



Ortsplanungsrevision 2024 Gemeinde Oberägeri

Erläuternder Bericht nach Art. 47 der Raumplanungs-
verordnung (RPV)



28. August 2024

Impressum

Siedlungsplanung und Strategie

KEEAS AG, Sihlstrasse 59, 8001 Zürich

Ilva Gerber, MSE FHO Spatial Development & Landscape Architecture

Marcel Muri, Dipl. Architekt ETH/SIA, Raumplaner FSU

Paula Betz, MA Geographien der Globalisierung

Verkehrsplanung

Schneiter Verkehrsplanung AG, Stapferstrasse 11, 8006 Zürich

Marc Schneider, dipl. Ing FH in Raumplanung FSU/SVI/SIA

Iwan Strub, BSc FHO Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung

Freiraumplanung

Iten Landschaftsarchitekten GmbH, Oberdorfstrasse 8, 6314 Unterägeri

Dominik Iten, dipl. Ing FH in Landschaftsarchitektur BSLA

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ortsplanungsrevision 2024 | 5 |
| 1.1 | Einleitung | 5 |
| 1.2 | Einordnung der Ortsplanungsrevision | 6 |
| 1.3 | Dokumente der Ortsplanungsrevision | 7 |
| 1.4 | Übersicht über den Erläuterungsbericht | 7 |
| 1.5 | Ablauf der Ortsplanungsrevision | 8 |
| 1.6 | Aufgaben aus dem kantonalen Richtplan | 8 |
| 1.7 | Wesentliche kommunale Grundlagen | 9 |
| 1.8 | Bezug zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung | 10 |
| | | |
| 2 | Räumliches Bild Ägeri | 12 |
| | | |
| 3 | Raumentwicklungsstrategie | 14 |
| 3.1 | Schwerpunkte | 14 |
| 3.2 | Entwicklungsstrategie Siedlung | 15 |
| 3.3 | Entwicklungsstrategie Verkehr und Strassenraum | 16 |
| 3.4 | Entwicklungsstrategie Umwelt | 18 |
| 3.5 | Entwicklungsstrategie Tourismus und Erholung | 19 |
| | | |
| 4 | Kommunale Richtplanung | 20 |
| 4.1 | Zielsetzungen Siedlung | 20 |
| 4.1.1 | Quartiertypen | 20 |
| 4.1.2 | Treffpunkte | 21 |
| 4.1.3 | Innenentwicklung | 21 |
| 4.1.4 | Entwicklungsschwerpunkte | 22 |
| 4.1.5 | Arbeitsplatzentwicklung | 24 |
| 4.1.6 | Aufwertungsfokus | 24 |
| 4.2 | Zielsetzungen Verkehr | 25 |
| 4.2.1 | Bestehende Verkehrsmengen | 26 |
| 4.2.2 | Werte und Konflikte | 27 |
| 4.2.3 | Abstimmung Siedlung und Verkehr | 29 |
| 4.2.4 | Flächeneffiziente Verkehrsmittelwahl | 29 |
| 4.2.5 | Fussverkehr | 30 |
| 4.2.6 | Veloverkehr | 30 |
| 4.2.7 | Öffentlicher Verkehr | 31 |
| 4.2.8 | Motorisierter Individualverkehr | 32 |
| 4.3 | Ver- und Entsorgung | 33 |
| 4.4 | Richtplantexte | 33 |
| | | |
| 5 | Inhaltliche Vertiefungen | 42 |
| 5.1 | Zentrum und Ortsbild | 42 |
| 5.1.1 | Ortsbildschutzzone Oberägeri | 42 |
| 5.2 | Arbeitsflächenkonzept | 43 |
| 5.2.1 | Bedarfsermittlung | 43 |
| 5.2.2 | Konzept | 46 |
| 5.3 | Preisgünstiger Wohnraum | 49 |
| 5.4 | Innenentwicklung | 50 |
| 5.5 | Klima, Umwelt und Landschaft | 51 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 5.5.1 | Hohe Biodiversität | 51 |
| 5.5.2 | Minimale Versiegelung | 52 |
| 5.5.3 | Landschaftsverträglichkeit | 52 |
| 5.5.4 | Lichtverschmutzung | 52 |
| 5.5.5 | Vogelschutz | 53 |
| 5.5.6 | Energie | 53 |
| 5.6 | Elektrische Übertragungs- und Verteilnetze | 54 |
| 6 | Bauzonenbedarf und -kapazität | 55 |
| 6.1 | Wohnraumbedarf der Gemeinde | 55 |
| 6.2 | Bedarfsnachweis zur öffentlichen Zone | 56 |
| 6.2.1 | Bestand Zone des öffentlichen Interesses | 56 |
| 6.2.2 | Bedarf Zone des öffentlichen Interesses bis 2040 | 58 |
| 6.2.3 | Übersicht Unterscheidung OeLF und OeE | 66 |
| 6.3 | Unbebaute Bauzone | 67 |
| 7 | Zonenplanänderungen | 73 |
| 7.1 | Zonenplanänderungen allgemein | 73 |
| 7.2 | Ein- und Auszonungen | 75 |
| 7.2.1 | Vorgabe zur Ausdehnung der Bauzonen | 92 |
| 7.3 | Umzonungen | 93 |
| 7.4 | Änderungen überlagernde Bestimmungen | 109 |
| 7.5 | Änderungen ausserhalb der Bauzone | 111 |
| 7.6 | Änderungen Natur- und Landschaftsschutz | 115 |
| 7.6.1 | Naturgefahren und Prävention | 115 |
| 7.6.2 | Kantonale Seeuferschutzzone | 117 |
| 7.6.3 | Revision der gemeindlichen Naturschutzgebiete | 119 |
| 7.7 | Technische Anpassungen / Arrondierungen | 132 |
| 7.8 | Bauzonenstatistik | 135 |
| 7.8.1 | Fassungsvermögen nach neuer Bauordnung | 137 |
| 7.8.2 | Fassungsvermögen nach Zonenplanrevision | 138 |
| 7.8.3 | Bodenflächenverbrauch | 140 |
| 8 | Änderungen in der Bauordnung | 141 |
| 8.1 | Wesentliche formelle Anpassungen der Bauordnung | 141 |
| 8.2 | Anpassung an die IVHB | 141 |
| 8.3 | Anpassung an das übergeordnete Recht | 142 |
| 8.4 | Änderungen Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen | 142 |
| 8.5 | Änderungen Kernzonen | 144 |
| 8.6 | Spezielle Vorschriften Erliberg | 145 |
| 8.7 | Innenentwicklung | 146 |
| 8.8 | Gestalterische Anforderungen | 147 |
| 8.8.1 | Klimaangepasste, ökologische und landschaftsverträgliche Gestaltung | 147 |
| 8.8.2 | Einordnung | 149 |
| 8.8.3 | Dachgestaltungen | 150 |
| 8.9 | Änderungen Parkierung | 151 |
| 8.10 | Mehrwertausgleich | 152 |
| 9 | Bebauungspläne | 154 |
| 9.1 | Überführung bestehende Bebauungspläne | 155 |
| 9.1.1 | Überführung Ordentlicher Bebauungsplan Chalchrain (Nr. 1) | 156 |
| 9.1.2 | Überführung Ordentlicher Bebauungsplan Gütsch (Nr. 3) | 158 |

| | | |
|-----------|--|------------|
| 9.1.3 | Überführung Ordentlicher Bebauungsplan Raindlweg (Nr. 5) | 159 |
| 9.1.4 | Überführung Ordentlicher Bebauungsplan Riedmattli (Nr. 6) | 160 |
| 9.2 | Aufhebung Bebauungsplan Eierhals (Nr. 2) | 161 |
| 9.3 | Weitere Beständigkeit Bebauungsplan Ländli (Nr. 4) | 162 |
| 10 | Gewässerräume | 163 |
| 10.1 | Übersicht | 163 |
| 10.2 | Gesetzliche Rahmenbedingungen | 163 |
| 10.3 | Verhältnis zur Ortsplanungsrevision | 163 |
| 10.4 | Renaturierung | 164 |
| 11 | Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren | 165 |
| 11.1 | Kantonale Vorprüfung | 165 |
| 11.2 | Öffentliche Auflage | 165 |
| 12 | Anhang | 197 |
| 12.1 | Abkürzungsverzeichnis | 197 |
| 12.2 | Bereinigung Übergang Bauzone und Nichtbauzone | 198 |
| 12.3 | Gewerbeumfragen und Branchengespräche | 206 |
| 12.4 | Überlegungen bezüglich des Bedarfs an preisgünstigen Wohnflächen | 210 |
| 12.5 | Schulraumplanung Oberägeri | 227 |
| 12.6 | Potenzialstudie Maienmatt | 261 |
| 12.7 | Gutachten «Fruchtfolgefläche Neuaufnahme Morgarten» | 270 |
| 12.8 | Dorfzentrum Oberägeri Messbericht | 294 |
| | Beilagen | 331 |

1 Ortsplanungsrevision 2024

1.1 Einleitung

Die vorliegende Revision hat zum Ziel, die Bau- und Zonenordnung auf den aktuellen Stand zu bringen und innerhalb der heutigen Siedlung die Entwicklung für rund 400 zusätzliche Bewohnende zu sichern. Damit entsteht in den nächsten 15 Jahren neuer Wohnraum, der einerseits den wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht und andererseits auf deren natürliches Wachstum reagiert.

Viele Bereiche in der Gemeinde sind nicht von der Revision betroffen, da sich deren Entwicklung bewährt hat. Die Weiterentwicklung des Dorfes konzentriert sich dementsprechend auf die Themen, die hinsichtlich Aufwertung der Lebensqualität in Oberägeri ein besonders grosses Potenzial haben. Gestützt auf die kantonalen Vorgaben und die mit der Bevölkerung erarbeitete Raumentwicklungsstrategie beinhaltet die Ortsplanungsrevision folgende Schwerpunkte:

- Förderung von Innen- und Arealentwicklungen,
- Erweiterung der Kernzone,
- Spezifische Aufwertung der Quartiere und deren Identität,
- Erweiterung des Angebots an preisgünstigem Wohnungsbau,
- Stärkung der Arbeitsplatzentwicklung,
- Schaffung von Begegnungsräumen mit attraktiven Plätzen und Orten der Erholung,
- Förderung von Grün- und Freiräumen in Siedlungen,
- Stärkung des Ägerisees als Erlebnis-, Erholungs- und Begegnungsort,
- Ausbau des öffentlichen Verkehrs und der Schräglifte,
- Ausbau des Fuss- und Velowegnetzes,
- Sicherung des Bauens an Gewässern im Siedlungsraum,
- Vernetzung und Aufwertung von Lebensräumen für Flora und Fauna,
- Anpassung der Bauordnung an die neue Berechnungsmethode der Ausnutzungsziffer gemäss Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

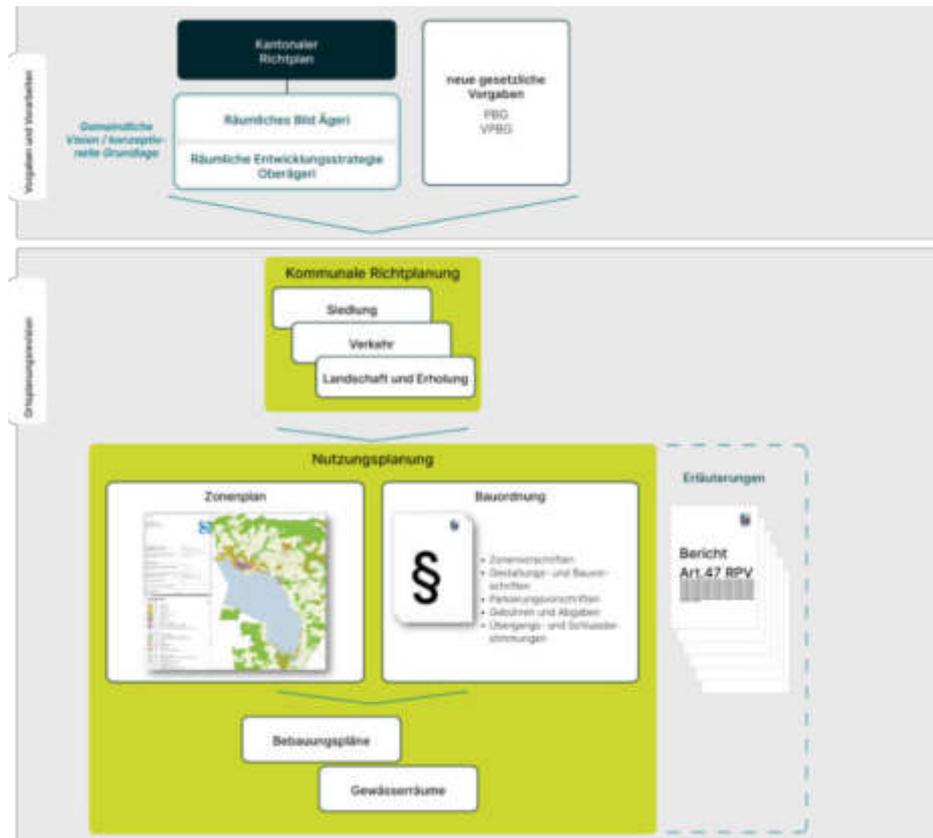
Mit der neuen Bau- und Zonenordnung werden die rechtlichen Grundlagen zur Entwicklung dieser Schwerpunkte geschaffen.

1.2 Einordnung der Ortsplanungsrevision

Die Planung der Gemeinde stützt sich auf die übergeordneten Grundlagen von Bund und Kanton. Auf Bundesebene sind dies neben der Bundesverfassung das Raumplanungsgesetz (RPG), die Raumplanungsverordnung (RPV) sowie die Sachpläne. Auf kantonaler Ebene bilden das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Bauverordnung (V PBG) sowie der kantonale Richtplan die Grundlage.

Aus dem kantonalen Richtplan gehen verschiedene Aufgaben für die gemeindliche Planung hervor. Unter anderem wird als Vorarbeit für die Ortsplanungsrevision eine räumliche Strategie verlangt. Die Erarbeitung des vorgelagerten räumlichen Bildes Ägeri der Gemeinden Ober- und Unterägeri (Kapitel 2) sowie der Raumentwicklungsstrategie (Kapitel 3) war durch intensive grenzüberschreitende Zusammenarbeit geprägt. In Themenbereichen der Ortsplanungsrevision wie Alters- und Pflegeeinrichtungen, Arbeitszonenbedarf oder Verkehr fand eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung mit umgebenden Gemeinden und Institutionen statt.

Aufgrund des Planungsstandes nachgelagert zur Ortsplanungsrevision behandelt werden die Areale Breiten (ES2, Zonenplanänderung Nr. 29) und Ländli (ES3, Bebauungsplan Nr. 4).



Einordnung der Ortsplanungsrevision

1.3 Dokumente der Ortsplanungsrevision

Verbindliche Dokumente

- Kommunalen Richtplan (28.08.2024)
- Zonenplan (28.08.2024)
- Bauordnung (28.08.2024)
- Ordentlicher Bebauungsplan Chalchrain (28.08.2024)
- Ordentlicher Bebauungsplan Gütsch (28.08.2024)
- Ordentlicher Bebauungsplan Raindlweg (28.08.2024)
- Ordentlicher Bebauungsplan Riedmattli (28.08.2024)
- Aufhebung Bebauungsplan Eierhals (28.08.2024)
- Plan Gewässerräume (Fertigstellung erfolgt nachgelagert zu den übrigen Dokumenten, Genehmigung erfolgt koordiniert)

Orientierende Dokumente

- Ortsplanungsrevision 2024 Gemeinde Oberägeri – Erläuternder Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) (28.08.2024)
- Räumliches Bild Ägeri (September 2019)
- Räumliche Entwicklungsstrategie Oberägeri (RES) (März 2021)
- Änderungspläne (28.08.2024)
 - Einzonungen / Auszonungen
 - Umzonungen innerhalb der Bauzonen
 - Überlagernde Bestimmungen
 - Umzonungen ausserhalb Bauzonen
- Planungsberichte zu den ordentlichen Bebauungsplänen nach Art. 47 RPV (28.08.2024)
 - Ordentlicher Bebauungsplan Chalchrain, Oberägeri
 - Ordentlicher Bebauungsplan Gütsch, Oberägeri
 - Ordentlicher Bebauungsplan Raindlweg, Oberägeri
 - Ordentlicher Bebauungsplan Riedmattli, Oberägeri
- Teilrevision Festlegung der Gewässerräume im Gemeindegebiet von Oberägeri – Erläuternder Bericht zur Gewässerraum-Festlegung im Siedlungsgebiet nach Art. 47 RPV (Fertigstellung erfolgt nachgelagert zu den übrigen Dokumenten, Genehmigung erfolgt koordiniert)
- Teilrevision Festlegung der Gewässerräume im Gemeindegebiet von Oberägeri – Erläuternder Bericht zur Gewässerraum-Festlegung ausserhalb der Siedlung nach Art. 47 RPV (Fertigstellung erfolgt nachgelagert zu den übrigen Dokumenten, Genehmigung erfolgt koordiniert)

1.4 Übersicht über den Erläuterungsbericht

Der vorliegende erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV bringt Hintergründe, Zusammenhänge und Abhängigkeiten von Anpassungen an den verschiedenen Planungsinstrumenten im Rahmen der Ortsplanungsrevision näher. Er führt Vorschriften, Festsetzungen und Planeinträge näher aus und begründet diese.

