

**EINWOHNERGEMEINDE
OBERÄGERI**

einwohnergemeinde@oberaegeri.zg.ch
www.oberaegeri.ch



**EINLADUNG ZUR
GEMEINDEVERSAMMLUNG**

**Montag, 1. Dezember 2003, 20.00 Uhr in der Aula der
Mehrzweckanlage Maienmatt**

CVP Oberägeri

Montag, 24. November 2003, 19.30 Uhr, Rest. Morgarten

Forum Oberägeri

Mittwoch, 26. November 2003, 20.00 Uhr, Rest. Rössli

FDP Oberägeri

Dienstag, 25. November 2003, 20.00 Uhr, Rest. Morgarten

SVP Oberägeri

Donnerstag, 20. November 2003, 20.15 Uhr, Rest. Ochsen

1 Berichte und Anträge / Auflage Protokoll

Die Berichte und Anträge zu den einzelnen Geschäften der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2003 sind in der nachstehenden Botschaft an die Stimmberechtigten ersichtlich. Weitere Exemplare der Botschaft können auf der Gemeindeverwaltung Oberägeri, Rathaus, Kundenshalter im Parterre, bezogen werden.

Das ausführliche Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 23. Juni 2003 liegt für die Stimmberechtigten während der Schalteröffnungszeiten 08.00 - 11.30 und 13.30 - 17.00 Uhr, Montag bis 18.00 Uhr, zur Einsichtnahme auf.

2 Vorlagen im Internet

Sämtliche Vorlagen können auf unserer Homepage www.oberaegeri.ch unter der Rubrik „Politik/Gemeindeversammlung“ abgerufen oder heruntergeladen werden.

3 Langfassung des Voranschlags

Der Gemeinderat Oberägeri hat sich entschlossen, den Stimmberechtigten den Voranschlag und auch die Jahresrechnungen der Einwohnergemeinde in einer Kurzform zu präsentieren. Die ungekürzte Fassung wird den Stimmberechtigten auf Wunsch zugestellt. Bitte benützen Sie dazu den Bestelltalon auf der Rückseite dieser Botschaft. Selbstverständlich können die ausführlichen Voranschläge und die Jahresrechnungen auch am Kundenshalter im Parterre des Rathauses abgeholt oder direkt auf unserer Homepage www.oberaegeri.ch unter der Rubrik „Politik/Gemeindeversammlung“ abgerufen oder heruntergeladen werden.

4 Stimmberechtigung

An der Gemeindeversammlung sind alle in der Gemeinde Oberägeri wohnhaften Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürger stimmberechtigt, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht wegen Geisteskrankheit oder Geistesschwäche entmündigt bzw. bevormundet sind (Art. 369 ZGB), sofern sie den Heimatschein mindestens 10 Tage vor der Gemeindeversammlung bei der Einwohnerkontrolle Oberägeri hinterlegt haben.

INHALTSVERZEICHNIS

Traktandum 1	2
Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 23. Juni 2003	2
Traktandum 2	7
Voranschlag 2004 der Einwohnergemeinde Oberägeri	7
Budget 2004	9
Bericht der Rechnungsprüfungskommission zum Voranschlag 2004 der Einwohnergemeinde Oberägeri.....	20
Finanzplan 2004-2008 der Verwaltung der Einwohnergemeinde Oberägeri	21
Traktandum 3	27
Voranschlag 2004 der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri	27
Budget 2004 Wasserversorgung	29
Bericht der Rechnungsprüfungskommission zum Voranschlag 2004 der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri	32
Finanzplan 2004-2008 der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri.....	33
Traktandum 4	38
Anpassung der gemeindlichen Bauordnung vom 25. Oktober 1994 an das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG).....	38
Traktandum 5	47
Genehmigung Teilrevision der Bauordnung (Aufhebung Flachdachverbot, Aufhebung maximale Parkplatzzahlen für Wohnbauten, Strassenabstand an privaten Strassen).....	47
Traktandum 6	53
Bewilligung eines Rahmenkredites von insgesamt CHF 220'000.00 für die Revision der Ortsplanung in den Jahren 2004 und 2005	53
Traktandum 7	58
Grundstück GS Nr. 437, Müsliweg Verkauf an die Stockwerkeigentümergeinschaft Müsliweg 1.....	58
Traktandum 8	62
Liegenschaft GS Nr. 305, Kirchmatt Erwerb von der Milchgenossenschaft Oberägeri Dorf und Umgebung	62

TRAKTANDUM 1

Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 23. Juni 2003

Vorlage Nr. 786

An der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2003 nahmen 147 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger teil. Es wurden folgende Traktanden behandelt:

Traktandum 1

Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2002

Maurus Nussbaumer bemängelt, dass im Kurzprotokoll beim Traktandum "Genehmigung des revidierten Strassenreglements" der Beschluss über die Abschreibung der Motion der FDP Oberägeri vom 14. Dezember 1989 betreffend Massnahmen im Bereich des Strassenbaus (Vorlage Nr. 611), eingereicht am 15. Dezember 1989 und erheblich erklärt an der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 1990, nicht enthalten war.

Gemeindepräsident Gustav Iten erklärt dem Votanten, dass dieser Beschluss im ausführlichen Protokoll enthalten war und liest ihm den entsprechenden Text vor.

Das aufgelegte Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2002 wird von der Versammlung ohne Gegenstimme grossmehrheitlich genehmigt.

Traktandum 2

Rechnung 2002 der Verwaltung der Einwohnergemeinde Oberägeri mit

- **Bericht und Antrag des Gemeinderates**
- **Bericht der Rechnungsprüfungskommission**

Den folgenden Anträgen des Gemeinderates zur Rechnung 2002 stimmen die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger grossmehrheitlich und ohne Gegenstimmen zu:

- Die Rechnung der Einwohnergemeinde Oberägeri per 2002 wird genehmigt;
- Der Mehraufwand von CHF 1'730'959'79 wird dem Eigenkapital belastet;
- Die im Bericht aufgeführten Schlussabrechnungen über Investitionen werden genehmigt.

Traktandum 3

Rechnung 2002 der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri mit

- **Bericht und Antrag des Gemeinderates**
- **Bericht der Rechnungsprüfungskommission**

Den folgenden Anträgen des Gemeinderates zur Rechnung 2002 stimmen die anwesenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger grossmehrheitlich mit einer Gegenstimme zu:

- 1 Die Rechnung der Wasserversorgung pro 2002 wird genehmigt;
- 2 Der Mehraufwand von CHF 291'513.85 wird dem Eigenkapital belastet.
- 3 Die im Bericht aufgeführten Schlussabrechnungen über Investitionen werden genehmigt.

Traktandum 4

Genehmigung des gemeinsamen generellen Wasserversorgungsprojektes 2002 der Wasserversorgungen der Einwohnergemeinde Oberägeri und der Korporation Unterägeri; Vorlage Nr. 777

Der folgende Antrag des Gemeinderates wird grossmehrheitlich und ohne Gegenstimmen gutgeheissen:

- 1 Das gemeinsame generelle Wasserversorgungsprojekt 2002 der Wasserversorgungen der Einwohnergemeinde Oberägeri und der Korporation Unterägeri vom 20. Nov. 2002 wird genehmigt.

Traktandum 5

Genehmigung des Zusammenarbeits- und Wasserlieferungsvertrages zwischen der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri und der Wasserversorgung der Korporation Unterägeri sowie Bewilligung des Kredites von CHF 32'500.00 für die Nachrüstung der Bezugsstation Mittenägeri und die Anpassungen in der Betriebswarte; Vorlage Nr. 778

Den folgenden Anträgen des Gemeinderates stimmen die Anwesenden ohne Gegenstimmen grossmehrheitlich zu:

- 1 Dem Zusammenarbeits- und Wasserlieferungsvertrag zwischen der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri und der Wasserversorgung der Korporation Unterägeri in der Fassung vom 5. Februar 2003 wird zugestimmt.
 - Das Projekt für die Automatisierung des Wasserbezuges von Unterägeri und der dafür notwendigen technischen Änderungen in der Bezugsstation Mittenägeri und in der provisorischen Betriebswarte Oberägeri des Ingenieurbüros Hetzer, Jäckli und Partner AG, Egg, vom 3. April 2003 wird genehmigt und der für die Ausführung notwendige Kredit von CHF 32'500.00 ausserhalb des Voranschlages bewilligt.

Traktandum 6

Abschreibung des Gemeindeversammlungsbeschlusses für den Projektierungskredit von CHF 85'000.00 für die Sanierung des Wohnhauses an der Morgartenstrasse 15 (alter Polizeiposten); Vorlagen Nrn. 583/584; Vorlage Nr. 779

Die folgenden Anträge des Gemeinderates werden grossmehrheitlich und ohne Gegenstimme gutgeheissen:

- 1 Der Gemeindeversammlungsbeschluss vom 20. Juni 1989 betreffend den Projektierungskredit von CHF 85'000.00 für die Sanierung des Wohnhauses an der Morgartenstrasse 15 (Vorlagen Nrn. 583/584) wird aufgehoben.
 - Das Geschäft ist von der Geschäftskontrolle und der bewilligte Projektierungskredit von der Verpflichtungskreditkontrolle abzuschreiben.

Traktandum 7

Anpassung der gemeindlichen Bauordnung vom 25. Oktober 1994 an das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG); Vorlage Nr. 780

Dieses Geschäft konnte nicht behandelt werden, da die öffentliche Auflage der Änderungen der Bauordnung im Sinne der Bestimmungen von § 39 PBG nicht erfolgt ist.

Die Bauabteilung und der Gemeinderat bitten die Stimmbürgerschaft um Entschuldigung für dieses Versehen.

Traktandum 8

Genehmigung Teilrevision der Bauordnung (Aufhebung Flachdachverbot, Aufhebung maximale Parkplatzzahlen für Wohnbauten, Strassenabstand an privaten Strassen); Vorlage Nr. 781

Dieses Geschäft konnte nicht behandelt werden, da die öffentliche Auflage der Teilrevision der Bauordnung im Sinne der Bestimmungen von § 39 PBG nicht erfolgt ist.

Die Bauabteilung und der Gemeinderat bitten die Stimmbürgerschaft um Entschuldigung für dieses Versehen.

Traktandum 9

Genehmigung des revidierten Reglements über den Schulzahnarzt-Dienst; Vorlage Nr. 782

Der Antrag von Kantonsrat Gerhard Pfister, namens der CVP Oberägeri, dass Zahnärzte für das Inkasso von innert 30 Tagen nach der ersten Mahnung nicht bezahlten Rechnungen selber aufkommen müssen (Ersatzlose Weglassung von Art. 10, Abs. 3 des Reglements) hatte Erfolg und wurde mit 72 zu 59 Stimmen gutgeheissen.

Den folgenden Anträgen des Gemeinderates zum Reglement über den Schulzahnarzt-Dienst wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Änderung der Bestimmungen von Art. 10 (Ersatzlose Streichung von Abs. 3) grossmehrheitlich und ohne Gegenstimmen zugestimmt:

- 1 Das revidierte Reglement über den Schulzahnarzt-Dienst vom 5. Mai 2003 wird genehmigt.
 - Das Reglement über den Schulzahnarzt-Dienst wird zur Genehmigung der Direktion für Bildung und Kultur zugestellt.
 - Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Traktandum 10

Bewilligung eines Kredites von 3,02 Mio. Franken für den Erwerb des Grundstückes GS Nr. 501 der Erbgemeinschaft Anton Henggeler sel., mit landwirtschaftlichem Wohnhaus und Scheune, Im Riedmattli; Vorlage Nr. 783

Ueli Iten beantragt im Namen der FDP Oberägeri, dass die Vorlage Nr. 783 betr. Erwerb des Grundstückes GS Nr. 501, Riedmattli, Oberägeri, bis zur Gemeindeversammlung im Dezember 2003 zurückgestellt wird. Bis zu diesem Zeitpunkt erarbeitet der Gemeinderat ein Konzept, wie und innerhalb welcher Zeit die Wohnbauförderung in diesem Gebiet genau realisiert werden soll. Das Konzept soll auch eine ungefähre Kostenberechnung beinhalten, so dass ein Bauwilliger ein Bild erhält, für welchen Preis in diesem Gebiet zukünftig Wohneigentum erstellt oder erworben werden

kann. An der Dezembergemeinde wird die Vorlage inkl. Konzept nochmals der Gemeindeversammlung unterbreitet.

Gleichzeitig unterbreitet Ueli Iten einen Eventual-Antrag, falls obgenannter Antrag abgelehnt wird. Als zusätzlicher Antrag (Nr. 3) ist in die Vorlage aufzunehmen:

- Der Gemeinderat erarbeitet bis Ende 2004 ein Konzept, wie und innerhalb welcher Zeit die Wohnbauförderung im Gebiet "Riedmattli" realisiert werden soll. Das Konzept soll auch eine ungefähre Kostenberechnung beinhalten, so dass ein Bauwilliger ein Bild erhält, für welchen Preis in diesem Gebiet zukünftig Wohneigentum erstellt oder erworben werden kann.

Die Anträge von Hansjörg Kelderer bezüglich Änderungen der Vorschriften über die Wohnbauförderung vom 24. Mai 1993 können nicht entgegengenommen werden, da gemäss § 72 des Gemeindegesetzes über Gegenstände, die nicht angekündigt worden sind, keine Beschlüsse gefasst werden dürfen.

Die erfolgte Abstimmung über den Verschiebungs- bzw. Rückweisungsantrag von Ueli Iten ergibt 51 Stimmen gegenüber 79 Stimmen zum gemeinderätlichen Antrag.

Die folgenden Anträge des Gemeinderates für den Erwerb des Grundstückes GS Nr. 501 werden unter Berücksichtigung des von Ueli Iten unterbreiteten Eventual-Antrages mit 102 Stimmen gegenüber 28 Gegenstimmen gutgeheissen:

- 1 Der Gemeinderat wird ermächtigt, von der Erbgemeinschaft Anton Henggeler sel. das GS Nr. 501 mit einer Fläche von ca. 12'021 m² zum Preise von CHF 250.00 pro Quadratmeter unter dem Vorbehalt zu erwerben, dass für den Kaufsgegenstand über den auszubauenden Grundweg oder eine andere Zufahrt eine genügende verkehrsmässige Erschliessung rechtlich sichergestellt werden kann, d.h. eine rechtskräftige Baubewilligung für den Strassenaus- oder Neubau erlangt und die erforderlichen Landerwerbe rechtlich sichergestellt werden können.
 - Der Gemeinderat erarbeitet bis Ende 2004 ein Konzept, wie und innerhalb welcher Zeit die Wohnbauförderung im Gebiet "Riedmattli" realisiert werden soll. Das Konzept soll auch eine ungefähre Kostenberechnung beinhalten, so dass ein Bauwilliger ein Bild erhält, für welchen Preis in diesem Gebiet zukünftig Wohneigentum erstellt oder erworben werden kann.
 - Für den Kauf des Grundstückes GS Nr. 501 wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 230.500.01 ein Kredit von CHF 3'020'000.00 bewilligt.
 - Der Gemeinderat wird mit dem sofortigen Vollzug dieses Geschäftes beauftragt.

Traktandum 11

Genehmigung des Vertrages über den Betrieb des öffentlichen Strandbades; Vorlage Nr. 784

Der folgende Antrag des Gemeinderates wird grossmehrheitlich und ohne Gegenstimmen gutgeheissen:

- 1 Der Vertrag über den Betrieb des öffentlichen Strandbades in Oberägeri zwischen dem Ehepaar Yvette und Christian Blattmann-Odermatt, dem Gemeinderat Oberägeri sowie dem Verkehrsverein Oberägeri, in der Fassung vom 10. Februar 2003, wird genehmigt.

2 Traktandum 12

Genehmigung des Projektes und Bewilligung des Kredites von Fr. 217'000.00 für die Sanierung der Schmutzwasserleitung im Bereich Rothusweg; Vorlage Nr. 785

Die folgenden Anträge des Gemeinderates werden grossmehrheitlich und ohne Gegenstimmen gutgeheissen:

- 1 Das Projekt Sanierung Schmutzwasserleitung im Bereich Rothusweg des Ingenieurbüros Emch+Berger AG, Cham, vom 15. April 2003, wird genehmigt.
- 2 Der Gemeinderat wird ermächtigt, im Einvernehmen mit betroffenen Grundeigentümern Änderungen vorzunehmen, sofern eine bessere Lösung erzielt werden kann.
- 3 Für den Bau der vorbeschriebenen Leitung zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr.450.501.08, wird ein Kredit von Fr. 217'000.00 bewilligt.
- 4 Der Kredit ist nach Massgaben des Zürcher Baukostenindex per 1. April 2002 (291,4 Punkte, Basis 1966) indexiert.
- 5 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Rita Nussbaumer-Abbt rügt nach erfolgter Abstimmung, dass die Gemeinde ohne Einverständnis der direkt betroffenen Grundeigentümer die Leitung projektiert habe. Ein entsprechendes Durchleitungsrecht sei bis anhin nicht eingeholt worden.

Gemeinderat Pius Meier erwähnt, dass die Projektierung vor seinem Amtsantritt in den Gemeinderat erfolgt sei und er sich über das Vorliegen der erforderlichen Durchleitungsrechte erkundigt habe, was ihm bejaht wurde.

Gemeindepräsident Gustav Iten und Gemeindeschreiber Jürg Meier bestätigen, dass die Projektpläne durch den betroffenen Grundeigentümer Adolf Nussbaumer unterzeichnet worden seien und somit das Einverständnis vorliege.

3 Verschiedenes

Ägerital - seine Geschichte

Gemeindepräsident Gustav Iten weist auf das Werk "Ägerital - seine Geschichte" hin. Dieses Buchwerk in zwei Bänden erzählt umfassend, unterhaltsam und fundiert die spannende Geschichte eines Landschaftsraumes von seinen Anfängen bis in die Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg.

Die Buchvernissage findet am Freitag, 22. August 2003, 19.00 Uhr in der Aula Maienmatt in Oberägeri statt.

Das Werk ist im regionalen Buchhandel sowie bei den Gemeindekanzleien Unterägeri und Oberägeri zum Preise von Fr. 65.00 erhältlich.

Protokollauflage

Das ausführliche Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung Oberägeri vom 23. Juni 2003 liegt auf der Gemeindekanzlei (Büro 102) zur Einsicht auf.

Antrag

Das aufgelegte Protokoll der Einwohnergemeindeversammlung vom 23. Juni 2003 sei zu genehmigen.

TRAKTANDUM 2

Voranschlag 2004 der Einwohnergemeinde Oberägeri

Vorlage Nr. 787

Bericht des Gemeinderates zum Voranschlag 2004 der Einwohnergemeinde Oberägeri

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir freuen uns, Ihnen auch dieses Jahr einen erläuternden Bericht zum Voranschlag vorlegen zu können. Seit diesem Jahr wird der Bericht in einer Kurzform präsentiert. Selbstverständlich kann die gewohnte Langform jederzeit bei der Finanzabteilung bestellt, abgeholt oder im Internet unter der Homepage „www.oberaegeri.ch“ unter der Rubrik „Politik/Gemeindeversammlung“ abgerufen werden.

Wie üblich werden die beiden Voranschläge für die Verwaltung und die Wasserversorgung getrennt geführt und separat kommentiert.

Als weitere Information dient Ihnen der Bericht der Rechnungsprüfungskommission, welcher diesen Unterlagen ebenfalls beigelegt ist.

1 Laufende Rechnung

Die Laufende Rechnung schliesst bei einem Aufwand von CHF 26'381'700.00 und einem Ertrag von CHF 22'435'400.00 mit einem Mehraufwand von CHF 3'946'300.00 ab. Der Nettoaufwand (nach Abzug der internen Verrechnungen) hat gegenüber dem Voranschlag 2003 um ca. 2,6 % zugenommen. Dies ist vor allem auf die Zunahme des Personalaufwands insbesondere der Schule, und der Passivzinsen zurückzuführen. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass sich die gesetzlichen Abschreibungen aufgrund der grossen Investitionen auf etwas mehr als 3 Mio. Franken belaufen. Bei den Sachaufwendungen sind grössere Sparmassnahmen vorgenommen worden. Die Nettoeinnahmen (nach Abzug der internen Verrechnungen) haben im Vergleich zum Vorjahr um ca. 3,8% abgenommen. Dies ist zur Hauptsache auf den Rückgang bei den Steuern juristischer Personen sowie beim kantonalen Finanzausgleich zurückzuführen. Zudem muss aufgrund der heutigen Kenntnisse die Grundstückgewinnsteuer erheblich reduziert werden.

