verschiedene Nutzende geschaffen werden.
- Der Bebauungsplan sichert den begrüneten Freiraum, die Qualitäten schaffen, die den verdichteten Raum attraktiv und damit Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen.
- Darüber hinaus sichert er an einem geeigneten Standort eine gemeinschaftliche kindgerechte und vielfältige Spielfläche.
- Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.
- Mit der Festlegung von Baubereichen und von verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der zukünftigen Bebauung im Zentrum gesichert.
- Die Parkierung erfolgt unterirdisch.



- Verschiedene Fusswegverbindung ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den Freiräumen.

Die durch die Überführung vorgesehenen Änderungen (keine inhaltlichen Anpassungen) tangieren die wesentlichen Vorzüge des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht. Das Projekt bleibt in den Grundzügen gewahrt.

## 7 Mitwirkungen

### 7.1 Ablauf

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

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

### 7.2 Ergebnis Einspracheverfahren

*Wird laufend zu gegebener Zeit ergänzt.*

## 8 Planungsablauf

### Kantonale Vorprüfung

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

### Öffentliche Auflage

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

### Bereinigung

Allenfalls Bereinigung / Überarbeitung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage.

### Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

### Genehmigung

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt.

### Beschwerde

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



Stand Beschluss zur Genehmigung durch die Baudirektion

Planbezeichnung 2020-12 BBP Nr. 4  
Vom Gemeinderat beschlossen am 22.02.2023  
Gemeindepräsident Fridolin Bossard

Datum 16.08.2023  
Gemeinbeschreiber Peter Luond

Vorprüfung durch die Baudirektion  
Zug, den 07.06.2023

Kantonsplaner René Hutter

Öffentliche Auflage  
Publikation im Amtsblatt vom 24.08.2023  
Nr. 34  
Öffentliche Auflage auf der Einwohnergemeinde  
vom 25.08.2023

Ziffer RP - ZG 25 - 000 000 0046  
bis 25.09.2023

Vom Gemeinderat beschlossen am 20.12.2023  
Gemeindepräsident Fridolin Bossard

Gemeinbeschreiber Peter Luond

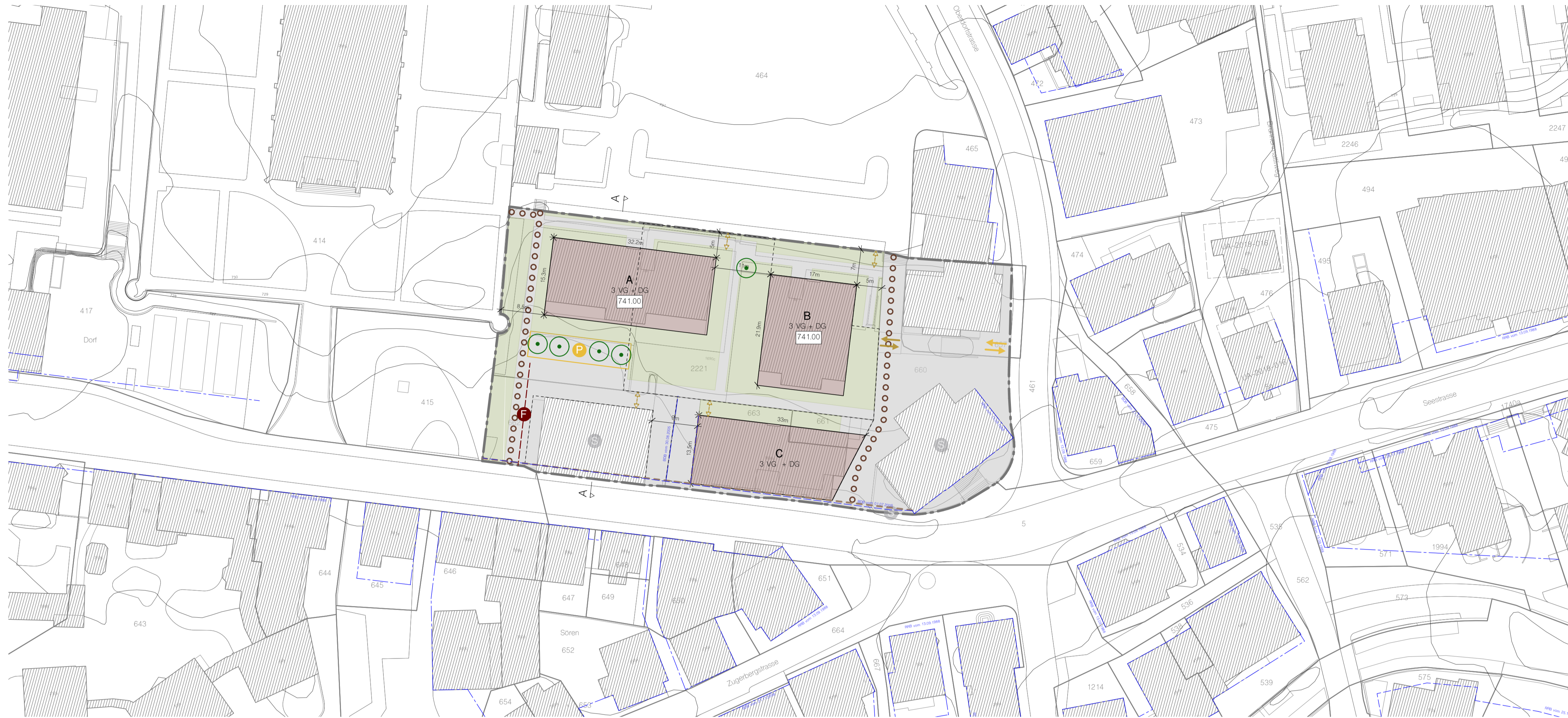
Publikation gemäss § 41 PBG am

Vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt am

Publikation im Amtsblatt  
Nr. vom Ziffer



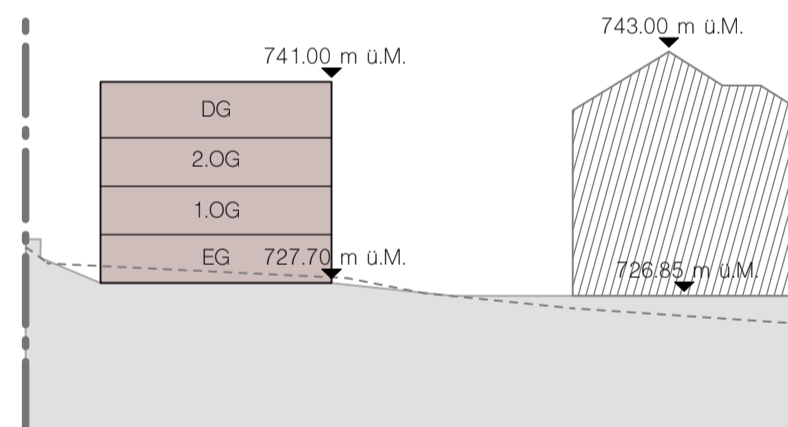
KEEAS AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich  
044 252 85 45  
www.keeas.ch



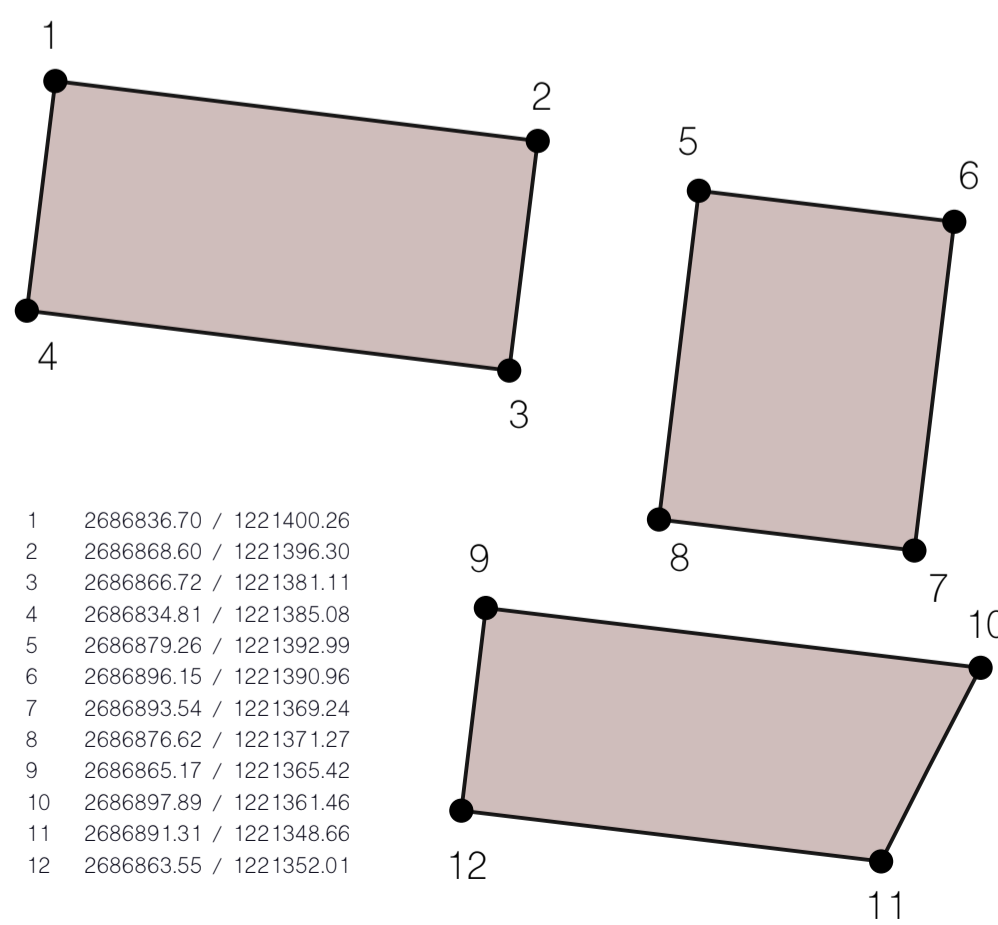
Beschlussinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich Hochbauten
- Pflichtbaulinie
- Höchster Punkt der Dachkonstruktion in m ü.M.
- Baubereich Unterebenenbauten
- Zu- und Wegfahrt MIV
- Zu- und Wegfahrt Tiefgarage
- Anbindung Tiefgarage
- Oberirdische Abstellplätze MIV
- Standort Feuerwehr und Notzufahrt
- Öffentlicher Fussweg
- Erschliessungsfläche
- Begrünter Aussenraum
- Baum (Lage schematisch)

Schnitt A-A 1:500



Koordinaten Baubereich



Orientierungsinhalt

- Bauten bestehend
- Grundstücksgrenzen
- Höhenkurven
- Genehmigte Spezialbaulinien
- Terrain bestehend
- Schnittlinien
- Schützenswertes Denkmal / unter Denkmalschutz

Bestimmungen

- Art. 1. Zweck**
- (1) Die planerische Absicht besteht darin, Voraussetzungen zu schaffen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau in städtebaulicher, architektonischer und funktionaler Hinsicht, sowie der sinnvollen Weiterentwicklung des traditionellen Dorfkernes.
- Art. 2. Geltungsbereich**
- (1) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.
- Art. 3. Bestandteile**
- (1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:
- Verbindliche Bestandteile
- Situationsplan Massstab 1:500
  - Bestimmungen
- Erläuternde Bestandteile
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Art. 4. Baubereiche und Pflichtbaulinie**
- (1) Auf den Grundstücken Nrn. 661, 663 und 2221 dürfen Gebäude nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche Hochbauten erstellt werden.
- (2) Die Seiten- und Hauptfassade des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 663 sind auf die im Situationsplan bezeichneten Pflichtbaulinie zu erstellen.
- Art. 5. Volumendefinition GS 661 / 663**
- (1) Anzahl und Grösse der Bauvolumina müssen im Rahmen eines qualitätssichernden Studienverfahrens nach städtebaulichen Kriterien bestimmt werden. Form und Umfang des Studienverfahrens werden vom Gemeinderat festgelegt.
- (2) Der Betrieb der Trafostation auf der Parzelle GS 661 muss gewährleistet werden. Dem Betreiber darf durch die Bebauung kein finanzieller Nachteil entstehen.
- Art. 6. Nutzung**
- (1) Bei den Neubauten auf den Grundstücken Nrn. 661 und 663 sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zugelassen.
- Art. 7. Gestaltung**
- (1) Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Farbgebung eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch bei einer etappierten Realisierung.
- (2) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Material- und Farbkonzept vorzulegen.
- Art. 8. Dachgestaltung**
- (1) Die Bauten sind mit Ausnahme der Dachaufbauten mit einem Flachdach oder einem Schrägdach abzuschliessen.
- Art. 9. Erschliessung / Parkierung**
- (1) Für die Parkierung ist im Baubereich Unterebenenbauten gemäss Situationsplan eine Tiefgarage anzuordnen. Die innerhalb des Bebauungsplanperimeters mögliche Anzahl von oberirdischen und unterirdischen Abstellplätzen beträgt maximal 60 Parkplätze. Die Tiefgarage darf talseitig das gewachsene Terrain um höchstens 1.50m überragen.
- (2) Die Tiefgarage wird im Wesentlichen über die Parzelle GS 657, sowie teilweise über die Parzelle GS 660, mittels einer überdachten Zufahrtsrampe, erschlossen.
- Art. 10. Umgebungsgestaltung**
- (1) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Freiraumprojekt auszuarbeiten.
- (2) An einem geeigneten Standort ist eine gemeinschaftliche Spielfläche vorzusehen.
- Art. 11. Entwässerung und Siedlungsökologie**
- (1) Das Meteorwasser ist wo möglich versickern zu lassen. Im Freiraumplan sind Versickerungsmulden festzulegen.
- (2) Die Flachdächer sind zu begrünen.
- Art. 12. Schlussbestimmungen**
- (1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.
- (2) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

# Plan Freiraumgestaltung Zimel

1:500

Plan Nr.: 150415\_Plan 02 - Freiraumgestaltung 1\_500  
 Ersetzt Plan Nr.: 140702\_Plan 02 - Freiraumgestaltung 1\_500  
 Datum: 15.04.2015

Vom Gemeinderat beschlossen am: Die Gemeindegeschreiberin:  
 Der Gemeindepräsident:

Von der Baudirektion / Vom Amt für Raumplanung vorgeprüft am: Der Baudirektor / Der Kantonsplaner:

1. Publikation im Amtsblatt 1. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Vom: Vom:  
 Bis: Bis:

Von der Gemeindeversammlung / Vom Gemeinderat beschlossen am: Die Gemeindegeschreiberin:  
 Der Gemeindepräsident:

2. Publikation im Amtsblatt 2. Öffentliche Auflage auf der Bauabteilung

Vom: Vom:  
 Bis: Bis:


Vom Regierungsrat / Von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt am:

## ZONENBREITEN MINIMAL






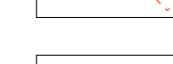



BREITE IN METER	ZONE
4.0	Rasen
Breite variierend	Vegetationsflächen
	Retention
1.5	Erweiterungstreifen Rettungskorridor
2.0	Asphaltweg neu
1.5	chaussierte private Vorzone
Korridor Rettungsfahrzeuge	

## LEGENDE

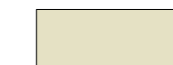



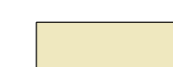
### ALLGEMEIN

-  Perimeter
-  Erweiterung Perimeter
-  Baubereich Hochbauten
-  Erweiterung Baubereich Hochbauten
-  Gebäude bestehend
-  Abbruch bei Erweiterung
-  Weg Helgenhüblibach bestehend