Die überführten Bebauungspläne weisen aufgrund des Umfangs der Erläuterungen je separate Erläuterungsberichte auf. Im vorliegenden Bericht wird jeweils eine Zusammenfassung wiedergegeben. Die Gewässerraumauscheidung erfolgt koordiniert mit separater Teilrevision.

1.5 Ablauf der Ortsplanungsrevision

| | | |
|----|--|-------------------|
| 1 | Räumliches Bild Ägeri | 2019 |
| 2 | Stellungnahme ARV zum Räumlichen Bild Ägeri | 02.07.2019 |
| 3 | Beschluss Gemeinderat zum Räumlichen Bild Ägeri | 23.09.2019 |
| 4 | Öffentliche Mitwirkung zum Räumlichen Bild Ägeri | Frühling 2020 |
| 5 | 1. Ortsplanungskonferenz | 02.07.2020 |
| 6 | 2. Ortsplanungskonferenz | 02.03.2021 |
| 7 | Öffentliche Mitwirkung zur Raumentwicklungsstrategie | Mai-Juli 2021 |
| 8 | Beschluss Gemeinderat zur RES | 30.08.2021 |
| 9 | Besprechung ARV zum Bearbeitungskonzept OPR | 30.09.2021 |
| 11 | Beschluss Gemeinderat zur Ortsplanungsrevision (OPR) | 14.03.2022 |
| 12 | Öffentliche Infoveranstaltung Mitwirkung zur OPR | 06.04.2022 |
| 13 | Öffentliche Mitwirkung zur OPR | 06.04.-12.06.2022 |
| 14 | Verabschiedung OPR durch Gemeinderat | 26.09.2022 |
| 15 | Einreichen OPR zur 1. kantonalen Vorprüfung | Oktober 2022 |
| 16 | Überarbeitung OPR | März-Oktober 2023 |
| 17 | Einreichen OPR zur 2. kantonalen Vorprüfung | November 2023 |
| 18 | Überarbeitung OPR | April-Mai 2024 |
| 19 | Öffentliche Auflage | 06.06.-05.07.2024 |
| 20 | Gemeindliche Urnenabstimmung | 24.11.2024 |

1.6 Aufgaben aus dem kantonalen Richtplan

Aus dem kantonalen Richtplan ergeben sich eine Vielzahl von Rahmenbedingungen, die von den Gemeinden zu berücksichtigen sind:

Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest. Innerhalb der Flächen- und Bevölkerungsvorgaben des kantonalen Richtplanes kann die Gemeinde ihre Planung konkretisieren.

Siedlungsqualität

Das Raumplanungsgesetz des Bundes schreibt die Innenentwicklung vor. Siedlungsgebiete dürfen nicht mehr erweitert werden, wenn die bestehenden Gebiete nicht ausreichend genutzt werden. Die Gemeinden sind gefordert, qualitätsvolle Innenentwicklung anzugehen: Sowohl die räumliche Entwicklung als auch die Grünräume, Natur in der Siedlung, öffentliche Plätze und Erholungsräume müssen in Einklang mit dem Verkehr und der Umwelt gebracht werden.

Die Gemeinden sorgen für eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Siedlungsqualität (Ortsbild, Qualität der Architektur, Umgebungs- und Freiraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung). Zudem stärken sie in den Zentrumsgebieten die ortsbaulichen Qualitäten. Dazu ergreifen sie Massnahmen beispielsweise für die Verbesserung der Wege für den Langsamverkehr, das Schaffen und Beleben neuer öffentlicher Freiräume sowie die Gestaltung der Strassenräume.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Verkehr muss in Abstimmung mit der Siedlung entwickelt werden. Im Siedlungs- und Verkehrsrichtplan werden die Rahmenbedingungen für die zukünftige Mobilität geschaffen.

Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons Zug definiert Unterägeri und Oberägeri als Zwischenlandschaft. Bis 2040 soll dort 10% des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums des Kantons stattfinden. Die Gemeinden Unterägeri und Oberägeri erarbeiteten für die anstehende Ortsplanungsrevision ein gemeinsames räumliches Bild aus.

Wo die vorliegende Planung auf bestimmte Anforderungen des kantonalen Richtplans eingeht, ist ein entsprechender Verweis im vorliegenden Bericht zu finden (z.B. S 1.1 für Anforderungen gemäss Richtplan S Siedlung; S 1 Siedlungsgebiet, Kapitel 1).

1.7 Wesentliche kommunale Grundlagen

Als wesentliche kommunale Grundlagen für die Ortsplanungsrevisionen dienen das Räumliche Bild Ägeri (vgl. Kap. 2), die Raumentwicklungsstrategie (vgl. Kap. 3), die Gewerbeumfrage und Branchengespräche 2020 (vgl. Kap. 5) sowie die Schulraumplanung 2016 (vgl. Kap. 6). Im vorliegenden Bericht sind die wesentlichen Inhalte dieser Dokumente und ihre Bedeutung für die Revision zusammengefasst. Aufgrund des Umfangs des Räumlichen Bilds Ägeri sowie der Raumentwicklungsstrategie sind diese Dokumente nicht im Anhang, sondern unter www.oberaegeri.ch in ihrer vollen Länge verfügbar.

1.8 Bezug zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung

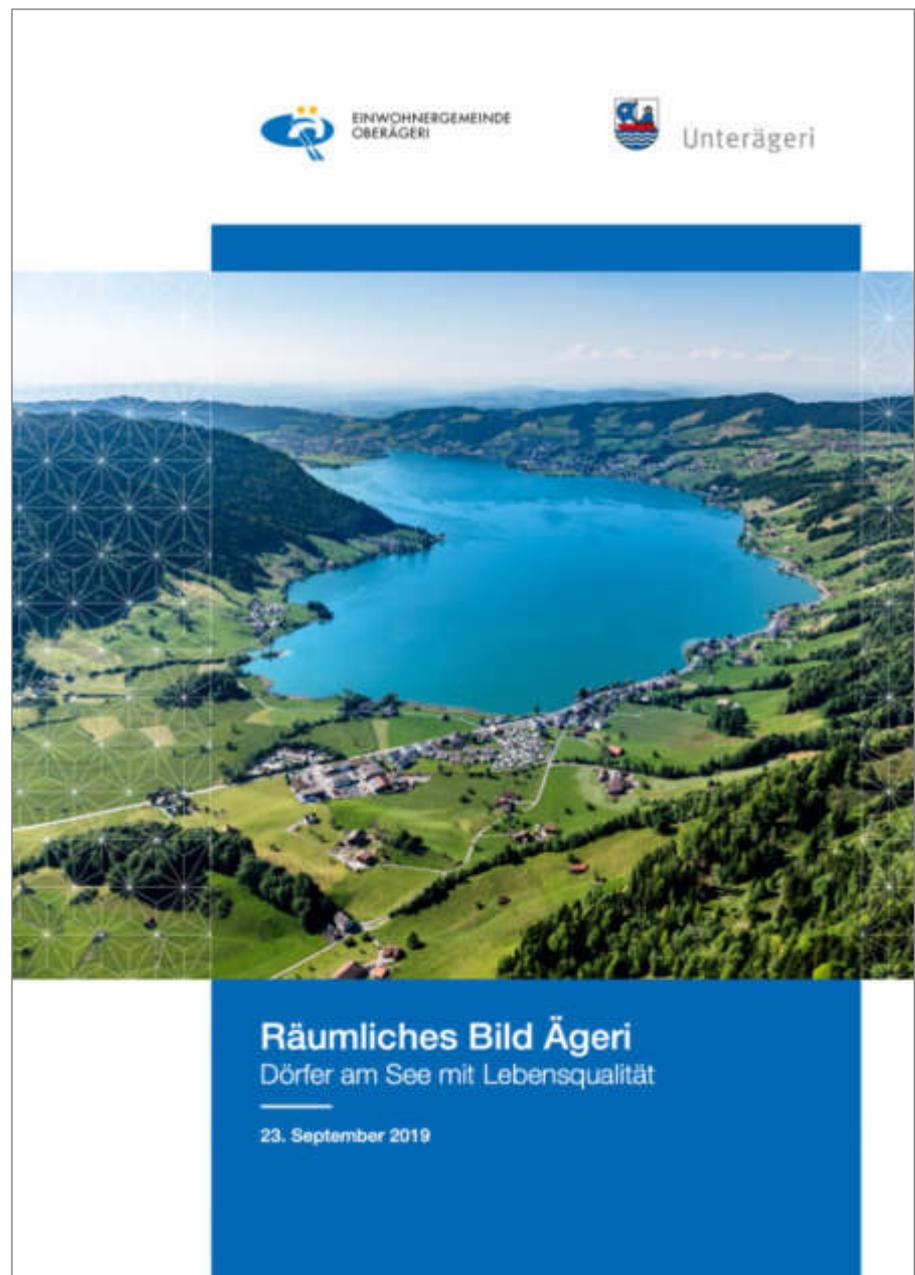
Der Bezug der Ortsplanungsrevision von Oberägeri zu den politischen Zielsetzungen der Vereinten Nationen (UN), den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung (englisch: Sustainable Development Goals, SDGs) wird nachfolgend kurz hergestellt. Diese Ziele sollen weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen. Der offizielle deutsche Titel lautet «Transformation unserer Welt: Die Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung». Viele der Themen sind bereits durch das übergeordnete Gesetz geregelt:

- 1) **Keine Armut:** Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau und Förderung von Gewerbe- und Arbeitsplatzgebieten.
- 2) **Hunger, Ernährungssicherheit:** Bewahrung der Landwirtschaftsflächen, besonders der Fruchtfolgefleichen (FFF) und keine unnötige Ausweitung des Siedlungsgebiets.
- 3) **Gesundheit und Wohlergehen:** Verlagerung des MIV zu anderen schadstoffärmeren Verkehrsarten (Förderung öV und Langsamverkehr), sichere und gut einsehbare Strassenquerungen.
Vielfältige Erholungsräume und Treffpunkte für alle Alters- und Bevölkerungsschichten (keine Ausgrenzung, Aktivitäten und Rückzug möglich).
Klimaangepasste Gestaltung und die Vermeidung von Hitzeinseln.
Schutz vor Naturgefahren.
- 4) **Inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung gewährleisten:** Schulraumplanung gemäss dem prognostizierten Bedarf und die entsprechende Dimensionierung der öffentlichen Zonen.
- 5) **Geschlechtergleichheit:** –
- 6) **Sauberes Wasser und sanitäre Einrichtungen:** –
- 7) **Bezahlbare und saubere Energie:** Energieverbund Seewasser.
- 8) **Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum:** Förderung des Gewerbes im Zentrum und Erweiterung Arbeitsplatzgebiet.
- 9) **Industrie, Innovation und Infrastruktur:** Ausbau der Arbeitsplatzgebiete gemäss Bedarf, Co-Working-Angebot, Energieverbund Seewasser.
- 10) **weniger Ungleichheit zwischen Ländern:** –
- 11) **Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten:** Dimensionierung des Siedlungsgebiets auf das erwartbare und gewünschte Wachstum, Ermöglichung einer geordneten Neu- und Weiterentwicklung durch die Revision der Bau- und Zonenordnung, qualitative Entwicklung der Aussenräume (siehe auch Pkt. 3 und 5), Energieverbund Seewasser, sichere Fussquerungen, Ausbau Radstrecken.
- 12) **Verantwortungsvoller Konsum und Produktion** (Fokus auf Baubranche): Trennung von Bau- und Nichtbaugesamt, haushälterische Bodennutzung durch Mobilisierung von Bauland, Unterstützung von Verdichtung an zentralen Lagen, Nachhaltigkeitsvorgaben in Bauordnung.
- 13) **Massnahmen zum Klimaschutz:** Nachhaltigkeitsvorgaben in der Bauordnung, Verlagerung des MIV zu anderen schadstoffärmeren Verkehrsarten (Förderung öV und Langsamverkehr), Energieverbund Seewasser.
- 14) **Leben unter Wasser:** Sicherstellung der Gewässerräume.

- 15) **Leben an Land:** Landökosysteme schützen (Naturschutzgebiete), Bewirtschaftung von Wäldern, Förderung von Biodiversität und Vernetzung, Aufwertung Bach- und Seeufer, Sicherstellung der Gewässerräume.
- 16) **Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen:** Mitwirkungs- und Beteiligungsformate für die Bevölkerung, laufende transparente Kommunikation und Information, konsequente Umsetzung der politischen Zielsetzungen und Massnahmen.
- 17) **Partnerschaften zur Erreichung der Ziele:** regional: Erarbeitung der Raumentwicklungsstrategie und der Gewerbeumfrage für das Arbeitsplatzkonzept gemeinsam mit Unterägeri/Betrachtung des Ägeritals als ganze Raumkammer. Zusammenarbeit mit den kantonalen Stellen bezüglich sämtlicher Themengebiete.

2 Räumliches Bild Ägeri

Als Voraussetzung für die Ortsplanungsrevision ist im Kantonalen Richtplan das Erstellen eines räumlichen Bildes Ägeri durch die Gemeinde Ober- und Unterägeri festgehalten (G 9.3). Mit dem räumlichen Bild Ägeri als «Dörfer am See mit Lebensqualität» wurde der Auftrag aus dem Richtplan 2018–2019 erfüllt und damit die gemeinsamen Fragen zur künftigen Entwicklung beantwortet. Der qualitätsvolle Umbau der historischen Ortszentren und die Integration städtischer Qualitäten bilden zentrale Bestandteile dieser Entwicklung. Die Ortsplanungsrevisionen der Gemeinden sind durch die gemeinsame Basis eng miteinander abgestimmt.



Titelblatt Räumliches Bild Ägeri vom 23. September 2019 (Quelle: KEEAS AG)

Zum räumlichen Bild wurde eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Ferner wurden die Inhalte in der Raumentwicklungsstrategie (RES) weiter konkretisiert (vgl. Kapitel 3).

Raumordnungskonzept (ROK) Metropolitanraum Zürich

Das Raumordnungskonzept (ROK) für die Kantone im Metropolitanraum Zürich definiert Oberägeri und Unterägeri als Zwischenlandschaft. Bis 2040 soll dort 10% des Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums des Kantons stattfinden. Sowohl Oberägeri als auch Unterägeri wollen als Zwischenlandschaft urbane Qualitäten im dörflichen Kontext verankern und damit das Beste aus Stadt und Land vereinen.

3 Raumentwicklungsstrategie

Die Raumentwicklungsstrategie (RES) umfasst fünf thematische Schwerpunkte. Deren Leitsätze, Ziele und Karten sind der separaten RES-Broschüre zu entnehmen. Aus den Schwerpunkten gehen vier Entwicklungsstrategien hervor. Die Strategie ist eng mit jener der Gemeinde Unterägeri abgestimmt.



Plan räumliche Entwicklungsstrategie Oberägeri 30. August 2021 (Quelle: KEEAS AG)

3.1 Schwerpunkte

Ein Ort zum Zusammenleben

Oberägeri bietet hohe und abwechslungsreiche Wohnqualitäten an den unterschiedlichen Lagen und in den einzelnen Quartieren. Hiermit wird ein gutes Zusammenleben gesichert, Nutzungen bestehender innerer Baulandreserven gefördert und der eigenständige Charakter der Quartiere gestärkt. Die Entwicklung der grossen Areale prägen die Charaktere der jeweiligen Quartiere stark. Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Wohnbauförderung, um sicherzustellen, dass auch künftige Generationen preisgünstigen Wohnraum in Form von Mietwohnungen in Oberägeri finden.

Ein Ort um anzukommen

Obwohl sehr viele Bewohnende von Oberägeri auswärts arbeiten, ist die Gemeinde kein Pendlerort, an dem lediglich geschlafen wird. Es gibt sowohl zahlreiche zentrale Treffpunkte und Begegnungsorte als auch Räume zur Erholung und für Freizeitnutzungen. Die Räume sind durch attraktive, sichere und grosszügig gestaltete Fuss- und Radwege verbunden. Zudem gewährleisten optimierte Buslinien- und Taktfahrpläne gute Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr. Die Bushaltestellen sind gut zugänglich und attraktiv in die Siedlung integriert. Ein Mobilitätshub ermöglicht den unkomplizierten

Umstieg auf diverse nachhaltige Verkehrsmittel (E-Bike, E-Auto) und Sharing-Angebote.