Der Gemeinderat ist weiter der Ansicht, dass es trotz des vorliegenden Voranschlages 2004 und den anstehenden Investitionen richtig ist, den Steuerfuss auf 75 % zu belassen, da zurzeit die Defizite mit dem Eigenkapital verrechnet werden können. Es wird aber unumgänglich sein, den Steuerfuss in absehbarer Zeit zu erhöhen.

2 Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung sieht Nettoausgaben von CHF 4'745'000.00 vor. Die gesamten Investitionen können nicht ohne zusätzliche Fremdverschuldung finanziert werden.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 01. Dezember 2003 gerne zur Verfügung.

3 Finanzplanung

Wie in den letzten Jahren erhalten Sie zu diesem Voranschlag das Investitionsprogramm und den Finanzplan für die Jahre 2004 bis 2008. Diese Dokumente werden separat kommentiert.

Anträge

- 1 Der Steuerfuss für das Jahr 2004 ist auf 75 % zu belassen.
- 2 Die Hundesteuer von CHF 80.00 resp. von CHF 40.00 für Hunde von Landwirten ist für das Jahr 2004 unverändert beizubehalten.
- 3 Der Voranschlag der Einwohnergemeinde Oberägeri pro 2004 wird genehmigt.

6315 Oberägeri, 27. Oktober 2003

GEMEINDERAT OBERÄGERI

Der Präsident: Der Schreiber:

Gustav Iten

Jürg Meier

Budget 2004**Hauptkennzahlen**

	Budget 2004	Budget 2003	Rechnung 2002	Rechnung 2001	Rechnung 2000
1 Laufende Rechnung					
Ertrag	22'435'400	23'310'200	22'020'197	21'155'062	21'331'759
Aufwand	26'381'700	25'723'800	23'751'157	22'944'402	20'993'626
Mehrertrag / (-Mehraufwand)	-3'946'300	-2'413'600	-1'730'960	-1'789'340	338'133
Cash Flow *	-856'300	599'400	306'400	-151'378	1'763'171
2 Investitionsrechnung					
Ausgaben	4'745'000	9'294'600	6'675'216	3'642'999	4'192'828
Einnahmen	0	0	1'042'672	88'638	702'115
Nettoinvestitionen	4'745'000	9'294'600	5'632'544	3'554'361	3'490'713
3 Bilanzübersicht					
Finanzvermögen			11'250'598	11'702'100	12'966'878
Verwaltungsvermögen			18'334'186	14'739'002	12'822'603
Bilanzsumme Aktiven			29'584'784	26'441'102	25'789'482
Fremdkapital			17'862'080	12'987'438	10'446'477
Eigenkapital			11'722'704	13'453'664	15'343'004
Bilanzsumme Passiven			29'584'784	26'441'102	25'789'482
Vermögen (-Verschuldung)			-6'611'482	-1'285'338	2'520'401
Vermögen (-Verschuldung pro Einwohner)			-1'348	-270	539
4 Steuererträge					
Steuern natürliche Personen (NP)	10'908'000	10'908'000	10'275'206	9'773'786	12'718'296
Steuern juristische Personen	890'000	1'610'000	1'606'334	2'133'505	992'327
Grundstückgewinnsteuern	1'000'000	1'500'000	1'302'630	1'316'847	692'134
Übrige Steuern	773'000	573'000	1'528'318	413'119	298'145
Total Steuerertrag	13'571'000	14'591'000	14'712'488	13'637'257	14'700'901
Steuerertrag NP pro Einwohner	2'182	2'226	2'096	2'055	2'718
Steuerfuss	75	75	75	75	73
5 Anteil am kant. Finanzausgleich	1'053'000	1'700'000			
6 Kennzahlen					
Selbstfinanzierungsgrad			5.44%	-4.26%	50.51%
Selbstfinanzierungsanteil	-3.89%	2.62%	1.42%	-0.73%	8.41%
Zinsbelastungsquote	3.91%	3.25%	2.69%	2.35%	2.13%
Kapitaldienst	17.95%	16.42%	12.15%	10.30%	8.93%
Eigenkapitalquote			39.62%	50.88%	59.49%
7 Wohnbevölkerung	5'000	4'900	4'903	4'757	4'680

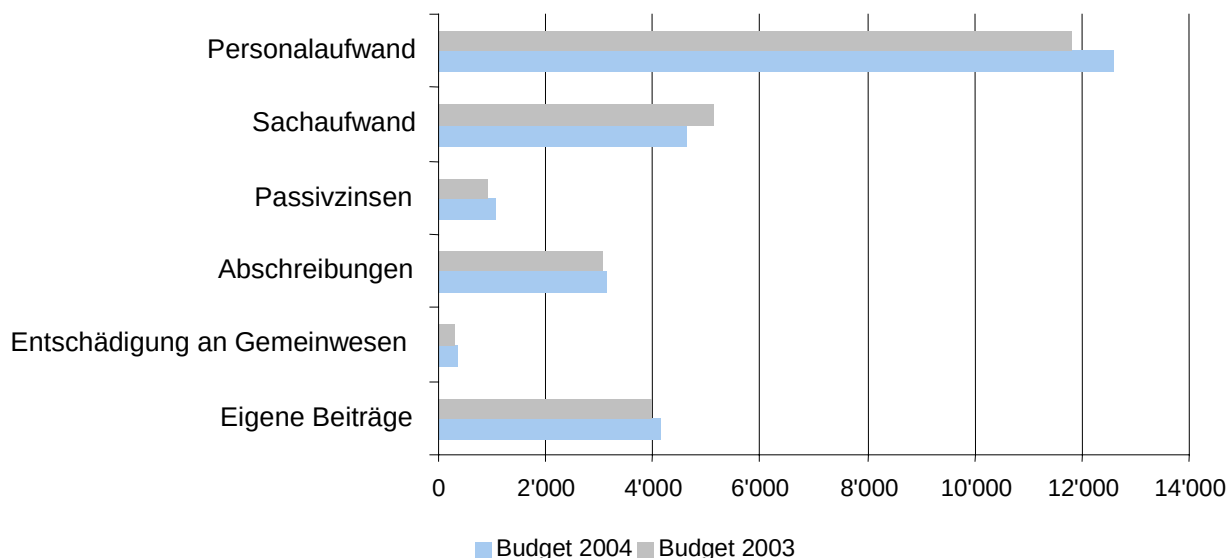
* nur gesetzliche Abschreibungen

Laufende Rechnung nach Kostenarten

(in CHF 1'000)

	Budget 2004	Budget 2003	Rechnung 2002	Rechnung 2001	Rechnung 2000
3 Aufwand					
30 Personalaufwand	12'619	11'826	11'498	10'768	9'672
31 Sachaufwand	4'611	5'158	4'594	5'063	4'656
32 Passivzinsen	1'081	930	788	687	758
33 Abschreibungen	3'135	3'058	2'026	1'692	1'453
34 Anteile / Beiträge o. Zweckbindung	-	-	8	18	10
35 Entschädigung an Gemeinwesen	354	330	346	459	327
36 Eigene Beiträge	4'152	3'987	4'012	3'700	3'741
38 Einlagen Spezialfinanzierungen	-	-	0	438	3'083
39 Interne Verrechnungen	430	434	447	392	373
Total Aufwand	26'382	25'723	23'719	23'217	24'073
4 Ertrag					
40 Steuern	13'571	14'591	14'784	13'799	14'789
41 Regalien und Konzessionen	330	330	323	327	345
42 Vermögenserträge	475	499	510	545	616
43 Entgelte	1'896	1'704	1'938	2'125	1'792
44 Anteil am kanton. Finanzausgleich	1'053	1'700	0	0	0
45 Rückerstattungen v. Gemeinwesen	214	218	171	180	197
46 Beiträge für eigene Rechnung	4'440	3'806	3'807	3'621	3'215
48 Entnahmen Spezialfinanzierungen	27	28	8	439	3'084
49 Interne Verrechnungen	430	434	447	392	373
Total Ertrag	22'436	23'310	21'988	21'428	24'411
Mehrertrag (- Mehraufwand)	-3'946	-2'413	-1'731	-1'789	338

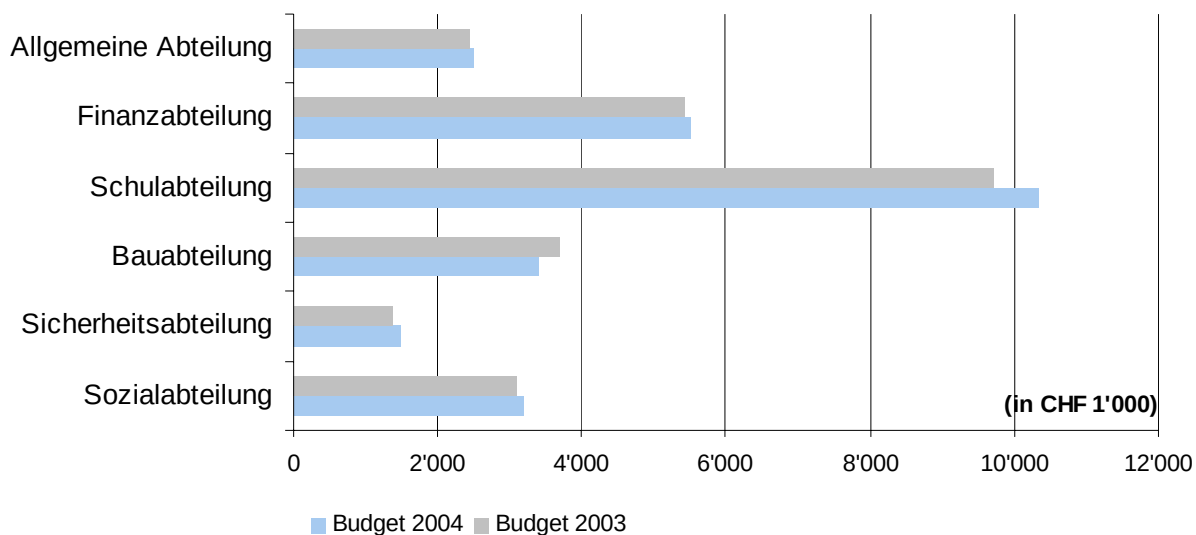
Aufwand im Vergleich pro Kostenart



Laufende Rechnung nach institutioneller Gliederung

		Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
1	Allgemeine Abteilung	2'495'300	552'800	2'432'800	344'800	2'411'365	382'221
2	Finanzabteilung	5'507'200	15'764'300	5'419'700	17'482'700	4'060'645	16'120'289
3	Schulabteilung	10'327'300	4'295'000	9'694'600	3'820'600	9'427'996	3'820'443
4	Bauabteilung	3'382'200	1'033'500	3'706'100	991'600	3'391'291	799'714
5	Sicherheitsabteilung	1'496'100	273'800	1'372'700	269'800	1'529'811	386'134
6	Sozialabteilung	3'173'600	516'000	3'097'900	400'700	2'930'049	511'397
Total		26'381'700	22'435'400	25'723'800	23'310'200	23'751'157	22'020'197
Mehrertrag (-Mehraufwand)			-3'946'300		-2'413'600		-1'730'960

Aufwand im Vergleich pro Abteilung



1 Allgemeine Abteilung

		Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
101	Einwohnergemeinde	151'000	5'000	190'100	0	244'259	11'104
102	Rechnungsprüfungskommission	15'500	0	16'400	0	12'788	0
103	Kommissionen	47'700	0	35'800	0	44'152	0
104	Gemeinderat	442'500	13'500	441'800	5'000	439'672	10'022
105	Verwaltung	960'300	463'300	1'017'000	339'300	1'000'304	361'094
106	Zivilstandswesen	140'800	69'000	0	0	0	0
110	Öffentlichkeitsarbeit	115'800	0	92'700	0	0	0
120	Allgemeine Bürokosten	135'300	2'000	141'500	500	109'859	0
130	Telekommunikation	11'000	0	15'000	0	10'470	0
133	Betreibungsamt	71'900	0	67'800	0	53'014	0
135	Friedensrichteramt	6'100	0	6'100	0	5'740	0
136	Weibelamt	3'700	0	8'700	0	3'297	0
140	Ordentliche Beiträge	326'800		329'900		302'827	
143	Ausserordentliche Beiträge	66'900	0	70'000	0	184'983	0
Total		2'495'300	552'800	2'432'800	344'800	2'411'365	382'221
Netto		1'942'500		2'088'000		2'029'145	

Begründungen zu den wichtigsten Abweichungen

Kostenstelle Begründungen

101	Minderaufwand: Die Bundes- und Jungbürgerfeier (CHF 12'500) ist neu unter "Öffentlichkeitsarbeit" erfasst. Der Freie Kredit Gemeinderat ist aus Spargründen reduziert worden (CHF 10'000).
105	Minderaufwand: Der Nachholbedarf bei der Weiterbildung ist teilweise aufgeholt (CHF 32'700). Aus Spargründen sind die Kosten für Expertisen, Gutachten, Rechtsberatung reduziert worden (13'000). Mehrertrag: Die Einnahmen bei den Handänderungs- und Beurkundungsgebühren sind aufgrund der Vorjahreszahlen und den voraussichtlichen Handänderungen erhöht worden (CHF 120'000).
106	Das Zivilstandswesen ist neu eine eigene Kostenstelle und wird für das ganze Ägerital, in Oberägeri geführt.

2 Finanzabteilung

		Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
201	Kommissionen	12'900	0	15'100	0	18'677	0
205	Verwaltung	208'700	1'000	207'000	1'000	205'726	2'469
215	Informatik	233'100	5'000	329'800	0	160'486	0
221	Versicherungen	36'100	0	36'100	0	38'621	19'828
230	Liegenschaften Finanzvermögen	253'900	242'600	311'500	245'600	299'920	249'622
235	Verwaltungsräume Rathaus	94'000	47'700	109'200	33'400	48'757	33'360
237	Mehrweckanlage Maienmatt	232'000	17'500	213'100	19'800	237'006	22'269
238	Liegenschaften Verwaltungsverm.	141'400	214'400	130'800	229'500	60'786	235'911
250	Passivzinsen	941'100	206'200	790'100	256'500	650'799	279'009
251	Aktivzinsen	0	75'700	0	75'700	0	80'042
260	Ordentliche Steuern	264'000	12'298'000	264'000	13'018'000	231'352	13'159'629
261	Finanzausgleich	0	1'053'000	0	1'700'000	0	0
262	Übrige Steuern	0	1'273'000	0	1'573'000	71'157	1'646'640
263	Gebühren Konzessionen	0	330'200	0	330'200	0	323'511
270	Abschreibungen	3'090'000		3'013'000		2'037'360	68'000
275	Verwendung Ertragsüberschuss	0	0	0	0	0	0
Total		5'507'200	15'764'300	5'419'700	17'482'700	4'060'645	16'120'289
Netto			10'257'100		12'063'000		12'059'644

Begründungen zu den wichtigsten Abweichungen

Kostenstelle Begründungen

215	Minderaufwand: Nebst den üblichen kleineren Anschaffungen fallen Kosten für ein neues Fakturierungsprogramm sowie weitere Lizenzen für das Geschäfts- und Pendenzenprogramm Axioma an (CHF 45'000). Zudem fallen keine ausserordentlichen Unterhaltsarbeiten an (CHF 51'000).
230	Minderaufwand: Die interne Verrechnung für die Verzinsung der Mietwohnungen an der Alosenstrasse 2 ist den langfristigen Zinssätzen für Fremdkapital angepasst worden (CHF 32'000).
250	Mehraufwand: Aufgrund der grossen Investitionssumme (Dreifachhalle inkl. Musikschule Hofmatt) und der fehlenden flüssigen Mittel ist eine Aufnahme von Fremdkapital unumgänglich. Dieses muss verzinst werden (CHF 151'000). Minderertrag: Die interne Verrechnung für die Verzinsung der Mietwohnungen an der Alosenstrasse 2 ist den langfristigen Zinssätzen für Fremdkapital angepasst worden (CHF 32'000).
260	Minderertrag: Durch Wegzüge guter Steuerzahler fallen die Reingewinnsteuern bei den iur. Personen deutlich tiefer aus (CHF 650'000). Zudem fallen aufgrund des neuen Steuergesetzes die Kapitalsteuern bei iur. Personen tiefer aus (CHF 70'000).
261	Minderertrag: Der Finanzausgleich wird gemäss den verbuchten Steuererträgen aus dem Jahr 2002 berechnet (CHF 647'000).
262	Minderertrag: Die Grundstückgewinnsteuer ist aufgrund vorhandener Sicherstellungsbeträge berechnet (CHF 500'000). Mehrertrag: Die Erbschafts- und Schenkungssteuern sind gemäss den Erträgen aus den Vorjahren erhöht worden (CHF 200'000).
270	Mehraufwand: Auf dem Verwaltungsvermögen ist eine Abschreibung von 10 % gemäss Finanzhaushaltsgesetz vorgeschrieben (CHF 77'000).

3 Schulabteilung

		Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
301	Kommissionen	72'500	0	98'200	0	60'936	0
305	Verwaltung	510'500	85'200	470'000	90'800	436'393	87'327
306	Schülertransporte	150'300	3'100	147'600	3'100	146'245	3'256
307	Kindergarten	563'200	256'400	503'400	212'600	420'120	192'897
310	Primarschule	3'467'200	1'638'000	3'187'700	1'376'700	3'138'203	1'456'266
320	Oberstufenschule	2'435'400	1'140'100	2'216'800	970'800	2'179'158	962'676
330	Hauswirtschaft /Textiles Werken	530'800	245'500	532'800	230'100	487'831	218'842
331	Psychomotorik	115'800	83'700	83'600	58'900	81'577	53'341
332	Logopädischer Dienst	263'500	151'900	266'200	138'500	266'763	147'228
333	Musikschule	1'022'900	632'500	1'035'800	585'600	974'047	584'907
340	Schulbibliothek	46'000	0	44'700	0	43'870	0
350	Schuldienste	187'100	20'000	151'300	70'000	204'053	29'435
352	Schulzahnpflege	78'700	33'100	114'700	78'000	100'974	63'378
380	Schulhäuser	681'800	5'500	604'700	5'500	630'288	20'891
390	Mobiliar, Maschinen, Geräte	201'600	0	237'100	0	257'540	0
Total		10'327'300	4'295'000	9'694'600	3'820'600	9'427'996	3'820'443
Netto		6'032'300		5'874'000		5'607'553	

Begründungen zu den wichtigsten Abweichungen

Kostenstelle	Begründungen
305	Mehraufwand: Zur Unterstützung und Begleitung einer stetig zunehmenden Anzahl von Schülerinnen und Schülern der Oberstufe in akuten Krisensituationen und Problemen in der sozialen Entwicklung wurde wie in anderen Gemeinden des Kantons Zug auch in Oberägeri ein Schulsozialdienst eingerichtet (CHF 35'000).
307	Mehraufwand: Nebst den üblichen reglementarischen und teuerungsbedingten Anpassungen der Gehälter entstehen aufgrund der am 19.10.2003 angenommenen Änderung des Lehrerbesoldungsgesetzes zusätzliche Kosten (CHF 58'000). Mehrertrag: Der Kanton beteiligt sich zur Hälfte an den Lohnkosten (CHF 43'000).
310	Mehraufwand: Nebst den üblichen reglementarischen und teuerungsbedingten Anpassungen der Gehälter entstehen aufgrund der am 19.10.2003 angenommenen Änderung des Lehrerbesoldungsgesetzes zusätzliche Kosten (CHF 270'000). Für Schüler die nicht in Oberägeri wohnen, jedoch hier zur Schule gehen, übernimmt die Wohngemeinde das Schulgeld (CHF 17'000). Mehrertrag: Der Kanton beteiligt sich zur Hälfte an den Lohnkosten (CHF 230'000). Diese sind in den Vorjahren zu tief budgetiert worden.
320	Mehraufwand: Nebst den üblichen reglementarischen und teuerungsbedingten Anpassungen der Gehälter entstehen aufgrund der am 19.10.2003 angenommenen Änderung des Lehrerbesoldungsgesetzes zusätzliche Kosten (CHF 200'000). Mehrertrag: Der Kanton beteiligt sich zur Hälfte an den Lohnkosten (CHF 169'000). Diese sind in den Vorjahren zu tief budgetiert worden.
333	Mehrertrag: Der Kanton beteiligt sich zur Hälfte an den Lohnkosten (CHF 36'000). Diese sind in den Vorjahren zu tief budgetiert worden.
350	Mehraufwand: Gegenüber dem Vorjahr besuchen zurzeit mehr Kinder die verschiedenen Sonderschulen (CHF 32'000). Minderertrag: Sonderschulen, die der Heimvereinbarung mit dem Kanton unterstellt sind, stellen die Rechnung direkt an den Kanton (CHF 50'000). Dies ist in den Vorjahren nicht berücksichtigt worden.
352	Minderertrag: Minderaufwand und Minderertrag Schulzahnpflege infolge neuem Reglement über den Schulzahnarzt-Dienst
380	Mehraufwand: Die Arbeitspensen steigen mit der Inbetriebnahme der Dreifachhalle inkl. Musikschule Hofmatt an (CHF 49'000).
390	Minderertrag: Die Unterrichtszimmer sind gemäss Auftrag des Regierungsrates mit PC's und Druckern ausgerüstet. Aus diesem Grund fallen die Anschaffungen im Bereich Informatik tiefer aus (CHF 42'000).