### INFRASTRUKTUR

-  Baubereich Einstellhalle
-  Erweiterung Baubereich Einstellhalle
-  Zu- / Wegfahrt
-  Schleppkurve Rettungskorridore
-  oberirdische Besucherparkplätze (unverstegelt)
-  Carport / oberirdische Parkplätze (unverstegelt)
-  optionale oberirdische Erschliessung (unverstegelt)
-  Entsorgungsstelle: Unterfurcontainer
-  Schleppkurve Entsorgungsfahrzeug

### BELÄGE

-  chaussierte private Vorzone
-  Asphaltwege neu
-  Aufenthaltsbereich
-  Sand
-  Erweiterungstreifen Rettungskorridor






### GEWÄSSER

-  Gewässer
-  Retentionsbereich
-  bespielbarer Retentionsbereich








### VEGETATIONSFLÄCHEN

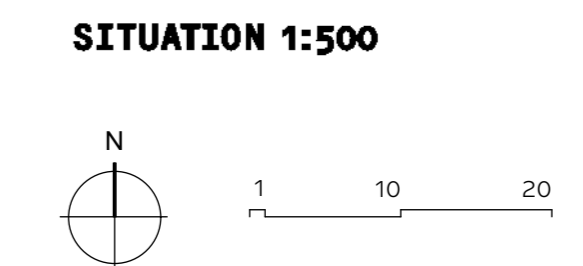
-  Rasen
-  Schotterrassen befahrbar
-  Halbtrockenrasen
-  Ruderalflur
-  Hochstaudenflur
-  Spielwiese

### GENHÖLZE

-  Gehölze
-  Hochstammblüme bestehend
-  Ufergehölze und Sträucher (einheimische Arten)
-  Feldgehölze und Sträucher (einheimische Arten Typ A)
-  Feldgehölze und Sträucher (einheimische Arten Typ B)

### SPIEL- / AUFENTHALTSBEREICHE

-  Rasenspielfeld
-  Sandspielplatz
-  Wasserzugang
-  Boulefeld
-  Naturspielplatz
-  Aufenthaltsbereich
-  Spielbereich Kies



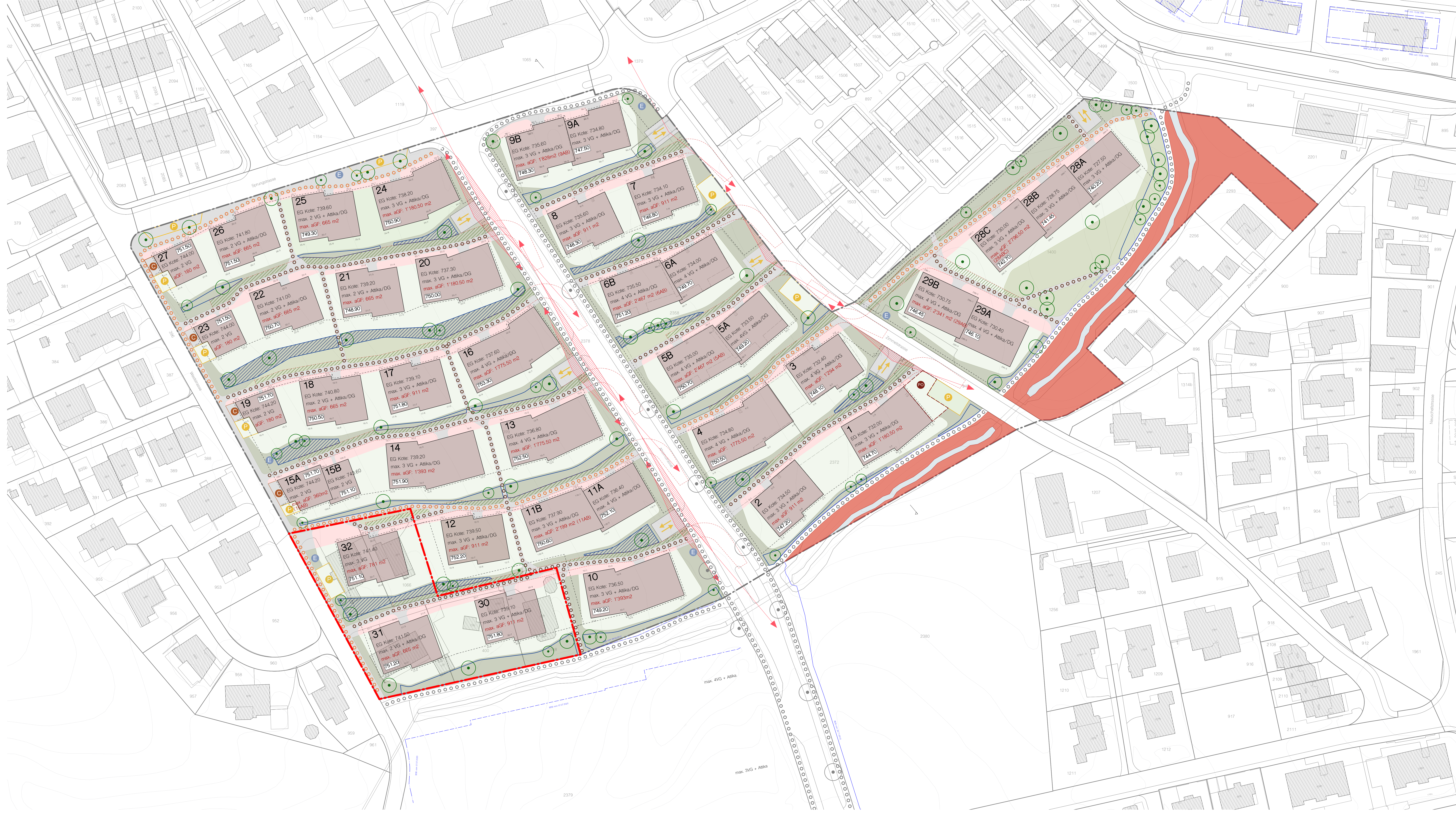


Stand Beschluss zur Genehmigung durch die Baudirektion

KEEAS  
raumkonzepte  
KEEAS AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zurich  
044 252 85 45  
www.keedas.ch

Änderungsinhalt Situationsplan

- Erweiterung Geltungsbereich (Baubereiche 30, 31, 32)
- Begrünter Vegetationsstreifen
- Erhöhung aGF pro Baubereich



Bestimmungen (Änderungen rot markiert)

- Art. 1. Zweck
- (1) Der ordentliche Bebauungsplan hat folgende allgemeine Ziele:
- Eine gemässhaft konzipierte und gestaltete Bebauung zu erlangen, die sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Landschaft und das Ortsbild einfügt.
  - Eine qualifizierte Verdichtung des Quartiers mit hoher Wohnqualität und differenziertem Wohnangebot.
  - Optimale Vernetzung von neuen und bestehenden Erschliessungsstrukturen in einer möglichst beherrschungsrechtlichen und autonomen Umgebung.
  - Die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Aussenraums (bezügliche Gestaltung, Erschliessung, Differenzierung von Aufenthaltsräumen und nachhaltiger Begrünung).
- Art. 2. Geltungsbereich
- (1) Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.
- Art. 3. Bestandteile
- (1) Der ordentliche Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:
- Verbindliche Bestandteile
- Situationsplan Massstab 1:500
  - Bestimmungen
- Erläuternde Bestandteile
- Planungsbericht gemäss Art. 47 BV
- Wegleitende Bestandteile
- Plan Freiraumgestaltung Zimel Massstab 1:500 vom 15. April 2015

- (3) Das Attikageschoss wird als Vollgeschoss behandelt, wenn die Fläche seiner Räume mehr als 65% jener des obersten Vollgeschosses ausmachen.
- (4) Nicht anrechnen sind verglaste Veranden, Vorbauten und Balkone, sofern sie maximal 20% der Summe aller anrechenbaren Geschosshöhen des jeweiligen Baubereichs ausmachen.
- Art. 7. Fassade
- (1) Ein über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegendes Attikageschoss darf auf allen Gebäudeseiten auf die Fassadenflucht erstreckt werden.
- (2) Bei Gebäuden mit einer Fassadenhöhe von über 22m muss der Baukörper entlang der Längsflucht einen Versatz von mindestens 1.25m vorweisen.
- Art. 8. Gestaltungsgrundsätze
- (1) Bauten, Anlagen und Freiraum sind sowohl für sich als auch im Gesamtsammenhang besonders gut zu gestalten.
- (2) Es sind im Erdgeschossbereich, sowie auf Balkonen und Dachterrassen keine stonären Einrichtungen wie Gartenhäuser, Gewächshäuser und Parabolantennen o.ä. erlaubt. Kälteanlagen sind erlaubt, sofern sie volumetrisch im Baukörper eingebunden sind.
- (3) Das Fackelrohr und die Dachgestaltung (vgl. Planungsbericht Kapitel 4) ist verbindlich.
- (4) Raschdach sind, soweit sie nicht als Terrassen oder Zugänge zu technischen Einrichtungen genutzt werden, extern zu begrünen.
- Art. 9. Nutzung
- Der Wohnanteil muss pro Baubereich mindestens 80% betragen.
- Art. 10. Erschliessung motorisierter Individualverkehr
- (1) Die Zu- und Wegfahrten dürfen nur an den bezeichneten Stellen erfolgen und sind mit einem Hartbelag auszubilden.
- (2) Die Baubereiche 15A/B, 19, 23, 27, 31 und 32 können oberhalb über die Weststrasse erschlossen werden. Innerhalb der Baubereiche sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt.
- (3) Baubereich 1 kann optional oberhalb über die Zimmstrasse erschlossen werden. Innerhalb des Baubereichs für Hochbauten sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt.
- (4) Nutzflächen (Fluchttreppen) und technische Einrichtungen (Erläuterung) in Bezug auf Fluchttreppen dürfen nur innerhalb des im Situationsplan eingezeichneten Baubereich für Unterverbauelemente erstellt werden. Sie dürfen nicht als Hochbauten in Erscheinung treten und sind gut in die Umgebung zu integrieren.
- Art. 5. Höhe und Geschossigkeit
- (1) Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkollen gelten als höchster Punkt der Dachkonstruktion und dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten im Zusammenhang mit einem Lift sowie Photovoltaik- und Solaranlagen überschritten werden.
- (2) Die in den Baubereichen festgelegten EG-Koten dürfen um +/- 0.50m abweichen.
- (3) Die in den Baubereichen festgelegten Anzahl Vollgeschosse darf max. um 1 Geschoss reduziert werden.
- (4) Die maximale Geschosshöhe ist für Vollgeschosse 3.00m und für Attika- und Dachgeschosse 3.02m. Für die Baubereiche 15A/B, 23 und 27 sind für Vollgeschosse Geschosshöhen von 3.05m erlaubt.
- Art. 6. Dichte
- (1) Die Ausnutzung der jeweiligen Baubereiche ist durch eine maximal anrechenbare Geschosshöhe im Situationsplan festgelegt und darf nicht überschritten werden.
- (2) Die Ausnutzung über das Geometrieoberfeld 0.87. Zwischen den einzelnen Blöcken und zwischen den Grundstücken sind Überzüge von mehr als 25% zulässig.

- erstellt werden. Der minimale Strassenabstand der Parkplätze beträgt bei einer Senkrechtparkierung 1.5m und bei einer Längsparkierung 1m.
- (3) Im Inneren der im Situationsplan definierten oberirdischen Erschliessung mit Carports sind oberirdische Abstellplätze erlaubt.
- (3) Pro Wohnung sind mindestens 3 Velobestellplätze zu erstellen. Angemessen zur Anzahl Wohnungen im Treppenhause, muss im Erdgeschoss in gut zugänglicher Lage zum Hauseingang eine Mindestfläche von 8 bis 12 m<sup>2</sup> für Velos und Kinderwagen erstellt werden. Die restlichen Velobestellplätze sind im Untergeschoss zur Verfügung zu stellen.
- Art. 13. Freiraum
- (1) Ausserhalb der Baubereiche ist die Errichtung von Kleingärten wie z.B. Velobestellplätze und Gärthäuschen nicht erlaubt.
- (2) Die im Situationsplan eingezeichneten privaten Vorzonen sind gegenüber dem Niveau der Erschliessungswegen leicht zu erhöhen. Die Ausattung mit reibenden Belägen (Pflaster in Treppen, Kleingärten, Terrassen wie Stühle und Tisch etc.) ist gestattet.
- (3) Einbauten sind nur innerhalb der begrüneten vorzonen ausserhalb der Gebäude und als Handkürbelfangrinnen auszubilden. Zäune dürfen nur mit grabensartigem Gefälle oder Querdrähten, nicht sichtbar in den Heckeneingängen, montiert werden. Engmaschige Maschendrahtzäune mit Dornspitzen sind nicht gestattet.
- (4) Gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Bereiche zu erstellen. Als Ergänzung der Spielflächen sind beliebige Reiterstufen vorzuziehen, welche in die Aussenraumgestaltung integriert sind.
- An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Gehölze zu pflanzen und mit Strauchgruppen zu ergänzen. Für Gehölzplantagen im Baubereich Unterverbauelemente ist genügend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.
- (6) Die Retention ist mit naturnah gestalten Versickerungsmassnahmen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Versickerungs- und Retentionbereiche vorzuziehen.
- Art. 14. Umwelt
- (1) Lärmzuschwände oder Lärmzuschwelle sind im Interesse des Ortsbildes nicht zulässig.
- (2) Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für die lärmempfindlichen Nutzungen die Einhaltung der Planungswerte für Strassenverkehrslärm mit einem aktualisierten Lärmgleichzeitraum mit Dämpfungsfaktor sind nicht gestattet.
- (3) Die abzubauenden Regenwasseranlagen sind nach Möglichkeit zu versickern und zu retendieren. Der Abfluss muss auf einen maximalen Wert von PSI + 0.1 gedrosselt werden.
- (4) Die Erweiterung der Fussa- und Vollerdehülle ist stichig über die Schuler in die dafür eingezeichneten Bereiche zu leiten.
- Art. 15. Ver- und Entsorgung
- (1) An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind gemeinschaftliche Ver- und Entsorgungsstellen zu errichten.
- (2) Die Neubauten sind gemäss generellem Entwässerungsplan der Gemeinde Untertäger im Trennsystem an die Hauskanalisation zu erschliessen.
- (3) Die abzubauenden Regenwasseranlagen sind nach Möglichkeit zu versickern und zu retendieren. Der Abfluss muss auf einen maximalen Wert von PSI + 0.1 gedrosselt werden.
- (4) Die Erweiterung der Fussa- und Vollerdehülle ist stichig über die Schuler in die dafür eingezeichneten Bereiche zu leiten.
- Art. 16. Schlussbestimmungen
- (1) Es dürfen maximal 363 Parkplätze für Bewohner\*innen und Besuche\*nde erstellt werden, wovon mindestens 7 als Carsharing-Parkplätze zu reservieren sind. Im gesamten Geltungsbereich dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Bereiche oberirdische Abstellplätze für MV und Besuche\*nde