Ein Ort zum Arbeiten

In Oberägeri, wie im gesamten Kanton Zug, gehören die meisten Arbeitsplätze dem Dienstleistungssektor an. Aufgrund der zentralen Lage hat das handwerkliche Gewerbe ein Wachstumspotenzial und soll gefördert werden. In der Gemeinde mangelt es allerdings vor allem an Erdgeschossflächen für die Arbeit und Produktion der kleinen und mittleren Unternehmen sowie an Lager- und Manövriertflächen in ausgewiesenen Bereichen. Mit gezielter Standortförderung werden für das ansässige Gewerbe ideale Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. So wird auch die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben gestärkt, da diese die Zukunft der Arbeitsplätze darstellt.

Ägeri am See

Der Ägerisee ist das Gemeindekapital und soll künftig noch stärker als Erlebnis-, Erholungs- und Begegnungsort genutzt werden. Mit einer neuen Seepromenade zwischen Unter- und Oberägeri und zusätzlich geschaffenen Seezugängen wird der See noch intensiver erlebt. Zudem kann auf dem Seerundweg direkt am Wasser durchs Ägerital gewandert werden. Die höher liegenden Quartiere sind über direkte Fusswege an den Dorfkern und den See angeschlossen; sie sind mit Schrägliften bzw. Ortsbus kombiniert, die komfortable und mühelose Verbindungen an den See bieten. Zwei Hängebbrücken könnten ausserdem die Hangquartiere untereinander auf einer Höhenlinie verbinden.

3.2 Entwicklungsstrategie Siedlung

Quartiertypen

Die Dorfteile werden ihrem spezifischen Charakter entsprechend weiterentwickelt. Für jeden Quartiertyp wurden individuelle Beschreibungen zu den dort angestrebten Qualitäten und Zielen ausgearbeitet. Diese Ziele werden in der neuen Bauordnung verankert. Siedlungsverdichtungen und -erweiterungen entstehen dabei nur an den durch den ÖV gut erschlossenen Lagen. Im Dorfkern und in geeigneten Quartieren wird der motorisierte Verkehr beruhigt. Der Wohnraum ist zudem nah am Natur- und Erholungsraum und die Bewohnenden profitieren von kurzen Wegen.

Dorfplätze

Die Begegnungsmöglichkeiten im Dorf werden durch offene und attraktive Plätze gefördert. Diese Orte weisen durch ihre hochwertige Gestaltung und Begrünung grosse Aufenthaltsqualitäten auf und sind durch attraktive und sichere Fuss- und Velowege miteinander verbunden. Der Strassenraum ist bewusst gestaltet und wirkt verkehrsberuhigend. Die verschiedenen Plätze

bieten einen identitätsstiftenden Charakter sowie Raum zur Erholung und für Begegnungen.

Innenentwicklung

Innovative Lösungen sollen auf ausgewiesenen Gebieten das eingepasste Bauen und das Nutzen von Baulandreserven ermöglichen. Nicht oder zu wenig genutztes Bauland wird damit aktiviert, um an zentralen Lagen neuen, preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Dies kann somit ohne Einzonung erfolgen. Mit den aktuellen Landreserven der Einwohnergemeinde kann der Bedarf von rund 50 preisgünstigen Mietwohnungen in den nächsten 15 –20 Jahren voraussichtlich gedeckt werden. Die geeignete Form zur Förderung dieser Wohnungen ist in einer Strategie festzulegen.

Entwicklungsschwerpunkte

Die ortsbildprägenden Arealentwicklungen ZVB, Maienmatt, Breiten und Ländli werden als Chancen genutzt, um das Image von Oberägeri als attraktiven Wohn- und Arbeitsort zu stärken. Die vorhandene Bauzone wird damit besser genutzt. An zentralen Lagen können dichtere Wohnnutzungen entstehen. Die Arealentwicklungen ermöglichen so Wohnraum für alle Altersgruppen und stellen den Einheimischen preisgünstige Wohnungen bereit.

Arbeitsplatzentwicklung

Im Dorfkern werden Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich an gut erschlossener Lage geschaffen. In den Aussendörfern gibt es thematische Arbeitsschwerpunkte, die gefördert, flächenmässig erweitert und gemäss den Quartierbeschrieben mit einer hohen Qualität umgesetzt werden. Im Sinne einer modernen Arbeitswelt ist die Gemeinde bereits daran, Co-Working Spaces umzusetzen und bestehende Probleme mit Internet- und Mobilfunkverbindungen zu lösen.

Aufwertungsfokus

Mit diversen kleinen und grossen Eingriffen wird ein durchgängig freundliches Erscheinungsbild geschaffen; die Ortseingänge sollen so gestaltet werden, dass der motorisierte Verkehr beruhigt und der Fokus auf den Fuss- und Veloverkehr gelegt wird. Die Dorfeingänge sollen als sichtbare Übergänge zum dörflichen Leben gestaltet werden. Die öffentlichen Plätze sollen gut zugänglich und vielfältig nutzbar sein. Die Bachräume werden mit ökologischen Massnahmen aufgewertet.

3.3 Entwicklungsstrategie Verkehr und Strassenraum

Lückenloses Fusswegnetz

Die Fusswegverbindungen sind durchgängig und attraktiv gestaltet und erschliessen die wichtigen Nahversorgungs- und Aufenthaltsorte sowie Ausgangspunkte in die Naherholungsräume. Sie sind zudem rechtlich gesichert,

damit sie auch in Zukunft und bei Handänderungen unverändert bestehen bleiben. Wichtige Querungsstellen für den Fussverkehr werden aufgewertet und optimiert. Die Wegverbindungen entlang des Sees, aus den Quartieren zum See, zwischen den Quartieren und die neu gestaltete Seepromenade von Unter- nach Oberägeri bieten einen zusätzlichen Erholungswert sowie Komfort.

Lückenloses Velowegnetz

Auch für Velos weist die Gemeinde ein lückenloses Wegnetz auf, das attraktiv gestaltet ist. Die Velowege erschliessen alle wichtigen Nahversorgungs- und Aufenthaltsorte sowie Ausgangspunkte in die Naherholungsräume. Die Veloverkehrsinfrastruktur ist zudem für unterschiedliche Fahrfähigkeiten und Geschwindigkeiten differenziert ausgestaltet.

Verträglichkeit motorisierter Verkehr

Soweit möglich soll der MIV auf andere Verkehrsmittel umgelagert werden und Ortsbusse, verbesserte Busverbindungen, Veloabstellplätze an Bushaltestellen, Ruftaxis und Schräglifte entsprechende Anreize bieten. Zudem soll die Erstellung von Pflichtparkplätzen künftig auf die Güteklasse des ÖV der entsprechenden Ortsteile abgestimmt werden. Das übrige Verkehrsaufkommen ist möglichst verträglich und sicher zu gestalten z.B. durch Temporeduktionen in sensiblen Wohngebieten und sichtbare Übergänge für den Langsamverkehr an den Ortseingängen. Zudem soll eine temporäre Zentrumszufahrt dazu beitragen, den Dorfkern bei besonderen Anlässen freizuspielen. An einzelnen speziellen Tagen kann der Verkehr so über die Hofmatt geführt werden, während der Dorfkern für Umzüge und andere Feierlichkeiten frei wird. Damit sich die Aufenthaltsqualität im Kern auch an den übrigen Tagen verbessert, soll gemeinsam mit dem Kanton ein Konzept für die Umgestaltung der Hauptstrasse erarbeitet werden.

Optimiertes und dichtes ÖV-Netz

Durch die Optimierung des Busbetriebs, eine noch engere Taktung des Fahrplans und erweiterte Betriebszeiten weisen die Einzugsgebiete der Bushaltestellen entlang der Hauptstrasse eine gute ÖV-Erschliessung auf. Sämtliche Haltestellen sind optimal situiert, gut zugänglich und attraktiv ausgestattet. Durch Ortsbus und Schräglift sind zudem auch die Hanggebiete besser angebunden.

Mobilitätshub

Beim ZVB-Areal bietet ein Mobilitätshub gute Umsteigemöglichkeiten zwischen dem motorisierten Individualverkehr, dem öffentlichen Verkehr, dem Velo- und Fussverkehr sowie diversen Sharing-Angeboten (z.B. E-Scooter, E-Bike), die insbesondere auch durch digitale Plattformen gut zugänglich sein sollen.

3.4 Entwicklungsstrategie Umwelt

Vernetzung und Biodiversität

Durch das Vernetzen und Aufwerten bestehender natürlicher Lebensräume mittels einfacher Massnahmen wird zu einer dauerhaften Sicherung der Tier- und Pflanzenvielfalt beigetragen. Denn das Bauen kann auch die Verinselung wichtiger Lebensräume verursachen. Dem soll aktiv entgegen gewirkt werden, indem Wanderungsmöglichkeiten das Überleben von Tierpopulationen sichern und Wiederbesiedlungen bereits verlassener Bereiche ermöglichen. Gewässer und deren Uferzonen sind wichtige Vernetzungsbe- reiche von hoher ökologischer Wertigkeit, da sie die Wanderung verschie- dener Populationen zwischen Ried- und Waldgebieten ermöglichen.

Naturschutz

Die Auerwildbestände sind in der gesamten Schweiz jahrzehntelang zurück gegangen. Die Auerhühner und Auerhähne gelten inzwischen als sehr sel- tene Waldbewohner. Im Ägerital ist das Auerwild im Türlistock und im Gut- schwald noch immer zu finden. Die Tiere reagieren aber besonders emp- findlich auf Störungen. Die Bestände dieser seltenen Vögel sollen weiter ge- fördert werden.

Klimaanpassung in Siedlung und Landschaft

Innerhalb der Siedlung wird die Begrünung im öffentlichen Raum aktiv ge- fördert und vorangebracht. Damit werden deutlich bessere Aufenthaltsquali- täten, eine Hitzeminderung der Oberflächen an heissen Sommertagen, ein verzögerter Wasserabfluss bei heftigen Niederschlagsereignissen und ein natürlicher Hochwasserschutz erzielt. Mit zusätzlichen Hochstamm-bäumen wird das traditionelle, historisch gewachsene Ägerer Landschaftsbild erhal- ten.

Renaturierung und ökologische Aufwertung

Die Renaturierung von Seeufer und Bächen sowie Ausdolungen von Bä- chen schaffen Brutplätze und Nahrungsquellen, erhöhen die ökologische Qualität und tragen zur Vernetzung verschiedener Lebensräume bei. Darüber hinaus werden damit natürliche Überflutungsflächen geschaffen.

Erneuerbare Energien

Oberägeri verfügt über ein grosses Potenzial für erneuerbare Energien. Die Möglichkeiten sollen geprüft und soweit möglich nutzbar gemacht werden. Darüber hinaus fördert die Gemeinde nachhaltige Lösungen und Leucht- turmprojekte im Bereich Energie und Klima, sensibilisiert und informiert die Bevölkerung zu diesen Themen und setzt auf erneuerbare Energien. Um den Anteil der Elektromobilität zu erhöhen, erstellt die Gemeinde Elektro- destinationen.

Ressourcenschonung

Die Gemeinde geht selbst mit gutem Beispiel voran, indem sie mit der Energie ressourcenschonend umgeht und den Ansatz insbesondere auch im Rahmen von Neubauten und Beschaffungen berücksichtigt. Dies ist wichtig, da das Bauwesen einen sehr hohen Anteil des Energieverbrauchs ausmacht.

3.5 Entwicklungsstrategie Tourismus und Erholung

Seenutzung

Für die Freizeitnutzung im Ägerital bildet der See neben der exklusiven Landschaft das Herz der Aktivitäten. Die Seezugänge sowie die Nutzungen auf und am See werden weiter verbessert und stetig aufgewertet (z.B. Seepromenade).

Wegführung / Lenkung der Nutzenden

Ein differenziertes Nutzungskonzept, klare Verhaltensregeln und eine optimale Ausgestaltung der Erholungsinfrastrukturen beugen Konflikten zwischen Freizeitaktivitäten mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten vor, wie z.B. zwischen Wandernden und den heute sehr beliebten E-Mountainbikes.

Vielfältige Freizeitangebote

Das breite, attraktive Angebot an Sport- und Freizeitnutzungen für Jung und Alt beinhaltet Wanderwege, Feuerstellen, Spielplätze und saisonal ergänzende Nutzungen wie Skifahren oder einzelne Events und Anlässe, wie die Fasnacht oder Märkte. Für Jugendliche und junge Erwachsene aus der Umgebung sollen entsprechende Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden, damit diese das Ägerital besser kennenlernen können.

Gemäss Art. 45 Gesetz über das Gesundheitswesen im Kanton Zug setzt sich der Kanton für gute Bedingungen ein, die der Förderung der Gesundheit dienen. Die Gemeinde Oberägeri entspricht den festgelegten Zielen des Kantons und verfügt im Bereich Sport und Bewegung mit den bestehenden Anlagen über ein sehr gutes und qualitativ hochwertiges Angebot. Hervorgehoben sei hier neben Velo- und Wanderwegen das 2018 eröffnete Ägeribad, das eine wichtige regionale Funktion erfüllt. Das Angebot wird ergänzt durch verschiedene Sportanlagen in der OelB, Vereinsangebote und attraktive Seezugänge. Die Angebote sind mit Velo und zu Fuss gut erreichbar.

Sensible Naturräume

Oberägeri bietet wunderbare Naturräume, die teilweise sehr sensibel auf Lärm oder andere Einflüsse reagieren können. Um die wertvollen Lebens- und Naturräume zu schützen, werden Erholungssuchende zur vorhandenen Natur und Landschaft sowie über ein schonendes Freizeitverhalten informiert und darauf sensibilisiert.

4 Kommunale Richtplanung

Mit der Ortsplanungsrevision Oberägeri wird der rechtskräftige kommunale Richtplan 2008 fortgeschrieben. Dabei wurden sämtliche Inhalte auf ihre Aktualität geprüft und mit den Entwicklungszielen der Gemeinde abgeglichen. Überholte Aussagen werden aufgehoben, präzisiert oder umformuliert und neue Inhalte ergänzt. Mit dem Erlass des neuen Richtplans wird der heute rechtskräftige Richtplan durch den Gemeinderat aufgehoben.

Mit der Revision der Richtplanung werden so die Ziele der Raumentwicklungsstrategie vom 27. September 2021 behördenverbindlich festgehalten.

Die Richtplankarte zeigt Inhalte zu den Themen Siedlung, Landschaft, Ver- und Entsorgung sowie Verkehr. Zur besseren Lesbarkeit sind in einem Ausschnitt Inhalte des öffentlichen Verkehrs separat dargestellt. Die Karte stellt bereits umgesetzte Ausgangslagen, Zwischenergebnisse und zu beschliessende Richtplaninhalte dar. Die Nummerierungen von bestimmten Objekten oder Flächen nehmen Bezug auf den Richtplantext resp. sind entweder aus dem alten Richtplan übernommen oder mit detaillierten Berichten und weiteren Abklärungen abgestimmt. Naturobjekte etwa sind mit der Beilage B4 Revision gemeindliche Naturschutzgebiete abgestimmt.

4.1 Zielsetzungen Siedlung

4.1.1 Quartiertypen

Die Dorfteile werden ihrem spezifischen Charakter entsprechend weiterentwickelt. Die jeweils angestrebten Qualitäten und Ziele basieren auf den bereits vorhandenen Qualitäten. Im Dorfkern und in geeigneten Quartieren wird der motorisierte Verkehr beruhigt und die Bewohnenden profitieren von kurzen Wegen.

Ziele nach Dorfteilen:

- Im Dorfkern finden sich neben verschiedenen Formen von Wohnangeboten für Jung und Alt auch Verkaufs- und Arbeitsflächen für das Gewerbe, die das Dorfleben aktivieren. Im Zentrum ist der Strassenraum für Fussgänger attraktiv und einladend gestaltet.
- Um das Zentrum herum verteilt liegen die öffentlichen Institutionen wie Schulen und die Gemeindeverwaltung, die zusammen mit vielfältigen Wohnangeboten die Dorfkernnutzungen sinnvoll ergänzen.
- Quartiere am See orientieren sich zum Wasser hin und dienen primär dem Wohnen. Die gute Fuss- und Velovernetzung, der Seeplatz und der Platz beim Ägeribad ermöglichen einen einfachen Zugang zum Erholungs- und Freizeitraum.
- In diesen Quartieren mit Seesicht ist das ruhige Wohnen im Grünen Hauptthema. Die Landschaft umrahmt die Quartiere mit ihren landwirtschaftlichen Flächen, Bachtobel und ihrer prägenden Topografie. Der

Grünraum zieht sich quer durch die lockere Bebauung, die aus gut in die Landschaft integrierten Einzelbauten besteht. Der Landschaftsraum um die Bachtobel ist das Bindeglied zwischen Hangquartieren und Dorfzentrum.