4 Bauabteilung

		Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
401	Kommissionen	36'700	0	50'600	0	41'596	0
405	Verwaltung	605'800	87'000	531'300	98'000	454'310	92'573
406	Ortsplanung	255'000	500	230'000	500	150'220	400
410	Vermessung	17'000	5'200	17'000	5'200	16'147	902
430	Werkhof	91'200	8'000	94'300	8'000	127'106	4'857
440	Unterhalt Strassen und Wege	619'700	170'700	842'400	88'800	994'243	92'817
442	Unterhalt Spielplätze / Anlagen	213'500	0	273'200	0	278'625	0
443	Winterdienst	205'300	41'000	200'500	34'000	168'358	41'216
445	Ausbau Strassen und Wege	30'000	0	50'000	0	37'759	0
446	Ausbau Spielplätze und Anlagen	2'000	0	25'500	0	74	0
450	Kanalisation	626'400	560'000	752'800	660'000	574'791	504'643
455	Quartierheizung Hofmatt	114'300	114'300	62'800	62'800	0	0
460	Abfallbeseitigung	416'500	500	431'300	500	394'079	315
461	Umwelt	31'900	4'000	13'600	3'800	8'763	4'099
462	Tierkadaverbeseitigung	41'200	0	45'100	0	42'967	0
480	Feuerschau-/Feuerungskontrolle	75'700	42'300	85'700	30'000	102'253	57'891
Total		3'382'200	1'033'500	3'706'100	991'600	3'391'291	799'714
Netto		2'348'700		2'714'500		2'591'577	

Begründungen zu den wichtigsten Abweichungen

Kostenstelle Begründungen

405	Mehraufwand: Zur Entlastung der Bauabteilung ist eine neue Stelle zu schaffen (CHF 80'000). Minderaufwand: Gemäss den Vorjahreszahlen sind die Kosten für Expertisen, Gutachten und Rechtsberatung gesenkt worden (CHF 33'000).
440	Mehraufwand: Infolge Verschiebung verschiedener Pensen der Werkhofmitarbeiter fallen die Gehälter höher aus (CHF 73'000). Infolge des grossen Defizits wird der Strassenunterhalt auf ein Minimum gesetzt (CHF 269'000). Mehrertrag: Ab dem Jahr 2004 werden die effektiven Arbeitspensen der Werkhofangestellten der Wasserversorgung belastet (CHF 82'000).
442	Minderaufwand: Infolge Verschiebung verschiedener Pensen der Werkhofmitarbeiter fallen die Gehälter tiefer aus (CHF 58'000).
450	Minderaufwand: Infolge des grossen Defizits wird der Unterhalt der Kanalisation auf ein Minimum gesetzt (CHF 135'000). Minderertrag: Die Anschlussgebühren sind aufgrund geplanter Bauvorhaben budgetiert worden (CHF 100'000).
455	Mehraufwand und Mehrertrag: Es fallen nun Kosten für das ganze Jahr an. Diese werden jedoch an Dritte oder intern weiterverrechnet.

5 Sicherheitsabteilung

		Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
501	Kommissionen	19'300	0	16'100	0	10'522	0
505	Verwaltung	95'900	0	103'700	0	83'707	0
510	Gewerbewesen	800	1'000	1'800	1'000	136	314
515	Landwirtschaftswesen	18'500	0	23'500	0	34'197	0
520	Fischereiwesen	36'200	31'000	34'900	32'000	32'533	31'195
525	Marktwesen	8'500	1'000	4'900	1'000	3'883	900
530	Polizeiwesen	149'700	14'100	143'700	10'600	134'194	11'502
535	Feuerwehrdienst	261'200	148'300	235'100	143'800	257'804	137'588
540	Feuerwehrdepot und Einrichtungen	344'500	5'100	282'200	6'100	262'439	4'586
545	Militärunterkunft	52'000	35'000	51'900	47'000	60'470	38'395
550	Schiesswesen	3'000	0	4'000	0	0	0
555	Zivilschutz	12'900	800	40'500	800	9'817	720
565	Friedhof- und Bestattungswesen	148'200	2'500	126'200	0	136'053	6'225
570	Schifffahrt	6'800	13'200	15'800	5'700	252'961	126'929
575	Verkehrswesen	338'600	21'800	288'400	21'800	251'094	27'780
Total		1'496'100	273'800	1'372'700	269'800	1'529'811	386'134
Netto		1'222'300		1'102'900		1'143'677	

Begründungen zu den wichtigsten Abweichungen

Kostenstelle Begründungen

540	Mehraufwand: Für die Möblierung des neuen Theorieraumes (CHF 23'000), der Ersatzbeschaffung von Funkrufempfängern (CHF 15'000) sowie die Erhöhung des Gemeindebeitrages an die Löschwasserversorgung (CHF 20'000).
575	Mehraufwand: Gebundene Kosten gemäss Budget der Volkswirtschaftsdirektion und der ZVB über die Aufwendungen des Regional- und des Ortsverkehrs (CHF 50'000).

6 Sozialabteilung

		Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
601	Kommissionen	29'100	0	19'700	0	12'783	0
605	Verwaltung	215'000	27'000	211'000	28'000	171'439	9'366
610	Fürsorge-/Vormundschafswesen	7'300	600	9'100	600	8'501	725
615	Unterstützungen	521'000	390'000	401'000	255'000	520'454	397'834
620	Soziale Institutionen	166'200	0	173'100	0	85'721	0
625	Gemeindl. Pflichtbeitr. Sozialvers.	944'600	0	926'100	0	845'807	0
635	Beschäftigungsprogramme	119'900	40'000	119'600	40'000	135'279	44'700
650	Bevorschussung von Alimenten	167'200	30'000	166'700	30'000	157'315	28'363
660	Jugendarbeit	112'000	28'400	117'100	29'100	108'693	30'409
680	Gesundheitswesen	891'300	0	954'500	18'000	884'057	0
Total		3'173'600	516'000	3'097'900	400'700	2'930'049	511'397
Netto		2'657'600		2'697'200		2'418'652	

Begründungen zu den wichtigsten Abweichungen

Kostenstelle Begründungen

615	Mehraufwand: Situationsbedingte gebundene Kosten, schwierig zu budgetieren. Im Rechnungsjahr 2002 mussten mehr Unterstützungen in Form von Bevorschussungen v.a. von Sozialversicherungsleistungen erbracht werden. Dieser Trend hält weiterhin an (CHF 120'000). Mehreinnahmen: Situationsbedingte Einnahmen v.a. aufgrund von Sozialversicherungsleistungen, schwierig zu budgetieren (CHF 150'000).
680	Minderaufwand: Die Kosten für die Pflegebeiträge der Gemeinden wurden verglichen mit den laufenden Ausgaben für das Jahr 2003 eher zu hoch budgetiert (CHF 40'000). In den Vorjahren sind keine Kosten für die Rehabilitation von Drogenabhängigen angefallen (CHF 45'000).

Investitionsrechnung

	Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
1 ALLGEMEINE ABTEILUNG			123'600		200'000.00	
101 EINWOHNERGEMEINDE						
509 01 Geschichte des Ägeritals						
143 AUSSERORDENTLICHE BEITRÄGE			123'600		200'000.00	
500 00 Beitrag an die Erneuerung des Fussballplatzes Rankhof			123'600		200'000.00	
2 FINANZABTEILUNG					1'000.00	28'604.50
238 LIEGENSCHAFTEN VERWALTUNGSVERMÖGEN					1'000.00	28'604.50
503 00 Ausbau Wohnung Hofmattstrasse 8 als Schulbibliothek						28'604.50
503 01 Restaurierung ehemalige Sägerei "Sebelis Sage"					1'000.00	
3 SCHULABTEILUNG	3'653'000	150'000	9'145'000	390'000	5'120'434.75	936'811.60
380 SCHULHÄUSER, TURNHALLEN UND KINDERGÄRTEN	3'653'000	150'000	9'145'000	390'000	5'120'434.75	936'811.60
503 02 Neubau und Sanierung Kindergarten Kirchmatt						16'336.20
503 04 Projektierung / Sanierung Kindergarten Fischmatt						578'264.05
503 05 Schulhaus Morgarten Erweiterung				390'000		342'211.35
503 07 Projektierungswettbewerb für eine Dreifachturnhalle		50'000				
503 08 Projektierungs- und Ausführungskredit Dreifachhalle/Musikschule Hofmatt	3'653'000		8'000'000		4'860'294.05	
503 09 Vernetzung Schulhäuser					186'837.15	
503 10 Quartierheizung Hofmatt		100'000	1'145'000		73'303.55	
4 BAUABTEILUNG	1'542'000	300'000	561'000	300'000	489'442.70	27'255.95
406 ORTSPLANUNG	200'000		200'000			
526 00 Wohnbauförderung	200'000		200'000			
430 WERKHOF	30'000					
503 00 Projektierung Erweiterung Werkhof	30'000					

		Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
445	AUSBAU STRASSEN UND WEGE	875'000	300'000	261'000	300'000	346'767.20	510.50
501 01	Endausbau Rämlistrasse		80'000		80'000		
501 03	Ausbau Schwandstrasse	250'000		131'000		11'834.35	
501 04	Ausbau Bachweg und Küfergasse	275'000		130'000			510.50
501 05	Endausbau Eggstrasse Müsli- bis Schützenhaus		220'000		220'000	2'272.15	
501 07	Projektierung und Ausbau Schneitstrasse	350'000				13'127.80	
501 08	Projektierung und Ausbau Gulmstrasse					3'329.10	
501 09	Projektierung Ausbau Seestrasse						
501 11	Ausbau Trottoir und Ersatz Strassenbelag Fischmattstrasse					158.40	
501 12	Ausbau Trottoir Schneitstrasse im Bereich Berghaldenweg					148'750.10	
501 13	Strassenentwässerung sowie Belagsersatz an der Silbergasse					167'295.30	
450	KANALISATION	437'000		100'000		142'675.50	26'745.45
501 03	Schmutzwasserleitung Sattelstrasse - Neselen/Naas						26'745.45
501 04	Meteorwasserleitung Kirche bis Einmündung Fischmattstrasse					41'305.40	
501 05	Projektierung Kanalisation Rossboden - Steinstoss						
501 06	Kanalisationsleitung in der Holderbachmatt					1'649.10	
501 07	Kanalisationssammelleitungen in Morgarten, Gebiete Acher, Warth, Fisteren und Tschuppeln			100'000		99'721.00	
501 08	Sanierung Schmutzwasserleitung im Bereich Rothusweg	207'000					
501 09	Werkleitungen in der Schneitstrasse Bereich Erlimatt	230'000					
5	SICHERHEITSABTEILUNG			235'000	80'000	864'338.60	50'000.00
540	FEUERWEHRDEPOT UND EINRICHTUNGEN					178'269.60	
506 00	Pikett- und Pionierfahrzeug Feuerwehr					178'269.60	
550	SCHIESSWESEN			235'000		403'879.10	
506 00	Sanierung Schiessanlage "Boden"			235'000		403'879.10	
570	SCHIFFFAHRT				80'000	282'189.90	50'000.00
506 00	Beschaffung Schiff, Erstellung Hebeanlage und Ersatz Pfähle				80'000	282'189.90	
606 00	Verkauf MS Victory						50'000.00
	TOTAL INVESTITIONSRECHNUNG	5'195'000	450'000	10'064'600	770'000	6'675'216.05	1'042'672.05
	NETTOINVESTITION		4'745'000		9'294'600		5'632'544.00

Bericht der Rechnungsprüfungskommission zum Voranschlag 2004 der Einwohnergemeinde Oberägeri

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Auf Grund der uns im Gemeindegesetz übertragenen Aufgaben haben wir den Voranschlag für das Jahr 2004 geprüft. Über unsere Prüfungsarbeiten erstatten wir Ihnen den folgenden

1 Bericht

Der Voranschlag der Laufenden Rechnung rechnet mit einem Mehraufwand von CHF 3'946'300.00.

Die in das Budget aufgenommenen Abschreibungen von CHF 3'090'000.00 entsprechen dem gesetzlichen Abschreibungssatz von 10% vom Restbuchwert des Verwaltungsvermögens per Ende 2004.

Die Investitionsrechnung sieht Mehrausgaben von CHF 4'745'000.00 vor.

Antrag

- 1 Wir beantragen Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Voranschlag der Gemeinderechnung für das Jahr 2004 zuzustimmen.

6315 Oberägeri, 24. Oktober 2003

RECHNUNGSPFÜFUNGSKOMMISSION OBERÄGERI

Albert Stössel, Präsident

Karin Wyss-Iten

Remy von Rickenbach

Finanzplan 2004-2008 der Verwaltung der Einwohnergemeinde Oberägeri**Bericht des Gemeinderates zum Finanzplan 2004-2008 der Einwohnergemeinde Oberägeri**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Auch dieses Jahr haben wir den Finanzplan der Gemeinde Oberägeri im Sinne einer rollenden Planung überarbeitet. Dieser Plan dient der Behörde als Richtlinie sowie als Entscheidungsgrundlage. Sie können daraus die vorgesehenen mittelfristigen Investitionen sowie deren Folgen auf den Finanzhaushalt ersehen. Der Finanzplan kann allerdings nur Richtlinien aufzeigen und darf nicht als starres Führungsmittel angesehen werden. Die alljährliche Überarbeitung und die Anpassung an die neue Situation sind wesentliche Merkmale unserer Finanzplanung.

Folgende wesentliche Faktoren sind gegenüber dem Voranschlag 2004 für die Berechnung der Finanzplanung einbezogen worden:

- die Teuerung bei den Gehältern ist pro Jahr mit 1% berechnet worden
- die Zunahme Einkommenssteuern natürlicher Personen ist pro Jahr mit 3% berechnet worden
- für das Jahr 2005 ist mit einer Steuerfusserhöhung von 5 auf 80 Prozentpunkte gerechnet worden
- ab dem Jahr 2006 ist mit einer Steuerfusserhöhung von weiteren 5 auf 85 Prozentpunkte gerechnet worden
- der kantonale Finanzausgleich ist gegenüber dem Voranschlag 2004 um CHF 500'000.00 pro Jahr erhöht worden

In dieser Finanzplanung sind allfällige Mehrkosten aus dem nationalen Finanzausgleich (NFA) und der Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden nicht einberechnet, da noch viele Fragen offen sind.

Der Finanzplan setzt sich aus 4 Tabellen zusammen, die wir hier gerne erläutern möchten.

Tabelle 1

Sie enthält diejenigen Kredite, für welche die Stimmberechtigten bereits die notwendigen finanziellen Mittel bewilligt haben. Im Jahre 2004 können verschiedene Projekte abgeschlossen bzw. weitergeführt werden wie, der Ausbau der Schwandstrasse, die Schmutzwasserleitung Rothusweg, der Neubau der Dreifachhalle inkl. Musikschule Hofmatt, etc.

Tabelle 2

Sie enthält Projekte, deren Planung und/oder Realisierung der Gemeinderat im Jahre 2004 oder später an die Hand nehmen möchte. Soweit die Kreditbeschlüsse die Kompetenz des Gemeinderates übersteigen, können die Stimmberechtigten zu gegebener Zeit darüber entscheiden.

Tabelle 3

Sie zeigt das Investitionsvolumen für die Jahre 2004 bis 2008. In dieser Zeitperiode sind Investitionen von rund 25 Mio. Franken vorgesehen. Ebenfalls sehen Sie aus der Tabelle 3 die Selbstfinanzierung der Gemeinde. Die Gemeinde kann keine Investition ohne Fremdkapital vornehmen. Weiter sehen Sie, dass sich die Defizite bis ins Jahr 2008 zwischen 4 und 2,9 Mio. Franken bewegen. Diese Defizite können bis im Jahr 2005 aus dem vorhandenen Eigenkapital gedeckt werden. Die Verschuldung von 13 Mio. Franken Ende 2003 steigt bis Ende 2008 auf rund 37 Mio. Franken an. Aufgrund des grossen Investitionsvolumens und der nicht vorhandenen Selbstfinanzierung ist mit einer Zunahme der Zinsaufwendungen zu rechnen. Im Jahr 2008 belaufen sich die Zinskosten voraussichtlich auf rund 1,7 Mio. Franken.

Tabelle 4

Sie zeigt die mögliche Entwicklung der Laufenden Rechnung bis zum Jahre 2008.

Die Verschuldung bis im Jahre 2008 ist für den Gemeinderat ein Zeichen, mit neuen Investitionen vorsichtig umzugehen. Die Zahlen sind allerdings mit sehr vielen Unsicherheiten behaftet und die Gesamtzahlen in Zweifelsfällen eher zurückhaltend gerechnet. Wir möchten vor allem zu bedenken geben, dass über die Verwendung der Mittel die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Gemeindeversammlung entscheiden. In diesem Sinne ist der Finanzplan als grober Richtplan zu betrachten, welcher uns ermöglicht, den jeweiligen Umständen entsprechend Prioritäten neu zu setzen.

Aufgrund des vorliegenden Berichtes bitten wir Sie vom Finanzplan 2004 bis 2008 Kenntnis zu nehmen.