Koordinaten Baubereiche

Baubereich 1	Baubereich 4	Baubereich 7	Baubereich 12	Baubereich 15 A und 15B	Baubereich 18	Baubereich 21	Baubereich 24	Baubereich 27	Baubereich 30	
1/1 2088127.43 / 121255.27 1/2 2088137.05 / 121260.83 1/3 2088137.56 / 121259.74 1/4 2088149.02 / 121269.51 1/5 2088159.89 / 121252.26 1/6 2088147.25 / 121246.65 1/7 2088146.34 / 121247.72 1/8 2088153.42 / 121241.42	4/1 2088074.58 / 121254.14 4/2 2088092.98 / 121262.88 4/3 2088092.28 / 121263.97 4/4 2088101.39 / 121270.34 4/5 2088110.87 / 121252.24 4/6 2088102.24 / 121249.98 4/7 2088101.83 / 121247.72 4/8 2088098.14 / 121258.64	7/1 2088095.138 / 121241.61 7/2 2088090.97 / 121245.09 7/3 2088060.43 / 121246.50 7/4 2088071.26 / 121250.44 7/5 2088070.71 / 121248.70 7/6 2088071.15 / 121241.91 7/7 2088067.81 / 121233.84 7/8 2088056.86 / 121230.57	12/1 2088038.36 / 121258.09 12/2 2088012.71 / 121240.73 12/3 2088017.82 / 121242.18 12/4 2088029.93 / 121265.16 12/5 2088031.07 / 121248.70 12/6 2088032.32 / 121247.00 12/7 2088032.81 / 121245.61 12/8 2088031.50 / 121242.64	13/1 2088035.89 / 121230.07 13/2 2088044.84 / 121250.00 13/3 2088041.32 / 121230.66 13/4 2088036.30 / 121232.57 13/5 2088042.86 / 121232.28 13/6 2088035.17 / 121218.18 13/7 2088032.29 / 121243.17 13/8 2088032.81 / 121244.42 13/9 2088031.87 / 121241.36	15A/1 2088027.32 / 121236.20 15A/2 2088042.54 / 121241.80 15A/3 2088046.99 / 121229.44 15A/4 2088039.59 / 121229.44 15A/5 2088039.59 / 121229.44 15A/6 2088031.74 / 121228.29 15B/1 2088046.06 / 121240.39 15B/2 2088042.54 / 121241.80 15B/3 2088046.99 / 121229.44 15B/4 2088039.59 / 121229.44	18/1 2088059.15 / 121261.11 18/2 2088060.59 / 121258.72 18/3 2088060.22 / 121261.54 18/4 2088061.30 / 121267.91 18/5 2088071.78 / 121264.51 18/6 2088071.78 / 121264.51 18/7 2088071.78 / 121264.51 18/8 2088071.78 / 121264.51	21/1 2088048.04 / 121230.72 21/2 2088049.37 / 121211.73 21/3 2088043.25 / 121210.24 21/4 2088048.04 / 121230.72 21/5 2088049.37 / 121211.73 21/6 2088043.25 / 121210.24 21/7 2088048.04 / 121230.72 21/8 2088049.37 / 121211.73	24/1 2088060.93 / 121240.39 24/2 2088070.78 / 121234.53 24/3 2088075.25 / 121245.70 24/4 2088080.33 / 121250.44 24/5 2088090.29 / 121255.98 24/6 2088090.65 / 121250.56 24/7 2088091.26 / 121250.21 24/8 2088090.65 / 121250.96	27/1 2088080.30 / 121215.86 27/2 2088080.78 / 121212.18 27/3 2088080.24 / 121210.15 27/4 2088081.58 / 121205.18 27/5 2088084.46 / 121213.87 27/6 2088084.58 / 121210.02 27/7 2088081.58 / 121205.18 27/8 2088084.46 / 121213.87	30/1 2088097.28 / 121216.50 30/2 2088098.39 / 121216.48 30/3 2088098.78 / 121216.53 30/4 2088098.39 / 121216.48 30/5 2088098.78 / 121216.53 30/6 2088098.39 / 121216.48 30/7 2088098.78 / 121216.53 30/8 2088098.39 / 121216.48

# Ordentlicher Bebauungsplan Areal Zimel, Unterägeri



Planungsbericht zum ordentlichen Bebauungsplan  
nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

16. August 2023

## Impressum

KEEAS AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zürich  
044 252 85 45, [www.keemas.ch](http://www.keemas.ch)

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

# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	4
1.2	Zielsetzung	6
1.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2	Richtprojekt	9
3	Etappierung	14
4	Ordentlicher Bebauungsplan	15
4.1	Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Zimel	15
4.2	Abweichungen zur Regelbauweise	34
5	Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung	35
5.1	Änderungen im Situationsplan	36
5.2	Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Zimel	38
6	Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV	41
7	Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes	42
8	Mitwirkungen	43
8.1	Ablauf	43
8.2	Ergebnis Einspracheverfahren	44
9	Planungsablauf	44



## Vorwort zur Überführung

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

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Zimel in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG. Darüber hinaus sind einzelne kleine Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes notwendig:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnutzungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet) und aufgrund der neu zulässigen Verglasung von Balkonen und Loggien.
- Ergänzung des Geltungsbereichs mit dem Erweiterungsperimeter (Baubereich 30, 31 und 32).
- Ergänzung Begrünter Vegetationsstreifen.

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

# 1 Einleitung

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Erläuterung des ordentlichen Bebauungsplanes gemäss § 32<sup>ter</sup> PBG Kanton Zug: Er zeigt die Hintergründe der Planung, vermittelt die Absichten hinter den Festsetzungen und ergänzt damit die rechtlich verbindlichen Inhalte (Situationsplan und Bestimmungen des Bebauungsplanes Zimel).

## 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

### Areal Zimel

Das rund 4 ha grosse Areal Zimel befindet sich in der Gemeinde Unterägeri und wird heute teils durch Korporationsbürger landwirtschaftlich genutzt und ist teils bereits überbaut. Mit dem Ziel eine geordnete Bebauung mit hoher Qualität auf dem Areal zu erreichen, wurde durch die Kooperation Unterägeri in den Jahren 2010/2011 ein Ideenwettbewerb und ein Projektwettbewerb für ökologisch vorbildliche Wohnbauten in einem öffentlich anonymen Verfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Von insgesamt 35 Bewerbungen wurden anlässlich der Präqualifikation zehn Teams auserkoren und offiziell zum Wettbewerb eingeladen. Aus diesem ging das Projekt «Panta Rhei» der Unit Architekten AG und Freiraumarchitektur GmbH als Sieger hervor. Auf dessen Basis wurde schliesslich ein Bebauungsplan erarbeitet, welcher im Jahre 2017 durch den Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt wurde.

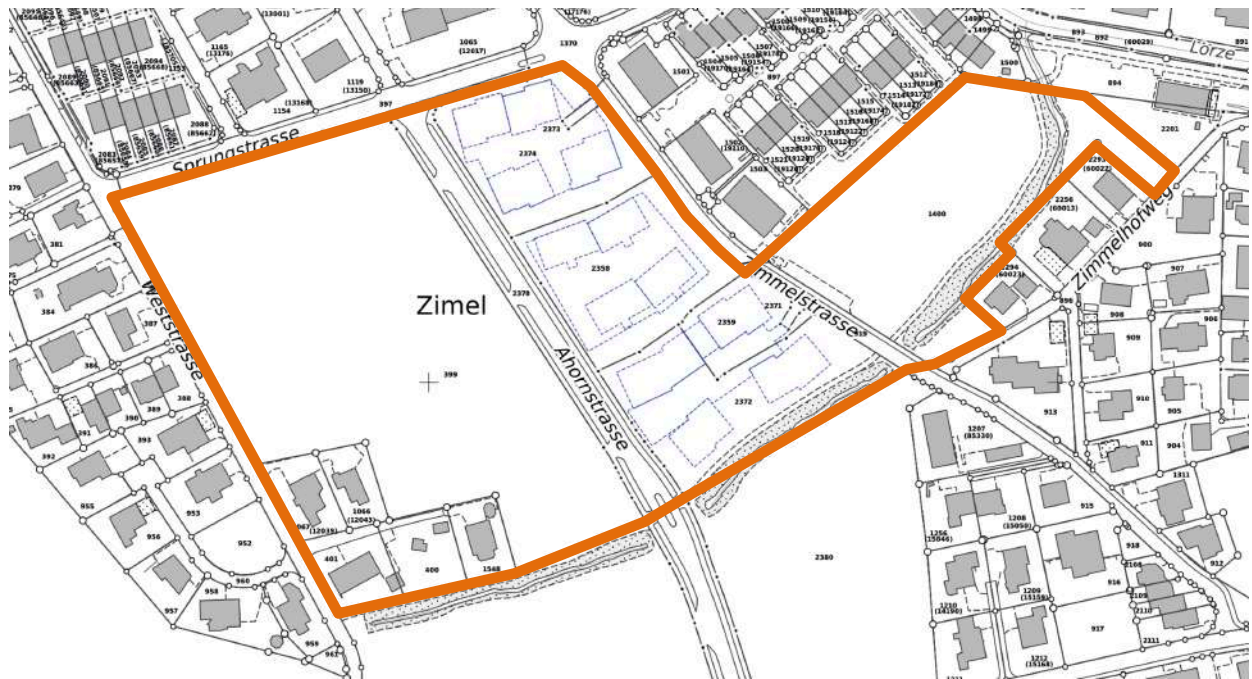


Lageplan Areal Zimel (orange) (Quelle: map.geo.admin.ch)

## Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorliegenden ordentlichen Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt 47'438 m<sup>2</sup> und setzt sich aus folgenden Grundstücken zusammen:

Grundstück GS Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
399	Korporation Unterägeri	19'068 m <sup>2</sup>
400	Miteigentum	855 m <sup>2</sup>
401	Miteigentum	915 m <sup>2</sup>
919 (Strasse)	Einwohnergemeinde Unterägeri	586 m <sup>2</sup>
1066	Korporation Unterägeri	595 m <sup>2</sup>
1067	Korporation Unterägeri	739 m <sup>2</sup>
1400	Korporation Unterägeri	8268 m <sup>2</sup>
1548	Miteigentum	635 m <sup>2</sup>
2358	Korporation Unterägeri	3'767 m <sup>2</sup>
2359	Josef Iten	1'151 m <sup>2</sup>
2371	Josef Iten	46 m <sup>2</sup>
2372	Korporation Unterägeri	4'244 m <sup>2</sup>
2373	Korporation Unterägeri	69 m <sup>2</sup>
2374	Korporation Unterägeri	3'444 m <sup>2</sup>
2378 (Strasse)	Korporation Unterägeri	3'056 m <sup>2</sup>
<b>Total Geltungsbereich</b>		<b>47'438 m<sup>2</sup></b>



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

## Verfahrensschritte

Der rechtskräftige Bebauungsplan wird in einen ordentlichen Bebauungsplan im Rahmen eines einfachen Verfahrens gemäss § 40 PBG überführt. Es handelt sich dabei um eine formale Überführung mit kleinen inhaltlichen

Änderungen (Kategorie F). Die Änderungen werden als klein beurteilt, da die vorgesehenen Anpassungen die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gemäss § 32 Abs. 1 und 2 PBG nur in untergeordneter Weise geändert werden und das Projekt in den Grundzügen gewahrt bleibt (siehe detaillierte Ausführungen in Kap. 5):

- Geringfügige Anpassung der Ausnutzungsziffer mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt;
- Ergänzung des Geltungsbereichs mit dem Erweiterungssperimeter (Baubereich 30, 31 und 32);
- Ergänzung Begrünter Vegetationsstreifen;
- Rein formelle Übersetzungen bzw. redaktionelle Änderungen (Anpassung an Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht).

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

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

## 1.2 Zielsetzung

Mit dem ordentlichen Bebauungsplan werden folgende Ziele angestrebt:

### Bebauung

- Eine gesamthaft konzipierte und gestaltete Bebauung, die sich ortsbau-lich und architektonisch gut in die Landschaft und das Dorfbild einfügt.
- Eigenständige Identität des Quartiers.
- Eine qualifizierte Verdichtung des Quartiers unter Beachtung einer hohen Wohnqualität.

### Nutzung

- Soziale Durchmischung und generationenübergreifendes Wohnen durch ein differenziertes Wohnangebot mit vielfältigen Wohnformen.

- Ausweisung des resultierenden Vorteils für die Gemeinde bei einer Ausnützungserhöhung bzw. Erstellung von qualitativ hochwertigem Wohnangebot zu einem guten Preisniveau.

#### Erschliessung

- Förderung der Fusswege durch eine attraktive Verbindung vom Dorfzentrum und dem angrenzenden Naherholungsgebiet entlang des renaturierten Helgenhüslibaches.
- Optimale Vernetzung innerhalb des Wohngebietes in einer möglichst barrierefreien und autoarmen Ausgestaltung.

#### Freiraum

- Eine hohe Lebensqualität für An- und Bewohnende durch vielfältige und hochwertige Begegnungs- und Erholungsräume innerhalb einer stark durchgrüntem Freiraumgestaltung.
- Ein attraktives Aussenraumangebot durch die Differenzierung von privaten, halbprivaten und halböffentlichen Aufenthaltsbereichen, kinderfreundliche Spielplätze und qualitativ hochwertig gestalteten Erschliessungsstrassen und Gehwege.
- Ökologisch nachhaltige Aussenräume und Bewahrung der natürlichen Lebensräume für die einheimische Fauna und Flora.

#### Umwelt

- Nachhaltige Energiekonzepte und ökologische Bauweisen.
- Minimierung der Lärmimmissionen durch ein erhöhtes unterirdisches Parkraumangebot und Reduzierung von oberirdischen Parkplätzen.

#### Ver- und Entsorgung

- Sicherstellung von ausreichenden Retentionsflächen und ihrer qualitativ hochwertigen Ausgestaltung.
- Gemeinschaftliches Entsorgungssystem unter Berücksichtigung von Umwelt, Umfeld und bestmögliche Integration in die Umgebung.

#### Planung / Entwicklung

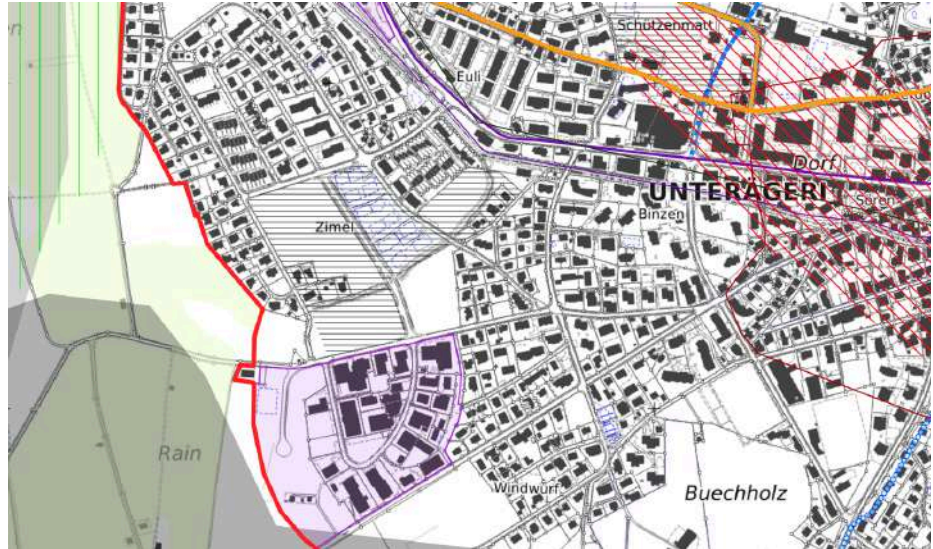
- Planungssicherheit zur Entwicklung der einzelnen Baubereiche für Kanton, Gemeinde und Eigentümerschaft.
- Eine kontinuierliche Entwicklung des Quartiers in sinnvollen Etappen über einen längeren Zeitraum hinweg.
- Reaktionsspielraum auf sich verändernde Bedürfnisse durch eine massvolle Nutzungsflexibilität für zukünftige oder sich wandelnde Nutzungen.