- In Alosen und Morgarten wird gewohnt und gearbeitet. Eigenheime neben KMUs ermöglichen einen grossen individuellen Entfaltungsspielraum und kurze Wege.

4.1.2 Treffpunkte

Die Begegnungsmöglichkeiten im Dorf werden durch offene und attraktive Plätze gefördert. Diese Orte weisen, durch ihre hochwertige Gestaltung und Begrünung, grosse Aufenthaltsqualitäten auf und sind durch attraktive und sichere Fuss- und Velowege miteinander verbunden. Der Strassenraum ist bewusst gestaltet und wirkt verkehrsberuhigend. Die Kantonsstrasse ist von Verkehrsberuhigung und Neugestaltung ausgenommen. Temporäre verkehrsfreie Nutzungen sind frühzeitig mit dem kantonalen Tiefbauamt sowie der Kantonspolizei abzusprechen.

- Dorf-, Kirchen-, Legoren- und Seeplatz und die Plätze bei Ägeribad und Burehof bieten einen identitätsstiftenden Charakter und Raum zur Erholung und für Begegnungen. Mit der Verbindung von Legoren-, Dorf-, Kirchen- und Burehofplatz entsteht ein grosser, attraktiver Begegnungsraum. Die Verkehrsberuhigung und Neugestaltung des Strassenraums erhöht die Aufenthaltsqualität. Die neue Umfahrung Hofmatt ermöglicht temporäre, verkehrsfreie Nutzungen im Dorfkern.
- Die Bebauung des ZVB-Areals prägt den Platz massgeblich; durch den visuellen Bezug zum Eingang des Ägeribads sowie einer durchgängigen Verbindung für Velos und Fussgänger vom Seeplatz bis zum Dorfplatz wird hier eine gute Orientierung geschaffen.
- Die Trockenplätze am See werden teilweise verlagert, um den im Siedlungsbereich knappen Platz am See für die Bevölkerung zu erweitern.
- Das Erlibergquartier ist durch einen Platz aufgewertet, an dem neben dem Ortsbus auch E-Sharing-Angebote Platz finden können.
- Im Rahmen der Entwicklung des Ländli und einer verbesserten Busanbindung wird ein repräsentativer, öffentlicher Raum geschaffen.
- Mittels eines Mehrzweckgebäudes wird in Alosen ein Treffpunkt geschaffen.
- Der Platz beim Denkmal Morgarten kann sowohl von Bewohnenden und Gästen aus der Umgebung als auch Touristen vielfältig genutzt werden.
- Am Ende des Sees, im Bereich der Schiffshaltestelle, wird ein guter Ausgangspunkt für Fuss- und Velotouren geschaffen.

4.1.3 Innenentwicklung

Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung wird vorangetrieben. Das Weiterbauen im Bestand ist anspruchsvoll, weshalb bestehende Hürden in dieser Ortsplanungsrevision beseitigt werden sollen. In den nächsten 15 bis 20 Jahren wird mit einem Bedarf von rund 50 preisgünstigen Mietwohnungen

in der Gemeinde Oberägeri gerechnet. Mit den aktuellen Landreserven im Siedlungsgebiet, durch Anpassungen an den Vorschriften in der Bauordnung (Kernzone KA und KU) und den vorgesehenen Auf- und Umzonungen in zentrumsnahen Gebieten (siehe Kapitel 6.3), kann dieser Bedarf gedeckt werden.

4.1.4 Entwicklungsschwerpunkte

Die ortsbildprägenden Arealentwicklungen ZVB, Breiten und Ländli werden als Chancen genutzt, um das Image von Oberägeri als attraktiven Wohn- und Arbeitsort zu stärken.

Die vorhandene Bauzone wird damit besser genutzt. An zentralen Lagen können dichtere Wohnnutzungen entstehen. Die Arealentwicklungen ermöglichen so Wohnraum für alle Altersgruppen und tragen einem angemessenen Bestand preisgünstiger Wohnungen für Einheimische bei.

ES1 ZVB-Areal

Das ZVB-Areal (inkl. ZKB und Poststrasse) im Zentrum des Dorfes leistet für die Entwicklung und Belebung des Dorfkerns einen wichtigen Beitrag. Die qualitative Entwicklung des Areals wird durch die Bebauungsplanpflicht mit Wettbewerbsverfahren gesichert.

Neben Nutzungen im öffentlichen Interesse ist die Wohnnutzung und zum Dorfkern hin die publikumswirksame Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzung vorzusehen, welche das heutige Angebot im Dorf ergänzen. Gegenüber dem Ägeribad sowie der parkähnlich gestalteten Seebadi als Publikummagnet, ist eine harmonische Beziehung zu schaffen. Das Areal ist durchlässig zu gestalten, soll gut an das bestehende Fuss- und Velowegnetz angeschlossen werden und die innere Vernetzung des Dorfzentrums unterstützen.

Der Umsteigepunkt für den öffentlichen Verkehr ist möglichst nahe an der Hauptstrasse vorzusehen. Öffentliche Parkplätze für die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie die Fahrzeugabstellplätze für Mietende und allenfalls den Busbetrieb sind in einer Tiefgarage vorzusehen. Können für die Busgaragierung keine qualitativ überzeugenden Lösungen gefunden werden, ist ein alternativer Standort zu prüfen.

ES2 Areal Breiten

Das Areal Breiten besticht durch seine einzigartige Lage am Ägerisee. Die Einzigartigkeit der Lage soll nach Möglichkeit erhalten und der Seezugang gefördert werden. Mit der künftigen Entwicklung ist eine besonders gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft, eine gute Gesamtwirkung sowie eine Optimierung von Erschliessung und Parkierung sicherzustellen.

Es gilt zu klären, ob für das bestehende Alterszentrum ein Ausbau- oder Entwicklungsbedarf besteht, ob das Areal einen Beitrag für soziale Wohnformen in der Gemeinde leisten soll und welche weiteren Nutzungen oder öffentlichen Infrastrukturen am Standort sinnvoll sind. Da diese Fragen heute noch offen sind, wird das Areal offiziell von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Liegen die entsprechenden Abklärungen vor, kann dies Auswirkungen auf die Zonierung des Areals haben und damit zu einer Teilzonenplanrevision kurz nach der OPR führen.

ES3 Areal Ländli

Das Areal Ländli wird grundsätzlich von der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgenommen. Grund dafür sind die noch nicht genug weit ausgereiften Entwicklungsvorstellungen zum Areal. Zwar sind sich sowohl die Grundeigentümerschaft wie auch die Gemeinde einig, dass sich das Areal beispielsweise als Ferienort, Seminarzentrum und mit einem nachhaltigen Wohnangebot weiterentwickeln kann, wo ggf. neue Gebäude entstehen sollen und wie der Freiraum angeordnet wird, ist allerdings noch nicht geklärt. Ebenso ist noch zu klären, ob sich eine Buseinstellhalle für die ZVB auf dem Areal integrieren lässt. Insgesamt muss sich eine künftige Entwicklung beispielhaft in die Natur einbetten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt weiterhin bestehen. Mit der Ortsplanungsrevision werden die bestehenden Bebauungspläne entweder ins neue Recht überführt – wenn die Inhalte weiterhin aktuell sind – oder aufgehoben – wenn die Inhalte überholt sind. Vorliegend ist dies allerdings nicht der Fall. Der Aufwand einer Überführung ist nicht gerechtfertigt, da die Inhalte des Bebauungsplans nicht mehr aktuell sind. Einer Aufhebung will der Kanton aber erst zustimmen, wenn klar ist was anstelle des bisherigen Bebauungsplans folgt. Das Areal wird daher von der Ortsplanungsrevision ausgeschlossen. Einzig die bestehende Bebauungsplanpflicht wird in eine Pflicht für einen Ordentlichen Bebauungsplan überführt und damit dem neuen Recht angepasst.

Aufgrund der Pflicht für einen Ordentlichen Bebauungsplan wird als Grundlage für einen neuen Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren notwendig. Nachdem dieses erfolgt ist, kann auch geklärt werden, ob eine Umzonung im Areal notwendig ist. Im Nachgang zur Ortsplanungsrevision sind demnach für das Areal Ländli neben der Aufhebung und dem gleichzeitigen Neuerlass eines Bebauungsplans auch Zonenänderungen und Anpassungen der zugehörigen Bestimmungen vorgesehen. Allfällige planerische Anpassungen können bereits kurz nach der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen, da das Areal von der vorliegenden Revision ausgenommen wurde und damit die Grundsätze der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit nicht verletzt werden.

Für die Entwicklung auf dem Areal Ländli gelten folgende Ziele:

- a) besonders gute Einbettung der Bauten und Anlagen in die Landschaft
- b) gute Gesamtwirkung des Areals

- c) Optimierung des Seezugangs für Besucherinnen und Besucher und für die Bevölkerung
- d) Bereitstellung von Raum für preisgünstiges Wohnen für Familien und Einzelpersonen oder für generationenübergreifende Wohnformen im Osten des Areal

4.1.5 Arbeitsplatzentwicklung

Im Dorfkern werden Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich an gut erschlossener Lage beispielsweise entlang der Hauptstrasse geschaffen. In den Aussendörfern gibt es thematische Arbeitsschwerpunkte, die gefördert und flächenmässig erweitert werden. Im Sinne einer modernen Arbeitswelt hat die Gemeinde bereits Co-Working Spaces umgesetzt und ist daran bestehende Probleme mit Internet- und Mobilfunkverbindungen zu lösen.

Morgarten

Der Arbeitsschwerpunkt Morgarten wird flächenmässig erweitert, damit die bestehenden Betriebe sich weiterentwickeln können. Er wird gestalterisch optimal eingebettet und so in die Landschaft integriert.

4.1.6 Aufwertungsfokus

Mit diversen kleinen und grossen Eingriffen wird ein durchgängig freundliches Erscheinungsbild in Oberägeri geschaffen; die Ortseingänge (z.B. Alosenstrasse, Restaurant Ägerisee, Chilenmatt) sollen so gestaltet werden, dass der motorisierte Verkehr beruhigt und der Fokus auf den Fuss- und Veloverkehr gelegt wird. Die Dorfeingänge sollen als sichtbare Übergänge zum dörflichen Leben gestaltet werden. Die öffentlichen Plätze (z.B. Seeplatz) sollen gut zugänglich und vielfältig nutzbar sein. Die Bachräume werden mit ökologischen Massnahmen aufgewertet.

T1 Restaurant Ägerisee

Hier sind Seepromenade, Bushaltestelle, Schräglift sowie Fussweg und ggf. längerfristig auch ein neuer Strassenabschnitt zur Schneitstrasse miteinander verbunden. Die Umsteigebeziehung und Fusswege sind sicher und attraktiv, und der Knotenpunkt ist als Dorfeingang und beruhigter öffentlicher Strassenraum gestaltet.

T2 Chilematt

Im Sinne des Auftakts des Zentrumsgebiets und für eine sichere, fussgängerfreundliche Querung wird die Fahrgeschwindigkeit reduziert.

T3 Dorfeinfahrt Alosenstrasse

An der Dorfeinfahrt Alosenstrasse heissen wir unsere Gäste «Willkommen». Eine Verlangsamung des Verkehrs, der Ausbau wichtiger und sicherer Querungen sowie eine entsprechend verbesserte Wahrnehmbarkeit von Gemeindehaus und Schule sind hier wichtig.

T4 Dorfeinfahrt Morgartenstrasse

An der Morgartenstrasse signalisieren wir den Dorfeingang durch eine Verlangsamung des Verkehrs, den Ausbau eines sicheren Fussgängerübergangs sowie einen elektronischen Infoscreen.

E1 Seeplatz

Der Seeplatz ist ein attraktiver Aufenthaltsort für die Wohnbevölkerung wie auch für Gäste. Der Hafencharakter bleibt bestehen und die historischen Fischerhäuschen werden in den Fokus gerückt. Trockenplätze und Parkierung von Personenwagen rücken in den Hintergrund und der Platz wird nun überwiegend per Schiff, Velo oder zu Fuss erreicht. Sportliche Aktivitäten wie Beachvolleyball, Pingpong, Frisbee oder Tennis sind nach wie vor willkommen.

E2 Hofmatt

Das Areal Hofmatt soll eine hochwertige Freiraumgestaltung aufweisen. Bei Bedarf dient es zur Erweiterung der Schulnutzung. Der Gemeinderat prüft die Notwendigkeit einer Erweiterung der bestehenden Tiefgarage.

Uferaufwertung

Eine ökologische Aufwertung der Grünräume entlang der Bäche und des Seeufers erhöht die Aufenthaltsqualität für Mensch und Tier und unterstützt die Biodiversität. Es gibt eine lückenlose und vernetzte Grünstruktur mit Plätzen für den Aufenthalt und zur Erholung. Eingedolte Bäche werden, wo möglich, offengelegt und zu grünen Bachläufen im Siedlungsgebiet aufgewertet.

4.2 Zielsetzungen Verkehr

Als allgemeine, übergeordnete Ziele gelten in Oberägeri für den Verkehr:

- Nachhaltige Entwicklung fördern.
- Massvolles Wachstum bewältigen.
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

Die übergeordneten Ziele sind hergeleitet aus der Bundesverfassung, dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG). Die kommunalen Ziele für den Verkehr leiten sich von der Raumentwicklungsstrategie (RES) ab.

Mit der Revision des kommunalen Richtplans werden im Bereich Verkehr folgende Punkte angestrebt:

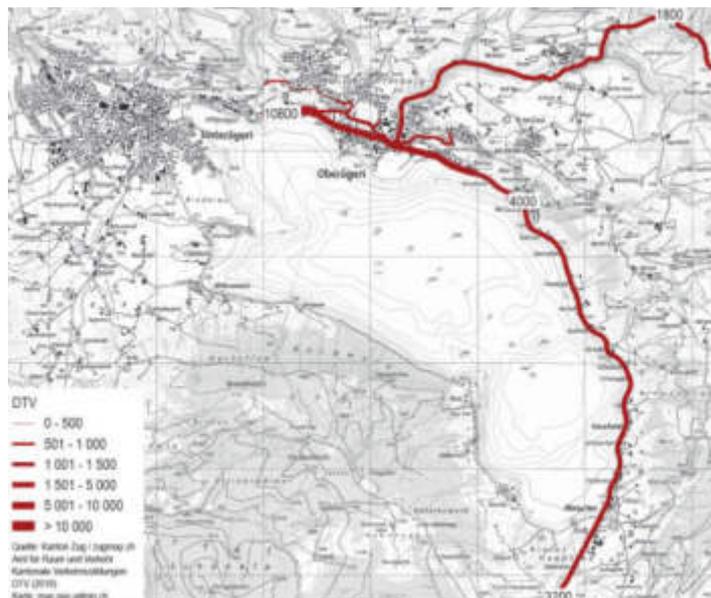
- ein lückenloses Fusswegnetz,
- ein lückenloses Velowegnetz,
- eine bessere Verträglichkeit des motorisierten Individualverkehrs,
- ein optimiertes und dichtes Netz des öffentlichen Verkehrs sowie
- die Erstellung eines Mobilitätshubs.

Nachfolgend werden die einzelnen Ansätze genauer erläutert.

4.2.1 Bestehende Verkehrsmengen

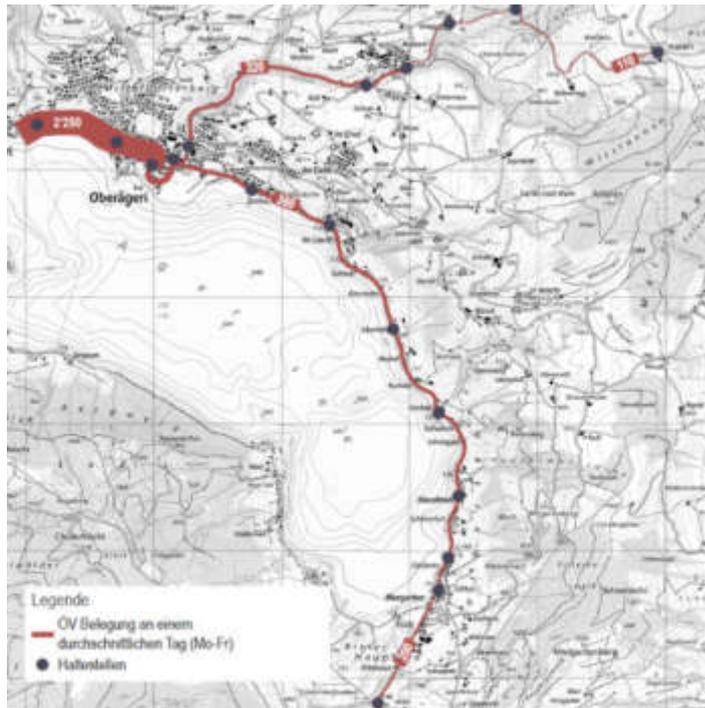
Die Kantonsstrasse 381 wies im Jahr 2016 einen durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von 10'200 Fahrten im Bereich Mittenägeri und 4'300 Fahrten im Bereich Breiten auf – 2019 dann 10'800 Fahrten im Bereich Mittenägeri und 4'000 Fahrten im Bereich Ländli.