6315 Oberägeri, 27. Oktober 2003

GEMEINDERAT OBERÄGERI

Der Präsident: Der Schreiber:

Gustav Iten

Jürg Meier

Bewilligte Investitionen

Tabelle 1

Bezeichnung	Nettoinvestitionen				
	Planjahr 2004	Planjahr 2005	Planjahr 2006	Planjahr 2007	Planjahr 2008
Verwaltungsvermögen					
Archiverschliessung Aegerital *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Strassenraumgestaltung *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Endausbau Eggstrasse Müslirank-Schützenhaus	-220'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Endausbau Rämlistrasse	-80'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erschliessung Bachweg/Küfergasse/Seemattweg	275'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Meteorwasserleitung Kirche-Gerbe *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausbau Schwandstrasse	250'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Projektierung / Erweiterung Schulhaus Morgarten *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Geschichte Aegerital *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Erwerb Liegenschaften am Kirchweg	0.00	0.00	0.00	0.00	215'000.00
Projektierung und Neubau Kindergärten Fischmatt *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Verkauf Wohnhaus an der Eggstrasse 31 *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Schmutzwasserleitung Rothusweg	207'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Projektierung und Ausbau Schneitstrasse Bereich Erlimatt	350'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausbau Gulmstrasse (Gütschrank)	0.00	324'000.00	0.00	0.00	0.00
Projektierungskredit Ausbau Seestrasse 2. Etappe *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Fussweg Verbindung Schneitstrasse-Lohmatt *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Projektierung Kanalisation Rossboden-Steinstoss *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Projektwettbewerb Dreifachhalle / Musikschule Hofmatt	-50'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausbau Wohnung Hofmattstrasse 8 als Schulbibliothek *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausbau Trottoir / Ersatz Strassenbelag Fischmattstrasse *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kanalisationsleitung Holderbachmatt *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Projektierung und Neubau Dreifachhalle / Musikschule Hofmatt	3'653'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Vernetzung Schulhäuser *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Ausbau Trottoir Schneitstrasse im Bereich Berghaldenweg *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Strassenentwässerung sowie Belagsersatz an der Silbergasse *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Quartierheizung Hofmatt	-100'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Regionale Schiessanlage Ägerital / Ausführungskredit Schiessanlage *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FC Ägeri Fussballplatz *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Neues Schiff *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Kanalisation Tschuppeln - Acher - Warth *	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Sanierung Werkleitungen in der Schneitstrasse Bereich Erlimatt	230'000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Verwaltungsvermögen	4'515'000.00	324'000.00	0.00	0.00	215'000.00
Finanzvermögen					
Wohnbauförderung	200'000.00	200'000.00	100'000.00	-250'000.00	-250'000.00
Landerwerb Riedmattli	3'020'000.00	0.00	0.00	-1'010'000.00	-1'010'000.00
Total Finanzvermögen	3'220'000.00	200'000.00	100'000.00	-1'260'000.00	-1'260'000.00
Total Investitionssumme	7'735'000	524'000	100'000	-1'260'000	-1'045'000

* an der Gemeindeversammlung noch nicht abgerechnete Investitionen

Vorgesehene Investitionen

Tabelle 2

Bezeichnung	Nettoinvestitionen				
	Planjahr 2004	Planjahr 2005	Planjahr 2006	Planjahr 2007	Planjahr 2008
Verwaltungsvermögen					
Projektierung und Umbau Schulweg 3 inkl. Anbau Psychomotorik	0	120'000	434'000	720'000	0
Ausbau Gulmstrasse oberer Teil 2. Teilkredit (Rämslistrasse - Gulm)	0	0	1'000'000	1'000'000	-500'000
Endausbau Seestrasse 2. Etappe inkl. Kanalisation	300'000	500'000	0	0	0
Kanalisation Rossboden - Steinstoss	0	0	0	0	0
Atemschutz-Fahrzeug Feuerwehr	108'000	0	0	0	0
Schneitstrasse ab Erlimatt - Grund	0	0	100'000	500'000	1'000'000
Umbau MUK	0	600'000	0	0	0
Teilsanierung Friedhof	0	490'000	0	0	0
Bachsanierungen (Dächmenbach, etc.)	250'000	0	0	0	0
Werkraum Schulhaus Hofmatt 1	175'000	0	0	0	0
Erneuerung Schiffsteg Seeplatz	0	100'000	0	0	0
Fahrzeuge/Geräte Werkhof	0	196'000	0	0	0
Anpassungen Gruppen- und Schulleitungsräume Hofmatt 1-3	0	50'000	180'000	-69'000	0
Ausbau Gyreggstrasse	0	0	150'000	250'000	0
Ausbau Schwandstrasse	0	0	0	0	0
Verlegung Abfallsammelstelle	0	0	1'000'000	0	0
Schulhaus Lettermatt	0	0	0	0	300'000
ZVB Areal Ideen-/Projektwettbewerb	0	0	0	150'000	0
ZVB Areal Überbauung ZVB Areal	0	0	0	500'000	500'000
Erweiterung Werkhof	30'000	170'000	0	0	0
Projektierung und Realisierung der Wettbewerbsprojekte 1. Etappe Teil See	0	0	730'000	1'500'000	1'000'000
Projektierung und Realisierung Wettbewerbsprojekte weitere Etappen Teil See	0	0	0	1'210'000	400'000
Ausbau 2. Etappe Quartierheizung	0	0	0	300'000	150'000
Ausbau Fusswegnetz	0	0	0	20'000	
Weitere Infrastrukturaufgaben	0	500'000	500'000	500'000	500'000
Total Verwaltungsvermögen	863'000	2'726'000	4'094'000	6'581'000	3'350'000
Finanzvermögen					
Bahnhöfli	0	0	2'300'000	0	0
Total Finanzvermögen	0	0	2'300'000	0	0
Total Investitionssumme	863'000	2'726'000	6'394'000	6'581'000	3'350'000

Finanzplanung 2004 der Einwohnergemeinde Oberägeri

Investitionen und Finanzierung

in CHF 1'000.-- (ausgenommen
mit * gekennzeichnete Positionen)

Tabelle 3

	2004	2005	2006	2007	2008	
Investitionen						Total
Bewilligte Kredite	4'515	324	0	0	215	5'054
Geplante Kredite	863	2'726	6'394	6'581	3'350	19'914
Nettoinvestitionen	5'378	3'050	6'394	6'581	3'565	24'968

Selbstfinanzierung						Durchschn.
Abschreibungen	3'090	3'171	3'264	3'595	3'592	3'342
Rechnungsergebnis	-3'946	-3'447	-2'930	-3'346	-2'932	-3'320
Selbstfinanzierung	-856	-276	334	249	660	22

Kennzahlen						Durchschn.
Verschuldung	19'234	22'560	28'620	34'952	37'857	28'645
Zinsbelastung	901	1'159	1'328	1'562	1'714	1'333
Verschuldung / Einw. *	3'847	4'424	5'504	6'595	7'011	5'476
Schuldzinsen in % der Steuern *	7.49	9.10	9.89	11.23	11.87	10
Verschuldung 31.12.03	13'000					
Einwohner *	5'000	5'100	5'200	5'300	5'400	5'200
Steuern	12'034	12'734	13'434	13'914	14'434	13'310
Grundstückgewinnsteuer	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000	1'000
Kant. Finanzausgleich	1'053	1'500	1'500	1'500	1'500	1'411
Steuerfuss *	75	80	85	85	85	82

Laufende Rechnung nach Abteilungen

(in CHF 1'000)

Tabelle 4

	Rechnung	Planung	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aufwand							
1 Allgemeine Abteilung	2'411	2'372	2'495	2'486	2'448	2'440	2'448
2 Finanzabteilung	4'061	5'142	5'507	5'758	5'972	6'539	6'755
3 Schulabteilung	9'428	9'694	10'327	10'406	10'423	10'540	10'608
4 Bauabteilung	3'391	3'467	3'382	3'500	3'413	3'591	3'279
5 Sicherheitsabteilung	1'530	1'373	1'496	1'509	1'519	1'519	1'523
6 Sozialabteilung	2'930	2'987	3'174	3'245	3'247	3'299	3'301
Total	23'751	25'035	26'381	26'904	27'022	27'928	27'914
Ertrag							
1 Allgemeine Abteilung	382	455	553	503	453	503	453
2 Finanzabteilung	16'120	16'642	15'764	16'911	17'611	18'091	18'611
3 Schulabteilung	3'820	3'820	4'295	4'295	4'295	4'295	4'295
4 Bauabteilung	800	996	1'033	953	938	898	828
5 Sicherheitsabteilung	386	270	274	279	279	279	279
6 Sozialabteilung	512	392	516	516	516	516	516
Total	22'020	22'575	22'435	23'457	24'092	24'582	24'982
Mehrertrag (-Mehraufwand)	-1'731	-2'460	-3'946	-3'447	-2'930	-3'346	-2'932
Details zu einzelnen Konti							
Aufwand							
Zinsen	584	600	901	1159	1328	1562	1714
Abschreibungen	2037	2931	3090	3171	3264	3595	3592
Ertrag							
Gemeindesteuern	12928	11619	12034	12734	13434	13914	14434
Kant. Finanzausgleich	0	1700	1053	1500	1500	1500	1500
Grundstückgewinnsteuern	1302	1500	1000	1000	1000	1000	1000
Einwohnerzahl per Ende Jahr	4903	4900	5000	5100	5200	5300	5400
Steuerfuss	75	75	75	80	85	85	85

TRAKTANDUM 3

Voranschlag 2004 der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri

Vorlage Nr. 788

Bericht des Gemeinderates zum Voranschlag 2004 der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir freuen uns, Ihnen auch dieses Jahr einen erläuternden Bericht zum Voranschlag vorlegen zu können. Die grösseren Abweichungen, welche gegenüber dem Voranschlag 2003 das Ergebnis beeinflusst haben, sind gleich nach der Laufenden Rechnung erläutert.

Als weitere Information dient Ihnen der Bericht der Rechnungsprüfungskommission, welcher diesen Unterlagen ebenfalls beigelegt ist.

1 Laufende Rechnung

Die Laufende Rechnung schliesst bei einem Aufwand von CHF 1'599'500.00 und einem Ertrag von CHF 1'257'600.00 mit einem Mehraufwand von CHF 341'900.00 ab.

2 Investitionsrechnung

Die Investitionsrechnung sieht Nettoausgaben von CHF 517'000.00 vor. Die gesamten Investitionen müssen fremdfinanziert werden.

Für weitere Auskünfte stehen wir Ihnen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 01. Dezember 2003 gerne zur Verfügung.

3 Finanzplanung

Wie in den letzten Jahren erhalten Sie zu diesem Voranschlag das Investitionsprogramm und den Finanzplan für die Jahre 2004 bis 2008. Diese Dokumente werden separat kommentiert.

Antrag

- 1 Der Voranschlag der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri pro 2004 wird genehmigt.

6315 Oberägeri, 27. Oktober 2003

GEMEINDERAT OBERÄGERI

Der Präsident: Der Schreiber:

Gustav Iten

Jürg Meier

Budget 2004 Wasserversorgung**Laufende Rechnung**

		Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
8	BETRIEBSRECHNUNG	817'500	751'600	714'600	739'200	584'638.55	735'990.30
	Ertragsüberschuss/ Aufwandüberschuss	-65'900		24'600		151'351.75	
801	KOMMISSIONEN	4'500		3'600		2'441.60	
300 00	Entschädigungen	3'400		2'500		2'310.00	
303 00	Sozialversicherungsbeiträge	300		300		126.30	
305 00	Unfallversicherungsbeiträge	100		100		5.30	
317 00	Spesenentschädigungen	700		700			
805	VERWALTUNG	170'100		84'000		71'186.20	
301 00	Gehälter	11'700		11'700		10'981.20	
303 00	Sozialversicherungsbeiträge	1'000		1'000		258.10	
309 04	Weiterbildung	4'600		6'800		1'261.00	
310 00	Büromaterial und Drucksachen			200		39.60	
318 00	Sachversicherungen	800		800		754.50	
318 01	Postcheckgebühren	1'000		1'000		518.95	
318 02	Telefongebühren	6'000		2'000		4'625.50	
318 50	Planungskosten, Gutachten, Rechtsberatung	15'000		20'000		12'730.35	
319 09	Verschiedene Aufwände	500		500		17.00	
352 00	Verwaltungskostenanteil Gemeinde	129'500		40'000		40'000.00	
810	ANLAGEN UND GEBÜHREN	349'300	751'100	331'300	738'700	281'387.95	735'781.75
311 00	Anschaffungen	34'000		40'000		15'692.25	
312 00	Stromkosten	6'900		15'100		7'682.50	
313 00	Materialien für Unterhalt	2'000		3'000		3'976.95	
314 00	Unterhalt der Gebäude und Anlagen	17'000		39'000		50'117.40	
314 01	Unterhalt der Leitungen	55'000		55'000		35'005.50	
315 00	Fahrzeugkosten	2'500		2'500		2'500.00	
318 00	Pläne / Nachführungen	20'000		16'000		24'452.70	
318 01	Gebäudeversicherung	3'000		3'000		1'854.00	
318 50	Qualitätssicherung	5'000		5'000		3'669.05	
319 00	Ankauf von Wasser	185'200		134'000		117'745.15	
319 01	Entschädigungen an Dritte	16'500		16'500		10'700.00	
319 02	Mehrwertsteuer	1'200		1'200		1'003.60	
319 09	Verschiedene Aufwände	1'000		1'000		6'988.85	
434 01	Wasser Bezugsgebühren		533'600		533'600		534'157.29
434 03	Wasser Grundgebühren		127'500		125'100		121'609.46
439 09	Verschiedene Erträge						15.00
452 00	Gemeindebeitrag für Feuerschutz		90'000		80'000		80'000.00
850	KAPITALDIENST	293'600	500	295'700	500	229'622.80	208.55
321 00	Kontokorrentzinsen	500		500		2'064.10	
322 00	Verzinsung von Darlehen	293'100		295'200		227'558.70	
420 00	Zinserträge		500		500		208.55

		Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
		Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
9	ANLAGEN	782'000	506'000	786'500	686'000	817'179.45	374'313.85
	Ertragsüberschuss / Aufwandüberschuss		276'000		100'500		442'865.60
900	BEWILLIGTE KREDITE	80'000	56'000	82'500	56'000	106'974.90	56'000.00
314	00 Erweiterungen von Zuleitungen	80'000		82'500		106'974.90	
461	00 Beitrag an Löschwasserreserve		56'000		56'000		56'000.00
901	ABSCHREIBUNGEN	702'000		704'000		710'204.55	
331	00 Gesetzliche Abschreibungen	702'000		704'000		710'204.55	
905	GEBÜHREN UND BEITRÄGE		450'000		630'000		318'313.85
434	00 Anschlussgebühren		360'000		550'000		238'313.85
452	01 Gemeindebeitrag für Löschwasser		90'000		80'000		80'000.00
	TOTAL LAUFENDE RECHNUNG	1'599'500	1'257'600	1'501'100	1'425'200	1'401'818.00	1'110'304.15
	MEHRERTRAG / MEHRAUFWAND		341'900		75'900		291'513.85

805 VERWALTUNG

352 00 Verwaltungskostenanteil Gemeinde Ab dem Jahr 2004 werden die effektiven Arbeitspensen der Werkhofsangestellten der Wasserversorgung belastet.

810 ANLAGEN UND GEBÜHREN

319 00 Ankauf von Wasser Es sind grössere Unterhaltsarbeiten im Seewasserwerk Ägerital vorzunehmen.

901 ABSCHREIBUNGEN

331 00 Gesetzliche Abschreibungen Es sind 10 % Abschreibungen auf dem Restbuchwert des Verwaltungsvermögens vorzunehmen

905 GEBÜHREN UND BEITRÄGE

434 00 Anschlussgebühren Die Anschlussgebühren sind aufgrund geplanter Bauvorhaben budgetiert worden.

Investitionsrechnung

		Budget 2004		Budget 2003		Rechnung 2002	
		Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Ausgaben	Einnahmen
9	ANLAGEN	517'000		422'000		1'606'918.95	172'714.40
900	BEWILLIGTE KREDITE	517'000		422'000		1'606'918.95	172'714.40
501 00	1. Verpflichtungskredit Haupt- / Versorgungsleitungen / Hydranten	211'000				110'218.15	
501 01	Wasserleitung Fischmattstrasse						8'875.60
501 02	Verbundleitung Sulzmatt - Eierhals						163'838.80
501 07	Trinkwasserleitung Sattelstrasse - Neselen/Nass					27'136.05	
501 14	Ausbau der Zone 2 Alosenrain					1'077'506.60	
501 16	Ausbau der Zone 2 Leitung Hasenloh - Halten - Egg (Stampf)					242'341.55	
501 17	2. Verpflichtungskredit Haupt- / Versorgungsleitungen / Hydranten	306'000		330'000		149'716.60	
501 18	Pumpwerk Eichli			92'000			
	TOTAL INVESTITIONSRECHNUNG	517'000		422'000		1'606'918.95	172'714.40
	NETTOINVESTITION		517'000		422'000		1'434'204.55

Bericht der Rechnungsprüfungskommission zum Voranschlag 2004 der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Auf Grund der uns im Gemeindegesetz übertragenen Aufgaben haben wir den Voranschlag für das Jahr 2004 geprüft. Über unsere Prüfungsarbeiten erstatten wir Ihnen den folgenden

1 Bericht

Der Voranschlag der Laufenden Rechnung rechnet mit einem Mehraufwand von CHF 341'900.00.

Die in das Budget aufgenommenen Abschreibungen von CHF 702'000.00 entsprechen dem gesetzlichen Abschreibungssatz von 10% vom Restbuchwert des Verwaltungsvermögens per Ende 2004.

Die Investitionsrechnung sieht Mehrausgaben von CHF 517'000.00 vor.

Antrag

- 1 Wir beantragen Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, dem Voranschlag der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde für das Jahr 2004 zuzustimmen.

6315 Oberägeri, 24. Oktober 2003

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION OBERÄGERI

Albert Stössel, Präsident

Karin Wyss-Iten

Remy von Rickenbach

Finanzplan 2004-2008 der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri**Bericht des Gemeinderates zum Finanzplan 2004-2008 der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri**

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Auch dieses Jahr haben wir den Finanzplan der Wasserversorgung der Einwohnergemeinde Oberägeri im Sinne einer rollenden Planung überarbeitet. Dieser Plan dient der Behörde als Richtlinie sowie als Entscheidungsgrundlage. Sie können daraus die vorgesehenen mittelfristigen Investitionen sowie deren Folgen auf den Finanzhaushalt ersehen. Der Finanzplan kann allerdings nur Richtlinien aufzeigen und darf nicht als starres Führungsmittel angesehen werden. Die alljährliche Überarbeitung und die Anpassung an die neue Situation sind wesentliche Merkmale unserer Finanzplanung.

Folgende wesentliche Faktoren sind für die Berechnung der Finanzplanung einbezogen worden:

- die Unterhaltsarbeiten am Seewasserwerk Ägerital sind ab 2005 reduziert worden
- ab dem Jahr 2005 ist eine Erhöhung der Wasserzinsen und der Grundgebühren vorgesehen
- ab dem Jahr 2005 sind weitere Erhöhungen des Gemeindebeitrages für den Feuerschutz und das Löschwasser vorgesehen
- für die Verzinsung von Fremdkapital ist ein durchschnittlicher Zinssatz von 4 % berechnet worden

Der Plan setzt sich aus 4 Tabellen zusammen, die wir nachfolgend gerne erläutern möchten.

Tabelle 1

Sie enthält diejenigen Kredite, für welche die Stimmberechtigten bereits die notwendigen finanziellen Mittel bewilligt haben (Verpflichtungskredite). Im Jahre 2004 können verschiedene Projekte im ersten und zweiten Verpflichtungskredit abgeschlossen bzw. weitergeführt werden.

Tabelle 2

Sie enthält Projekte, deren Planung und/oder Realisierung der Gemeinderat im Jahre 2004 oder später an die Hand nehmen möchte. Soweit die Kreditbeschlüsse die Kompetenz des Gemeinderates übersteigen, können die Stimmberechtigten zu gegebener Zeit darüber entscheiden.

Tabelle 3

Hier sehen Sie die Investitionen in den Jahren 2004-2008. Diese betragen rund 3,5 Mio. Franken. Aus dieser Tabelle können Sie die Selbstfinanzierung ersehen. Diese Selbstfinanzierung ist befriedigend. Für den Gemeinderat ist sie aber auch ein Zeichen, die Investitionen genau zu prüfen und wo immer möglich Kosteneinsparungen vorzunehmen.

Die Verschuldung der Wasserversorgung wird sich per Ende 2003 auf 7,6 Mio. Franken belaufen und bis 2008 auf 8,2 Mio. Franken anwachsen. Aufgrund der fehlenden flüssigen Mittel wird es notwendig sein Fremdkapital für die Investitionen aufzunehmen. Dadurch erhöht sich der Zinsaufwand und beläuft sich im Jahr 2008 voraussichtlich auf Franken 405'000.

Tabelle 4

Sie zeigt die voraussichtliche Entwicklung der Wasserrechnung bis ins Jahr 2008. Wie Sie aus dieser Aufstellung im Detail ersehen, schliesst die Wasserversorgung jedes Jahr mit einem Mehraufwand ab

Die Verschuldung bis im Jahre 2008 ist für den Gemeinderat ein Zeichen, mit neuen Investitionen vorsichtig umzugehen. Die Zahlen sind allerdings mit sehr vielen Unsicherheiten behaftet und die Gesamtzahlen in Zweifelsfällen eher zurückhaltend gerechnet. Wir möchten vor allem zu bedenken geben, dass über die Verwendung der Mittel die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Gemeindeversammlung entscheiden. In diesem Sinne ist der Finanzplan als grober Richtplan zu betrachten, welcher uns ermöglicht, den jeweiligen Umständen entsprechend Prioritäten neu zu setzen.