### 1.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Geltungsbereich sind folgende planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten:

## Kantonaler Richtplan

Das Gebiet Zimel befindet sich gemäss kantonalem Richtplan in einem Gebiet für Verdichtung I, wonach eine hohe Dichte und eine Erhöhung des Wohnanteils anzustreben ist.



Ausschnitt Richtplankarte Kanton Zug (Quelle: [www.zugmap.ch](http://www.zugmap.ch))

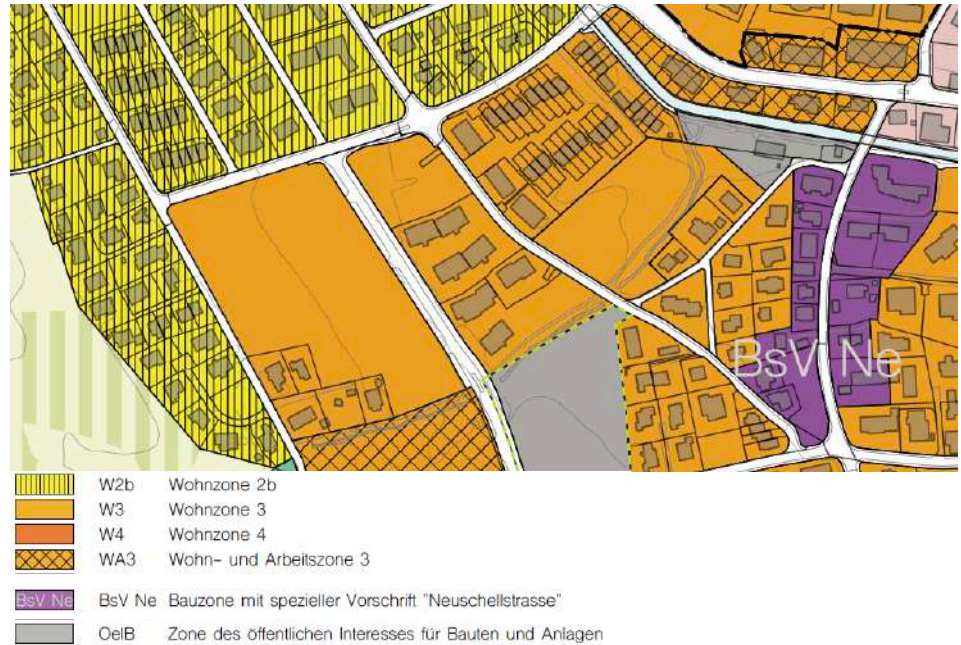
## Kommunaler Richtplan Unterägeri

Gemäss kommunalem Richtplan 2008 ist das Areal vorrangig für eine vorbildliche Wohnüberbauung in den Bereichen Wohnqualität, Gestaltung und Ökologie zu nutzen. Der Helgenhüslibach soll im Rahmen der Planung einer Gesamtüberbauung für die Gewerbezone Zimel verlegt und revitalisiert werden. Er soll neu als Trennung zwischen dem Wohn- und Arbeitsgebiet liegen. Der entsprechende Raumanspruch ist in der Planung der Gesamtüberbauung nachzuweisen.

Die Zimmelstrasse soll als Begegnungszone umgestaltet werden und für die Quartierbevölkerung zum Treffpunkt aufgewertet werden. Dies ist allerdings nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da die Aufgabe weit über den Perimeter Bebauungsplan Zimel hinaus geht.

## Nutzungsplanung

Der Geltungsbereich liegt in der Wohnzone 3 (W3) – vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente (Zonenplan und Bauordnung).



Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Unterägeri (Quelle: KEEAS AG, 31.07.23)

Für die Wohnzone 3 gilt folgendes:

- Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.
- Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.
- Massvorschriften: Geschoszahl: 3; Ausnutzung: 0.65; Grenzabstand: 5 m, Gebäudelänge: 30 m; Min. Spielfläche: 15%.

## 2 Richtprojekt

### Situation

Das grosse Potential des Areals liegt in der guten Lage, der Nähe zu Erholungsgebieten und den bereits vorhandenen Erschliessungsstrukturen. Von der Flussrichtung inspiriert, wurde ein Gebiet entwickelt, dass im besonderen Masse auf Ort und Natur eingeht. Durch die Stellung der Gebäude fügt sich der Naturraum optimal in das Projekt ein. Durch den Bebauungsplan entsteht für Unterägeri eine zukunftsorientierte Verdichtung der Siedlungsstruktur und ein abwechslungsreiches Wohnungsangebot, welche der stetig wachsenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht wird. Über das gesamte Gebiet entstehen 32 Neubauten und Wohnraum für rund 282 Wohnungen.



Situation mit Richtprojekt (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

«panta rhei»...alles fließt!

Der kontinuierliche Fluss des Grünraumes findet sich in der Dynamik sowohl der Gebäude als auch der Erschließungsstruktur wieder. Mäandrierende Gehwege umfließen die Spiel- und Aufenthaltsbereiche, schaffen eine Vernetzung von Dorfzentrum und Naherholungsgebiet und lassen die Teilgebiete zu einem gesamtheitlichen Siedlungsbild verschmelzen



Flussstrukturen innerhalb der Siedlung (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

### Bebauungsstrukturen

Ausgangspunkt der Bebauungsstruktur ist die leichte Hanglage. Die bestehende Bebauungsstruktur wird aufgenommen und die einzelnen Gebäude werden hangabwärts aneinandergereiht und weitergeführt. Durch die kontinuierliche Zunahme von Höhe und Länge der Gebäude entsteht ein



Dichtefluss, welcher einen nahtlosen Übergang zu den grösseren bestehenden Gebäudevolumen im unteren Siedlungsbereich erzeugt. Die Aufnahme der unterschiedlichen Gebäudeausrichtungen und Staffelungen der bestehenden Siedlungsstruktur suggeriert ein fließendes Gesamtkonzept, welchem sich Lage der Freiräume, Erschliessung und Tiefgaragen unterordnen und so ein harmonisches Gesamtbild der Siedlung erzeugen.



Aufnahme der bestehenden Bebauungsstruktur (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

### Orientierung

Die Ausrichtung der Gebäude nach Süden und eine maximale Abweichung von 40 Grad vom direkten Mittagsonnenstand erzielen energetische Vorteile und generieren viel Tageslicht für alle Wohneinheiten.



Ausrichtung der Baukörper (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

## Baubereiche



Baubereiche innerhalb des Bebauungsplanes (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

## Geschossigkeit / Staffelung

Die Baubereiche sind in Baukörper mit zwei- bis vier Geschossen teilweise plus Attika-/Dachgeschoss gestaffelt. Über die gesamte Bebauung besteht eine Verdichtung von aussen nach innen. An der Peripherie zur West- und Sprungstrasse sind die Gebäudevolumen an die bestehende Bausubstanz angepasst und schaffen einen fließenden Übergang innerhalb der Siedlungsstruktur. Der dichtere Kern schafft einen Schwerpunkt, welcher angesichts der grossmassstäblichen Gebäudevolumen entlang der Zimmelstrasse gut verträglich ist. Durch die leichte Hangneigung in der Geländetopographie entstehen zwischen den Baukörpern spannungsvolle Höhenversätze.



Geschossigkeit der Baubereiche (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

## Rücksprünge / Abwinklungen

Durch Rücksprünge und Abwinklungen der Baubereiche werden die nachfolgend aufgeführten Qualitäten erzielt:

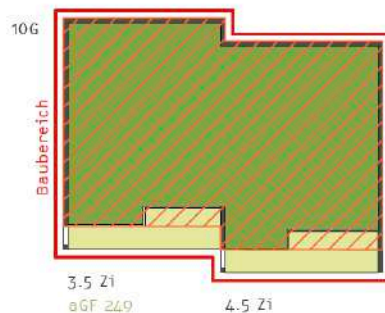
- Die sich mäandrierend öffnenden und schliessenden Aussenräume differenzieren Privatheit und Öffentlichkeit.
- Als verspielte und doch einheitlich gestaltete Siedlungsstruktur schafft sie Identifikation.
- Gebäudelängen werden gebrochen und die Gebäudevolumen treten kleinmassstäblicher in Erscheinung.
- Die unterschiedlichen Ausrichtungen der Gebäude erzeugen einen gewissen Sichtschutz und schützen die Privatheit.
- Spannende Räume und Durchblicke entstehen zwischen den Gebäuden.

## Bauvolumen

Um den Eigentümerschaften einen gewissen Gestaltungsspielraum offen zu halten, sind die Flächen der Baubereiche grösser ausgelegt als das vorge-sehene Bauvolumen. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Toleranz zwischen dem Baubereich und dem Bauvolumen im Richtprojekt auf:

### Gebäude-Typ A\_1

Haus Nr.: 18/21/22/25/26  
Anzahl VG: 2 + Attika



Baubereich

Die Baubereiche haben vom Bauvolumen des Richtprojektes inkl. Balkonschicht einen Abstand von 0,5 m.



Richtprojekt (Volumen im Modell)

Im Modell ist das Bauvolumen inkl. eingezogener Balkonschicht und Aussenwände aufgezeigt.

Die auskragende Balkonschicht wurde nicht aufgezeigt.



aGF-Fläche



Fläche Balkon / Terrasse

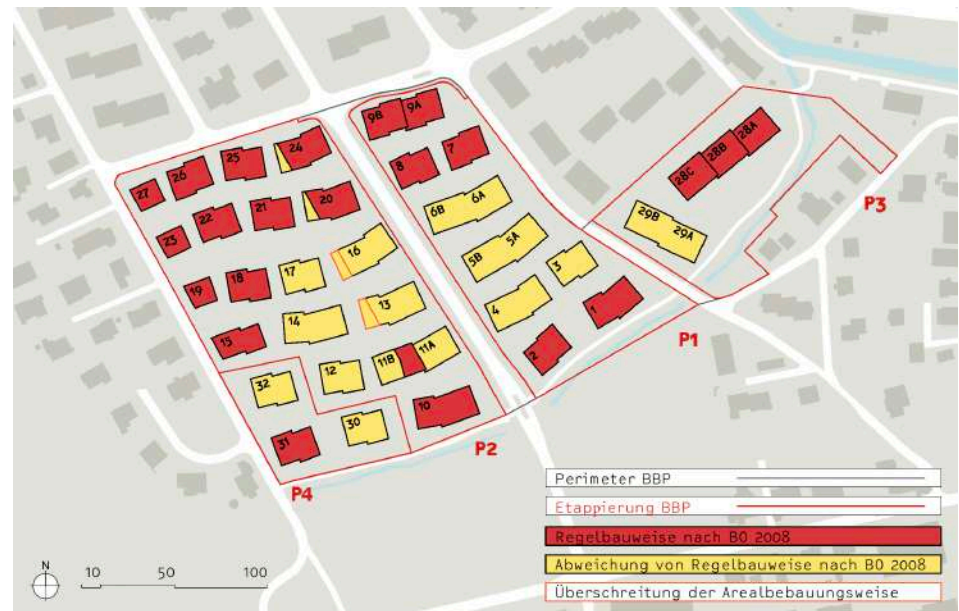
Beispiel von einem Gebäude-Typ aus dem Grundrissnachweis Richtprojekt Unit (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

### 3 Etappierung

Das Bebauungsplangebiet ist in vier Etappen eingeteilt:

- P1 Etappe Priorität 1
- P2 Etappe Priorität 2
- P3 Etappe Priorität 3
- P4 Etappe Priorität 4

Der Gesamtzeitraum für die Realisierung des Bebauungsplan Zimel erstreckt sich über 20 Jahre. Grundsätzlich wird eine flexible Etappierung der einzelnen Baubereiche angestrebt, um auf eventuelle Nachfrageschwankungen zu gegebener Zeit reagieren zu können. Die Etappierung liegt in Befugnis des Gemeinderates mit Gemeinderatsbeschluss.



Etappierungsphasen im Bebauungsplangebiet (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

## 4 Ordentlicher Bebauungsplan



Ausschnitt Bebauungsplan Zimel (Quelle: KEEAS AG)

### 4.1 Erläuterungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Zimel

#### Zweck Art. 1

Mit dem Zweckartikel werden die Absichten und Zielsetzungen des ordentlichen Bebauungsplans auf Grundlage von § 32 PBG dargelegt.

#### Geltungsbereich Art. 2

Der ordentliche Bebauungsplan umfasst 15 Grundstücke mit einer gemeinsamen Fläche von insgesamt 47'438 m<sup>2</sup>.

#### Bestandteile Art. 3

Der ordentliche Bebauungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Der Plan Freiraumgestaltung ist für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren wegleitend. Der vorliegende Bericht erlangt keine Rechtsverbindlichkeit; er erläutert die Absichten und begründet die

Festlegungen im ordentlichen Bebauungsplan. Das darin beschriebene Richtprojekt ist für die Beurteilung im Bewilligungsverfahren wegleitend.

#### Baubereiche Art. 4

Die maximale horizontale Ausdehnung der Neubauten ergibt sich durch die Grösse des jeweiligen Baubereichs für Hochbauten. Die zulässige Anzahl Geschosse sind im Situationsplan definiert. Vorspringende Gebäudeteile (inkl. Balkone, Erker und Hauptdach) dürfen die Baubereiche nicht überragen. Betrifft ein Baubereich mehrere Grundstücke, kann der Baubereich nur in Absprache aller betroffener Grundeigentümerschaften beansprucht werden. Entsprechende Bauvorhaben müssen demnach mit dem Nachbar koordiniert sein.

Der Baubereich für Unterniveaubauten ergibt die maximale Grösse der Untergeschosse. Auch Ausgänge (Fluchttreppen) und technische Einrichtungen (Entlüftung) für Einstellhallen dürfen nur innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Baubereiche für Unterniveaubauten erstellt werden. Sie dürfen nicht als Hochbauten in Erscheinung treten und sind gut in die Umgebung zu integrieren.



Funktionsskizze mit möglicher Position von Fluchttreppe und Entlüftung der Einstellhallen  
(Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

#### Höhe und Geschossigkeit Art. 5

##### Koten

Die im Situationsplan definierten höchsten Punkte der Dachkonstruktion (in m ü.M.) dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten im Zusammenhang mit einem Lift sowie Photovoltaik und Solaranlagen überschritten werden.

Die Koten der Erdgeschosse bezeichnen die Höheachse, auf welcher sich das baurechtliche Erdgeschoss der einzelnen Bauten befindet. Die im Situationsplan definierten Koten sind mit einer Abweichung von +/- 50 cm zwingend einzuhalten.

### Vollgeschosse

Pro Baubereich ist die maximale Anzahl Vollgeschosse definiert. Diese darf maximal um ein Geschoss reduziert werden. Die max. Anzahl Vollgeschosse überschreitet die W3, welche nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision gilt, nur teilweise.

### Geschosshöhe

Die maximale Geschosshöhe ist für Vollgeschosse 3.00 m und für Attika- und Dachgeschosse 3.20 m. Die maximale Geschosshöhe für die Baubereiche 15AB, 23 und 27 weichen um 30 cm von § 33 PBG V ab: hier ist eine maximale Geschosshöhe von 3.50 m erlaubt.