Die Verkehrserhebungen von 2023 im Dorfzentrum Oberägeri zeigen, dass die Haupt- Und Morgartenstrasse den höchsten DTV aufweisen. Dabei weist die Morgartenstrasse mit einem DTV von 5'500 Fahrten nur rund die Hälfte des DTVs der Hauptstrasse auf (vgl. Dorfzentrum Oberägeri Messbericht im Anhang). Die Untersuchungen haben zudem gezeigt, dass auch anzahlmässig die meisten Fahrzeuge über diese Achsen durchs Zentrum fahren (Durchgangsverkehr). Dabei beträgt der Anteil des Durchgangsverkehrs am gesamten Verkehr 60% und 70%. Die Fischmattstrasse wird zu zwei Dritteln vom Verkehr, welcher aus der Schneitstrasse auf die Hauptstrasse fährt, befahren. Die Ausfahrt Ökihof ist aufgrund der Verkehrsbelastung der Hauptstrasse sowie der vielen Abbiegevorgänge kritisch. Im Zentrum ist der Querungsbedarf von Fussgängerinnen und Fussgängern hoch.



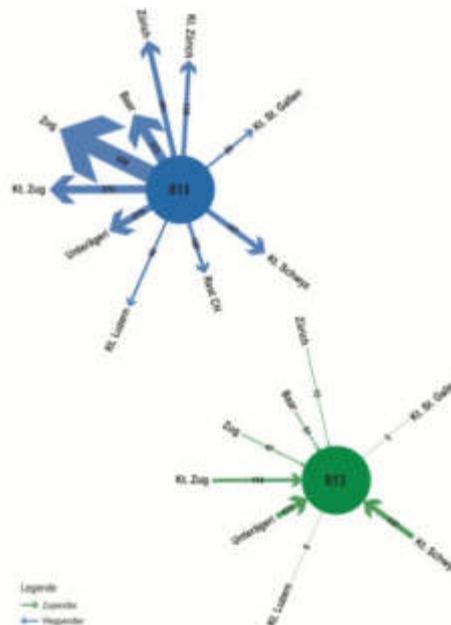
Verkehrsmengen (Quelle: zugmap.ch)

Bei den öV-Verkehrsfrequenzen fällt die überproportionale Belastung in Richtung Unterägeri auf, die sich mit 2'250 täglichen Belegungen deutlich von den anderen Verbindungsstrecken abhebt (siehe Abbildung).



Verkehrsmengen ÖV (Quelle: Zugerland Verkehrsbetriebe)

Eine Auswertung der Pendlerdaten verdeutlicht die starke Orientierung nach Unterägeri und Zug.



Pendlerbeziehungen (Quelle: BfS, Verknüpfung der Register STATPOP, AHV, STATENT, 2014)

4.2.2 Werte und Konflikte

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die folgende verkehrliche Werte und Konflikte erkannt und identifiziert worden:

Werte

- Eine gute öV-Erschliessung vom Zentrum aus westwärts, mit häufigen Verbindungen über Unterägeri nach Zug.
- Eine attraktive Verbindung entlang des Seeufers nach Unterägeri mit einem Potenzial zur weiteren Aufwertung.
- Eine bereits gut ausgebaute Infrastruktur.

Konflikte

- Eine starke Verkehrsbelastung der Hauptstrasse im Bereich des Dorfzentrums.
- Schleichverkehr auf Erschliessungsstrassen durch die Wohnquartiere.
- Die Engstelle Mitteldorf-, Schneit- und Fischmattstrasse in der historischen Bestandsstruktur.
- Mangelnde sichere Querungsmöglichkeiten entlang der Hauptstrasse.
- Eine fehlende Veloinfrastruktur entlang der Hauptstrasse, sowie eine Wegnetzücke zwischen Seeplatz und Hallenbad.

Die Werte sollen gepflegt, die Konflikte behoben oder zumindest reduziert werden.



Karte Werte und Konflikte

4.2.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Entsprechend dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) sind Bauzonen zu beschränken und die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu richten.

In der Bau- und Zonenordnung ist zu definieren, dass publikumsorientierte Nutzungen nur an zentralen Lagen, mit guter oder sehr guter öV-Erschliessung zugelassen sind. Damit kann gewährleistet werden, dass die verkehrserzeugenden Anlagen auch zu Fuss, per Velo und mit dem öV erreicht werden können.

An gut öV-erschlossenen Lagen soll zudem die Erstellpflicht von Parkplätzen in Abhängigkeit der öV-Erschliessungsgüte redimensioniert werden. Damit können Eigentümer an zentraler Lage künftig die minimale Zahl der Abstellplätze tiefer ansetzen als heute, wodurch teure Investitionen reduziert werden können. Die entsprechenden Reduktionsfaktoren sind in der Bauordnung definiert.

4.2.4 Flächeneffiziente Verkehrsmittelwahl

Mit der Innenentwicklung müssen mehr Mobilitätsnachfragen auf beschränkter Fläche erfüllt werden. Flächeneffiziente Verkehrsmittel sind entsprechend zu fördern. So brauchen der Fuss-, Veloverkehr sowie der öffentliche Verkehr im Verhältnis deutlich weniger Fläche als der motorisierte Individualverkehr.

Eine Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs kann erreicht werden, indem in Folge der Innenentwicklung mehr Einwohnende und Arbeitsplätze nahe dem Zentrum angesiedelt werden, womit ein höherer Anteil der Wege zu Fuss, per Velo oder mit dem öffentlichen Verkehr zurückgelegt werden können. Das Fusswegenetz im Zentrum wird attraktiver gestaltet und im gesamten Dorf sicher ausgestaltet. Das Velowegnetz soll lückenlos sowie auch für Kinder und sich unsicher fühlende Velofahrende ausgebaut werden. Verkehrsberuhigte Zonen werden dort definiert, wo der Platz für separate Infrastrukturen für den Fuss- und für den Veloverkehr fehlen und auf Erschliessungsstrassen, wo quartierfremder Verkehr unerwünscht ist. Die Kantonsstrasse ist nicht von verkehrsberuhigten Zonen betroffen. Der öffentliche Verkehr wird weiter ausgebaut und die Haltestellen attraktiver gestaltet. Schräglifte können die Erreichbarkeit in den Hanglagen verbessern.

In Mobilitätshubs können weitere umfassende Mobilitätsdienstleistungen, wie z.B. Car und Bike Sharing, Parkierung, Ladestationen sowie weitere Nebendienstleistungen angeboten werden.



Flächenverbrauch nach Verkehrsmittel pro Person (Quelle: Zukunft Mobilität, 2014)

4.2.5 Fussverkehr

Der Anteil des Fussverkehrs ist an zentralen Lagen besonders bedeutend. Über 50% der Wegetappen werden an zentralen Lagen zu Fuss zurückgelegt. Das Wegenetz soll dicht, zusammenhängend, attraktiv und sicher sein.

Im kommunalen Richtplan ergänzt das kommunale Wegenetz die kantonalen Wanderwege und verknüpft die einzelnen Quartiere untereinander und mit dem Zentrum, sowie die wichtigen Begegnungsorte und die siedlungsnahen Erholungspunkte. Teil des kommunalen Wegenetzes ist auch der Verbindungs- und Erlebnisweg. Er bildet eine Spaziermöglichkeit am See sowie auf halber Höhe der Gemeinde und quer dazu laufende Verbindungen. Dabei handelt es sich nicht um einen Themenpfad, sondern lediglich eine Spaziermöglichkeit zum Erleben der Natur teilweise mit Aussicht. Ein Gross- teil des Weges ist bereits bestehend.

Ein dichtes Fusswegnetz hat an zentralen Lagen eine Maschenweite von etwa 100 mal 100 Metern oder dichter. Zur Dimensionierung von Wegbreiten und weiteren Anforderungen sind Normen des Verbands der Strassen- und Verkehrsleute (VSS) und einschlägige Handbücher (ASTRA) ausschlaggebend.

4.2.6 Veloverkehr

Dank schweizweit vorgesehener neuer Gesetzgebung und durch die motorisierte Unterstützung im Veloverkehr werden in dieser Verkehrsart neue

Potenziale gesehen. Auf kommunaler Ebene soll ein Velowegnetz definiert werden, das von unterschiedlichen Anspruchsgruppen genutzt werden kann.

Die kommunalen Radstrecken führen vom Zentrum her in die Aussenquartiere und ergänzen das kantonale Velowegnetz mit kommunalen Routen. Die Schweiz Mobil-Routen (Nr. 9, 99; 22, 969) sind dem kantonalen und kommunalen Netz überlagerte Angebote. Wo Kantonsstrassen durch kommunale Routen tangiert werden, ist hiermit kein spezifisches Infrastrukturangebot verbunden.

Für gemütlichere und ruhigere Velofahrende werden die übrigen Strecken vorgesehen, welche weniger Übung voraussetzen. Mit verkehrsberuhigten Zonen kann das Angebot auf den meisten kommunalen Strassen ausreichend sicher angeboten werden, sofern die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr unter einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von rund 3'000 Fahrten liegt.

4.2.7 Öffentlicher Verkehr

Das Hauptnetz des öffentlichen Feinverteilers in und aus dem Ägerital ist im kantonalen Richtplan definiert.

Der schrittweise weitere Ausbau der öV-Angebote zu einem leistungsfähigen öffentlichen Transportsystem ist festgelegt, womit entlang der Hauptroute durchgängig mindestens eine öV-Güteklasse C oder mittelfristig sogar B erreicht werden kann. In Teilen besteht an der Hauptroute bereits heute ein öV-Angebot der Güteklasse B.

In der Karte Verkehrsrichtplan öV sind definiert:

- Nebenlinien / Ortsbus
- Bushaltestellen
- Schräglifte
- Mobilitätshub
- Schifffanlegestelle

Das Angebot des öffentlichen Verkehrs soll weiterentwickelt werden; neben Verbesserungen entlang der Hauptlinie ist die Einführung des Halbstundentaktes auf der Linie Oberägeri – Sattel vorgesehen, gleichzeitig mit der Verlängerung dieser Linie bis und ab Baar. Die Linie über den Raten soll zeitweise bis Biberbrugg verlängert werden. Zur besseren Erschliessung des Mitteldorfes / Grund ist ein Orts- und Schulbus oder mittel-/längerfristig auch Schräglifte vorgesehen.

Die bestehenden Haltestellen werden schrittweise behindertengerecht umgebaut und möglichst attraktiv in die Siedlungen eingebunden. Eine neue Haltestelle ist beim «Restaurant Ägerisee» vorgesehen, wo ein Schräglift

geplant ist. Weitere neue Haltestellen sind im «Gewerbegebiet Morgarten», beim Rothusweg und entlang der Egg- und Schneitstrasse geplant.

Schräglifte sind an folgenden Standorten geplant:

- zwischen Hasenlo-Trittlibach-Ägerisee
- entlang dem Müsliweg
- vom Mitteldorf entlang von Gubel- und Grundweg bis zum Grund

Ein Mobilitätshub verbindet Dienstleistungs- mit Verkehrsfunktionen, wie ÖV-Haltestellen, Parkplätze, Veloabstellplätze, Carsharing, Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos sowie weitere Dienstleistungen im Umfeld der Mobilität. In Oberägeri ist neben einem Haupt-Mobilitätshub bei der Haltestelle Station / Dorfzentrum ein Parkhaus in der Maienmatt vorgesehen. Mit diesem Eintrag wird die Parkierungsmöglichkeit, die heute bereits besteht, an zentraler Lage gesichert. Die Form (oberirdisch / unterirdisch) ist dabei noch offen und wird mit der Entwicklung des Areals zu klären sein.

4.2.8 Motorisierter Individualverkehr

Übergeordnete Haupt- und Verbindungsstrassen sind im kantonalen Richtplan definiert. Die neue Verbindung zwischen Gärbi und Erliberg (Trittlibachweg) ist, zur Erschliessung neuer Gebiete und zur Entlastung der bestehenden Schneitstrasse, als Sammelstrasse geplant.

Primär sollen folgende Gebiete verkehrsberuhigt werden:

- wo eine Mehrheit der Anwohnenden von Erschliessungsstrassen dies wünscht (z.B. mit Unterschriftensammlung),
- im Umfeld von Schulhäusern, Kindergärten und von weiteren Orten mit sensiblen Nutzungen (Alterszentren, Heime),
- in Bereichen von Haupttrouten des Fussweg- und Veloroutennetzes, die im Mischverkehr und in eng dimensionierten Strassen geführt werden,
- wo Schleichverkehr ein Wohnquartier belastet.

Geeignet für verkehrsberuhigte Bereiche sind alle Erschliessungs- und Zufahrtsstrassen in Wohnquartieren, sofern der Fuss- und Veloverkehr nicht separat geführt wird.

Die Hauptstrasse im Dorfkern könnte ebenso in einen verkehrsberuhigten Bereich einbezogen werden, da hier der Platz für separate, ausreichend dimensionierte Angebote für Velo- und Fussverkehr fehlt. Planung, Bau und Betrieb der Kantonsstrasse liegen dabei in der Zuständigkeit des Kantons Zug. Mit der Umfahrung Hofmattstrasse kann das Zentrum temporär für den motorisierten Individualverkehr gesperrt und beispielweise für öffentliche Festlichkeiten genutzt werden. Temporäre Sperrungen sind frühzeitig mit dem kantonalen Tiefbauamt und der Zuger Polizei abzusprechen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Der Richtplan legt als Zwischenresultate Standorte für Unterflurcontainer (UFC) fest. Die Standorte sind als Richtplaneinträge und damit ungefähre Lage zu verstehen. Wo beispielsweise die Kantonsstrasse tangiert scheint, wird die detaillierte Lage gemeinsam mit dem Kanton bestimmt.

4.4 Richtplantexte

Folgende Inhalte der Richtplanung von 2008 werden aufgehoben:

- «Die Landwirtschaftsgebiete innerhalb der Siedlung stellen Bau- oder Freiflächen für die nächste Generation der Ortsplanung dar.» (bisher Rpt. 01)
Die Aussage stimmt weder für Lettersmatt noch für weitere Flächen.
- «Die im kantonalen Richtplan ausgewiesenen Gebiete für Siedlungserweiterung bleiben als Option für die Zukunft bestehen.» (bisher Rpt. 02)
Im kantonalen Richtplan sind keine entsprechenden Gebiete mehr ausgewiesen.
- «G1 Lutisbach: Das Areal ist für eine Bebauung vorgesehen, die hohe Lebens- und Wohnqualität mit einer harmonischen Bauweise verbindet. Je nach ihrem Erschliessungsgrad sind Gebiete mit unterschiedlichen Dichten vorzusehen. Das Areal wird nach einheitlichen Gestaltungsregeln bebaut. Im ganzen Areal gelten die erhöhten Anforderungen der Arealbebauung, wobei sich die Ausnützung nicht erhöht. Zur Sicherstellung der Qualität wird ein Bebauungsplan angestrebt.» (bisher Rpt. 04)
Die Aussage ist überholt. Die Bauten sind bereits geplant und teilweise realisiert, bzw. befinden sich in der Ausführung.
- «G3 Gewerbegebiet Gyregg: Das Gebiet wird mit einem Bebauungsplan besser gestaltet und in die Umgebung eingeordnet. Ein Bebauungsplan regelt die Einordnung der Bauten und die Zufahrten.» (bisher Rpt. 06)
Der Bebauungsplan für den Osten des Areals ist bereits bestehend. Die Pflicht für einen einfachen Bebauungsplan für das gesamte Gebiet wird neu durch die Bauordnung und den Zonenplan genügend geregelt.
- «G5 Kerngebiet B (Dorfeingang): Dieses wichtige Arbeitsplatzgebiet für den Dorfkern ist vorbildlich zu organisieren und zu gestalten.» (bisher Rpt. 08)
Die Aussage ist überholt. Das Gebiet wird gemäss den Entwicklungszielen der Gemeinde (vgl. RES) nicht mehr als Arbeitsplatzgebiet verstanden.
- «G7 Trittlibach GS Nr. 53: Das Grundstück ist eine der exklusivsten Lagen im Dorf Oberägeri. Die Gestaltung der Bebauung hat als Ganzes und in seinen Teilen hohen Ansprüchen zu genügen.» (bisher Rpt. 10)

Mit der Ortsplanungsrevision wird ein Teil der Fläche ausgezont. Für den Rest der Fläche gelten gemäss Richtplaneintrag weiterhin die erhöhten gestalterischen Anforderungen sowie der präzisierte Artikel in der Bauordnung zur Einordnung.