Aufgrund des vorliegenden Berichtes bitten wir Sie vom Finanzplan 2004 bis 2008 Kenntnis zu nehmen.

6315 Oberägeri, 27. Oktober 2003

GEMEINDERAT OBERÄGERI

Der Präsident: Der Schreiber:

Gustav Iten

Jürg Meier

Bewilligte Investitionen

Bezeichnung	Nettoinvestitionen				
	Planjahr 2004	Planjahr 2005	Planjahr 2006	Planjahr 2007	Planjahr 2008
Wasserleitung im Gebiet Halten	0	0	80'000	0	0
1. Verpflichtungskredit Haupt- und Versorgungsleitungen sowie Hydrantenanlagen	211'000	0	0	0	0
Wasserleitung Böschli *	0	0	0	0	0
2. Verpflichtungskredit Haupt- und Versorgungsleitungen sowie Hydrantenanlagen	306'000	0	0	0	0
Projektierung/Ausbau Verbund Morgarten Sulzmatt-Eierhals *	0	0	0	0	0
Ausbau der Wasserversorgung Zone Alosenrain *	0	0	0	0	0
Ausbau der Zone 2 der Wasserversorgung, Leitung Hasenloh - Halten - Eggstrasse (Stampf) *	0	0	0	0	0
Pumpwerk Eichli *	0	0	0	0	0
TOTAL	517'000	0	80'000	0	0

Vorgesehene Investitionen

Bezeichnung	Nettoinvestitionen				
	Planjahr 2004	Planjahr 2005	Planjahr 2006	Planjahr 2007	Planjahr 2008
Reservoir Chrüzibuech (Anpassung Behälter Druckzone 1)	0	100'000	750'000	750'000	0
Transportleitung Kalchrain *	0	0	0	0	0
Sanierung und Optimierung Betriebswarte	0	150'000	180'000	0	0
Sanierung Hauptleitung Schneitstrasse (Mitteldorfstrasse - Berghaldenweg) *	0	0	0	0	0
Erschliessungsleitung Erlimatt	250'000	0	0	0	0
Haupttransportleitung Mittenägeri-Mitteldorf	0	0	0	0	150'000
Leitungsverstärkung und -San.Lido *	0	0	0	0	0
Alosen Ringleitung	0	0	0	0	160'000
Grubenstrasse / Ringleitung	0	150'000	0	0	0
Hauptverbindungsleitung Zone 2 Erlimatt	150'000	100'000	0	0	0
TOTAL	400'000	500'000	930'000	750'000	310'000

* an der Gemeindeversammlung noch nicht abgerechnete Investitionen

Finanzplanung der Wasserversorgung Oberägeri

Investitionen und Finanzierung

in CHF 1'000.-- (ausgenommen
mit * gekennzeichnete Positionen)

Tabelle 3

	2004	2005	2006	2007	2008	
Investitionen						Total
Bewilligte Kredite	517	0	80	0	0	597
Geplante Kredite	400	500	930	750	310	2'890
Nettoinvestitionen	917	500	1'010	750	310	3'487
Selbstfinanzierung						Durchschn.
Abschreibungen	702	682	715	718	677	699
Rechnungsergebnis	-342	-92	-135	-32	-11	-122
Selbstfinanzierung	360	590	580	686	666	576
Kennzahlen						Durchschn.
Verschuldung	8'157	8'067	8'497	8'561	8'205	8'297
Zinsbelastung(netto)	293	321	351	385	405	351
Verschuldung /Einw. *	1'631	1'582	1'634	1'615	1'519	1'596
Verschuldung 31.12.03	7'600					
Einwohner *	5'000	5'100	5'200	5'300	5'400	5'200

Laufende Rechnung nach Abteilungen

(in CHF 1'000)

Tabelle 4

	Rechnung	Planung	Budget	Budget	Budget	Budget	Budget
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aufwand							
8 Betriebsrechnung	584	709	817	766	796	835	855
9 Anlagen	817	760	782	762	795	798	757
Total	1'401	1'469	1'599	1'528	1'591	1'633	1'612
Ertrag							
8 Betriebsrechnung	736	755	751	920	930	935	935
9 Anlagen	374	486	506	516	526	666	666
Total	1'110	1'241	1'257	1'436	1'456	1'601	1'601
Mehrertrag (-Mehraufwand)	-291	-228	-342	-92	-135	-32	-11

Details zu einzelnen Konti**Aufwand**

Zinsen	227	295	293	321	351	385	405
Abschreibungen	710	704	702	682	715	718	677

Ertrag

Wasserzins/Grundgebühr	655	675	660	820	820	825	825
Anschlussgebühren	238	350	360	360	360	500	500
Gemeindebeiträge	160	160	180	200	220	220	220
Einwohnerzahl per Ende Jahr	4903	4900	5000	5100	5200	5300	5400

TRAKTANDUM 4

Anpassung der gemeindlichen Bauordnung vom 25. Oktober 1994 an das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG)

Vorlage Nr. 789

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1 Vorgeschichte

Das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) und die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) sind seit dem 1. Januar 2000 in Kraft. Einzelne Bestimmungen des kantonalen Rechts stimmen in ihren Aussagen mit den diesbezüglichen Artikeln der gemeindlichen Bauordnung vom 25. Oktober 1994 nicht mehr überein. Deswegen entstanden Unsicherheiten in der Beurteilungs- und Bewilligungspraxis von Baugesuchen in der Gemeinde Oberägeri. Die Gemeinde beriet sich deshalb mit den juristischen Fachleuten der Baudirektion des Kantons Zug. Die Schlussfolgerung aus diesen Gesprächen war, dass bei Änderungen im kantonalen Recht der Rechtsgrundsatz "kantonales Recht bricht gemeindliches Recht" praktiziert werden muss. Die Gemeinde Oberägeri hat deshalb ihre Bewilligungspraxis angepasst. Konkret heisst das, sie stellt - falls sowohl im kantonalen Gesetz (PBG / V PBG), als auch in der gemeindlichen Bauordnung entsprechende Artikel formuliert sind - seit längerer Zeit kantonales Recht (PBG und V PBG) über die Bestimmungen der gemeindlichen Bauordnung und beurteilt Baugesuche entsprechend.

2 Urteil des Verwaltungsgerichts löst Anpassungen der gemeindlichen Bauordnung aus

Mit Schreiben vom 08.04.2003 teilte die Baudirektion des Kantons Zug mit, dass das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 25.02.2003, hinsichtlich des § 71 des Planungs- und Baugesetzes, konträr zur Praxis des Regierungsrats des Kantons Zug entschieden hat. Aus diesem Urteil resultiert, dass die bisherige Auffassung des Regierungsrats nicht aufrechtzuerhalten ist, da kein Spielraum mehr für gemeindliche Regelungen besteht. Aus Gründen der Rechtsgleichheit verlangt der Regierungsrat von den Gemeinden, dass die gemeindlichen Bauordnungen so schnell wie möglich, spätestens aber mit der nächsten ordentlichen Revision der gemeindlichen Bauordnung, anzupassen sind.

§ 71 Abs. 1 PBG hält fest:

"Die bisherigen Pläne und Bauvorschriften, namentlich die gemeindlichen Zonenpläne und Reglemente, bleiben bis zur Anpassung an dieses Gesetz in Kraft".

Der Regierungsrat des Kantons Zug interpretierte diesen Paragraphen bisher nicht buchstabengetreu. Das Ziel einer kantonal einheitlichen Begriffsauslegung, bzw. Begriffsdefinierung und die abschliessende Formulierung der Paragraphen, führten dazu, dass heute die Bestimmungen von PBG und V PBG zwingenden Charakter bei Gesuchsbeurteilungen in der Praxis der Gemeinden haben.

Für die Einwohnergemeinden bedeutet das Verwaltungsgerichtsurteil vom 25.02.2003 und die daraus resultierende Aufhebung der Praxis des Regierungsrats des Kantons Zug folgendes:

Wo der Kanton im Planungs- und Baugesetz neues, für das ganze Kantonsgebiet einheitliches materielles Baurecht geschaffen hat, das sich nicht mit gemeindlichem Recht deckt, geht das Gemeinderecht vor, bis dieses bei nächster Gelegenheit an das kantonale Recht angepasst wird (Totalrevision Bauordnung und Zonenplan).

Der Gemeinderat Oberägeri hat sich bis heute an die Vorgaben, bzw. an die Praxis des Regierungsrats des Kantons Zug gehalten und die Bestimmungen von PBG und V PBG in seiner Baubewilligungspraxis angewendet. Der Gemeinderat ist klar der Meinung, dass im Sinne einer effizienten und auch kundenfreundlichen Handhabung der Gesetze, sofort eine Anpassung der gemeindlichen Bauordnung erfolgen muss. Damit kann verhindert werden, dass Bauwillige in der Gemeinde Oberägeri nun plötzlich wieder mit anderen Bestimmungen bei den Baugesuchsbeurteilungen konfrontiert werden. Der Gemeinderat erachtet es als nicht sinnvoll, wenn nun, bedingt durch das erwähnte Verwaltungsgerichtsurteil, die nicht mehr praktizierten Bestimmungen der Bauordnung 1994 wieder über dem kantonalen Recht stehen und erneut für die Planung Gültigkeit erhalten sollen. Diese "Kehrtwende" könnte - auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Totalrevision der Bauordnung - nicht plausibel vermittelt werden, da mit der Totalrevision der Bauordnung das kantonale Recht ohnehin zwingend wieder eingeführt werden muss.

Deswegen hat der Gemeinderat beschlossen, diejenigen Artikel bzw. Absätze in der Bauordnung 1994, die durch dieses Verwaltungsgerichtsurteil tangiert werden, der Einwohnergemeindeversammlung zur Aufhebung bzw. Anpassung zu empfehlen. Bei Annahme durch die Einwohnergemeindeversammlung würde dann für diese aufgehobenen Artikel klar das kantonale Recht gelten, wie dies bereits heute in Oberägeri praktiziert wird.

Vom 14.07.2003 bis und mit 13.08.2003 fand im Rathaus Oberägeri die öffentliche Auflage der "Anpassung der gemeindlichen Bauordnung an die kantonale Gesetzgebung" statt. Innerhalb der gesetzlichen Einsprachefrist gingen keine Einsprachen oder Einwendungen gegen die geplante Anpassung der gemeindlichen Bauordnung ein.

3 Inhalte der Anpassungen der Bauordnung 1994

3.1 Art. 1 Abs. 2 BO (Bestandesgarantie)

Die Bestandesgarantie wird in § 72 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) definiert. Da § 72 des PBG in der Praxis der Gemeinde Oberägeri angewendet werden musste und nicht Art. 1 Abs. 2 der gemeindlichen Bauordnung (BO), soll Art. 1 Abs. 2 ersatzlos gestrichen werden.

Folgende Bestimmung der Bauordnung soll entfallen:

- Art. 1 Abs. 2 BO: "Der Weiterbestand von Bauten und Anlagen, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung erstellt wurden, ist gewährleistet. Sie dürfen unterhalten und innerhalb des bestehenden Volumens um- und ausgebaut werden, wobei die Bestimmungen über die Ausnützung, Geschosse, Höhenlage, Gebäude- und Firsthöhe sowie Grenz- und Gebäudeabstände entfallen. Die Vorschriften über die Wohnhygiene (Art. 33 dieser Bauordnung) werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten von Fall zu Fall festgesetzt. Kleine Lukarnen und Dachaufbauten sind

erlaubt. Die Bestimmungen des eidg. Raumplanungsrechts und des kantonalen Rechts über Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebietes bleiben vorbehalten".

Folgende gesetzlichen Bestimmungen gemäss **§ 72 Abs. 1, 2 und 3 PBG** treten stattdessen in Kraft:

- § 72, Abs. 1 PBG: "In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte, zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind".
- § 72 Abs. 2 PBG: "Falls die Bauten und Anlagen der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, dürfen sie unterhalten, erneuert und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden".
- § 72 Abs. 3 PBG: "Ausserhalb der Bauzonen gilt für die Bestandesgarantie das Bundesgesetz über die Raumplanung (Änderung vom 20.03.1998, Art. 24c (SR 700))".

In ihren Grundaussagen sind die Bestimmungen von Art. 1 Abs. 2 BO und von § 72 Abs. 1, 2 und 3 PBG gleichwertig. Die Bestandesgarantie für bestehende Bauten wird in beiden Bestimmungen klar formuliert. Weiter wird in beiden Bestimmungen für Bauten ausserhalb der Bauzonen auf das Bundesgesetz über die Raumplanung verwiesen. Eine grundlegende Differenz liegt bei der Erweiterung von Bauten welche die Bestandesgarantie in Anspruch nehmen.

Gemäss Art. 1 Abs. 2 BO sind zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen und solche, die zwar der Zone, nicht aber den Bauvorschriften entsprechen, einander gleichgestellt, d.h. sie dürfen nur innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut und erneuert werden. Gleichzeitig dürfen gemäss BO jedoch kleine Lukarnen und Dachaufbauten bewilligt werden. Weiter wird unter Art. 1 Abs. 2 BO definiert, welche baurechtlichen Bestimmungen durch die Bestandesgarantie entfallen und, dass der Gemeinderat die Vorschriften über die Wohnhygiene von Fall zu Fall festlegt.

§ 72 Abs. 1, 2 und 3 PBG gewährt für rechtmässig erstellte Bauten, die zonenfremd geworden sind, einen grösseren Spielraum als die BO, d.h., gemäss kantonalem Recht dürfen solche Bauten auch angemessen erweitert werden, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Gemäss kantonalem Recht können somit auch bestehende altrechtliche Bauten, die z.B. durch eine Ortsplanrevision zonenfremd geworden sind, grundsätzlich erweitert werden. Zudem werden im PBG keine Bestimmungen definiert, welche durch die Inanspruchnahme der Bestandesgarantie entfallen.

Zusammenfassend stellt der Gemeinderat fest, dass die Streichung von Art. 1 Abs. 2 der gemeindlichen Bauordnung sich in der Praxis nicht nachteilig auswirken wird. Vielmehr sieht er die Chance, eine abschliessende und klare Regelung der Bestandesgarantie zu erhalten.

3.2 Art. 13 BO (Höhenlage)

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird in § 9 und §10 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) definiert. Da § 9 und § 10 der V PBG in der Praxis der Gemeinde Oberägeri angewendet werden und nicht Art. 13 der gemeindlichen Bauordnung (BO), soll Art. 13 Abs. 1, 2 und 4 der gemeindlichen Bauordnung (BO) ersatzlos gestrichen werden.

Folgende Bestimmungen der Bauordnung sollen entfallen:

- Art. 13 Abs. 1 BO: "Der Fussboden des Erdgeschosses darf entweder höchstens 1.20 m über dem tiefsten oder 0.3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen".
- Art. 13 Abs. 2 BO: "Kommt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3.0 m über den tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite zu liegen, so muss auf ein Vollgeschoss verzichtet werden".
- Art. 13 Abs. 4 BO: "Bei besonderen topographischen Verhältnissen kann für die Festsetzung der Erdgeschoss-Fussbodenhöhe das Niveau der angrenzenden Strassen und Fusswege in Abweichung von Abs. 1 berücksichtigt werden. Allfällige Niveaulinien gemäss § 19 Abs. 3 der Vollziehungsverordnung bleiben vorbehalten".

Folgende gesetzliche Bestimmungen **gemäss § 9 und § 10 V PBG** treten stattdessen in Kraft:

- § 10 V PBG: "Der Fussboden des Erdgeschosses liegt entweder höchstens 1.20 m über dem tiefsten oder 0.30 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse".
- § 9 Abs. 3 V PBG: "Bei besonderem Geländeverlauf kann die Höhenlage der angrenzenden Strassen und Wege berücksichtigt werden. Allfällige Niveaulinien bleiben vorbehalten".

Grundsätzlich ist festzustellen, dass Art. 13 Abs. 1 BO in Verbindung mit Art. 13 Abs. 2 BO, trotz einer leicht anderen Formulierung, genau das Gleiche aussagt wie § 10 V PBG. Dasselbe gilt für Art. 13 Abs. 4 BO, welcher sinngemäss das Gleiche aussagt wie § 9 Abs. 3 V PBG.

Zusammenfassend stellt der Gemeinderat fest, dass die Streichung von Art. 13 Abs. 1, Abs. 2 und Abs. 4 der gemeindlichen Bauordnung sich nicht negativ auswirken wird. Durch die grundsätzlich sinngemäss gleichen Inhalte der Bestimmungen in BO und V PBG, erfolgen keine beurteilungsrelevanten Änderungen in der Bauordnung.

3.3 Art. 14 BO (Gebäude- und Firsthöhe)

Die Begriffe Gebäudehöhe, Fassadenhöhe und Firsthöhe sind in den §§ 8 und 9 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) geregelt. Da § 8 und § 9 der V PBG in der Praxis der Gemeinde Oberägeri angewendet werden und nicht Art. 14 BO, soll Art. 14 der gemeindlichen Bauordnung (BO) ersatzlos gestrichen werden. Bei der Firsthöhe unter Art. 14 Abs. 2 soll lediglich der Satz: "Kamine, technisch bedingte Liftaufbauten, Entlüftungsrohre und dergleichen fallen ausser Betracht" erhalten bleiben.

Folgende Bestimmungen der Bauordnung sollen entfallen:

- Art. 14 Abs. 1 BO: "Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der höchstzulässigen Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem höchstgelegenen Schnittpunkt von Umfassungswand und Dachfläche".
- Art. 14 Abs. 2 BO: "Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der höchstzulässigen Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem höchstgelegenen Punkt des Daches.

Kamine, technisch bedingte Liftaufbauten, Entlüftungsrohre und dergleichen fallen ausser Betracht".

Folgende gesetzlichen Bestimmungen treten stattdessen in Kraft:

- Art. 14 Abs. 2 BO neu: "Für die Bemessung der Firsthöhe fallen Kamine, technisch bedingte Liftaufbauten, Entlüftungsrohre und dergleichen ausser Betracht".
- § 8 V PBG: "Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse".
- § 9 Abs. 1 V PBG: "Die Fassadenhöhe ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut".
- § 9 Abs. 2 V PBG: "Die Firsthöhe ist der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem obersten Punkt des Daches".

Diese Änderung hat beurteilungsrelevante Konsequenzen für die Bauordnung der Gemeinde Oberägeri. Der Begriff „Gebäudehöhe“, wie ihn die Gemeinde Oberägeri kennt, verschwindet und an dessen Stelle tritt der Begriff "Fassadenhöhe" aus dem kantonalen Gesetz. Weiter werden Fassadenhöhe und Firsthöhe nicht mehr von der höchstzulässigen Fussbodenhöhe des Erdgeschosses gemessen, sondern vom effektiv gewählten Fussboden des Erdgeschosses.

Die Gebäudehöhe gemäss § 8 V PBG wird neu nicht mehr mit einem Gesamtmass definiert, sondern ergibt sich aus den Massen gemäss Art. 12 Abs. 2 BO. In Art. 12 Abs. 2 BO wird bestimmt: "Für die Berechnung der Geschoszahl gilt eine maximale Geschosshöhe von 3 m, für Ladenlokale und dergleichen eine solche von 4.50 m OK – OK". Da die neue maximale Gebäudehöhe nur noch aus der Anzahl erlaubter Geschosse multipliziert mit der erlaubten Geschosshöhe resultiert, wird die Definition "Gebäudehöhe" auch nach dieser Anpassung an das kantonale Gesetz einwandfrei geregelt sein.

Die "Fassadenhöhe" gemäss § 9 Abs. 1 V PBG ist von der Formulierung her neu, ersetzt jedoch effektiv nur den in der BO bestehenden Begriff der "Gebäudehöhe". Die Bestimmung der "Fassadenhöhe" erfolgt – mit Ausnahme des Mess-Ausgangspunkts hinsichtlich der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses – genau gleich wie heute die Bestimmung der "Gebäudehöhe". Die einzige Änderung besteht darin, dass der Messausgangspunkt nicht mehr die höchstzulässige Fussbodenhöhe des Erdgeschosses ist, sondern - wie bereits erwähnt - die effektiv gewählte Fussbodenhöhe des Erdgeschosses.