### Dichte Art. 6

Baubereich	Kote Erdgeschoss +/- 50 cm (in m ü.M.)	Höchster Punkt der Dachkonstruktion (in m ü.M.)	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. anrechenbare Geschossfläche (in m <sup>2</sup> )	*Max. anrechenbare Geschossfläche für die Verglasung von Veranden etc. (in m <sup>2</sup> )
1	732.00	744.70	3 + Attika/DG	1180.50	236.10
2	734.50	747.20	3 + Attika/DG	911	182.20
3	732.40	748.10	4 + Attika/DG	1294	258.80
4	734.80	750.50	4 + Attika/DG	1775.50	355.10
5A	733.50	749.20	4 + Attika/DG	2467	493.40
5B	735.00	750.70	4 + Attika/DG		
6A	734.00	749.70	4 + Attika/DG	2467	493.40
6B	735.50	751.20	4 + Attika/DG		
7	734.10	746.80	3 + Attika/DG	911	182.20
8	735.60	748.30	3 + Attika/DG	911	182.20
9A	734.80	747.50	3 + Attika/DG	1828	365.60
9B	735.60	748.30	3 + Attika/DG		
10	736.50	749.20	3 + Attika/DG	1393	278.60
11A	736.40	752.10	4 + Attika/DG	2199	439.80
11B	737.90	750.60	3 + Attika/DG		
12	739.50	752.20	3 + Attika/DG	911	182.20
13	736.80	752.50	4 + Attika/DG	1775.50	355.10
14	739.20	751.90	3 + Attika/DG	1393	278.60
15A	744.20	751.70	2	360	72
15B	743.60	751.10	2		
16	737.60	753.30	4 + Attika/DG	1775.50	355.10
17	739.10	751.80	3 + Attika/DG	911	182.20
18	740.80	750.50	2 + Attika/DG	665	133
19	744.20	751.70	2	180	36
20	737.30	745.00	3 + Attika/DG	1180.50	236.10
21	739.20	748.90	2 + Attika/DG	665	133
22	741.00	750.70	2 + Attika/DG	665	133
23	744.00	751.50	2	180	36

Baubereich	Kote Erdgeschoss +/- 50 cm (in m ü.M.)	Höchster Punkt der Dachkonstruktion (in m ü.M.)	Max. Anzahl Vollgeschosse	Max. anrechenbare Geschossfläche (in m <sup>2</sup> )	Max. anrechenbare Geschossfläche für die Verglasung von Veranden etc. (in m <sup>2</sup> )
24	738.20	750.90	3 + Attika/DG	1180.50	236.10
25	739.60	749.30	2 + Attika/DG	665	133
26	741.80	751.50	2 + Attika/DG	665	133
27	744.00	751.50	2	180	36
28A	727.50	740.20	3 + Attika/DG	2796.50	559.30
28B	728.75	741.45	3 + Attika/DG		
28C	730.00	742.70	3 + Attika/DG		
29A	730.40	746.10	4 + Attika/DG	2341	468.20
29B	730.75	746.45	4 + Attika/DG		
30	739.10	751.80	3 + Attika	911	182.20
31	741.50	751.20	2 + Attika	665	133
32	741.40	751.10	3	781	156.20
<b>Total</b>				<b>38'383.50</b>	<b>7636.70</b>

Das Verhältnis der maximal anrechenbaren Geschossfläche (38'383.50 m<sup>2</sup>) zur anrechenbaren Grundstücksfläche von (43'796 m<sup>2</sup>) ergibt eine Ausnutzung von 0.87 über das Gesamtareal.

\*Für die Verglasung von Veranden, Vorbauten und Balkonen stehen pro Baubereich zusätzlich max. 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen des jeweiligen Baubereichs zur Verfügung. Dies entspricht einer Mehrausnutzung von 0.17.

Es werden aufgrund der Einteilung in Baubereiche zwischen den einzelnen Etappen, zwischen den Grundstücken sowie über die Ahornstrasse hinweg Nutzungsübertragungen von mehr als den gemäss §41a PBG V maximal erlaubten 25% vorgenommen. Diese Nutzungsübertragungen sind aus städtebaulicher Sicht erwünscht und durch die Bestimmung der maximalen aGF pro Baubereich eindeutig geregelt. Für die Baubewilligung sind keine Transfers mehr zwischen den Etappen, den Grundstücken und über die Ahornstrasse hinweg notwendig.

#### Gebäude- und Grenzabstand

Die Abstände zwischen den Baubereichen halten die Anforderungen zu den Brandschutzabständen gemäss der Brandschutzarbeitshilfe der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen ein. Gegenüber den Parzellen ausserhalb des Geltungsbereichs sind die Grenzabstände gemäss gemeindlicher Bauordnung einzuhalten.

#### Fassade Art. 7

Ein über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegendes Attikageschoss darf auf allen Gebäudeseiten auf die Fassadenflucht erstellt werden. Bei Gebäuden mit einer Fassadenlänge von über 22 m muss der Baukörper



entlang der Längsfassade allerdings einen Versatz von mindestens 1.25 m vorweisen.

#### Gestaltungsgrundsätze Art. 8





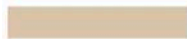










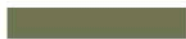













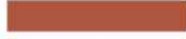










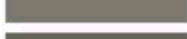
Alle Bauten sind für sich als auch im Gesamtzusammenhang besonders gut zu gestalten. Für die Gestaltung der Bauvolumen und Freiräume ist das Richtprojekt der Unit Architekten und der Plan Freiraumgestaltung wegleitend.

Im Erdgeschossbereich sowie auf Balkonen und Dachterrassen sind keine stationären Einrichtungen wie Gartenlauben, Gewächshäuser und Parabolantennen o.ä. erlaubt. Kaltverglasungen sind zulässig, sofern sie volumetrisch im Baukörper eingebunden sind.

Die Gestaltung der Dachform ist frei wählbar. Innerhalb eines Baubereiches dürfen allerdings keine unterschiedlichen Dachformen kombiniert werden. Für die gestaffelten Gebäude aus 2 oder 3 Baubereichen (5AB / 6AB / 9AB / 11AB / 15AB / 28ABC / 29AB) sind ebenfalls keine unterschiedlichen Dachformen zugelassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen, Zugänge zu technischen Einrichtungen oder für Photovoltaik und Solaranlagen genutzt werden. Die Materialisierung des Daches muss sich am Farbton der Fassade orientieren. Es dürfen nur zu dem in der nachstehend dargestellten Farbpalette gewählten Fassadenfarbton verwandte Farbtöne verwendet werden. Der Schwarzanteil muss gleich oder höher sein.

## Farbkonzept

Die Auswahl für Fassadenfarbtöne besteht aus einer heterogenen Farbpalette von NCS-Farbtönen, welche aus gegenwärtigen Baustoffen sowie Farben aus der natürlichen Umgebung abgeleitet wurden. Falls Baustoffe eingefärbt werden, ist dies mit Farbtönen aus der nachstehenden NCS-Farbskala auszuführen.

Farbton	NCS-Farbton	Farbton	NCS-Farbton
	NCS S 0510-Y30R		NCS S 0510-G50Y
	NCS S 1010-Y30R		NCS S 1010-G50Y
	NCS S 1510-Y30R		NCS S 2010-G50Y
	NCS S 2010-Y30R		NCS S 3010-G50Y
	NCS S 3010-Y30R		NCS S 4010-G50Y
	NCS S 4010-Y30R		NCS S 5010-G50Y
	NCS S 5010-Y30R		NCS S 6010-G50Y
	NCS S 6010-Y30R		NCS S 6020-G50Y
	NCS S 5020-Y30R		NCS S 5020-G50Y
	NCS S 4030-Y30R		NCS S 4030-G50Y
	NCS S 3040-Y30R		NCS S 3040-G50Y
	NCS S 2050-Y30R		NCS S 5040-B
	NCS S 0502-Y		NCS S 6030-B
	NCS S 1002-Y		NCS S 7020-B
	NCS S 1502-Y		NCS S 3050-Y70R
	NCS S 2002-Y		NCS S 4040-Y70R
	NCS S 2502-Y		NCS S 5030-Y70R
	NCS S 3502-Y		NCS S 6020-Y70R
	NCS S 4502-Y		NCS S 7010-Y70R
	NCS S 5502-Y		
	NCS S 6502-Y		
	NCS S 7502-Y		

NCS-Farbskala Bebauungsplan Zimel (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

## Farbpalette

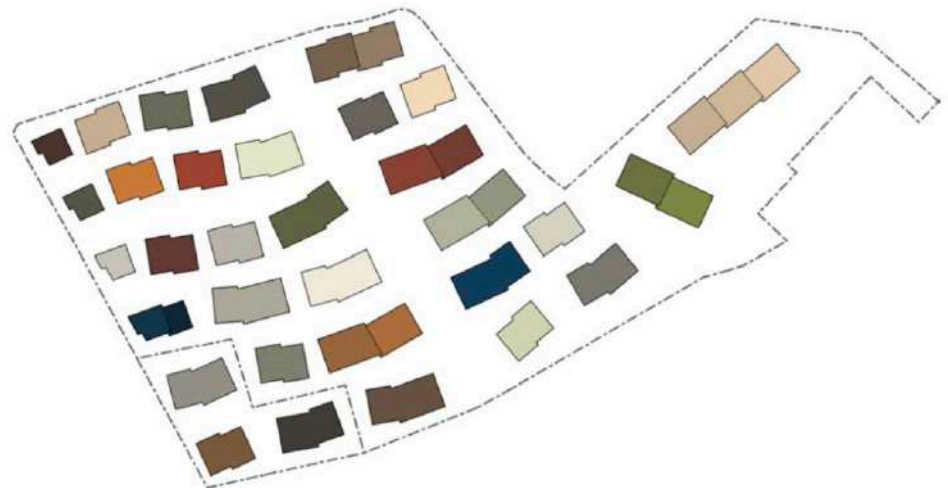
Innerhalb der erlaubten Farbskala sind die Farben für die jeweiligen Baubereiche frei wählbar. Die Fassaden von benachbarten Baubereichen dürfen nicht denselben Farbton aufweisen. Die Farbpalette besteht aus den folgenden 40 verschiedenen Farbtönen:



*Farbpalette Bebauungsplan Zimel (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)*

## Beispiel Farbmuster

Das Farbkonzept hat zum Ziel, eine farblich heterogene Quartiergestaltung zu erreichen, welche ein harmonisch stimmiges Gesamtbild erzeugt und die natürlichen Farbelemente aus der Umgebung aufnimmt:



*Beispiel eines möglichen Farbmusters (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)*

## Nutzung Art. 9

Der Geltungsbereich liegt in einer Wohnzone. Zulässig sind entsprechend Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (vgl. § PBG 19). Dabei muss der Wohnanteil pro Baubewilligung mindestens 80% betragen.

## Erschliessung motorisierter Individualverkehr Art. 10

### Arealerschliessung

Die Erschliessung der Mehrfamilienhäuser mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Sprung-, Zimmel- und Ahornstrasse. Die Einfamilienhäuser werden über die Weststrasse erschlossen.

Die Einstellhallen der Mehrfamilienhäuser sind über die im Situationsplan eingezeichneten Bereiche für Zu- und Wegfahrt MIV zu erschliessen. Stützmauern und Brüstungen sind so zu gestalten, dass die Sicht innerhalb der eingezeichneten Sichtfelder sowohl auf die Strasse als auch auf das Trottoir frei bleibt. Die Einhaltung der Verkehrssicherheit ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

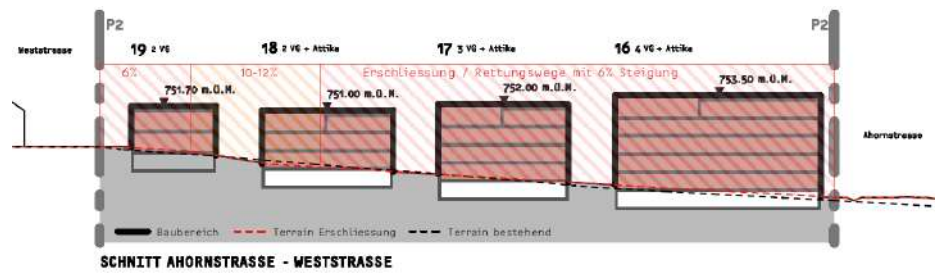
### Notzufahrt

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge muss von der Ahornstrasse und Zimmelstrasse gewährleistet sein. Ausgenommen sind die Baubereiche 15AB, 19, 23 und 27. Sie sind für Rettungsfahrzeuge über die Weststrasse zu erschliessen.

Die von Rettungsfahrzeugen befahrbaren Asphaltflächen sind mit 50 cm Kies zu fundieren. Die Asphaltdecke ist zweischichtig auszubilden (Tragschicht 7cm ACT-S, Deckschicht 3cm AC-S).



Situation Erschliessungs- und Rettungskorridore (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)



Schnitt Erschliessungs- und Rettungskorridore (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

### Rettungskorridor

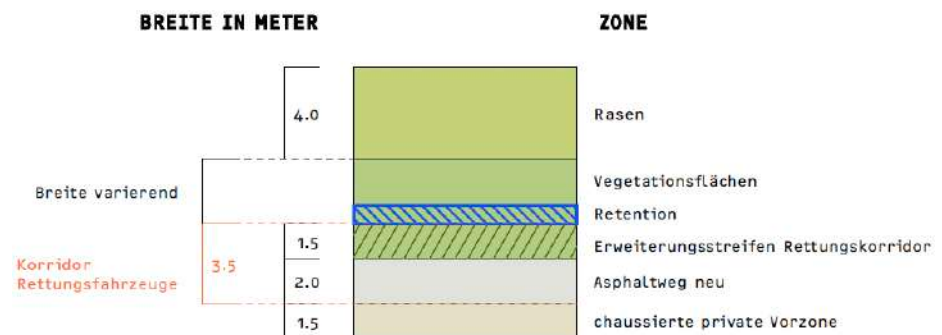
Entlang der Fusswege zu den Hauseingängen sind Beläge und Vegetationsflächen in einem Korridor von 3.50 m Breite ab Grenze der privaten Vorzonen befahrbar auszubilden und von fixer Möblierung und Bepflanzung freizuhalten. Falls die Wege schmaler als 3.50 m sind, müssen diese um einen Streifen Schotterrassen ergänzt werden. Die Tonnage für die Belastung der Rettungswege durch Feuerwehrfahrzeuge ist wie folgt ausgelegt:

- Derzeit: 2-Achser mit 18 Tonnen
- In absehbarer Zeit: Fahrzeug mit 4 Stützen (8 Tonnen Stützlast pro Stütze)

Die Auflagen für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie die Zufahrtmöglichkeiten für Umzüge sind frühzeitig zu prüfen und werden im Baubewilligungsverfahren für die einzelnen Baufelder definiert.

### Erweiterungsstreifen Rettungskorridor

Der im Situationsplan definierte Erweiterungsstreifen Rettungskorridor ist befahrbar und hinsichtlich seiner Foundation für Rettungsfahrzeuge auszulegen. Hierzu ist eine Kiesfundationsschicht von mindestens 60 Zentimetern mit einem Humusgehalt von maximal 10% einzuhalten.



Skizze minimale Zonenbreiten von Erschliessungs- und Rettungswege (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

### Fuss- und Veloerschliessung Art. 11

Die im Plan eingezeichneten öffentlichen und privaten Fusswege müssen eine Breite von mindestens 2 m aufweisen. Jeder Gebäudeeingang ist von

einer Seite her barrierefrei mit einem Gefälle von 6% zu erschliessen. Jedoch müssen nicht alle Wege durchgehend barrierefrei gestaltet werden. Ausgenommen sind die Wege zur Quervernetzung in Nord-Süd-Richtung. Diese müssen nicht barrierefrei ausgestaltet sein und können in ihrer Breite auf bis zu 1.50 Meter reduziert werden.

Die Erschliessungswege sind mit Hartbelag auszubilden.