- «G8 Dedli GS Nr. 504: Das Grundstück ist für die Siedlungserweiterung vorgesehen. Gestalterische Anforderungen stellen einen harmonischen Siedlungsabschluss sicher. Die Renaturierung des Bachlaufes ist sicherzustellen.» (bisher Rpt. 11)
Die Aussage ist überholt. Das besagte Gebiet befindet sich bereits heute nicht mehr innerhalb der Bauzone.
- «Oe1 Lettersmatt: Sicherung der Ausbaumöglichkeiten der Schulanlage Hofmatt und weiterer öffentlicher Infrastrukturanlagen.» (bisher Rpt. 12)
Der Flächenbedarf für die Schule wurde überprüft (vgl. Kap. 6.2). Die Fläche in der Lettersmatt wird mit der Ortsplanungsrevision ausgezont.
- «Z1 Kerngebiet See/ZVB-Areal: Das neu geschaffene Kerngebiet See/ZVB-Areal dient der Entwicklung und dem Ausbau des Dorfkerns für zeitgemässes Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Kultur und Tourismus. Im Rahmen der Bebauung ist ein Freiraum als Dorfplatz auszuscheiden.» (bisher Rpt. 15)
Der Richtplantext wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Kenntnisse und Ziele für das Areal im neu formulierten Richtplantext 15 (bisher Rpt. 07) integriert und kann daher gelöscht werden.
- «Z2 Kerngebiet Dorf: Das Kerngebiet Dorfeingang bietet attraktive Rahmenbedingungen für Arbeitsplätze im Dorfzentrum.» (bisher Rpt. 16)
Die Aussage ist überholt (vgl. Begründung oben zu bisheriger Rpt. 08)
- «A4 Gebiet Trittlibach wird von der Schneitstrasse her erschlossen.» (bisher Rpt. 45)
«A8 Gebiet Gyregg wird von der Ratenstrasse her erschlossen.» (bisher Rpt. 49)
Die Erschliessung wird mit Anschlusspunkten in der Richtplankarte festgesetzt. Der Richtplantext ist damit entbehrlich.
- «A10 Gebiet Lettersmatt wird von der Mitteldorfstrasse her erschlossen.» (bisher Rpt. 51)
Das Gebiet wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgezont.
- «A11 Gebiet Gruben wird über die Grubenstrasse und/oder Giebelweg erschlossen.» (bisher Rpt. 52)
Beim besagten Areal handelt es sich um eine Fläche in der Landwirtschaftszone. Eine Einzonung wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht angestrebt. Auf diesen Richtplantext wird daher verzichtet.
- «Im Bereich der Tore muss der öffentliche Verkehr betrieblich einwandfrei abgewickelt werden können, das heisst, ohne nennenswerte

Verlustzeiten. Entsprechende Massnahmen sind mit dem Kanton abzusprechen.» (bisher Rpt. 65)

Die Anforderungen an die einzelnen Torsituationen werden neu direkt für den entsprechenden Standort ausformuliert. Die bisherige, allgemeine Formulierung kann daher verzichtet werden.

- «Zwischen den Wohngebieten und den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs müssen direkte und sichere Fusswege bestehen.» (bisher Rpt. 83)
Der Richtplanteil wurde unter Berücksichtigung der aktuellen Kenntnisse und Ziele für die Mobilität im neu formulierten Richtplanteil 33 (bisher Rpt. 81) integriert und kann daher gelöscht werden.
- «Q1 Die Gemeinde prüft in Zusammenarbeit mit dem Kanton eine neue Querungshilfe auf der Alosenstrasse im Bereich Maienmatt.» (bisher Rpt. 84)
Die Aussage wurde mit dem bisherigen Richtplanteil 68 verschmolzen und zum neuen Richtplanteil 28 ausformuliert.
- Die bisherigen Richtplanteile 17, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 41, 44, 46, 47, 48, 53, 54, 57, 61, 62, 63, 69, 70, 71, 76, 77, 80, 82, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92 sind in ihren Aussagen überholt, da die darin enthaltenen Ziele / Massnahmen entweder bereits umgesetzt wurden oder die Inhalte anderweitig nicht mehr aktuell sind. Sie werden daher gelöscht.

Folgende Inhalte der Richtplanung von 2008 werden angepasst:

- «G4 Kerngebiet B (See/ZVB-Areal): Durch die Neugestaltung/Umnutzung des ZVB-Areals entsteht ein wichtiges Zentrum für den Dorfkern mit einem Platz für die Begegnung. Die bauliche Entwicklung ist mit einem Bebauungsplan sicherzustellen.» (bisher Rpt. 07)
Die Aussage wurde aufgrund der Zielvorstellungen gemäss der Raumentwicklungsstrategie überarbeitet, mit dem bisherigen Richtplanteil 15 vereint und wie folgt neu formuliert: «ES1 Das ZVB-Areal (inkl. ZKB und Poststrasse) im Zentrum des Dorfes leistet für die Entwicklung und Belebung des Dorfkerns einen wichtigen Beitrag. An die qualitative Entwicklung des Areals werden hohe Ansprüche gestellt. Die Bebauung des ZVB-Areals prägt den Platz massgeblich. Durch den visuellen Bezug zum Eingang des Ägeribads sowie zu einer durchgängigen Verbindung für Velos und Fussgänger vom Seeplatz bis zur Kirche wird hier eine gute Orientierung geschaffen. In der Tiefgarage sind öffentliche Parkplätze sicherzustellen.» (neu Rpt. 15)
- «G6 Kerngebiet A und B: Über das ganze Kerngebiet des Dorfes Oberägeri wird ein Quartiergestaltungsplan erarbeitet. Er zeigt die mögliche Entwicklung der Bauvolumen und des öffentlichen Raumes (inkl. der Strassen, Wege und Plätze) auf und gibt Impulse für eine harmonische und zusammenhängende Bauentwicklung.» (bisher Rpt. 09)

Der Quartiergestaltungsplan ist inzwischen bestehend. Er soll regelmässig überprüft und bei Bedarf aktualisiert werden. Daher wurde der Richtplantext wie folgt angepasst: «G1 Quartiergestaltungsplan Kerngebiet A und B: Der Quartiergestaltungsplan zeigt die mögliche Entwicklung der Bauvolumen und des öffentlichen Raumes (inkl. der Strassen, Wege und Plätze) auf und gibt Impulse für eine harmonische und zusammenhängende Bauentwicklung. Er wird in seinen Aussagen periodisch überprüft und bei Bedarf aktualisiert.» (neu Rpt. 7)

- «Oe2 Breiten: Sicherung der Ausbaumöglichkeiten des Alterszentrums.» (bisher Rpt. 13)
Für die Entwicklung des Areals sind bereits Anstrengungen erfolgt. Allerdings zeigt sich zurzeit, dass die künftige Nutzung noch nicht geklärt ist und der Bedarf für die Erweiterung des Alterszentrums nicht bestätigt werden konnte. Aus diesem Grund wird der Richtplantext wie folgt angepasst: «ES2 Der Gemeinderat prüft die künftige Nutzung des Areals Breiten und klärt den Bedarf für Ausbaumöglichkeiten des Alterszentrums sowie öffentlichen Infrastrukturen und sozialen Wohnformen.» (neu Rpt. 18)
- «E2 Seeplatz (Schiffshütten/Trockenplatz): Standort für die Realisierung von Bauten, Anlagen und Hochbauten mit seebezogener Nutzung (wie Bootsvermietung, Kiosk, Restaurant, Vereinslokale, Segel- und Tauchschule etc.).» (bisher Rpt. 18)
Der Seeplatz ist ein attraktiver Aufenthaltsort für die Wohnbevölkerung wie auch für Gäste. Der Hafenscharakter bleibt bestehen und die historischen Fischerhäuschen werden in den Fokus gerückt. Die Trockenplätze am See werden teilweise verlagert, um den im Siedlungsbereich knappen Platz am See für die Bevölkerung zu erweitern. Der Richtplantext wird daher wie folgt umformuliert und die Verortungsnummer im Plan aktualisiert: «E1 Seeplatz: Der Standort dient der Realisierung von Bauten und Anlagen mit seebezogener Nutzung. Die Trockenplätze am See werden teilweise verlagert, um den knappen Platz am See für die Bevölkerung zu erweitern und einen attraktiven Aufenthaltsort zu schaffen. Der Hafenscharakter bleibt bestehen und die historischen Fischerhäuschen werden in den Fokus gerückt. Trockenplätze und Parkierung von Personenwagen rücken in den Hintergrund. Der Platz wird überwiegend per Schiff, Velo oder zu Fuss erreicht. Sportliche Aktivitäten sind nach wie vor willkommen.» (neu Rpt. 11)
- «E4 Zentrum Ländli: Standort für Kur-, Erholungs- und Sporteinrichtungen sowie Infrastrukturbauten, die im öffentlichen Interesse liegen.» (bisher Rpt. 21)
Mit der RES wurde die Entwicklung des Areals Ländli angestossen. Zurzeit ist die Planung allerdings noch nicht weit genug fortgeschritten, sodass das Areal von der Revision der Bau- und Zonen explizit ausgeschlossen wird. Im Rahmen der Richtplanung werden aber die Ziele für das Areal präzisiert und wie folgt umformuliert: «ES3 Areal Ländli: Der Standort mit seiner einzigartigen Lage wird langfristig gepflegt und als

Ferienort und Seminarzentrum sowie für ein nachhaltiges, preisgünstiges Wohnangebot entwickelt. Für Neubauten ist ein Ordentlicher Bebauungsplan Voraussetzung. Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in die Landschaft einzubetten. Es entsteht ein repräsentativer, öffentlicher Raum, eine attraktive Parkanlage mit einer sicheren Strassenquerung für Besucherinnen und Besucher sowie die Bevölkerung. Das Areal erhält eine verbesserte Busanbindung. Der Gemeinderat prüft die Integration einer Buseinstellhalle.» (neu Rpt. 19)

- «E6 Hofmatt (Schulanlage): Wichtiger neu gestalteter Schulhausplatz mit Spielplatz.» (bisher Rpt. 23)
Die Weiterentwicklung und Aufwertung des Areals Hofmatt ist bereits weit fortgeschritten. Der Richtplantext wurde aufgrund der neuen Zielvorstellungen wie folgt umformuliert: «E2 Hofmatt: Das Areal Hofmatt soll eine hochwertige Freiraumgestaltung aufweisen. Bei Bedarf dient es zur Erweiterung der Schulnutzung. Der Gemeinderat prüft die Notwendigkeit einer Erweiterung der bestehenden Tiefgarage.» (neu Rpt. 13)
- «Die Gemeinde verbessert in ihrer Tätigkeit die Qualität von Bächen und Seeufern. Sie klärt das Revitalisierungspotenzial ab und schafft sinnvolle Verbesserungen, wo dies möglich ist. Im Rahmen des Landschaftsentwicklungskonzepts werden die entsprechenden Standorte geprüft. « (bisher Rpt. 28)
Der Richtplantext wurde auf der Basis der RES wie folgt umformuliert: «Der Gemeinderat wertet die Grünräume entlang der Bäche und des Seeufers artenreich auf, so dass sie für Menschen und Tiere einen Mehrwert darstellen. Eingedolte Bäche werden, wo möglich, offengelegt und zu grünen Bachläufen im Siedlungsgebiet aufgewertet.» (neu Rpt. 21)
- «A1 Neue Erschliessung spätere Siedlungserweiterung Acher von der Mitteldorfstrasse.» (bisher Rpt. 42)
«A2 Neue Erschliessung spätere Siedlungserweiterung Trittlibach von der Mitteldorfstrasse.» (bisher Rpt. 43)
Beide Richtplantexte wurden zu einem neuen Richtplantext zusammengefasst: «A1/A2 Die neue Sammelstrasse zwischen Gärbi und Erliberg (Trittlibachweg) dient zur Erschliessung neuer Siedlungsflächen und zur Entlastung der bestehenden Schneitstrasse. Sie erfolgt nur im Zusammenhang mit einer späteren Einzonung dieses Gebiets.» (neu Rpt. 36)
- «T1 Tor Hauptstrasse Bereich Gerbe am See einrichten.» (bisher Rpt. 66)
Die Torsituation wurde im Rahmen der Arbeiten zur RES genauer untersucht. Der Richtplantext wird daher wie folgt präzisiert: «T1 Tor Hauptstrasse Bereich Restaurant Ägerisee einrichten. Der Knotenpunkt ist als Dorfeingang und beruhigter öffentlicher Strassenraum gestaltet. Die Umsteigebeziehung und Fusswege sind sicher und attraktiv.» (neu Rpt. 27)

- «T2 Tor Morgartenstrasse Bereich Chilematt einrichten.» (bisher Rpt. 67)
Die Torsituation wurde im Rahmen der Arbeiten zur RES genauer untersucht. Der Richtplantext wird daher wie folgt präzisiert: «T2 Tor Morgartenstrasse Bereich Chilematt zur Reduktion des Tempos und für sichere, fussgängerfreundliche Querungen einrichten.» (neu Rpt. 28)
- «T3 Tor Alosenstrasse Bereich Maienmatt einrichten.» (bisher Rpt. 68)
Die Torsituation wurde im Rahmen der Arbeiten zur RES genauer untersucht. Der Richtplantext wird daher wie folgt präzisiert: «T3 Tor Alosenstrasse Bereich Maienmatt einrichten. Am Tor Alosenstrasse erfolgt eine Verlangsamung des Verkehrs, der Ausbau wichtiger, sicherer und fussgängerfreundlicher Querungen sowie eine entsprechend verbesserte Wahrnehmbarkeit von Gemeindehaus und Schule.» (neu Rpt. 29)
- «V1 Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die Hauptstrasse zwischen der Poststrasse und der Kirche (Kantonsstrasse 381b) im Rahmen ihrer Funktion zweckmässig umgestaltet wird. Im Zusammenhang mit dieser Umgestaltung darf der öffentliche Verkehr nicht beeinträchtigt werden.» (bisher Rpt. 74)
Auf der Basis der Zielvorstellungen in der RES wurde der Kern der Aussage geschärft, der Bereich ausgeweitet und der Richtplantext wie folgt angepasst: «Der Gemeinderat setzt sich beim Kanton dafür ein, die Hauptstrasse (Kantonsstrasse 381b) zwischen Fischmatt und Kirche für Fussgänger attraktiv und einladend zu gestalten und den Verkehr zu beruhigen.» (neu Rpt. 9)
- «V2 Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die Ratenstrasse zwischen Birchliweg und der Schwandstrasse (Kantonsstrasse R) im Rahmen ihrer Funktion zweckmässig umgestaltet wird. Im Zusammenhang mit dieser Umgestaltung darf der öffentliche Verkehr nicht beeinträchtigt werden.» (bisher Rpt. 75)
Im besagten Abschnitt liegen inzwischen Baulinien vor. Der letzte Satz wird gestrichen: «V1 Der Gemeinderat setzt sich beim Kanton dafür ein, dass die Ratenstrasse zwischen Birchliweg und der Schwandstrasse (Kantonsstrasse R) im Rahmen ihrer Funktion zweckmässig umgestaltet wird.» (neu Rpt. 31)
- «B1 Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass eine neue Haltestelle mit Wendemöglichkeit für die Linien 1, 9, 10 und den künftigen Ortsbus im Bereich des alten Bahnhöfli eingerichtet wird. Das Kerngebiet am See/ZVB-Areal dient weiterhin den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs (Umsteigebeziehung + Garagierung), solange keine andere Lösung realisierbar ist.» (bisher Rpt. 79)
Gemäss den Abklärungen und Zielvorstellungen der RES sind Wendemöglichkeit und Umsteigebeziehungen im Bereich Poststrasse-Hauptstrasse und damit nahe der Entwicklung auf dem ZVB-Areal vorgesehen. Die Aussage wurde daher wie folgt umformuliert: «B1 Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass eine neue Haltestelle mit Wendemöglichkeit und Umsteigebeziehung für die Linien 601, 609, 610 und 634 und den

künftigen Ortsbus im Bereich Poststrasse–Hauptstrasse eingerichtet wird. Solange keine andere Lösung realisierbar ist, dient das ZVB-Areal weiterhin den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs (Umsteigebeziehung + Garagierung).» (neu Rpt. 33)

- «Die Gemeinde fördert Konzepte, die den Zugang der Bewohner ausserhalb des Einzugsgebietes der bestehenden Bushaltestellen zum öffentlichen Verkehr erleichtern. Sei dies mit attraktiven Fusswegen, Park-and-Ride-Angebot, allenfalls mit Flexi- und Rufbussen oder weiteren Möglichkeiten.» (bisher Rpt. 81)
Gemäss den Erkenntnissen und Zielsetzungen der RES wurde der Richtplanteil wie folgt ergänzt und präzisiert: «Der Gemeinderat fördert Konzepte, die den Zugang der Bewohner ausserhalb des Einzugsgebietes der bestehenden Bushaltestellen zum öffentlichen Verkehr erleichtern. Sei dies mit attraktiven, direkten Fusswegen, Schrägliften, Park-and-Ride-Angebot, Sharing-Diensten (Mobility, E-Scooter, E-Bikes), allenfalls mit Orts- und Rufbussen oder weiteren Möglichkeiten. Der Gemeinderat nimmt die notwendigen Abklärungen vor.» (neu Rpt. 34)
- «BR1 Bei der Haltestelle Fischmatt soll ein Bike-and-Ride-Platz angelegt werden.» (bisher Rpt. 89)
Die Gemeinde will prüfen, ob der Ausstattungsbedarf auch an anderen Haltestellen besteht. Daher wird der Richtplanteil wie folgt umformuliert: «Der Gemeinderat prüft den Bedarf für Bike-and-Ride-Plätze und Bushäuschen an Bushaltestellen und ergänzt diese bei Bedarf.» (neu Rpt. 35)
- «In absehbarer Zeit soll ein definitiver Standort für die Hauptsammelstelle gefunden werden. Für die Suche eines Standortes sind folgende Kriterien zu werten: Gut erreichbar für die Bevölkerung, zu Fuss und motorisiert, möglichst in einer Misch- oder Gewerbezone, kann lärmvorbelastet sein, genügend grosse und flexible Fläche für wandelnde Ansprüche.» (bisher Rpt. 93)
Die Anforderungen für den Ökihof wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft und der Richtplanteil dahingehend leicht angepasst: «In absehbarer Zeit soll ein langfristiger Standort für den Ökihof definiert werden. Für die Suche eines Standortes sind folgende Kriterien zu werten: Gut erreichbar für die Bevölkerung, zu Fuss und motorisiert, kann lärmvorbelastet sein, genügend grosse und flexible Fläche für wandelnde Ansprüche.» (neu Rpt. 46)
- Diese bisherigen Richtplanteile wurden leicht gekürzt übernommen: Rpt. 27 (neu Rpt. 16), Rpt. 30 (neu Rpt. 23), Rpt. 35 (neu Rpt. 24).