Die bestehende Definition "Firsthöhe" gemäss BO, wird durch die Definition der Firsthöhe gemäss § 9 Abs. 2 V PBG ersetzt. Die einzige Änderung besteht darin, dass der Messausgangspunkt nicht mehr die höchstzulässige Fussbodenhöhe des Erdgeschosses ist, sondern - wie bereits erwähnt - die effektiv gewählte Fussbodenhöhe des Erdgeschosses.

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Anpassung an die kantonalen Bestimmungen auch hier keine Nachteile mit sich bringt. Es ist im Gegenteil festzustellen, dass durch die neue Ausgangshöhe der effektiv gewählten Fussbodenhöhe des Erdgeschosses die Dächer von Neubauten eher weniger hoch werden, was von dahinterliegenden Nachbarn sicher geschätzt wird.

3.4 Art. 21 BO (Wald und Gewässer)

Der Waldabstand wird in § 12 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) definiert. Da § 12 PBG in der Praxis der Gemeinde Oberägeri angewendet wird und nicht Art. 21 BO, soll Art. 21 Abs. 1 der gemeindlichen Bauordnung (BO) ersatzlos gestrichen werden.

Weiter soll in diesem Zusammenhang auch Art. 21 Abs. 3 BO (Gewässerabstand) gestrichen werden. Diese Masse werden durch die Änderung des Gesetzes über die Gewässer (GewG) - seit 01.05.2000 in Kraft - neu definiert und sind bereits in Rechtskraft erwachsen.

Folgende gesetzliche Bestimmungen der Bauordnung sollen entfallen:

- Art. 21 Abs. 1 BO: "Gegenüber Waldrändern haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 15 m einzuhalten. Der Gemeinderat kann die Unterschreitung des Waldabstandes bewilligen, wenn seine Einhaltung zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unzumutbare Härte bedeuten würde und wenn die Forstdirektion ihre Zustimmung erteilt hat".
- Art. 21 Abs. 3 BO: "Gegenüber See- und Flusssufern beträgt der minimale Grenzabstand 12 m, gegenüber Bachufern 4.00 m. Vorbehalten bleiben weitergehende kantonale Schutzbestimmungen sowie § 26 Abs. 2 des Baugesetzes".

Folgende gesetzlichen Bestimmungen treten stattdessen in Kraft:

- § 12 Abs. 1 PBG: "Einzelne Bauten und Anlagen sowie Baulinien müssen einen Waldabstand von mindestens 12 Metern einhalten".
- § 23 Abs. 1 GewG: "Der Gewässerabstand für Ober- und Unterniveaubauten sowie für Anlagen beträgt bei oberirdischen und eingedolten Fliessgewässern ab dem Gewässerraum gemessen: a) innerhalb der Bauzonen mindestens 6 m. Bei eingedolten Fliessgewässern bleibt ein mit Baulinien festgelegter anderer Mindestabstand oder sogar die Aufhebung eines Mindestabstandes vorbehalten; b) ausserhalb der Bauzonen mindestens 9 m."
- § 23 Abs. 2 GewG: "Bei Seen beträgt dieser Gewässerabstand ab dem Gewässerraum gemessen mindestens 12 m".

Der Gemeinderat macht in diesem Zusammenhang noch darauf aufmerksam, dass die neue Bestimmung des PBG hinsichtlich des Waldabstands bereits heute in der Praxis angewendet wird, indem in der letzten Zeit einige Baugesuche mit einem Waldabstand von 12 m genehmigt wurden.

Die Anpassung von Art. 21 Abs. 3 ist, wie bereits erwähnt, lediglich redaktioneller Art, da diese Masse durch die Änderung des Gesetzes über die Gewässer (GewG) - seit 01.05.2000 in Kraft - neu definiert und bereits in Rechtskraft erwachsen sind.

3.5 Art. 46 BO (Grundmasse)

Durch die Streichung von Artikel 14 BO, muss für die Zonen G1 und G2 die Fassadenhöhe neu definiert werden.

Folgende Bestimmungen der Bauordnung sollen entfallen:

- Art 46 Abs. 1:

Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Zone	VG	AZ	WA % min.	GA % min.	kl.GA	gr.GA	max. GH	max. FH	max. GL	(20m auf GBP-Nr.1395)
L1	1	0,16	-	-	5 m	9 m	3,5 m	6,8 m	12 m	
L2	2	0,25	-	-	5 m	9 m	6,5 m	9,8 m	30 m	
W2	2	0,40	-	-	5 m	9 m	6,5 m	9,8 m	30 m	
W3	3	0,55	-	-	5 m	9 m	9,0 m	12,8 m	30 m	
WG2	2	0,60	40	20	5 m	9 m	7,5 m	10,8 m	40 m	
WG3D	3	0,70	30	-	5 m	5 m	10,5 m	13,8 m	-	
WG3A	3	0,60	60	20	5 m	5 m	10,5 m	13,8 m	40 m	
G1	-	BZ 4,0	-	-	5 m	5 m	11,5 m	14,8 m	-	
G2	-	BZ 3,5	-	-	5 m	5 m	8,5 m	11,8 m	-	

VG = Vollgeschosszahl, AZ = Ausnützungsziffer, BZ = Baumassenziffer, WA = Wohnanteil, GA = Gewerbeanteil, kl. GA = kleiner Grenzabstand, gr. GA = grosser Grenzabstand, max. GH = max. Gebäudehöhe, max. FH = max. Firsthöhe, max. GL = max. Gebäudelänge

Folgende neue Bestimmungen treten stattdessen in Kraft:

- Art 46 Abs. 1:

Für Hauptgebäude gelten folgende Grundmasse:

Zone	VG	AZ	WA % min.	GA % min.	kl.GA	gr.GA	max. FaH	max. FH	max. GL	(20m auf GBP-Nr. 1395)
L1	1	0,16	-	-	5 m	9 m		6,8 m	12 m	
L2	2	0,25	-	-	5 m	9 m		9,8 m	30 m	
W2	2	0,40	-	-	5 m	9 m		9,8 m	30 m	
W3	3	0,55	-	-	5 m	9 m		12,8 m	30 m	
WG2	2	0,60	40	20	5 m	9 m		10,8 m	40 m	
WG3D	3	0,70	30	-	5 m	5 m		13,8 m	-	
WG3A	3	0,60	60	20	5 m	5 m		13,8 m	40 m	
G1	-	BZ 4,0	-	-	5 m	5 m	11,5 m	14,8 m	-	
G2	-	BZ 3,5	-	-	5 m	5 m	8,5 m	11,8 m	-	

VG = Vollgeschosszahl, AZ = Ausnützungsziffer, BZ = Baumassenziffer, WA = Wohnanteil, GA = Gewerbeanteil, kl. GA = kleiner Grenzabstand, gr. GA = grosser Grenzabstand, max. FaH = max. Fassadenhöhe, max. FH = max. Firsthöhe, max. GL = max. Gebäudelänge

Die Anpassung von Art. 46 Abs. 1 BO resultiert aus der Anpassung von Art. 14 BO an das kantonale Recht. Grundsätzlich wird somit auf die Erklärungen zu Art. 14 BO verwiesen.

Die einzige zu Art. 14 BO hiervor noch nicht gemachte Erklärung ist, weshalb die Fassadenhöhe für die Gewerbezone G1 und G2 notwendig wurde. Die Festlegung der Fassadenhöhe wurde deshalb nötig, weil für die Gewerbezone G1 und G2 die Grösse der Bauten mit der Baumassenziffer definiert wird und somit keine Geschosse mit einer maximalen Geschosshöhe sondern nur die Hauptmasse der Aussenabmessung bestimmt werden müssen. Da in der aktuellen Bauordnung 1994 in der Gewerbezone die "Gebäudehöhe" definiert ist, ist mit der Änderung der Bauordnung diese Höhe ebenfalls mit dem neuen Begriff "Fassadenhöhe" festzulegen.

3.6 Art. 48 BO (Voraussetzungen; Vorschriften für die Arealbebauung)

Die minimale Fläche für Arealbebauungen wird in § 29 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) definiert. Da § 29 PBG in der Praxis der Gemeinde Oberägeri angewendet wird und nicht Art. 48 BO, soll Art. 48 der gemeindlichen Bauordnung (BO) ersatzlos gestrichen werden.

Folgende Bestimmung der Bauordnung soll entfallen:

- Art. 48 BO: "Die Mindestfläche beträgt in allen Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezone 3'000 m². Die Arealfläche berechnet sich nach § 14 Abs. 4 der Vollziehungsverordnung. Der Arealbebauungsplan ist für die gesamte Fläche zu erstellen".

Folgende gesetzliche Bestimmung tritt stattdessen in Kraft:

- § 29 Abs. 1 PBG: "Arealbebauungspläne bestimmen die Bauweise für eine Fläche von mindestens 2'000 m² innerhalb der Bauzone. Sie sind dem Bewilligungsverfahren unterworfen".

Der Gemeinderat sieht in dieser Anpassung in erster Linie einen konstruktiven Beitrag zum Grundsatz des wirtschaftlichen Umgangs mit dem Bauland und andererseits auch einen Vorteil für Bauherrschaften. Durch die gemäss Art. 47 BO zusätzlich zu erfüllenden Auflagen, handelt es sich bei Arealbebauungsplänen um qualitativ hochstehende Überbauungen die zudem vorhandene Flächen optimal nutzen. Der Gemeinderat empfiehlt auch die Annahme dieser Anpassung.

4 Genehmigung

Die vorliegenden Anpassungen der gemeindlichen Bauordnung bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung durch die Einwohnergemeindeversammlung Oberägeri und den Regierungsrat des Kantons Zug.

Nach der Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung Oberägeri werden die Anpassungen der gemeindlichen Bauordnung dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung vorgelegt.

Anträge

- 2 Die unter Ziffer 3 formulierten Anpassungen der gemeindlichen Bauordnung vom 25. Oktober 1994 werden genehmigt.
- 3 Die geänderte Bauordnung wird dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung zugestellt.
- 4 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

6315 Oberägeri, 27. Oktober 2003

GEMEINDERAT OBERÄGERI

Der Präsident: Der Schreiber:

Gustav Iten

Jürg Meier

TRAKTANDUM 5

Genehmigung Teilrevision der Bauordnung (Aufhebung Flachdachverbot, Aufhebung maximale Parkplatzzahlen für Wohnbauten, Strassenabstand an privaten Strassen)

Vorlage Nr. 790

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1 Vorgeschichte

Der Gemeinderat stellt fest, dass sich in letzter Zeit Beschwerden gegen erteilte Baubewilligungen häufen. Die Behörde führt dies darauf zurück, dass einzelne Bestimmungen der gemeindlichen Bauordnung vom 25. Oktober 1994 nicht mehr zeitgemäss sind.

Diverse Kommentare und Bemerkungen von Vertretern der Baudirektion bestärken den Gemeinderat in seinen Bestrebungen, eine Optimierung des gemeindlichen Baurechts und vermehrte Rechtssicherheit im Baubewilligungsverfahren zu erreichen. Es ist in diesem Zusammenhang noch festzuhalten, dass seit Dezember 2002 eine Musterbauordnung der Baudirektion vorliegt, nach welcher die Einwohnergemeinden das kommunale Baurecht künftig überarbeiten. Da die Totalrevision der gemeindlichen Bauordnung und deren Anpassung an die Musterbauordnung erst zusammen mit der Revision der gemeindlichen Ortsplanung erfolgen kann, ist der Termin der Inkraftsetzung der revidierten Bauordnung zum heutigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Aus diesem Grund erachtet der Gemeinderat die Einleitung kurzfristiger Massnahmen bei einzelnen Artikeln der Bauordnung der Gemeinde Oberägeri vom 25. Oktober 1994 als unabdingbar.

2 Öffentliche Auflage

Vom 14.07.2003 bis und mit 13.08.2003 fand im Rathaus Oberägeri die öffentliche Auflage der "Teilrevision der gemeindlichen Bauordnung" statt.

Auf die Amtsblattausschreibungen vom 11.07.2003 und 18.07.2003 sind innerhalb der Einsprachefrist drei Einsprachen eingegangen.

Mit allen drei Einspracheparteien wurden deshalb seitens der Gemeinde Gespräche geführt, die zur Klärung der Einwendungen und in der Folge zum Rückzug aller Einsprachen führten.

Als Resultat dieses Konsenses sind die ursprünglich aufgelegten Texte zu Art. 28 Abs. 1 BO (Parkplatzzahl) sowie zu Art. 15. Abs. 3 (Strassenabstand), wie nachfolgend unter den entsprechenden Absätzen formuliert, modifiziert worden.

3 Flachdachverbot

Als nicht mehr zeitgemäss erachtet der Gemeinderat das unter Art. 18 Abs. 3 BO umschriebene Flachdachverbot. Sowohl Planer als auch Bauherrschaften wollen mit der heutigen Architektur vermehrt Flachdächer realisieren. Gemäss aktueller Praxis der Gemeinde Oberägeri gilt ein Dach als Flachdach, wenn es eine Neigung von weniger als 6° aufweist. Diese

Auflage einer minimalen Dachneigung von 6° verunsichert die Projektverfasser immer mehr und sie suchen in vielen Fällen nach "Pseudolösungen". Es werden darum immer häufiger Dächer mit 6° Neigung innerhalb eines massiven Dachkranzes eingelassen, um den Bestimmungen des Flachdachverbots zu genügen. Daraus resultieren schon heute Dachformen, die für den Betrachter als Flachdächer in Erscheinung treten.

In den sich häufenden Beschwerdefällen gegen Baubewilligungen fällt ausserdem auf, dass auch der "Aussichtsschutz" - vor allem bedingt durch die Topographie/Hanglagen unserer Gemeinde - ein zentrales Thema ist. Bei mehreren langwierigen Beschwerdefällen hätte eine raschere und einvernehmliche Lösung gefunden werden können, wenn das Bauvorhaben mit einem Flachdach hätte ausgeführt werden können.

Die Baudirektion des Kantons Zug hält denn auch in einer Stellungnahme zur Vorprüfung der Änderung von Art. 18 Abs. 3 fest: "Dieser Absatz (Art. 18 Abs. 3) und die Praxis der Gemeinde schränken die architektonischen Möglichkeiten unzumutbar ein. Aus denkmalpflegerischer Sicht steht der Streichung nichts entgegen. Wir gehen davon aus, dass in Fällen, wo ein Flachdach aus Ortsbildschutzgründen nicht möglich ist, dieses auch ohne das grundsätzliche Flachdachverbot, also ohne den Absatz 3, abgelehnt werden kann. Die verbleibenden Absätze 1 und 2 in Art. 18 der Bauordnung bilden dazu die Grundlage".

Die effektive Tragweite des Flachdachverbots wurde zudem kürzlich mit einem Beschluss des Regierungsrates des Kantons Zug erneut verdeutlicht. Ein **mit einem Attikageschoss und einem geneigten Dach** (gemäss Praxis Oberägeri) projektiertes Wohnhaus wurde durch den Gemeinderat bewilligt. Gegen diese Baubewilligung wurde Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Zug eingereicht. Der Regierungsrat kam in diesem Fall - auch unter Bezug auf einschlägige Fachliteratur - zum Schluss, dass ein Attikageschoss in der Regel ein **auf ein Flachdach** aufgesetztes verkleinertes Geschoss ist. Da nun aber in der gemeindlichen Bauordnung Oberägeri ein grundsätzliches Flachdachverbot besteht, dürfte konsequenterweise beim genannten Bauvorhaben kein Attikageschoss bewilligt werden.

4 Begrenzung der Parkplatzzahl

Ein weiterer, problematischer Punkt ist Art. 28 Abs. 1 BO, der ein zulässiges/mögliches Maximum für Parkplätze definiert.

Der Grundgedanke, der ursprünglich zur Formulierung dieses Artikels führte war, dass mit einer Begrenzung der Parkplatzzahl der öffentliche Verkehr gefördert werden sollte. Die Praxis hat allerdings gezeigt, dass der öffentliche Verkehr in der Gemeinde Oberägeri nicht ausreichend ausgebaut ist, um eine derartige Bestimmung/Einschränkung zu rechtfertigen. Die einzigen öffentlichen Verkehrsachsen sind entlang der Hauptstrasse-Morgartenstrasse-Hauptseestrasse-Sattelstrasse sowie entlang der Alosenstrasse-Ratenstrasse. Ein Einhalten der Bauvorschriften - hier konkret der maximal möglichen Parkplatzzahl - konnte in letzter Zeit bei vielen Bauvorhaben in diversen Quartieren der Gemeinde nicht vernünftig begründet und nachvollziehbar gefordert werden. Immer mehr Bauherrschaften sind auf mehrere Fahrzeuge im Haushalt angewiesen. Dies resultiert aus der zwingend erforderlichen Mobilität (Berufstätigkeit mehrerer Familienmitglieder) und den oft ungünstigen Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr zur Arbeitsstelle, etc. Es werden deshalb bei neuen Wohnbauten immer öfter Ausnahmegewilligungen erteilt, die eine Überschreitung der maximalen Parkplatzzahl zum Inhalt haben.

Die Baudirektion des Kantons Zug hat in ihrer Stellungnahme zur Vorprüfung der von der Gemeinde geplanten Änderung von Art. 28 Abs. 1 unter anderem festgehalten: "Die Streichung der maximalen Parkplatzzahl bei Wohnbauten kann nachvollzogen werden, da mit den Parkierungsvorschriften das Halten von Fahrzeugen nicht beeinflusst werden soll. Im Streitfall wird sich der Richter auf die einschlägigen Normen abstützen. Die VSS-Norm SN 640.290 sieht in Abhängigkeit der öffentlichen Erschliessung eine untere und obere Begrenzung der Parkplatzzahl vor."

5 Strassenabstand an privaten Strassen

Mit Beschluss der Baudirektion des Kantons Zug vom 18.02.2003 wurde das neue Strassenreglement 2002 in Kraft gesetzt. Das Strassenreglement 2002 hat unter anderem zum Ziel, eine klare Trennung zwischen öffentlichen und privaten Strassen und Wegen zu schaffen. Art. 1 des Strassenreglements 2002 definiert: "Das Reglement regelt die Planung, den Bau, den Unterhalt, den Gebrauch und die Finanzierung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen in der Gemeinde Oberägeri". Art. 2 Abs. 4 des Strassenreglements 2002 definiert: "Für Strassen, Zufahrten und Wege, welche ausschliesslich privaten Zwecken dienen, gelten die baurechtlichen Vorschriften, insbesondere über die Erschliessung".

In den baurechtlichen Vorschriften - namentlich der gemeindlichen Bauordnung (BO) - sind aber in Bezug auf die Strassen keine Vorschriften vorhanden. Es wird im Gegenteil unter Art. 15 Abs. 3 BO auf das Strassenreglement verwiesen, in dem festgehalten wird: "Gegenüber Strassen entfällt der grosse Grenzabstand. Es gilt das Strassenreglement".

Da sich - wie eingangs erwähnt - das Strassenreglement 2002 nicht auf Privatstrassen bezieht, gilt somit gegenüber Privatstrassen ausschliesslich der zonengemässe kleine Grenzabstand. Hier steht die Gemeinde aber nun vor dem Problem, dass verschiedene Privatstrassen nicht ausparzelliert sind und teilweise sogar mitten durch Grundstücke führen. Es stellte sich dadurch in der Beurteilungspraxis die Frage, wie in diesen Fällen der Strassenabstand beurteilt werden muss, bzw. ob - wenn die Grenzabstände eingehalten sind - direkt an die Privatstrassen gebaut werden kann.

6 Inhalte der Teilrevision der Bauordnung 1994

6.1 Das Flachdachverbot

Die Bauordnung 1994 der Gemeinde Oberägeri hält unter Art. 18 Abs. 3 fest:

"Flachdächer sind für Hauptgebäude mit Ausnahme von Terrassenhäusern, Garagen und kleinen Anbauten nicht gestattet."

- Art. 18 Abs. 3 BO soll ersatzlos gestrichen werden.