Die Entwässerung ist seitlich über die Schulter in die dafür eingezeichneten Bereiche zu erstellen.

Parkierung Art. 12

Einstellhallen

Im Geltungsbereich sind jeweils zwei Häuserreihen zu einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle zusammengefasst.



*Baubereiche für Einstellhallen (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)*

Abstellplätze

Es dürfen total 363 Abstellplätze (PP) für Bewohnende und Besuchende erstellt werden (332 PP für Wohnungen und 31 PP für Besuchende).

Die Abstellplätze sind wie folgt auf die Wohneinheiten verteilt:

#### Abstellplätze Einstellhallen

Die gemeindliche Bauordnung schreibt für Wohnnutzungen 1 PP pro 100 m<sup>2</sup> aGF-Fläche, mind. 1 PP pro Wohnung vor. Das ergibt bei einer durchschnittlichen Wohnnutzung und max. zugelassener aGF-Fläche einen Bedarf von mind. 277 bis 381 PP in den unterirdischen Einstellhallen.

ESH	Baubereiche	Anzahl Whg	aGF m2	Anzahl PP
E1	1/2/3/4	37	6'677	37 - 67
E2	5AB/6AB	36	5'263	36 - 53
E3	7/8/9AB	28	3'755	28 - 38
E4	10/11AB/12/30-32	52	5'981	52 - 60
E5	13/14/16/17/18	51	6'796	51 - 68
E6	20/21/22/24/25/26	34	4'982	34 - 50
E7	28ABC/29AB	39	4'478	39 - 45
Total				277 - 381

Im Bebauungsplan sind insgesamt 322 PP in den unterirdischen Einstellhallen festgelegt (Die Anzahl orientiert sich an den Bestimmungen des nicht überführten Bebauungsplanes).

#### Abstellplätze Carports

Die gemeindliche Bauordnung schreibt für Wohnnutzungen 1 PP pro 100 m<sup>2</sup> aGF-Fläche, mind. 1 PP pro Wohnung vor. Das ergibt bei einer durchschnittlichen Wohnnutzung und max. zugelassener aGF-Fläche einen Bedarf von mind. 5 bis 10 oberirdische Autoabstellplätze.

EFH	Baubereiche	Anzahl Whg	aGF m2	Anzahl PP
	15AB	2	360	2 - 4
	19	1	180	1 - 2
	23	1	180	1 - 2
	27	1	180	1 - 2
Total				5 - 10

Im Bebauungsplan sind insgesamt 10 PP für Carport festgelegt (Die Anzahl orientiert sich an den Bestimmungen des nicht überführten Bebauungsplanes).

#### Abstellplätze Besuchende

Die gemeindliche Bauordnung schreibt für die Anzahl Abstellplätze für Besuchende mind. 10 % der erforderlichen Anzahl PP vor. Das ergibt bei einem Minimum von 282 PP und einem Maximum von 39 einen Bedarf von mind. 28 und max. 39 Abstellplätze für Besuchende. Innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Bereiche für oberirdische Abstellplätze MIV sind entsprechend maximal 39 Abstellplätze für Besuchende möglich.

Anzahl WHG	Faktor	Min. mögliche Anzahl Besucher PP	Max. mögliche Anzahl Besucher PP
282	10%	28	39
Total			28 - 39

Im Bebauungsplan sind insgesamt 31 Abstellplätze für Besuchende festgelegt (Die Anzahl orientiert sich an den Bestimmungen des nicht überführten Bebauungsplanes).

Integrierte Garagen sind an folgenden Standorten erlaubt:

#### Abstellplätze Baubereich 1

Der Baubereich 1 kann optional oberirdisch über die Zimmelstrasse erschlossen werden. Innerhalb des Baubereichs für Hochbauten sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt.

#### Abstellplätze 15AB, 19, 23, 27, 31 und 32

Die Baubereiche 15AB, 19, 23, 27, 31 und 32 können oberirdisch über die Weststrasse erschlossen werden. Innerhalb der Baubereiche sind im Gebäude integrierte Garagen erlaubt.

#### Abstellplätze Carports, Besuchende und Mobility

- Innerhalb der im Situationsplan eingezeichneten Bereiche sind Carports und oberirdische Parkplätze erlaubt. Die Carports sind im Einklang mit der Architektur des Gebäudes zu gestalten. In der Fassadengestaltung sollen beide Baukörper ein einheitliches Erscheinungsbild erzeugen. Ein minimaler Abstand von 0.30 m zum Trottoir ist einzuhalten. Die Parkfelder sind in Senkrechtparkierung anzuordnen.
- Sämtliche öffentliche Abstellplätze für Besuchende müssen bezüglich Erstellung und Benützung vertraglich geregelt werden. Im gesamten Geltungsbereich dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereiche oberirdische Abstellplätze für den MIV erstellt werden. Entlang der Zimmelstrasse und Weststrasse sind die Abstellplätze für Besuchende in einer Senkrechtparkierung anzuordnen. Der minimale Strassenabstand beträgt 1.50 m. Entlang der Sprungstrasse sind die Abstellplätze für Besuchende in einer Längsparkierung anzuordnen. Der minimale Strassenabstand beträgt 1 m.
- Es sind Abstellplätze für Mobility vorzusehen. Diese können entweder anstelle der Abstellplätze für Besuchende oder in den Eingangsbereichen der Einstellhallen öffentlich zugänglich angeordnet werden.

#### Veloabstellplätze

Pro Wohnung sind mindesten drei Veloabstellplätze zu errichten. Das ergibt bei einer durchschnittlichen Wohnnutzung von 264 Wohneinheiten einen Bedarf von 792 Veloabstellplätze.

Innerhalb der Gebäude sind zu jedem Treppenhaus Velo- und Kinderwagenabstellplätze in gut zugänglicher Lage zum Hauseingang zu erstellen. Die geforderte Mindestfläche beläuft sich auf 8 bis 12 m<sup>2</sup> und ist angemessen zur Anzahl Wohnungen zu errichten. Die restlichen geforderten Veloabstellplätze sind im Untergeschoss in gut zugänglicher Lage zur Einstellhalle zur Verfügung zu stellen.



## Freiraum Art. 13

### Private Vorzone

Die an die Eingangsbereiche anschliessenden, im Situationsplan definierten privaten Vorzonen sind gegenüber dem Niveau der Erschliessungswege leicht zu erhöhen und als chaussierte Flächen auszubilden. Die Ausstattung ist mit mobilen Elementen wie Pflanzengefässe, Sitzgelegenheiten, etc. gestattet.



*Referenzbild Private Vorzone (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)*

### Begrünter wohnbezogener Aussenbereich

Die im Situationsplan eingezeichneten begrünten wohnbezogenen Aussenbereiche sind als Rasenfläche auszubilden. Die Errichtung von Kleinbauten wie z.B. Veloabstellplätze, Gartenhäuschen oder Ähnliches ist nicht erlaubt. Die privaten Rasenflächen können von den Bewohnenden gestaltet werden. Nicht gestattet sind jedoch: Eingriffe in die Terrainmodellierung, offene Wasserflächen oder fest installierte Spielgeräte mit einer Höhe von mehr als 1.5 m.

Falls eine stärkere Abgrenzung zu den Wegen erwünscht ist, wird empfohlen, innerhalb der Vegetationsstreifen die Zahl der frei zu setzenden Sträucher zu erhöhen. Auf die Option einer innerhalb des wohnbezogenen Aussenbereichs verlaufenden Formhecke wird abgeraten, damit der lockere Charakter des Vegetationsbildes erhalten bleibt, wie auf dem folgenden Bild veranschaulicht wird.



Referenzbild begrünte wohnbezogene Aussenbereiche und Vegetationsstreifen (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

#### Hecken / Zäune

Abgrenzungen sind ausschliesslich innerhalb der begrünten wohnbezogenen Aussenbereiche erlaubt und als Heckenbepflanzung auszubilden. Zäune dürfen nur mit grobmaschigem Geflecht oder Querdrähte, nicht sichtbar in den Heckenbepflanzungen, montiert werden. Engmaschige Maschendrahtzäune mit Diagonalgeflecht sind nicht gestattet.

#### Mindestspielflächen

Die gemeindliche Bauordnung verlangt eine Mindestspielfläche von 15% der für das Wohnen bewilligten anrechenbaren Geschossfläche.



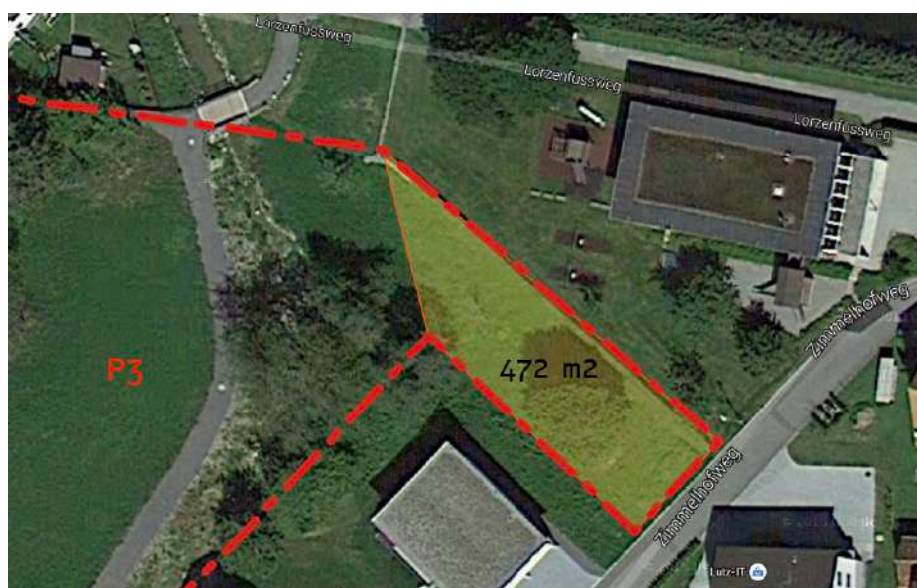
Nachweis Mindestspielfläche (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Etappe	max. aGF-Fläche	Faktor	Mindestspielfläche
P1	15'695 m <sup>2</sup>	15 %	2'355 m <sup>2</sup>
P2	17'759 m <sup>2</sup>	15 %	2'664 m <sup>2</sup>
P3	4'478 m <sup>2</sup>	15 %	672 m <sup>2</sup>
Total			5'691 m <sup>2</sup>

Die grosszügig angelegten Fusswege werden im gesamten Bebauungsplan-gebiet als Aufenthaltsflächen zu den Mindestspielflächen dazugerechnet. Die Erweiterungsfläche von 472 m<sup>2</sup> für den Spielplatz beim Kindergarten Zimel wird zu den Spiel- und Aufenthaltsflächen der Etappe P1 gerechnet. Die erforderliche Mindestspielfläche wird erst mit der Entwicklung der zweiten Etappe P2 erreicht, aber mit Abschluss der dritten Etappe P3 um 1'533 m<sup>2</sup> überschritten.

Etappe	Spiel- und Aufenthaltsflächen	bespielbare Retentionsflächen	Fusswege	Mindestspielfläche Bebauungsplan
P1	116 + 472 m <sup>2</sup>	372 m <sup>2</sup>	932 m <sup>2</sup>	1'892 m <sup>2</sup>
P2	416 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	2'6959 m <sup>2</sup>	4'015 m <sup>2</sup>
P3	752 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	565 m <sup>2</sup>	1'317 m <sup>2</sup>
Total	1'756 m <sup>2</sup>	1'272 m <sup>2</sup>	4'196 m <sup>2</sup>	7'224 m <sup>2</sup>

Die Sicherstellung und Zugänglichkeit der Spielbereiche muss für jede Etappe gewährleistet sein. Mit Abschliessung der ersten Etappe (P1) sieht die Korporation eine Erweiterung und Aufwertung des bestehenden Spielplatzes der Einwohnergemeinde beim Kindergarten Zimel nordöstlich von Perimeter P3 vor.



Situation mit Bereich für Spielplatzenerweiterung Kindergarten Zimel (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

### Gestaltung Spiel- und Aufenthaltsbereiche

Die Spielbereiche entlang der Fusswege sind entsprechend den Anforderungen an Spielmöglichkeiten gemäss Pro Juventute Merkblatt «Kinderfreundliche Spielraumgestaltung», 2011 zu gestalten. Die Spielgeräte sind nach den Spielbedürfnissen für Kinder unterschiedlichen Alters auszuwählen. Dabei ist auf die Auswahl von Spielgeräten mit hohem Anteil an Naturmaterialien zu achten. Fallschutzbereiche sind in Fallschuttkies oder fugenlosem

Fallschutzbelag auszubilden. Für die im Situationsplan aufgeführten Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind Sitzgelegenheiten vorzusehen. Spielplätze für Kleinkinder dürfen nicht zu nahe am Gewässer vorgesehen werden.



*Referenzbild Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)*

#### Beispielbare Versickerungs- und Retentionsbereiche

Die im Situationsplan bezeichneten beispielbaren Versickerungs- und Retentionsbereiche sind mit einem flachen zentralen Bereich auszugestalten. In diesen Flächen sind einfache Spielgeräte vornehmlich aus Naturmaterialien zu platzieren, deren Funktion durch zeitweiligen Wasserkontakt nicht beeinträchtigt wird (z.B. Sand- oder Kiesspielbereiche, Weidenhäuser, Balancierstämme, Kletterbäume oder Holzziptiere). Die Bereiche sind alle zwei Jahre von aufkommen Sträuchern frei- und durch regelmässiges Mähen beispielbar zu halten.



*Referenzbild beispielbare Versickerungs- und Retentionsbereiche (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)*

### Vegetationsstreifen

Zwischen den Erschliessungswegen und den begrünten wohnbezogenen Aussenbereichen sind durchgehende Vegetationsstreifen als Pufferzone vorzusehen, deren Bepflanzung einheimischen Lebensraumtypen wie Halbtrockenrasen, Ruderalflur oder Hochstaudenflur entspricht.

Die im Bebauungsplan festgelegten Gehölze sind mit weiteren Gehölzen oder zusätzlichen Sträuchern in lockeren Gruppen zu ergänzen. Die Anzahl beträgt 3 Stück je 10 Laufmeter. Die Sorten der Gehölze und Sträucher erfolgt entsprechend der für die jeweiligen Lebensraumtypen aufgeführten Pflanzenauswahlliste.

Für Gehölzpflanzungen im Baubereich von Einstellhallen ist genügend Wurzelraum zu Verfügung zu stellen:

- Obersubstrat: 40cm
- Untersubstrat: 25cm

Da Gehölz und Sträucher in Gruppen beieinander anzuordnen sind, ist im Minimum ein Wurzelraum von 65 cm für Bepflanzungen vorzusehen.