Die angepassten Richtplanteile werden in Abstimmung mit den gelöschten und neuen Texten in ihrer Reihenfolge angepasst, dabei wurden die Richtplanteil-Nummer sowie die Verordnungsnummer im Plan aktualisiert.

Neue Inhalte wurden mit den folgenden neuen Richtplangentexten insbesondere aufgrund der Entwicklungsziele gemäss RES aufgenommen:

- «Der Gemeinderat setzt sich für ein lebendiges Dorf und vielfältige Wohn-, Verkaufs- und Arbeitsflächen ein. Das heutige Angebot im Dorfkern wird erhalten und ergänzt.» (neu Rpt. 1)
- «Der Gemeinderat setzt sich im Dorfkern und in den zentrumsnahen Bereichen für preisgünstigen Wohnungsbau ein.» (neu Rpt. 2)
- «In Alosen und Morgarten setzt sich der Gemeinderat für den Erhalt der Arbeitsplätze und die Neuansiedlung von Betrieben ein. Der Arbeitsschwerpunkt Morgarten wird flächenmässig hierfür erweitert und im Sinne einer landschaftlichen Einbettung optimal gestaltet.» (neu Rpt. 3)
- «In Gebieten mit Seesicht ist der Grünraum durch die lockere Bebauung zu ziehen, die aus gut in die Landschaft integrierten Einzelbauten besteht. Der Gemeinderat weist Baugesuche zurück, die den verschärften Kriterien nicht entsprechen.» (neu Rpt. 5)
- «Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass Dorf-, Kirchen-, Legoren- und Burehofplatz zu einem grossen, attraktiven Begegnungsraum verbunden werden. Wo derartige Aufenthalts- und Begegnungsplätze die Kantonsstrasse betreffen, setzt sich der Gemeinderat beim Kanton für dieses Anliegen ein.» (neu Rpt. 8)
- «Die Umfahrung Hofmatt dient dazu, den Dorfkern tageweise verkehrsfrei zu halten und die Strassenräume für öffentliche Veranstaltungen zu nutzen.» (neu Rpt. 10)
- «Die Kreuzung Schneitstrasse-Grubenstrasse wird für die Begegnung im Quartier aufgewertet. Der Gemeinderat prüft, dort den Ortsbus wie auch E-Sharing Angebote zur Verfügung zu stellen.» (neu Rpt. 12)
- «Das Areal Maienmatt dient den öffentlichen Nutzungen. Bei Bedarf ist die Integration eines Parkhauses denkbar. Der räumliche Bezug zum Dorfkern ist besonders wichtig.» (neu Rpt. 14)
- «F2 Das Erholungs- und Freihaltegebiet im Bereich Trittlibach ist von Bauten freizuhalten. Für die hierdurch betroffenen neuen Flächen im Vorranggebiet Wohnen darf die bauliche Dichte kompensiert werden.» (neu Rpt. 17)
- «Der Gemeinderat strebt die Renaturierung der Lagerflächen Morgarten an.» (neu Rpt. 25)
- «Die Tore sind so zu gestalten, dass der motorisierte Verkehr beruhigt und der Fokus auf den Fuss- und Veloverkehr gelegt wird. Der

Gemeinderat setzt sich beim Kanton für die entsprechende Gestaltung ein.» (neu Rpt. 26)

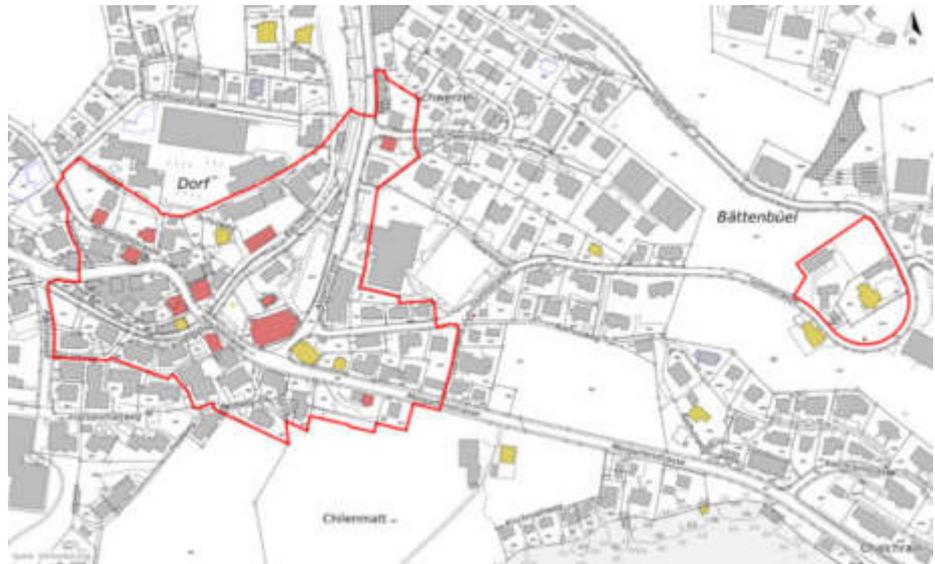
- «In absehbarer Zeit soll ein neuer Standort für Feuerwehr und allenfalls Werkhof definiert werden, um deren Bedürfnissen zu entsprechen und um die Möglichkeit zu schaffen rund um das Schulhaus eine verkehrsfreie Zone zu schaffen.» (neu Rpt. 47)

5 Inhaltliche Vertiefungen

5.1 Zentrum und Ortsbild

5.1.1 Ortsbildschutzzone Oberägeri

In der Gemeinde Oberägeri bestehen zwei Ortsbildschutzzonen. Einerseits das Ortszentrum, das einige denkmalgeschützte und schützenswerte Denkmäler aufweist, die allesamt Anfang des 20. Jahrhunderts gebaut wurden. Andererseits die Ortsbildschutzzone bei Bättenbüel mit der schützenswerten Villa.



Planausschnitt Ortsbildschutzzone Zentrum Oberägeri (rot umrandet) inkl. denkmalgeschützte (rot) und schützenswerte Denkmäler (gelb) (Quelle: zugmap.ch 30.6.2022)



Eindrücke aus den Ortsbildschutzzonen Ortzentrum (links) und Bättenbüel (rechts) (Quelle: KEEAS AG, Google Maps)

Die Ortsbildschutzzonen sind in der revidierten Bauordnung definiert und bezwecken die Erhaltung der Eigenart und der Schönheit der Bauten, Anlagen und Freiräume. Die im Zentrum liegende Ortsbildschutzzone wird teils von der Kernzone A überlagert, in welcher der historische Ortskern erhalten werden soll. Mit der Kernzone A (erhalt Dorfkern) und der Kernzone B (Weiterentwicklung Dorfkern) verfügt die Gemeinde über bewährte

Bestimmungen, die bisher die schonende Weiterentwicklung der Bebauung sichergestellt und zu guten Resultaten geführt haben. Damit dies auch künftig sichergestellt ist, wird dies in der neuen Bauordnung übernommen.

Ferner dient die neue Kernzone Unteralosen, ergänzend zu den bestehenden Kernzonen A und B, dem Erhalt sowie der Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Quartiers und ermöglicht, mittels neuer Bestimmungen und gestalterischer Vorgaben, die bessere Einpassbarkeit von Neubauten.

5.2 Arbeitsflächenkonzept

Als Vorbereitung auf die Ortsplanungsrevision hat Oberägeri gemeinsam mit der Gemeinde Unterägeri die Bedürfnisse des ansässigen Gewerbes eingeholt. Dazu wurden bereits im Jahr 2020 umfangreiche Branchengespräche geführt und eine Gewerbeumfrage durchgeführt.

5.2.1 Bedarfsermittlung

Gewerbeumfrage

Mit der Gewerbeumfrage wurde auf eine Umfrage aus dem Jahr 2013 (vgl. Anhang) aufgebaut. Diese hat damals bereits deutlich ergeben, dass die Notwendigkeit besteht, für die ansässigen Betriebe geeignete Expansionsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei geht es einerseits um Bauland für Unternehmen, welche selbst investieren, und andererseits um mietbare Gewerbeflächen für kleinere Betriebe. Darüber hinaus hat die Umfrage gezeigt, dass überdurchschnittlich hohe Schwierigkeiten bei der Personalrekrutierung bestehen. In diesem Zusammenhang steht auch die Erkenntnis aus der Umfrage, dass zu wenig zahlbarer Wohnraum zur Verfügung steht. Die nachfolgenden Ausführungen zeigen, dass sich die Bedürfnisse und Schwierigkeiten des ansässigen Gewerbes gemäss Umfrage 2013 auch in der Umfrage 2020 erneut bestätigen.

An der Gewerbeumfrage 2020 nahmen insgesamt 144 Unternehmungen aus den Gemeinden Oberägeri (54) und Unterägeri (90) teil. Vertreten waren folgende Branchen:

- Dienstleistung, Beratung, Finanzwesen
- Bau- und Ausbaugewerbe
- Sport und Gesundheit
- Produzierendes Gewerbe und Industrie
- Gastgewerbe, Beherbergung, Tourismus
- Detailhandel

In der Umfrage wurden sowohl offene wie auch geschlossene Fragen gestellt.

Als zwingend notwendige Infrastrukturen (offene Frage) wurden bezahlbares Gewerbeland und Lagerplätze / hallen, bessere Internet- und Mobilfunkanbindung sowie Tourismus und Büroräumlichkeiten genannt. 66% der

Betriebe sind mit ihrem Standort zufrieden. Gleichzeitig geben aber 33% aller Betriebe an, dass ihr Betrieb für Büroräume / Praxen, Betriebsgebäude / Gewerbeflächen oder Lagerräume mehr Platz benötigt.

Aus der Umfrage kommt darüber hinaus hervor, dass das Gewerbe mehr preisgünstigen Wohnraum und eine bessere ÖV-Anbindung für ihre Beschäftigten wünscht.

Betreffend Mobilität waren die meistgenannten Wünsche (offene Frage) eine bessere ÖV-Erschliessung, eine bessere MIV-Infrastruktur, ein besserer Verkehrsfluss und mehr Parkplätze.

Branchengespräche

Im Rahmen der Umfrage von 2020 wurden die Teilnehmenden angeregt, ihre Betriebsbedürfnisse in einem Gespräch mit dem Planungsteam und Gemeindevertretern genauer auszuführen. Die Gespräche fanden in vier Gruppen mit jeweils rund acht Teilnehmenden statt. Die Gruppeneinteilung erfolgte aufgrund der Branchenzugehörigkeit. Nachfolgend werden die Kernaussagen pro Gruppe zusammengefasst.

Produzierendes Gewerbe

Das produzierende Gewerbe hat in Ägeri einen sehr guten Standort und die Betriebe würden weiterwachsen, wenn der Platz verfügbar wäre. Es braucht Flächen, insbesondere für Lager, Fahrzeuge und optimale Betriebsabläufe. Leider ist es fast unmöglich im Ägerital Bauland zu kaufen. Das schränkt das Wachstum ein.

Es wird deshalb verlangt, dass bestehende Lagerplätze umgenutzt bzw. für eine erweiterte Nutzung verwendet werden können.

Baugewerbe, Baudienstleistungen

Das Gewerbe ist auf günstige Standorte an zentralen Lagen angewiesen. Die hohen Mieten an der Hauptstrasse und der dort vorherrschende Leerstand trifft auf Unverständnis bei den Betrieben. Das Gewerbe wird auf diese Weise an ungünstigere Lagen verdrängt. Die Gemeinden sollten aktiv werden, um eine gute Entwicklung zu steuern, Flächen zu sichern und so vielfältiges Leben im Dorf zu sichern. Die Parkierung auf Baustellen wird zunehmend als schwieriger empfunden.

Verkauf, Retail, Erholung

Die publikumsorientierten Unternehmen sollten an einem guten Standort konzentriert werden. Es sollte mehr in die Dorfgestaltung investiert werden, um attraktiv für die Kundschaft zu sein.

Dienstleister, Berater, Banken, Versicherung

Als grosser Mangel werden ungenügende Datenleitungen und schlechter Mobilfunkempfang im ganzen Ägerital vorgebracht. Das ist ein offensichtlicher Nachteil, der viele Betriebe in ihrem Alltag beeinträchtigt. Das digitale

Netzwerk ist für viele Unternehmen von zentraler Bedeutung. Auch wird festgestellt, dass alles Überregionale (Verbände, Wirtschaftsveranstaltungen etc.) in Zug selbst angesiedelt sind, es werden Bestrebungen angeregt, dass auch das Ägerital an ihrem Standort Aktivitäten durchführen kann.

Für die Angestellten ist es sehr schwierig, Wohnraum zu finden, der ihren Anforderungen genügt. Der Personalwechsel fällt hoch aus, weil die Angestellten sich hier nicht richtig niederlassen können.