Die Streichung dieses Absatzes aus der gemeindlichen Bauordnung hat, vorbehältlich anderer Regelungen in Überbauungsbestimmungen und in den Sonderbauvorschriften für die Kernzone Dorf, folgende Auswirkungen:

- Es können in allen Zonen Flachdächer erstellt werden.

6.2 Die Begrenzung der Parkplatzzahl

Die Bauordnung 1994 der Gemeinde Oberägeri hält unter Art. 28 Abs. 1 fest, dass bei Wohnbauten maximal ein Parkplatz pro 80 m² Geschossfläche erstellt werden darf.

Die Mobilität der Bevölkerung wird durch diesen Artikel unverhältnismässig eingeschränkt. Der Gemeinderat unterstützt deshalb die Aufhebung der Maximalzahl der Parkplätze für Wohnbauten.

Der vom 14.07.2003 bis und mit 13.08.2003 öffentlich aufgelegte Text zu Art. 28 Abs. 1 BO lautete folgendermassen:

Die Aufhebung der Maximalzahl der Parkplätze für Wohnbauten hat, vorbehältlich anderer Regelungen in Überbauungsbestimmungen und in den Sonderbauvorschriften für die Kernzone Dorf, folgende Auswirkungen:

- Die Maximalzahl der erlaubten Parkplätze in Art. 28 Abs. 1 für Wohnbauten wird aufgehoben. Das Minimum der zu erstellenden Parkplätze bleibt unverändert bestehen.

Anlässlich der unter Ziffer 2 dieser Botschaft eingangs erwähnten Einspracheverhandlungen wurde seitens der Einsprecher verlangt, dass in der Botschaft klar festgehalten wird, dass

- nach Aufhebung der Maximalzahl der erlaubten Parkplätze für Wohnbauten (Art. 28 Abs. 1 BO), bei der Berechnung der maximal möglichen Parkplätze die Richtlinien der VSS-Normen zum Tragen kommen.

Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass im zur Diskussion stehenden Teilbereich des Art. 28 nachfolgende Neuformulierung vertretbar und richtig ist und beantragt deshalb, dieser zuzustimmen:

Die Aufhebung der Maximalzahl der Parkplätze für Wohnbauten hat, vorbehältlich anderer Regelungen in Überbauungsbestimmungen und in den Sonderbauvorschriften für die Kernzone Dorf, folgende Auswirkungen:

- Die Maximalzahl der erlaubten Parkplätze für Wohnbauten, gemäss Art. 28 Abs. 1, wird aufgehoben. Für die Festlegung der maximalen Parkplatzzahl von Wohnbauten kommen die einschlägigen VSS-Normen zum Tragen. Das Minimum der zu erstellenden Parkplätze bleibt unverändert bestehen.

6.3 Der Strassenabstand an privaten Strassen

Mit der Inkraftsetzung des neuen Strassenreglements 2002 wurden privaten Zwecken dienende Strassen, Zufahrten und Wege einer „normalen“ Baulandparzelle gleichgestellt. Dadurch können grundsätzlich auch Näherbaurechte an diese Strassen, Zufahrten und Wege erteilt werden. Mittel- bis langfristig können daraus einschneidende Veränderungen bei der Quartiergestaltung resultieren. Eine möglichst einheitliche Quartiergestaltung kann nicht mehr sichergestellt werden.

Die aktuelle Formulierung von Art. 15 Abs. 3 der gemeindlichen Bauordnung 1994 lautet: "Gegenüber Strassen entfällt der grosse Grenzabstand. Es gilt das Strassenreglement." Der Verweis auf das Strassenreglement wird nun jedoch durch Art. 1 und Art. 2 Abs. 4 des neuen Strassenreglements 2002 wieder aufgehoben. Dies, weil Art. 1 und Art. 2 Abs. 4 Strassenreglement 2002 die ausschliesslich privaten Zwecken dienenden Strassen, Zufahrten und Wege vom Geltungsbereich ausschliesst und im Gegenzug wieder auf die baurechtlichen

Bestimmungen verweist. Das heisst, dass momentan gegenüber ausschliesslich privaten Zwecken dienenden Strassen, Zufahrten und Wegen ein Grenzabstand von 5 m einzuhalten ist, der jedoch mit einem Näherbaurecht aufgehoben werden kann.

In der öffentlichen Auflage vom 14.07.2003 bis zum 13.08.2003 zur Teilrevision der Bauordnung wurde zu diesem Artikel folgender Text aufgelegt:

Der Gemeinderat ist aber der Meinung, dass auch an privaten Strassen und Wegen ein moderater Strassenabstand eingehalten werden soll. Art. 15 Abs. 3 der gemeindlichen Bauordnung soll neu wie folgt lauten:

- Gegenüber ausschliesslich privaten Zwecken dienenden Privatstrassen entfallen die Grenzabstände. Es ist ein Strassen- bzw. Trottoirabstand von 4 m einzuhalten. Bei Privatstrassen ist ein Bankett von mindestens 50 cm einzuhalten und bei Trottoirs an Privatstrassen ein solches von mindestens 30 cm.

Die Anpassung von Art. 15 Abs. 3 BO hat, vorbehältlich anderer Regelungen in Überbauungsbestimmungen und in den Sonderbauvorschriften für die Kernzone Dorf, folgende Auswirkungen:

- Art. 15 Abs. 3 BO wird durch die neue Formulierung ersetzt.

Aufgrund der unter Ziffer 2 dieser Botschaft eingangs erwähnten Einspracheverhandlungen hat der Gemeinderat beschlossen, folgenden angepassten Text zur Abstimmung zu bringen und beantragt, diesem zuzustimmen:

Art. 15 Abs. 3 der gemeindlichen Bauordnung soll neu wie folgt lauten:

- Gegenüber Privatstrassen entfallen die Grenzabstände. Es gelten die gleichen Vorschriften wie gegenüber Gemeindestrassen.

Die Anpassung von Art. 15 Abs. 3 BO hat, vorbehältlich anderer Regelungen in Überbauungsbestimmungen und in den Sonderbauvorschriften für die Kernzone Dorf, folgende Auswirkungen:

- Art. 15 Abs. 3 BO wird durch die neue Formulierung ersetzt.

7 Genehmigung

Die vorliegende Teilrevision der gemeindlichen Bauordnung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Zustimmung durch die Einwohnergemeindeversammlung Oberägeri und den Regierungsrat des Kantons Zug.

Nach der Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung Oberägeri werden die Anpassungen der gemeindlichen Bauordnung dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung vorgelegt.

Anträge

- 1 Die Bauordnung vom 25. Oktober 1994 wird wie folgt geändert:
 - Art. 18 Abs. 3 BO wird ersatzlos gestrichen.
 - Art. 15 Abs. 3 BO lautet neu wie folgt:

"Gegenüber Privatstrassen entfallen die Grenzabstände. Es gelten die gleichen Vorschriften wie gegenüber Gemeindestrassen."
 - Art. 28 Abs. 1 BO lautet neu wie folgt:

"Die Maximalzahl der erlaubten Parkplätze für Wohnbauten wird aufgehoben. Für die Festlegung der maximalen Parkplatzzahl von Wohnbauten kommen die einschlägigen VSS-Normen zum Tragen. Das Minimum der zu erstellenden Parkplätze bleibt unverändert bestehen."
- 2 Die teilrevidierte Bauordnung wird dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung zugestellt.
- 3 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

6315 Oberägeri, 27. Oktober 2003

GEMEINDERAT OBERÄGERI

Der Präsident: Der Schreiber:

Gustav Iten

Jürg Meier

TRAKTANDUM 6

Bewilligung eines Rahmenkredites von insgesamt CHF 220'000.00 für die Revision der Ortsplanung in den Jahren 2004 und 2005

Vorlage Nr. 791

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Oberägerer Ortsplanung wurde letztmals 1994 revidiert. Vom Regierungsrat wurden Zonenplan und Bauordnung am 23. Mai 1996 genehmigt. Das kantonale Planungs- und Baugesetz verlangt, dass nach 10 - 15 Jahren eine Revision der Ortsplanung durchgeführt wird. Der kantonale Richtplan wird voraussichtlich noch im laufenden Jahr vom Kantonsrat festgesetzt. Aus diesen Gründen hat sich der Gemeinderat zum Ziel gesetzt, die Ortsplanung Oberägeri in der laufenden Amtsperiode 2003/2006 zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

1 Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision

Der Gemeinderat will für die bevorstehende Revision Schwerpunkte setzen, damit sich die Gemeinde Oberägeri optimal entwickeln kann. Diese Schwerpunkte sollen Leitlinien für die Revisionsarbeit darstellen, die unter Einbezug der Bevölkerung stattfinden soll. Der Gemeinderat hat sich bereits in den letzten zwei Jahren intensiv mit der baulichen Zukunft der Gemeinde auseinandergesetzt. Er schlägt deshalb die folgenden Schwerpunkte für die Ziele der Ortsplanungsrevision vor:

- Wachstum und Bautätigkeit
- Dorfkern
- Seeuferanlage
- Naherholung und Tourismus
- Verkehr

2 Zielvorgaben und Betrachtungsschwerpunkte

Im Rahmen der einzelnen Schwerpunkte gibt der Gemeinderat folgende Zielvorgaben und Betrachtungsschwerpunkte vor:

2.1 Wachstum und Bautätigkeit

Die Gemeinde Oberägeri soll innerhalb der Vorgaben im kantonalen Richtplan massvoll weiter wachsen. Einzonungen werden jedoch vom Konzept und vom Aufwand der Erschliessung sowie der Verfügbarkeit des Baulandes abhängig gemacht. Mit differenzierten Bau-dichten ist eine harmonische Bauweise der Siedlungen anzustreben. In Zentrums-lagen soll eine dichte Bauweise gefördert werden. In landschaftlich empfindlichen Lagen sind zum Teil Reduktionen der Ausnützung notwendig. Abgestützt auf die bauliche Entwicklung sichert die Gemeinde die notwendigen Entwicklungsflächen für öffentliche Bauvorhaben. Beim Bau von Infrastrukturen soll die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Unterägeri gefördert werden.

Daraus ergeben sich folgende Betrachtungsschwerpunkte: Kapazität der heutigen Reserven überprüfen, Erschliessungsstand, Verfügbarkeit des Baulandes abklären, Erschliessungs- und Überbauungskonzepte prüfen, Anpassung der Bauordnung an die Zielsetzung, Sicherung von Bauzonen des öffentlichen Interesses.

2.2 Dorfkern

Der Dorfkern von Oberägeri ist das heutige wie auch das zukünftige Zentrum der Gemeinde. Hier soll noch mehr Platz für Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Vergnügen entstehen. Eine Ausweitung des Dorfkerns über das Areal des ZVB-Busdepots ist zu planen. Der Kern der Gemeinde ist ein aktiver Begegnungsort.

Daraus ergeben sich folgende Betrachtungsschwerpunkte: Überprüfung Kernzonenabgrenzung, Baumöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten, Parkierung, Gestaltung der Bauten, Gestaltung der Plätze, Strassen und Gewässer, Reklameabstimmungen, Verkehrsfluss. Suche nach einem Ersatzstandort für die ZVB-Anlagen, Projektentwicklung auf dem Areal der ZVB in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer. Die Buslinie 1 soll mindestens bis zum alten Bahnhofli (Morgartenstrasse 4) verlängert werden, wo auch die neuen Umsteigebeziehungen geschaffen werden sollen.

2.3 Seeuferanlage

Das Projekt des Seeuferwettbewerbs soll umfassend realisiert werden. Die Gesamtanlage für Freizeit, Erholung und Sport soll hohen Ansprüchen an Gestaltung und Funktion erfüllen. Das landschaftlich einmalig schön gelegene Projekt verleiht der Gemeinde ein neues Ansehen. Mit einer etappierten, aber konstanten Umsetzung der einzelnen Teile der Anlage sichert die Gemeinde das Entstehen des Gesamtkonzeptes auch unter erschwerten finanziellen Bedingungen.

Daraus ergeben sich folgende Betrachtungsschwerpunkte: Die Gemeinde übernimmt die Führung in der baulichen Entwicklung der Seeuferanlagen. Die Gemeinde unterstützt private und öffentliche Bauvorhaben in fachlichen und raumplanerischen Fragen, damit über den ganzen Zeithorizont der Realisierung die kontinuierliche Entwicklung und Qualität gesichert wird. Es soll ein durchgehender Seeuferweg (Seeplatz bis Morgartenstrasse) planerisch sichergestellt werden. Zu diesem Zweck soll eine vom Gemeinderat eingesetzte Begleitgruppe private und öffentliche Bauherren bei der Umsetzung unterstützen und beraten sowie die kontinuierliche Realisierung begleiten.

2.4 Naherholung und Tourismus

See, Berge und Landschaft und vielfältige Freizeit- und Sportangebote sind die wichtigsten Elemente für Erholung und Freizeit der Bevölkerung von Oberägeri. Erhalt, Sicherung und Weiterentwicklung der Attraktivität von Landschaft und Umwelt ist deshalb oberstes Gebot. Das Entstehen von Bau- und Umweltsünden ist aktiv zu verhindern. Durch Zusammenarbeit mit anderen Körperschaften ist ein reichhaltiges Freizeit- und Tourismusangebot zu schaffen.

Daraus ergeben sich folgende Betrachtungsschwerpunkte: Zusammenarbeit mit dem Kanton und dem Verkehrsverein Ägerital bezüglich der Entwicklung des Tourismusangebotes. Sicherung der guten Gestaltung von Bauten und Anlagen in der Landschaft. Aufwertung des Siedlungsbildes. Differenzierung der Baudichten. Landschaftsentwicklungskonzept zur Wahrung der Attraktivität des Ägeritals.

2.5 Verkehrswesen

Der situationsgerechte Ausbau der Strassen soll auf die langfristigen Entwicklungen ausgerichtet werden. Es soll ein Verkehrsnetz entstehen, das den Ansprüchen nach Sicherheit und Wohnqualität entspricht und einfach zu unterhalten ist. Knotensanierungen sind so zu planen, dass der Charakter des Dorfes aufgewertet wird. Es ist eine dichte Vernetzung der Fusswege anzustreben. In den Falllinien der steilen Hänge des Siedlungsgebietes sind öffentliche Fusswege zu sichern. Die Benützung des öffentlichen Verkehrs ist mit guten Randbedingungen zu fördern. Der ruhende Verkehr soll gezielt gesteuert und bewirtschaftet werden.

Daraus ergeben sich folgende Betrachtungsschwerpunkte: Erschliessungskonzept für unüberbaute Bauzonen. Ein- und Ausfahrt vom Dorfzentrum mit gestalterischen Mitteln erkennbar machen, z.B. bei den Anschlüssen Mitteldorfstrasse und Alosenstrasse in die Hauptstrasse. Knoten Mitteldorf-/Schneitstrasse und Egg-/Schneitstrasse bedürfnisgerecht ausbauen. Verlängerung der Buslinie 1 bis ans Dorfende, Standort für Park & Ride in der Nähe der Busendstation. Der kantonale Radweg von der alten Landstrasse bis Mitteldorfstrasse ist zu priorisieren und zu sichern. Sicherheit auf der Seestrasse überprüfen. Temporeduktionen auf problematischen Abschnitten prüfen.

Die Bereiche Natur- und Landschaft, Siedlung und Verkehr, Denkmalpflege und Archäologie, Umwelt, Ver- und Entsorgung sowie Infrastruktur werden im ordentlichen Umfang revidiert. Sie bilden den Hauptteil der Revision, in denen die oben aufgeführten Schwerpunkte einfließen, um der Ortsplanung ein klares Profil und ihre spezifische Bestimmung zu geben.

3 Kosten

Die Ortsplanungsrevision basiert auf der Zusammenarbeit von verschiedenen Spezialisten und Kommissionen. Es ist vorgesehen, nebst dem Ortsplaner, einen Baujuristen und einen Verkehrsplaner in die Arbeiten einzubeziehen. Ebenso sollen die Planunterlagen vom Geometer aufgearbeitet und alle Pläne gemäss den Vorschriften des Kantons digitalisiert werden.

Der Gemeinderat rechnet mit folgenden Kosten:

Leitbild und Planungsbericht	CHF	20'000.00
Zonenplan		
Grundlagenpläne	CHF	15'000.00
Entwurf Zonenplan	CHF	30'000.00
Verkehrsrichtplan		
Entwurf Verkehrsrichtplan	CHF	20'000.00
Ortsgestaltungsplan Siedlung und Landschaft		
Entwurf Ortsgestaltungsplan	CHF	20'000.00
Verkehrskonzept	CHF	30'000.00
Bauordnung	CHF	20'000.00
Öffentlichkeitsarbeit und Verhandlungen	CHF	30'000.00
Abschlussarbeiten	CHF	10'000.00
Reserven / Spesen / Kopien	CHF	25'000.00
Total	CHF	<u>220'000.00</u>

4 Vorgehen

Der Gemeinderat beabsichtigt, die einzelnen Teilgebiete der Ortsplanungsrevision in kleinen Fachgruppen bestehend je nach Auftrag aus Mitgliedern der Bau- oder der Umweltkommission sowie anderen Fachleuten erarbeiten zu lassen. Die Anträge dieser Arbeitsgruppen werden in der Ortsplanungskommission, bestehend aus allen Mitgliedern des Gemeinderates, der Baukommission, der Umweltkommission sowie allen beigezogenen Fachleuten und Spezialisten beraten. Die Projektkoordination der ganzen Revision wird von der Projektleitungsgruppe, bestehend aus dem Ressortvorsteher Bau, dem Gemeindeschreiber, dem Bauverwalter sowie dem Ortsplaner vollzogen. Der Gemeinderat ist oberste Instanz und Auftraggeber. Es ist vorgesehen, folgende Arbeitsgruppen einzusetzen: Bauordnung, Verkehr, Ökologie und Umwelt, Sport / Freizeit / Tourismus sowie gemeindliche Liegenschaften.

Die Bevölkerung wird von der Ortsplanungskommission periodisch über den Stand der Arbeiten in den einzelnen Arbeitsgruppen informiert. Es wird ein frühzeitiger Dialog und ein Feedback mit der ganzen Bevölkerung angestrebt. Die Eingaben und Bedenken der Bevölkerung sind von den Arbeitsgruppen bei der Arbeit zu berücksichtigen. Ablehnungen und Nichteintreten sind der Ortsplanungskommission zu begründen. An öffentlichen Orientierungsversammlungen soll der Bevölkerung zudem Gelegenheit zur Mitsprache geboten werden.

den. Auch in diesen Versammlungen angemeldete Bedenken und Vorschläge sind in den Arbeitsgruppen zu prüfen.

Antrag

- 1 Für die Revision der Ortsplanung in Oberägeri wird ein Rahmenkredit von insgesamt CHF 220'000.00 bewilligt. Im Jahr 2004 ist davon ein Betrag von CHF 120'000.00 und im Jahr 2005 ein Betrag von CHF 100'000.00 in den Voranschlag einzustellen. Die Ausgaben sind im Konto 406.318.51 der jeweils zutreffenden Laufenden Rechnung zu verbuchen.

6315 Oberägeri, 27. Oktober 2003

GEMEINDERAT OBERÄGERI

Der Präsident: Der Schreiber:

Gustav Iten

Jürg Meier

TRAKTANDUM 7

Grundstück GS Nr. 437, Müsliweg

Verkauf an die Stockwerkeigentümergeinschaft Müsliweg 1

Vorlage Nr. 792

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1 Vorgeschichte

Am 07. März 1994 erteilte der Gemeinderat dem damaligen Grundeigentümer Josef Iten-Bantli die Bewilligung auf dem Grundstück GS Nr. 435 ein Mehrfamilienhaus mit Einstellhalle (Müsliweg 1) zu errichten unter gleichzeitigem Abbruch des bestehenden Wohnhauses Assek.Nr. 510 a. Um das geplante Bauvolumen realisieren zu können, wurden von verschiedenen Grundstücken in der Umgebung Ausnützung auf die Bauparzelle GS Nr. 435 übertragen.