### Bepflanzung / Pflege

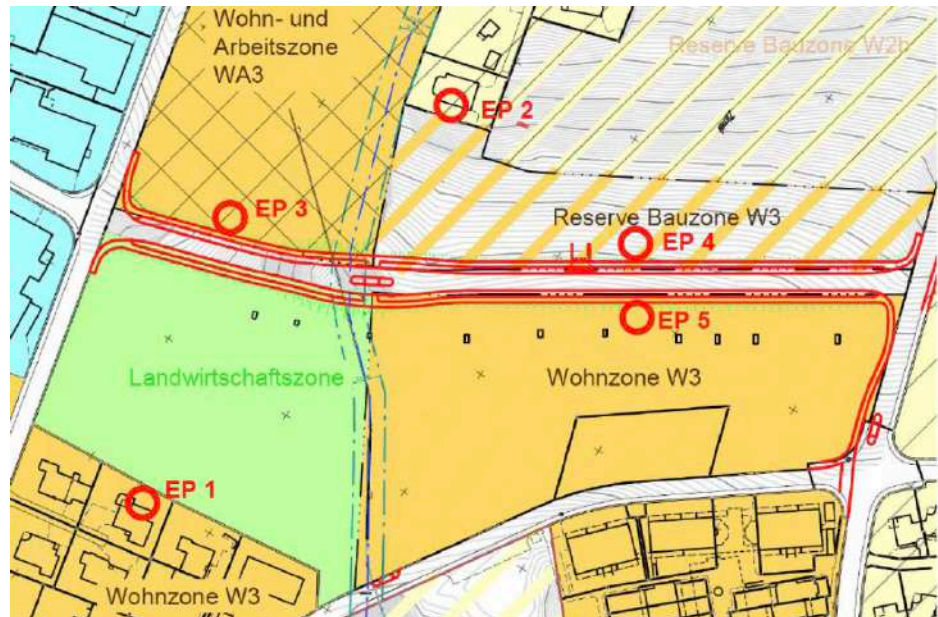
Die Korporationsgemeinde regelt Schnitt und Düngung von Bepflanzungen. Die folgenden Angaben zur Pflege der Bepflanzungen sind in Form einer Empfehlung aufgeführt:

- Im Bereich der Vegetationsstreifen ist die Ausbringung von Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel nicht vorgesehen.
- Innerhalb der Vegetationsstreifen sind für die jeweiligen einheimischen Lebensraumtypen typischen Sorten von Gehölzen und Sträuchern in lockeren Gruppen zu pflanzen.
- Ein Rück- bzw. Erhaltungsschnitt der Gehölze und Sträucher erfolgt mindestens alle 3-5 Jahre.
- Steine und Schnittgut sind als Lesestein- bzw. Asthaufen als Unterschlupf für Kleinsäuger und Reptilien anzulegen.

### Umwelt Art. 14

#### Lärmgutachten

Auf Grund der provisorischen Verkehrsdaten und der zugeordneten Empfindlichkeitsstufe sind entlang der Ahornstrasse die Planungsrichtwerte überschritten. Auf dem entsprechenden Strassenabschnitt (Helgenhüslibach bis Sprungstrasse) sind Massnahmen zur Lärmreduktion erforderlich.



Situation mit Empfangspunkten aus Lärmgutachten (2011) (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

Empfangspunkt	Lärmbelastung		Planungswert	
	L, tags	L, nachts	tags	nachts
EP 1 (Rainstrasse 30)	45 dB(A)	31 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
EP 2 (Weststrasse 10)	50 dB(A)	35 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
EP 3 Bauzone WA3	59 dB(A)	44 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)
EP 4 Reserve Bauzone W3	59 dB(A)	44 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
EP 5 Bauzone W3	59 dB(A)	44 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)

Legende: PW eingehalten PW überschritten

Tabelle mit Lärmbelastung und Planungswerte aus Lärmgutachten (2011) (Quelle: Planungsbericht Bebauungsplan Zimel Art. 47 RPV vom 16.12.2015)

### Allgemeine Massnahmen zur Lärmreduktion

Die Stellung der Gebäude wurde im Bebauungsplan optimiert, dass die Stirnseite direkt zur Strasse ausgerichtet ist und so eine Reduktion der Lärmbelastung erreicht wird. Mit einer Tempo-30-Zone könnte eine Lärmreduzierung erzielt und das Lärmproblem entschärft werden.

### Bauliche Massnahmen zur Lärmreduktion

Folgende weiteren Massnahmen sind zur Reduktion der Lärmbelastung vorzusehen:

- Der Lärmschutz ist durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes sicherzustellen.
- An den Stirnseiten der Gebäude sind Fenster zu Wohn- und Schlafräumen nur erlaubt, solange die Belüftung über die nicht lärmbelästigte Seite erfolgt.
- Es sind bauliche (z.B. Loggien) oder gestalterische (z.B. Lärmschutzverkleidungen) Massnahmen an den Fassaden vorzunehmen.

### Nachweis Lärmgutachten

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für die lärmempfindlichen Nutzungen die Einhaltung der Planungswerte für Strassenverkehrslärm mit einem aktualisierten Lärmgutachten nachzuweisen. Die verbindlichen Massnahmen an den Gebäuden bzw. der Strasse sind von der Bauherrschaft in Absprache mit der Gemeinde zu treffen.

### Ver- und Entsorgung Art. 15

#### Entsorgungsstellen

Das Entsorgungskonzept sieht 6 zentrale Entsorgungsstellen im Geltungsbe-  
reich vor. Die Entsorgungsstellen sind mit Unterflurcontainer auszubilden. Pro  
Standort sollen mindestens 2-3 Einheiten für Hauskehricht und Grünabfall  
erstellt werden.

#### Grünabfall

Die Abfallmenge von Rasen- und Baumschnitt ist abhängig von der Grösse  
der jeweiligen Aussenfläche und saisonal stark variierend. Weitere Standorte  
für Grünabfall sind als im Gebäude integrierte oder im Untergeschoss mit  
Nähe zur Einstellhalle ausgebildete Räume erlaubt.

#### Retention

Die abzuleitenden Regenwassermengen sind nach Möglichkeit zu versickern  
oder zu retendieren. Der Abfluss muss auf einen maximalen Wert von  $\Psi =$   
0.1 gedrosselt werden.

#### Energiestandard

Es gelten die Vorgaben des Energiegesetzes des Kantons Zug.

#### Energiekonzept

Bei der Planung des Energiekonzeptes ist eine aktive Regenerierung des  
Untergrundes zu prüfen (Weitere Informationen dazu: Erdsondenpotential in  
der Stadt Zürich, Schlussbericht, Fachstelle Energie- und Gebäudetechnik,  
Mai 2014).

Eine Wärmenutzung aus dem Grundwasser ist nicht möglich, da in den Lo-  
ckergesteinsschichten mit keiner nennenswerten Grundwasserführung zu  
rechnen ist.

Falls Luft-Wärmepumpen realisiert werden, ist die Lärmproblematik umfas-  
send zu berücksichtigen (Weitere Informationen dazu: Lärmtechnische Beur-  
teilung von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Vollzugshilfe 6.2 des <Cercle  
Bruit> vom 11. März 2013).

#### Anbindung an Fernwärmenetz

Alle Baubereiche unterhalb der Ahornstrasse (Etappe P1 und P3) sind an  
das Fernwärmenetz Schwelli anzuschliessen. Oberhalb der Ahornstrasse

besteht die Möglichkeit für einen Anschluss an die zukünftige Heizzentrale des KMU-Parks.

#### Schlussbestimmungen Art. 16

Der ordentliche Bebauungsplan wird vom Regierungsrat genehmigt. Die Begriffe wurden so gewählt, dass diese dem revidierten Planungs- und Baugesetz entsprechen.

#### 4.2 Abweichungen zur Regelbauweise

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

##### Geschosshöhe

In den Baubereichen 15AB, 23 und 27 übersteigt die definierte Höhe der Vollgeschosse die in § 33 PBG V durchschnittlich festgelegte Höhe der nicht gewerblich genutzten Vollgeschosse um 30 cm. Erlaubt ist durch den Bebauungsplan damit eine Höhe von 3.50 m statt von 3.20 m.

##### Attikageschoss

Gemäss § 25 PBG V zählt das Attikageschoss als Vollgeschoss, wenn seine Grundfläche samt verglasten Terrassen mehr als 60 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses, einschliesslich allfälliger verglaster Terrassen und Loggien, ausmachen. Im vorliegenden Bebauungsplan zählt das Attikageschoss als Vollgeschoss, wenn die Fläche seiner Räume mehr als 65% jener des obersten Vollgeschoss ausmachen.

Gemäss § 25 PBG V müssen Attikageschosse in Bezug auf seine Grundfläche auf mindestens einer Gebäudelängs- oder Gebäudebreite um mindestens 1 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückversetzt sein. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan darf ein über dem obersten zulässigen Vollgeschoss liegendes Attikageschoss auf allen Gebäudeseiten auf die Fassadenflucht erstellt werden.

##### Ausnutzungsziffer

Die maximal zulässige Ausnutzung im Bebauungsplangebiet beträgt 38'383.50 m<sup>2</sup> aGF und ergibt sich aus der Summe der im Situationsplan definierten Baubereiche. Für die Verglasung von Veranden, Vorbauten und Balkonen stehen pro Baubereich zudem zusätzlich maximal 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen des jeweiligen Baubereichs zur Verfügung. Dies ermöglicht eine einfache und auf die jeweiligen Baubereiche zugeschnittene Handhabung im Rahmen des Bewilligungsverfahrens. Damit wird von §35 der Verordnung des Kantonalen Planungs- und Baugesetz abgewichen, welche definiert, dass Flächen von verglasten Veranden, Vorbauten und Balkonen nicht an die Geschossfläche anzurechnen sind, sofern sie weniger als 15% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen. Bezogen auf die



anrechenbare Landfläche (aLF) vom 43'796 m<sup>2</sup> ergibt dies eine Ausnützungsziffer von 0.87 (verglaste Veranden, Vorbauten und Balkone ausgeschlossen), anstelle der in der Bauordnung vorgesehenen Ausnützung von 0.65 (vorbehältlich der Genehmigung der revidierten Ortsplanungsinstrumente Zonenplan und Bauordnung). Dies entspricht einer Mehrausnützung von rund 33%.

#### Gebäudeabstand

Der in der gemeindlichen Bauordnung definierte minimale Gebäudeabstand von 10 m wird zum Teil stirnseitig zwischen den Gebäuden unterschritten. Dadurch wird eine starke städtebauliche Präsenz mit klarer Ausrichtung erzeugt und die Zwischenräume zwischen den Gebäuden als Spiel-, Aufenthalts- und Vegetationsraum gestärkt.

#### Grenzabstand

Der in der gemeindlichen Bauordnung definierte minimale Grenzabstand von 5 m wird bei den Baubereichen 7, 9A, 25 und 26 leicht unterschritten, um die bereits vorhandene Aufreihung der Gebäude entlang der Zimmelstrasse fortzuführen und städtebaulich zu präzisieren.

## 5 Übersicht der Änderungen im Rahmen der Überführung

Bei der Überführung des Bebauungsplanes Zimel in einen ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich grundsätzlich um formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten Planungs- und Baugesetz sowie dessen Verordnung.

Darüber hinaus sind einzelne kleinere inhaltliche Anpassungen aufgrund neueren Kenntnisstandes eingeflossen:

- Leichte Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen zur Berechnung der Ausnützungsziffer im neuen PBG / PBG V des Kantons (Attikageschoss wird neu zur anrechenbaren Geschossfläche angerechnet).
- Leichte Erhöhung der Ausnützung aufgrund der Möglichkeit, Veranden, Vorbauten und Balkone zu verglasen.
- Ergänzung des Geltungsbereichs mit dem Erweiterungsperimeter (Baubereich 30, 31 und 32).

## 5.1 Änderungen im Situationsplan

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

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

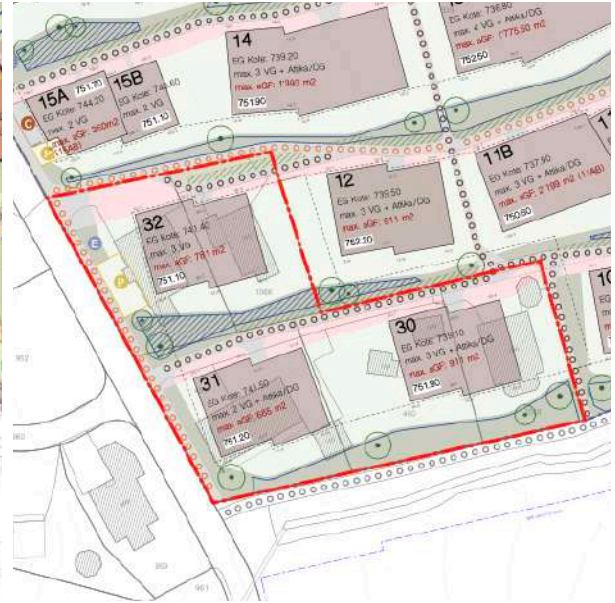
Zudem wurde die max. anrechenbare Geschossfläche pro Baute aufgrund der neuen Berechnungsvorgaben im revidierten PBG/V PBG und der neuen Zonendefinition in der revidierten kommunalen Ortsplanung leicht erhöht. Entsprechend wurde die max. anrechenbare Geschossfläche für die Baubereiche mit Attikageschoss um 25% (bei 2 Vollgeschossen), 16.66% (bei 3 Vollgeschossen) und 12.5% (bei 4 Vollgeschosse) erhöht. Diese ist pro Baute im Situationsplan definiert.



Änderungsplan ordentlicher Bebauungsplan Zimel (Quelle: KEEAS AG)

Im Bebauungsplan von 2017 wurde im südwestlichen Bereich der Perimeter durch einen Erweiterungsperimeter ergänzt. Mit dem neuen Bebauungsplan enthält der Geltungsbereich nun auch diesen Bereich. Die Aussagen darin wurden gemäss bisherigem Bebauungsplan übernommen. Die Bestandsbauten, die im Erweiterungsperimeter bisher als «Abbruch bei Erweiterung» bezeichnet wurden, werden neu als «Bauten bestehend» dargestellt. Die Vornahme von Um-, An- und Aufbauten bei diesen Bestandesbauten ist auch nach der Integration in den Bebauungsplanperimeter möglich (vorbehaltlich der Einhaltung der Grenzabstände, Einordnung, Ausnützungsziffer etc.). Es ist für diesen Fall zu beachten, dass die baurechtlichen Vorgaben gemäss Einzelbauweise gelten. Das heisst aber auch, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen Baubereiche – welche sich über zwei Grundstücke ausdehnen – nur dann aktiviert werden können, wenn zusammen mit dem

Nachbargrundstück ein Neubauvorhaben umgesetzt wird. Bei der Umsetzung eines Um-, An- und Aufbauvorhabens bei einer der betreffenden Bestandesbauten ist die Inanspruchnahme des Baubereiches folglich auch für den Nachbarn nicht möglich bzw. blockiert.



Ausschnitt Bebauungsplan Zimel 2017 (links); Ausschnitt ordentlicher Bebauungsplan Zimel 2022 (rechts)

Im Bebauungsplan von 2017 gab es zum südöstlichen Bereich im Perimeter keine Aussage. Mit dem neuen Bebauungsplan ist dort ausserhalb von Fusswegen und Gewässer ein begrünter Vegetationsstreifen eingetragen.



Ausschnitt Bebauungsplan Zimel 2017 (links); Ausschnitt ordentlicher Bebauungsplan Zimel 2022 (rechts)

## 5.2 Änderungen der Bestimmungen des Bebauungsplanes Zimel

Einzelne Artikel wurden – im Sinne einer übersichtlicheren Struktur und weniger Themen pro Artikel – neu gegliedert.

Aufgrund der neuen Berechnungsvorgaben im revidierten PBG/V PBG und der neuen Dichtevorgaben in der revidierten kommunalen Bauordnung wurde die max. anrechenbare Geschossfläche leicht erhöht. Diese ist pro Baute im Situationsplan definiert. Zudem wurden die Bestimmungen mit den Baubereichen im Erweiterungsperimeter ergänzt. Folgende Artikel wurden hierzu inhaltlich angepasst:

Artikel bestehend	Artikel neu
<p>Bebauung</p> <p>Art. 8 Die Ausnützung über das Gesamtareal beträgt 0.8</p>	<p>Art. 6 Dichte</p> <p>(2) Die Ausnützung über das Gesamtareal beträgt 0.87.</p> <p>→ vgl. Anpassungen max. anrechenbare Geschossflächen im Situationsplan)</p>
<p>Artikel nicht vorhanden</p>	<p>Art. 6 Dichte</p> <p>(4) Nicht anzurechnen sind verglaste Veranden, Vorbauten und Balkone, sofern sie maximal 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen des jeweiligen Baubereichs ausmachen.</p>
<p>Erschliessung</p> <p>Art. 21 Notzufahrten müssen von der Ahornstrasse und Zimelstrasse gewährleistet werden. Falls die Wege schmaler als 3.50 m sind, müssen diese um einen Streifen Schotterrasen ergänzt werden. Wege und Schotterrasen müssen einen entsprechenden Unterbau aufweisen.</p> <p>Ausgenommen sind die Baubereiche 15AB, 19, 23 und 27. Sie sind für Rettungsfahrzeuge über die die Weststrasse zu erschliessen.</p>	<p>Art. 10 Erschliessung motorisierter Verkehr</p> <p>(4) Notzufahrten zu den Baubereichen müssen über die im Situationsplan definierten Schleppkurven Rettungskorridore – von der Ahornstrasse und Zimmelstrasse – gewährleistet werden. Davon ausgenommen sind die Baubereiche 15AB, 19, 23, 27, 31 und 32: Hier sind Notzufahrten über die Weststrasse zu gewährleisten. Falls die Wege schmaler als 3.50 m sind, müssen diese um einen Streifen Schotterrasen ergänzt werden. Wege und Schotterrasen müssen einen entsprechenden Unterbau aufweisen.</p>
<p>Erschliessung</p> <p>Art. 23 Die Baubereiche 15AB, 19, 23 und 27 können oberirdisch über die Weststrasse erschlossen werden.</p>	<p>Art. 10 Erschliessung motorisierter Verkehr</p> <p>(2) Die Baubereiche 15AB, 19, 23, 27, 31 und 32 können oberirdisch über die Weststrasse erschlossen werden.</p>

Folgende Artikel in den Bestimmungen wurden zur Vervollständigung ergänzt oder angepasst, ohne dabei den Inhalt des Bebauungsplanes zu verändern:

Artikel bestehend	Artikel neu
<p>Zweck</p> <p>Art. 1 Der Bebauungsplan hat folgende allgemeine Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine gesamthaft konzipierte und gestaltete Bebauung zu erlangen, die sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Landschaft und das Ortsbild einfügt.</li> <li>- (...)</li> </ul>	<p>Art. 1 Zweck</p> <p>(1) Der <b>ordentliche</b> Bebauungsplan hat folgende allgemeine Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine gesamthaft konzipierte und gestaltete Bebauung zu erlangen, die sich ortsbaulich und architektonisch gut in die Landschaft und das Ortsbild einfügt.</li> <li>- (...)</li> </ul>
<p>Artikel nicht vorhanden (nur im Situationsplan definiert)</p>	<p>Art. 2 Geltungsbereich</p> <p>(1) Der Geltungsbereich des <b>ordentlichen</b> Bebauungsplanes ist im Situationsplan definiert.</p>
<p>Artikel nicht vorhanden</p>	<p>Art. 3 Bestandteile</p> <p>(1) Der <b>ordentliche</b> Bebauungsplan setzt sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:</p> <p>Verbindliche Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Situationsplan Massstab 1:500</li> <li>- Bestimmungen</li> </ul> <p>Erläuternde Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV</li> </ul> <p>Wegleitende Bestandteile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan Freiraumgestaltung Zimel Massstab 1:500 vom 15. April 2015</li> </ul>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 3 Gebäude dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche erstellt werden. Auskragende Gebäudeteile (inkl. Balkone, Ecker und Hauptdach) dürfen die Baubereiche nicht überragen.</p>	<p>Art. 4 Baubereiche</p> <p>(1) Gebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche <b>Hochbauten</b> erstellt werden. <b>Vorspringende</b> Gebäudeteile (inkl. Balkone, Erker und Hauptdach) dürfen die Baubereiche nicht überragen.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 16 Untergeschosse dürfen nur innerhalb des im Plan eingezeichneten Baubereich für Einstellhallen erstellt werden.</p>	<p>Art. 4 Baubereiche</p> <p>(2) Untergeschosse dürfen nur innerhalb des im <b>Situationsplan</b> eingezeichneten Baubereich für Unterniveaubauten erstellt werden.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art.4 Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten gelten als maximale Höhe für First und Dachkante und dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten im Zusammenhang mit einem Lift sowie Photovoltaik und Solaranlagen überschritten werden.</p>	<p>Art. 5 Höhe und Geschossigkeit</p> <p>(1) Die in den Baubereichen festgelegten Höhenkoten gelten als <b>höchster Punkt der Dachkonstruktion</b> und dürfen nur durch technische Aufbauten, Aufbauten im Zusammenhang mit einem Lift sowie Photovoltaik und Solaranlagen überschritten werden.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art. 6 Für die Baubereiche 15AB, 23 und 27 sind Geschosshöhen von 3.50 m erlaubt.</p>	<p>Art. 5 (Höhe und Geschossigkeit)</p> <p>(4) Für die Baubereiche 15AB, 23 und 27 sind für <b>Vollgeschosse</b> Geschosshöhen von 3.50 m erlaubt.</p>
<p>Bebauung</p> <p>Art.10 Das Attikageschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Fläche</p>	<p>Art. 6 Dichte</p> <p>(3) Das Attikageschoss <b>wird als Vollgeschoss behandelt</b>, wenn die</p>

seiner Räume mehr als 65% jener des obersten Vollgeschoss ausmachen.	Fläche seiner Räume mehr als 65% jener des obersten Vollgeschoss ausmachen.
Bebauung Art. 14 Das Farbkonzept und die Dachgestaltung sind verbindlich.	Art. 8 Gestaltungsgrundsätze (3) Das Farbkonzept und die Dachgestaltung (vgl. Planungsbericht Kapitel 4) sind verbindlich.
Nutzung Art. 18 Der Wohnanteil muss mindestens 80% betragen	Art. 9 Nutzung (1) Der Wohnanteil muss pro Baubewilligung mindestens 80% betragen
Nutzung Art. 18 Wohnzonen sind für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.	Artikel gestrichen (im PBG definiert)
Erschliessung Art. 20 Die im Situationsplan eingezeichneten Gehwege / Hauszüge ...	Art. 11 Fuss- und Veloerschliessung (1) Die im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen und privaten Fusswege ...
Erschliessung Art. 22 Es dürfen maximal 363 Parkplätze für Bewohner und Besucher erstellt werden, wovon mindestens 7 als Carsharing-Parkplätze zu reservieren sind. Im gesamten Planungsperimeter dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.	Art. 12 Parkierung (1) Es dürfen maximal 363 Parkplätze für Bewohnende und Besuchende erstellt werden, wovon mindestens 7 als Carsharing-Parkplätze zu reservieren sind. Im gesamten Geltungsbereich dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Bereiche oberirdische Abstellplätze für MIV und Besuchende erstellt werden.
Freiraum Art. 31 Abgrenzungen sind nur innerhalb der begrünten wohnbezogenen Aussenbereiche erlaubt und als Heckenbepflanzungen auszubilden.	Art. 13 Freiraum (3) Einfriedungen sind nur innerhalb der begrünten wohnbezogenen Aussenbereiche erlaubt und als Heckenbepflanzungen auszubilden.
Freiraum Art. 33 An den im Plan bezeichneten Stellen sind Gehölze zu pflanzen und mit Strauchgruppen zu ergänzen. Für Gehölzpflanzungen im Baubereich von Einstellhallen ist genügend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.	Art. 13 Freiraum (5) An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Gehölze zu pflanzen und mit Strauchgruppen zu ergänzen. Für Gehölzpflanzungen im Baubereich Unterniveaubauten ist genügend Wurzelraum zur Verfügung zu stellen.
Erschliessung Art. 20 Die Entwässerung ist seitlich über die Schulter in die dafür eingezeichneten Bereiche zu erstellen.	Art. 15 Ver- und Entsorgung (4) Die Entwässerung der Fuss- und Veloerschliessung ist seitlich über die Schulter in die dafür eingezeichneten Bereiche zu leiten.
Schlussbestimmungen Art. 40 Der Bebauungsplan tritt nach Genehmigung vom Regierungsrat und Baudirektion Kanton Zug in Kraft.	Art. 16 Schlussbestimmungen (3) Das übergeordnete eidgenössische und das kantonale Recht bleiben vorbehalten.

<p>Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 41 Der Unterhalt von Wegen, Strassen und Freiräumen ist mit dem Baubewilligungsverfahren zu regeln.</p>	<p>Artikel gestrichen (zwingend, auch ohne Bebauungsplan)</p>
<p>Schlussbestimmungen</p> <p>Art. 42 Sofern dieser Bebauungsplan eine abweichende Bestimmung enthält, gilt die jeweilige Bauordnung. Der Gemeinderat kann im Sinne von Art. 31 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG), Ausnahmen gestattet.</p>	<p>Art. 16 Schlussbestimmungen</p> <p>(1) Wo der ordentliche Bebauungsplan keine Festlegungen trifft, gilt die jeweils gültige Bauordnung der Gemeinde Unterägeri.</p>

## 6 Mindestinhalte gemäss Art. 47 RPV

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

Art. 1 und 3 RPG

Bedürfnisse der Bevölkerung: Mit dem Bebauungsplan entsteht ein differenziertes Wohnangebot mit vielfältigen Wohnformen innerhalb der Gemeinde (inkl. preisgünstigem Wohnraum).

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

Haushälterische Bodennutzung und Siedlungsentwicklung: Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Siedlung geschaffen. Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende geschaffen werden.

Schonung der Landschaft und Siedlungen mit Grünflächen und Bäume: Durch die Erhöhung der Dichte erhöht sich auch der Anspruch auf genügend nutzbare Freiräume.

Begrünte wohnbezogene Aussenbereiche, der erweiterte begrünte Vegetationsstreifen sowie gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche gehören zu den zentralen Räumen, die Qualitäten im Gebiet schaffen und die den

verdichteten Raum attraktiv bzw. Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel machen. Sie tragen zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.

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

Art. 4 RPG

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

Art. 8 und 13 RPG

Im Kantonalen Richtplan wird der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplanes einem Gebiet für Verdichtung I zugewiesen. In diesem ist eine hohe Dichte und eine Erhöhung des Wohnanteils anzustreben.

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

Art. 19 RPG

Das Bebauungsplangebiet wird für den motorisierten Individualverkehr über die Sprung-, Zimmel-, Ahorn und Weststrasse erschlossen. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in Einstellhallen. Verschiedene Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

Fazit

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

## 7 Wesentliche Vorzüge des Bebauungsplanes

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

- Mit dem Bebauungsplan entsteht ein differenziertes Wohnangebot mit vielfältigen Wohnformen innerhalb der Gemeinde (inkl. preisgünstigem Wohnraum).



- Durch eine verdichtete Bauweise wird ein Teil des Bodens freigehalten und damit die Landschaft geschont sowie Flora und Fauna gefördert.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen gelenkt und eine für den Standort angemessene, kompakte Siedlung geschaffen.
- Mit der Erhöhung der baulichen Dichte mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte kann eine haushälterische Bodennutzung gewährleistet und damit Raum für neue Einwohnende geschaffen werden. Dies entspricht dem Auftrag aus dem Kantonalen Richtplan durch die Signatur «Gebiet für Verdichtung I», wonach eine hohe Dichte und eine Erhöhung des Wohnanteils anzustreben sind.
- Der Bebauungsplan sichert begrünte wohnbezogene Aussenbereiche, den erweiterten begrünten Vegetationsstreifen sowie gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Damit schafft er zentrale Qualitäten im Gebiet und macht den Raum attraktiv bzw. Innenentwicklung für die Bevölkerung akzeptabel.
- Die gesicherten Grünflächen tragen zum Wohlbefinden der Nutzenden bei. Mit den im Bebauungsplan definierten Festlegungen sind die Freiräume auf dem Areal quantitativ und qualitativ gesichert.
- Mit der Festlegung von Baubereichen und von verschiedenen Freiräumen wird die Einordnung der zukünftigen Bebauung im Quartier gesichert.
- Die Parkierung erfolgt unterirdisch in Einstellhallen.
- Verschiedene Fusswegverbindungen ermöglichen eine hohe Durchlässigkeit des Areals und die Zugänglichkeit zu den verschiedenen Frei- und Aufenthaltsräumen.

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

## 8 Mitwirkungen

### 8.1 Ablauf

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

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

## 8.2 Ergebnis Einspracheverfahren

Wird laufend ergänzt.

# 9 Planungsablauf

## Kantonale Vorprüfung

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

## Öffentliche Auflage

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

## Bereinigung

Allenfalls Bereinigung / Überarbeitung der Unterlagen aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage.

## Beschluss

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch den Gemeinderat beschlossen.

## Genehmigung

Der ordentliche Bebauungsplan wird durch die kantonale Baudirektion genehmigt.

## Beschwerde

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



Stand Beschluss zur Genehmigung durch die Baudirektion

Table with 2 columns: Field (e.g., Planbezeichnung, Datum, Gemeindepräsident) and Value (e.g., 2020-12-BPP Nr. 7, 16.08.2023, Fridolin Boscard)

KEEAS raumkonzepte  
KEEAS AG  
Sihlstrasse 59, 8001 Zurich  
044 252 85 45  
www.keeas.ch

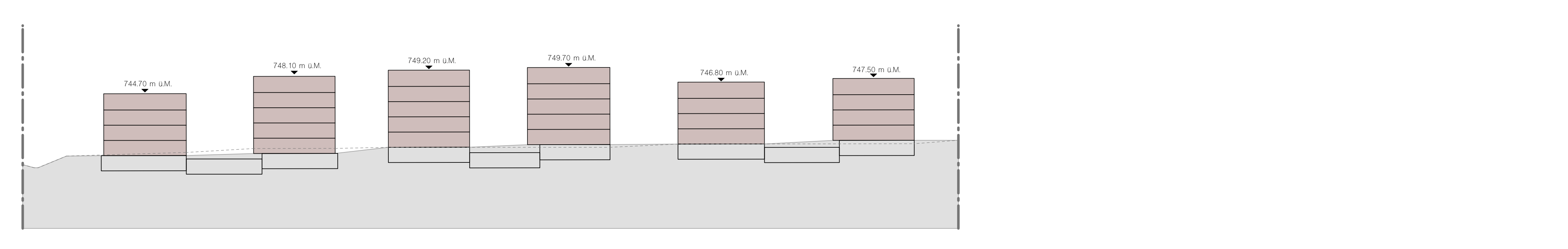
Decision content (Beschlussinhalt) and orientation content (Orientierungsinhalt) with various symbols and legends for building types, footpaths, and boundaries.

Bestimmungen

- Art. 1. Zweck
(1) Der ordentliche Bebauungsplan hat folgende allgemeine Ziele:
- Eine gesamtheitlich konzipierte und gestaltete Bebauung zu erlangen...
- Eine qualitative Verstärkung des Quartiers mit hoher Wohnqualität...
- Optimale Verzahnung von neuen und bestehenden Erschliessungsstrukturen...
- Die Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Ausserbereichs...
- Differenzierung von Aussenbereichen und nachhaltiger Bebauung.



Schnitt 1:500



Koordinaten Baubereiche

Table listing coordinates for various building areas (Baubereich 1 through 30) with columns for X and Y coordinates.