Anlässlich der Bezugsabnahme vom 10. August 1995 stellte die gemeindliche Bauabteilung fest, dass folgende Punkte nicht der Baubewilligung entsprachen:

- Die Waschräume vom Erdgeschoss bis in das 2. Obergeschoss wurden als Zimmer ausgebaut und genutzt. Die Wohnungen, welche als 3-Zimmerwohnungen bewilligt wurden, gelten deshalb als 4-Zimmerwohnungen.
- Das offene Treppenhaus wurde geschlossen.
- Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss wurden Wintergärten nicht erstellt. Stattdessen wurde der beheizte Wohnraum entsprechend vergrössert.

Diese ohne Bewilligung ausgeführten Veränderungen führten zu einer deutlichen Übernutzung des Grundstückes GS Nr. 435, welche auch nicht mit weiteren Ausnutzungsübertragungen zu beheben waren. § 14 Abs. 1 lit. a PBG beschränkt die Erhöhung der zulässigen Ausnutzungsziffer auf höchstens einen Viertel des begünstigten Grundstückes. Die zulässige Ausnutzungsübertragung für das GS Nr. 435 wurde im Rahmen der Baubewilligung bereits ausgeschöpft.

Der Gemeinderat setzte mit Verfügung vom 04. März 1996 Frist für die Behebung dieser Mängel bis 31. März 1996, indem er eine bereits zuvor von der Bauverwaltung erlassene Behebungsfrist verlängerte. Gegen diese Verfügung wurde schliesslich beim Regierungsrat des Kantons Zug Beschwerde geführt, wobei vor allem die Ausnutzungsberechnungen des Gemeinderates in Zweifel gezogen wurden.

Nach einem langen Rechtsstreit um die Ausnutzungsberechnungen deutete die Baudirektion des Kantons Zug mit Schreiben vom 23. Mai 2003 an, dass ihres Erachtens auf der Basis der überarbeiteten Ausnutzungsberechnungen der Bauverwaltung eine Lösung für das Ausnutzungsproblem gefunden werden muss.

2 Lösungsansätze

Aufgrund dieses Ergebnisses wurde klar, dass der in der Zwischenzeit längst bewohnten und ins Eigentum der Stockwerkeigentümerschaft über gegangenen Liegenschaft Müsliweg 1 auf dem GS Nr. 435 rund 259 m² Grundfläche fehlen, um das tatsächlich vorhandene Bauvolumen bewilligen zu können. Der Gemeinderat zeichnete den Grundeigentümern folgende Lösungsmöglichkeiten auf:

- Öffnen der Treppenhäuser, damit diese nicht zur Ausnützung gezählt werden müssen und Umbau von bestehenden Zimmer, welche ursprünglich als Waschküchen bewilligt wurden, durch Verkleinerung der Fensterflächen für Wohnzwecke unbrauchbar zu machen. Diese Räume könnten beispielsweise als Abstellräume weiter benützt werden.
- Zukauf von weiterer Grundfläche von angrenzenden Grundstücken, wobei die Grundstücksgrenze aufzuheben wäre.

Die Stockwerkeigentümer schlugen darauf hin vor, das GS Nr. 437 (Müsliweg) von der Einwohnergemeinde Oberägeri käuflich zu erwerben. Die Fläche des Müsliweges von 259 m² würde ausreichen, um die fehlende Landfläche auf dem GS Nr. 435 zu ergänzen. Die übrigen Lösungsvarianten wurden von der Stockwerkeigentümerschaft als nicht akzeptabel abgelehnt.

In der Folge wurde der Landpreis diskutiert. Weil sich die Partner nicht auf einen Preis einigen konnten, wurde im gegenseitigen Einvernehmen die kantonale Schätzungskommission mit einer Verkehrswertschätzung des Grundstückes GS Nr. 437 (Müsliweg) beauftragt. Mit Bericht vom 23. Oktober 2003 der kantonalen Schätzungskommission wird der Verkehrswert des Grundstückes GS Nr. 437 auf CHF 600.00/m² oder CHF 155'400.00 festgelegt. Die Stockwerkeigentümerschaft Müsliweg 1 hat diesem Verkaufspreis mit Beschlussprotokoll der ausserordentlichen Eigentümerversammlung vom 28. Oktober 2003 zugestimmt.

3 Hängiges Beschwerdeverfahren

Der Gemeinderat möchte ausdrücklich darauf hinweisen, dass mit der vorliegenden Lösung des Ausnützungsproblems das immer noch nicht erledigte Beschwerdeverfahren beseitigt werden kann. Die Baudirektion des Kantons Zug empfiehlt in ihrem Schreiben vom 23. Mai 2003 ausdrücklich auf der aufgezeichneten Basis eine Lösung zu finden. Bei einer Ablehnung der Anträge des Gemeinderates müsste der Regierungsrat über den Rückbau der zuviel genutzten Flächen befinden. Gegen den Entscheid des Regierungsrates stünde der Rechtsweg offen. Der Gemeinderat ist deshalb der Meinung, dass er mit seinen Anträgen für eine praktikable und effektive Lösung Hand bietet, welche ohne weitere gerichtliche Auseinandersetzungen zum Ziel führt.

4 Was passiert mit dem Müsliweg

Der Gemeinderat wird sich ein unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit sichern und auch weiterhin für den kleinen Unterhalt (Reinigung, Schneeräumung etc.) zuständig sein. Der Erneuerungsunterhalt (Sanierungen) dagegen wird Sache der Grundeigentümer sein. Die Strasse als Zufahrt zu den hinterliegenden Einstellplätzen und Einstellgaragen sowie für Besucher bleibt mit der im Grundbuch anzumerkenden Dienstbarkeit jederzeit bestehen.

Anträge

- 1 Dem Verkauf des Grundstückes GS Nr. 437 (Müsliweg) zum Preise von CHF 600.00/m² an die Stockwerkeigentümergeinschaft Müsliweg 1 wird zugestimmt.
- 2 Das Grundstück darf nur verkauft werden, wenn auf dem GS Nr. 437 im Grundbuch ein unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit eingetragen wird. Die Unterhaltsabrede ist im Sinne der vorstehenden Erläuterungen zu vereinbaren.
- 3 Der Gemeinderat wird mit dem sofortigen Vollzug dieses Geschäftes beauftragt.

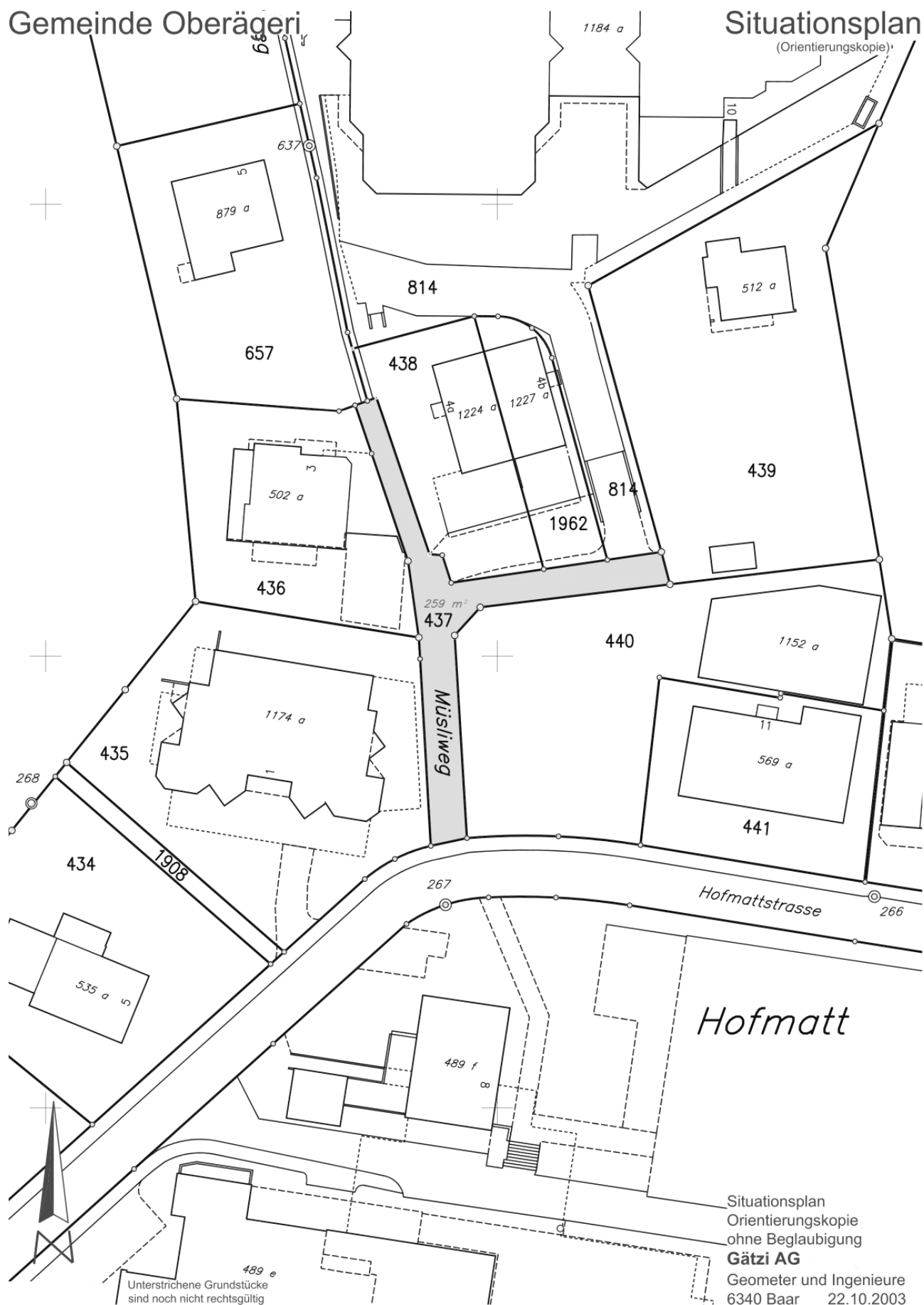
6315 Oberägeri, 27. Oktober 2003

GEMEINDERAT OBERÄGERI

Der Präsident: Der Schreiber:

Gustav Iten

Jürg Meier



TRAKTANDUM 8

Liegenschaft GS Nr. 305, Kirchmatt

Erwerb von der Milchgenossenschaft Oberägeri Dorf und Umgebung

Vorlage Nr. 793

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

1 Vorgeschichte

Am 20.08.2001 genehmigte der Gemeinderat den Kaufrechtsvertrag vom 26.07.2001 zwischen der Milchgenossenschaft Oberägeri Dorf und Umgebung und der Einwohnergemeinde Oberägeri betreffend die Liegenschaft GS Nr. 305 in der Kirchmatt. Die Milchgenossenschaft räumte mit dem erwähnten Vertrag der Einwohnergemeinde das Kaufsrecht an ihrer Liegenschaft zum Preise von CHF 30'000.00 auf die Dauer von zwei Jahren ab Vertragsunterzeichnung, somit bis 26.07.2003, ein. Damals bestand die Absicht dieses Grundstück mit Adolf Nussbaumer als Eigentümer der Kirchmatt-Liegenschaft GS Nr. 304 abzutauschen. Der Gemeinderat hatte damals auch vorgesehen, das GS Nr. 302 an der Morgartenstrasse 4 (ehemaliges Bahnhofli), welches im Eigentum des Kantons Zug steht, durch die Einwohnergemeinde Oberägeri zu erwerben. Die von Adolf Nussbaumer für das GS Nr. 305 zu leistende Realfläche wäre dann mit dem GS Nr. 302 arrondiert worden, womit dem aktiven Landwirt ein gut zu bewirtschaftendes Grundstück zur Verfügung gestanden hätte. Leider sind die Verhandlungen mit Adolf Nussbaumer bezüglich der vorbeschriebenen Landumlegung gescheitert und deshalb auch der Kauf der Liegenschaft GS Nr. 302 durch die Einwohnergemeinde Oberägeri nicht mehr forciert worden.

2 Strategischer Landkauf

Obwohl die Verhandlungen mit Adolf Nussbaumer gescheitert sind, erachtet es der Gemeinderat Oberägeri auch heute noch als sinnvoll, die Liegenschaft GS Nr. 305 von der Milchgenossenschaft Oberägeri Dorf und Umgebung zum vereinbarten Preis von CHF 30'000.00 käuflich zu erwerben.

Am 24.07.2003 konnte darum mit der Milchgenossenschaft Oberägeri Dorf und Umgebung ein Kaufvertrag über die Liegenschaft GS Nr. 305 unterzeichnet werden. Die Milchgenossenschaft tritt der Einwohnergemeinde diese Liegenschaft zum Preis von CHF 30'000.00 käuflich ab. Die im Zusammenhang mit der Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung anfallenden Kosten (inkl. Handänderungsgebühren) werden von der Einwohnergemeinde Oberägeri übernommen. Der Abschluss des Vertrages erfolgte unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Milchgenossenschaft Oberägeri Dorf und Umgebung (bereits am 19.02.2001 erfolgt), des Gemeinderates Oberägeri und der Einwohnergemeindeversammlung Oberägeri. Der Gemeinderat verpflichtete sich, dieses Geschäft den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 01.12.2003 zur Abstimmung zu unterbreiten, da es sich um einen Landkauf handelt, welcher nicht unmittelbar mit

einem öffentlichen Zweck verbunden ist und der für den Kauf notwendige Betrag im Voranschlag 2003 nicht enthalten ist. Für die Gemeinde könnte sich bei einer allfälligen Handänderung auf dem GS Nr. 302 (Morgartenstrasse 4) ein Handlungsbedarf ergeben. So könnte sich der Gemeinderat eine Rückführung der Liegenschaft GS 302 „ehemaliges Bahnhöfli“ zum öffentlichen Verkehr (künftige Wendeschleife und Umsteigeknoten für die ZVB-Busse) gut vorstellen. Eine solche Nutzung wird auch von der kantonalen Denkmalpflege sehr begrüsst. Für den Fall, dass die Busendstation und der Anschlussknoten auf das Grundstück des ehemaligen Bahnhöflis verlegt wird, erachtet es der Gemeinderat als vorteilhaft, im Raum Kirchmatt mindestens eine kleine Grundfläche als Teilrealersatz anbieten und damit einem solchen Landabtausch zum Durchbruch verhelfen zu können.

3 Zufahrt zur Liegenschaft GS Nr. 305

Die Zufahrt zum GS Nr. 305 erfolgt über die Liegenschaft GS Nr. 304 „Kirchmatt“. Im Grundbuch ist eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten von GS 305 und zu Lasten von GS 304 eingetragen. Der Detailbeleg dazu zeigt allerdings, dass die damaligen Eigentümer lediglich eine Personaldienstbarkeit zu Gunsten der Milchgenossenschaft und zulasten der jeweiligen Eigentümer von GS Nr. 304 vereinbarten. Diese Situation lässt einige Fragen offen. Der Gemeinderat stellt sich allerdings auf den Standpunkt, dass der Grundbucheintrag, also die Grunddienstbarkeit, gültig ist und deshalb die Zufahrt zur Liegenschaft GS Nr. 305 uneingeschränkt ausgeübt werden kann. Sollte der heutige Eigentümer von GS Nr. 304 (Adolf Nussbaumer) damit nicht einverstanden sein, müsste diese Frage im Rahmen einer Grundbuchberichtigungsklage geprüft und entschieden werden. Auf alle Fälle müsste dem Eigentümer von GS Nr. 305 ein Notzufahrtsrecht gewährt werden.

4 Kompetenzen des Gemeinderates

Gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 16.03.1976 ist der Gemeinderat ermächtigt, in Wahrnehmung öffentlicher Interessen Grundstücke und Liegenschaften zu erwerben oder sich andere dingliche Rechte zu sichern. Lediglich Einzelgeschäfte von mehr als CHF 50'000.00 bedürfen der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Mangels entsprechender Budgetposition und der momentan sehr angespannten Finanzlage hat sich der Gemeinderat entschlossen, das Geschäft der Einwohnergemeindeversammlung zur Kreditbewilligung zu unterbreiten.

Antrag

- 1 Dem Kaufvertrag zwischen der Milchgenossenschaft Oberägeri Dorf und Umgebung und der Einwohnergemeinde Oberägeri vom 24.07.2003 über die Liegenschaft GS Nr. 305, Kirchmatt, wird zugestimmt und dafür ein Kredit von CHF 30'000.00 bewilligt.
- 2 Die Liegenschaft GS Nr. 305 ist in das Finanzvermögen einzustellen.

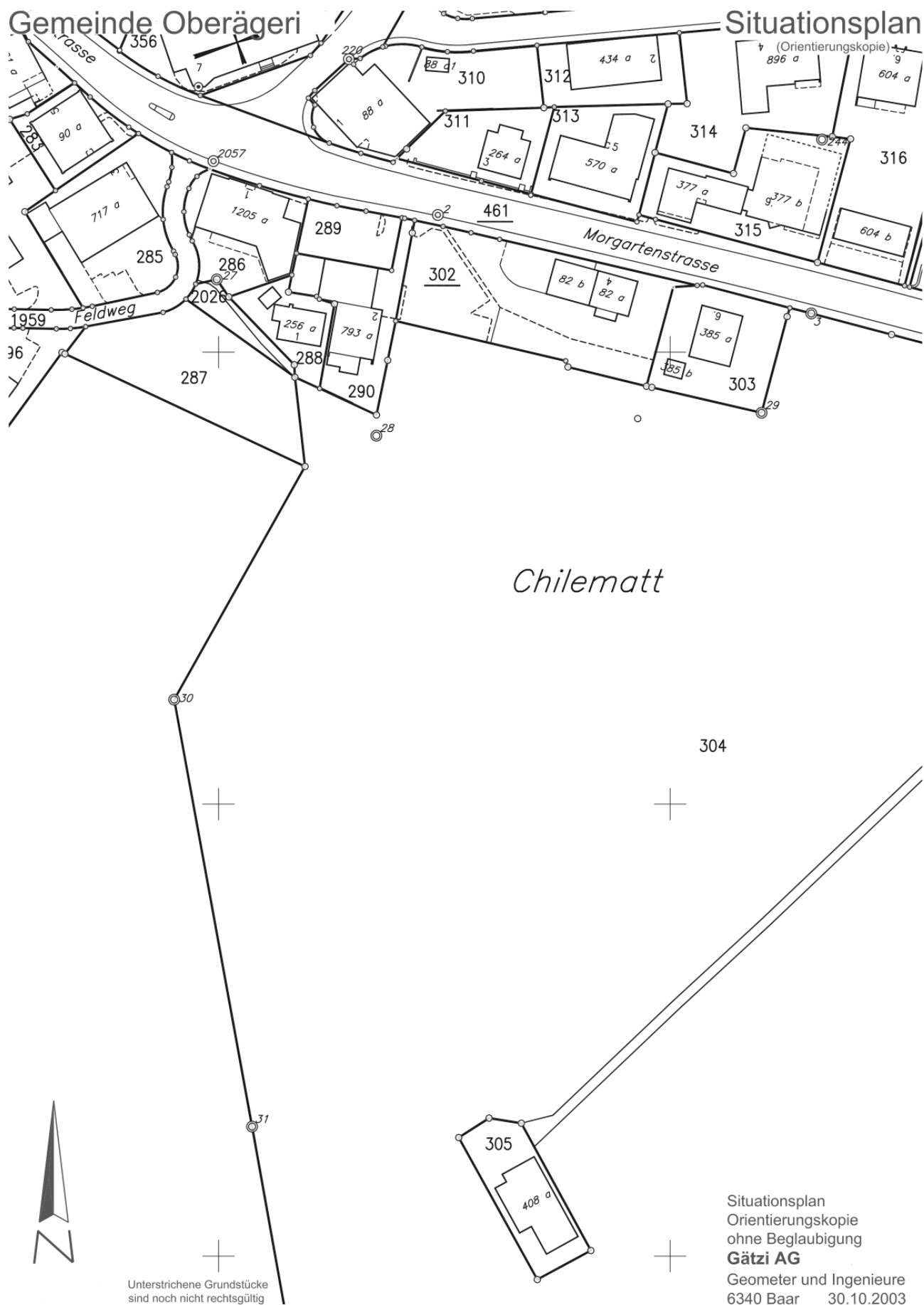
6315 Oberägeri, 27. Oktober 2003

GEMEINDERAT OBERÄGERI

Der Präsident: Der Schreiber:

Gustav Iten

Jürg Meier



[illegible]

[illegible]

[illegible]