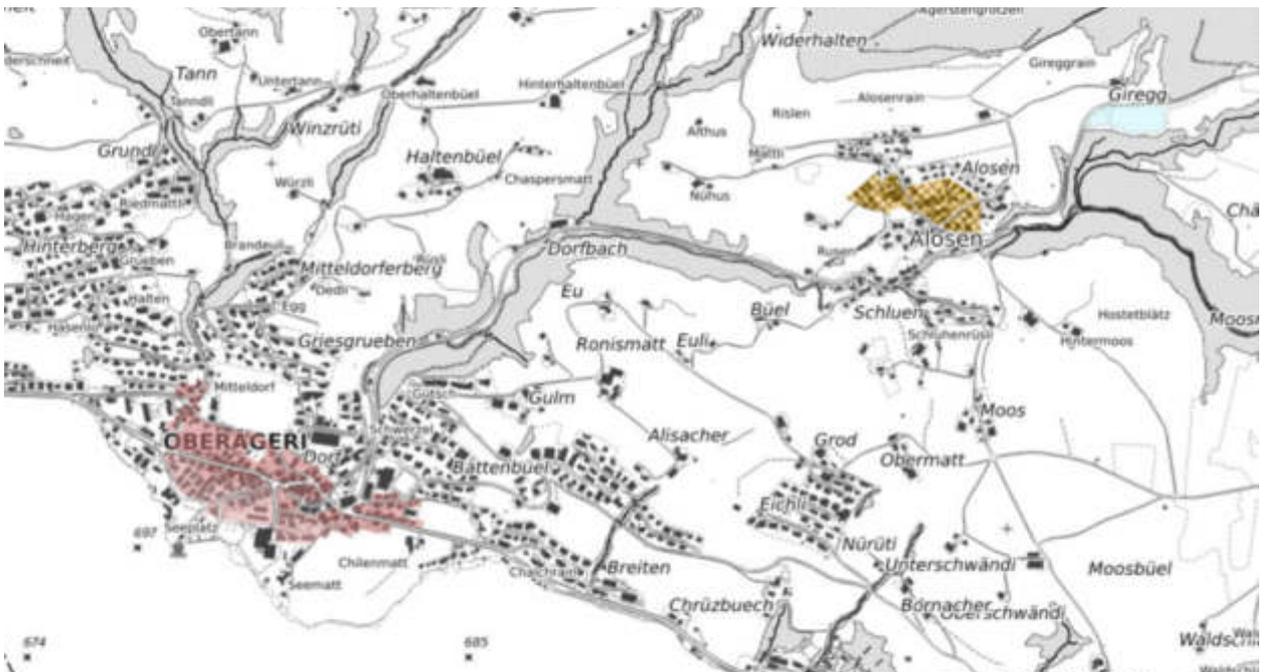
Aus den Branchengesprächen wurden folgende Kernaussagen für die Ortsplanungsrevision gezogen:

- Für die Vielfalt des Dorflebens muss ein Anteil an günstigen Gewerberäumen an zentralen Lagen gesichert werden. Ggf. ist eine Querfinanzierung hierfür zielführend / erforderlich.
- Das Gewerbe will Räume kaufen können, um ihre Existenz langfristig zu sichern, dafür gibt es zu wenig Angebote.
- Das bestehende unbebaute Gewerbeland muss mobilisiert und besser genutzt werden.
- Flächen für Unternehmer mit grossen Maschinen, Immissionen und hohem Lagerbedarf fehlen im grossen Umfang, damit solche Betriebe ideale Voraussetzungen im Ägerital finden.
- Das Gewerbeland der Korporation Unterägeri ist für Betriebe ausserhalb der Korporation nicht zugänglich.
- Gewerbezone Morgarten muss optimiert und erweitert werden. Umnutzungen von bestehenden Lagerflächen sind nur sehr schwer möglich.
- Es fehlt an günstigen Lagerräumlichkeiten von kleiner und mittlerer Grösse.
- Für das ausführende Gewerbe wird eine Erleichterung bei der Parkierung gewünscht.
- Die Gemeinden benötigen preisgünstigen Wohnraum für Beschäftigte.
- Der Ausbau des Datennetzes wird als sehr wichtig erachtet.

5.2.2 Konzept

Aus der Kombination der Gewerbeumfrage und der Gespräche konnten die Bedürfnisse des ansässigen Gewerbes ermittelt und die Erkenntnisse aus der Umfrage 2013 erneut bestätigt werden.

Die Arbeitsflächen in Oberägeri sind auf Räumlichkeiten in den Kernzonen im Ortszentrum und den Flächen der Wohn- und Arbeitszone WA3 in Morgarten und Alosen sowie der Arbeitszone Morgarten beschränkt. Die bestehende Arbeitszone Gyregg dient der Lagerung verschiedener Materialien und ist daher für die Ansiedlung von Betrieben nicht zulässig.



Ausschnitt Misch- und Gewerbebezonen Oberägeri (Quelle: zugmap.ch)



Ausschnitt Misch- und Gewerbebezonen Morgarten (Quelle: zugmap.ch)

Gemäss kantonalem Richtplan S. 1.1.6 setzt der Kanton Vorranggebiete für Arbeitsnutzung fest. In Oberägeri wird lediglich ein Gebiet in Morgarten aus-
geschieden. In diesem Gebiet ist abgesehen von betriebsnotwendigen
Wohnungen keine Wohnnutzung zulässig.



Auszug kantonales Vorranggebiet Arbeitsnutzung Morgarten (Quelle: zugmap.ch)

Die bestehende Reservebauzone Arbeitszone Morgarten hat sich in den letzten Jahren als nicht verfügbar erwiesen. Darüber hinaus ist das Terrain auf der besagten Fläche relativ steil und die Reservebauzone beträgt lediglich eine Tiefe von 12 m bis 15 m, was für mögliche Gewerbeneubauten zu beengend ist. Für die Weiterentwicklung und Neuansiedlung von Betrieben eignet sich die Fläche daher nicht.

Die einzigen bestehenden Reserven in der Gewerbezone Unterägeri sind im Eigentum der Korporation Unterägeri im Gebiet Rain. Die Nachfrage für diese Flächen ist sehr hoch. Mit der Ortsplanungsrevision Unterägeri wurde die Abgrenzung der betroffenen Gewerbezone so optimiert, dass die Fläche effizienter genutzt werden kann. Die Flächen der Korporation dienen insbesondere den Bedürfnissen der Korporationsgenossinnen und Korporationsgenossen. Für Betriebe ausserhalb der Korporation Unterägeri sind die Flächenreserven im Rain kaum zugänglich.

Aufgrund der beschränkten Flächen und Reserven im Ägerital sowie der erschwerten Zugänglichkeit für Betriebe ausserhalb der Korporation Unterägeri muss Oberägeri eigene Entwicklungsmöglichkeiten für das ansässige Gewerbe schaffen. Hierfür wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Erweiterung der Misch- und Gewerbebezonen überprüft.

Für eine reine Gewerbenutzung dient in Oberägeri lediglich die Arbeitszone Morgarten. Nach Prüfung der bestehenden Flächen wurde folgende Erweiterung und Optimierung als zielführend und angemessen betrachtet:



Abb. bestehend LW/RB AZ

Abb. neu AA/LW

Die vorgesehene Erweiterung der Arbeitszone umfasst eine Tiefe von rund 57 m, was für die Erstellung neuer Gewerbegebäude sinnvoll ist (vgl. Zonenplanänderung Nr. 12). Die Erschliessung erfolgt von der bestehenden Arbeitszone aus. Der Anschlusspunkt ist im kommunalen Richtplan festgesetzt. Im Sinne dieser Einzonung hat der Kanton die kantonale Siedlungsbegrenzung im Gebiet verschoben. Die bestehende Reservebauzone Arbeitszone Morgarten östlich der Einzonung bemisst knapp 1'590 m². Sie hat sich als nicht zweckmässig und nicht verfügbar erwiesen. Sie wird daher mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgezont.

Nördlich der Arbeitszone Morgarten soll zudem die Wohn- und Arbeitszone WA3 um 2'000 m² erweitert werden (vgl. Zonenplanänderung Nr. 13). Tatsächlich erfolgt aber keine Erweiterung der Bauzone, sondern ein flächengleicher Abtausch der Campingzone mit der Wohnzone. Dabei wird die Ersatzfläche statt der W2b im Sinne der Förderung von Arbeitsplätzen der WA3 zugeteilt.



Abb. bestehend W2b/UeCa

Abb. neu UeCa/Wa3

Gemäss Kanton Zug muss bei einer Erweiterung der Arbeitszone der Bedarf begründbar sein und durch eine regionale Übersicht untermauert werden. Mit den Branchengesprächen und der Gewerbeumfrage ist dies über das Ägerital erfolgt. Mit der vorgeschlagenen Einzonung wird zudem das bestehende Vorranggebiet Arbeitsnutzung zusätzlich gestärkt und die nicht verfügbare Reservebauzone ausgezont. Der Kanton sieht gemäss kantonalem Richtplan (G 3.1) eine Zunahme der Beschäftigtenzahlen auf 1'700 bis 2040 vor. Die Gemeinde Oberägeri hat diese Zahl 2021 erreicht. Um sie trotz steigender Automatisierung der Gewerbebetriebe und damit einem tendenziellen Rückgang der Beschäftigtenzahlen in der Industrie- und

Gewerbebranche halten zu können, müssen den bestehenden Betrieben Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Die vorgesehene Erweiterung der Arbeitsfläche bei Morgarten reagiert moderat auf die grosse Nachfrage nach zusätzlichen Flächen und sichert damit die Entwicklungsmöglichkeiten von ansässigen Betrieben.

5.3 Preisgünstiger Wohnraum

Die hohe Nachfrage an Wohnraum hat die Miet- und Wohnungspreise in Oberägeri ansteigen lassen. Mit den steigenden Preisen verändert sich die Bevölkerungsstruktur, was sich negativ auf das Gemeindeleben und die Anstellungssituation in ansässigen Betrieben auswirken kann. Im Sinne eines funktionierenden Gemeindelebens hat die Gemeinde Oberägeri im Herbst 2021 Dr. Hans Naef mit der Bedarfsanalyse zu preisgünstigen Wohnflächen in Oberägeri beauftragt. Dabei wurde das primäre Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum über das ortsansässige Gewerbe ermittelt. Dieses muss sich oft auf Beschäftigte abstützen, welche über grosse Distanzen zu pendeln. Dabei besteht sowohl das Risiko überhaupt geeignetes Personal zu finden wie auch dieses rasch wieder zu verlieren. Demnach beeinflusst ein ungenügendes Angebot an preisgünstigem Wohnraum die Entwicklung und den wirtschaftlichen Erfolg des ansässigen Gewerbes.

Unter preisgünstigem Wohnraum wird ein dauerndes Angebot an Wohnungen verstanden, deren Miete ein Drittel unter der Durchschnittsmiete der Gemeinde liegt und diese wiederum nicht mehr als ca. 30% des Durchschnittseinkommens ausmacht. Im Sinne der dauerhaften Sicherung entstehender preisgünstiger Wohnungen sollen diese dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz unterstellt werden. Um den Bedarf für Oberägeri abzuschätzen, wurde die Situation des Gewerbes überprüft und der Wohnflächenmarkt analysiert. Darüber hinaus sind Überlegungen zu anderen Einflussfaktoren eingeflossen.

Die durchschnittlichen Mietzinse in Oberägeri haben mittlerweile ein Niveau erreicht, welches für den Mieter mit Durchschnittseinkommen zu einer aussergewöhnlichen Belastung führen würde. Aufgrund des erreichten Mietniveaus einerseits und der Erkenntnisse aus der Gewerbeanalyse andererseits ist für Oberägeri davon auszugehen, dass theoretisch etwa 5% des Angebotes an Wohnflächen Mieten im günstigen Bereich aufweisen sollten. Bezogen auf den gesamten Bestand an Mietobjekten würde dies rund 100 Wohnungen entsprechen. Unter der Berücksichtigung bestehenden preisgünstigen Wohnraums und von Zupendlerkategorien, die keinen Wohnraum vor Ort präferieren – insbesondere auch solche aus Nachbargemeinden, ist der effektive Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum für Oberägeri bei ca. 50 bis 60 zusätzlichen Einheiten festzulegen (vgl. «Überlegungen bezüglich des Bedarfs an preisgünstigen Wohnflächen» im Anhang).

Die Gemeinde sieht vor, den entsprechenden Bedarf in den nächsten Jahren im Rahmen ihrer aktiven Liegenschaftsstrategie zu schaffen. Das

Angebot soll schrittweise aufgebaut werden. Eine erste Realisierungsphase könnte 2025 beginnen. Darüber hinaus ist die Gemeinde mit der Stiftung Ländli sowie der Korporation Oberägeri im Gespräch, welche im Rahmen ihrer Entwicklungsvorhaben preisgünstigen Wohnraum schaffen wird. Da sich die Gemeinde selbst in der Erstellungspflicht von preisgünstigem Wohnraum sieht, wird von Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision resp. allgemeinen Vorschriften in der Bauordnung abgesehen.

Die Gemeinde strebt an, verschiedene Liegenschaften (Grundstücke Nrn. 433, 440, 441, 445, 838, 2347, 312) im Baurecht für die Erstellung preisgünstigen Wohnraums Wohnbaugenossenschaften zur Verfügung zu stellen. In Baurechtsverträgen werden dabei Rahmenbedingungen der Wohnraum-erstellung definiert. Gemeinsam mit einer Unterstellung unter das kantonale Wohnraumförderungsgesetz ist die dauerhafte Sicherung preisgünstigen Wohnraums dadurch gegeben. Der Evaluationsprozess mit Zuger Wohnbaugenossenschaften zur Realisierung des Vorhabens ist noch nicht abgeschlossen.

5.4 Innenentwicklung

Mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (in Kraft seit 1. Mai 2014) wird die Erweiterung der Bauzonen stark beschränkt. Der zukünftige Flächenbedarf soll zu grossen Teilen innerhalb der bestehenden Bauzonen der Gemeinde gedeckt werden. Um dies sicherzustellen, soll insbesondere an zentralen Lagen eine effiziente Nutzung der Grundstücke und damit eine Innenentwicklung ermöglicht werden.

Der kantonale Richtplan sieht in Oberägeri keine spezifischen Gebiete für Innenentwicklung resp. Verdichtung vor (vgl. kantonaler Richtplan S 1).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde untersucht, wo und in welcher Weise Oberägeri die Innenentwicklung spezifisch fördern kann. Es hat sich gezeigt, dass grosse Arealentwicklungen – abgesehen vom ZVB-Areal – aufgrund der fehlenden Flächen in Oberägeri keinen wesentlichen Anteil mehr zur Innenentwicklung beitragen. Die meisten grösseren Flächen sind bereits überbaut oder beplant. Daher wurde insbesondere untersucht, in welchen bebauten Gebieten eine Verdichtung angestrebt werden soll. Zur Eruiierung möglicher Innenentwicklungsgebiete wurde deren Funktion und Lage (Zentralität und Erschliessung) sowie die Einbettung miteinbezogen.

Aufgrund der Analyse reagiert die Gemeinde Oberägeri in der Ortsplanungsrevision mit folgenden Ansätzen auf den wachsenden Druck, die Siedlung im Innern weiterzuentwickeln:

- Ortsbaulich begründbare Ausnützungserhöhungen
- Abstandsreduktionen

Konkret setzt die OPR folgende Massnahmen für eine kleinräumige Innenentwicklung um:

- Reduktion grosser Grenzabstand in der W2b von 9 m auf 7 m
- Reduktion grosser Grenzabstand in der W3 von 9 m auf 7 m
- Reduktion grosser Grenzabstand in der Kernzone A von 6 m auf 3.5 m
- Erweiterung Kernzone (Zonenplanänderung Nr. 18)
- Punktuelle Aufzonungen von W2a zu W2b (Zonenplanänderungen Nr. 15, 16 und 21)
- Punktuelle Aufzonungen von W2b zu W3 (Zonenplanänderungen Nr. 17, 20 und 23)

Aufgrund der Bodenknappheit bietet die Entwicklung innerhalb der Siedlung – auch die angestrebte kleinräumige Innenentwicklung – für die Schaffung preisgünstiger Wohnflächen und für die Förderung von preisgünstigem Wohnungsbau eine zusätzliche Chance.

5.5 Klima, Umwelt und Landschaft

Oberägeri soll sich qualitativ weiterentwickeln. Dabei soll immer eine gute Gesamtwirkung und eine hohe Qualität der Aussenräume angestrebt werden. Die Umgebungsgestaltung im Siedlungsraum prägt nicht nur das Erscheinungsbild, sondern auch das Lokalklima und die Biodiversität massgeblich. Mit der Revision der Bauordnung finden neben den gestalterischen Anforderungen an die Aussenräume auch die Themen Klima, Umwelt und Landschaft Eingang.

5.5.1 Hohe Biodiversität

Unter Biodiversität wird die Vielfalt der Pflanzen- und Tierarten, inklusive deren genetische Vielfalt innerhalb einer Art, sowie die biologische Vielfalt der Lebensräume verstanden. Die Biodiversität ist stark bedroht und der Klimawandel beschleunigt das Artensterben zusätzlich. Für den Menschen ist die Vielfalt von Lebensräumen und Arten essenziell, daher soll die Biodiversität erhalten und gefördert werden. Die Ortsplanung kann einen Beitrag dazu leisten: Innerhalb und ausserhalb der Siedlung müssen ausreichend grosse und qualitativ hochwertige Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie ausreichend Flächen und Gewässer mit natürlicher Dynamik erhalten und vernetzt werden. Im Sinne der Biodiversität sollen heimische und standortgerechte Pflanzen in Oberägeri verwendet werden. Pflanzenarten, die in die Schweiz eingeschleppt wurden, sich hier stark ausbreiten und einheimische Arten verdrängen – also invasive Neophyten – sind zur Förderung der heimischen Arten zu meiden.

Reine Steingärten weisen einen tiefen ökologischen Wert auf. Sie kommen dem Ansatz einer hohen Biodiversität und einer ökologisch hochwertigen Umgebungsgestaltung nicht nach. Darüber hinaus unterstützen sie über die steinige Oberfläche die Erhitzung an heissen Sommertagen und entsprechen damit nicht der angestrebten klimaangepassten Entwicklung.

5.5.2 Minimale Versiegelung

Um das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs möglichst wenig zu beeinträchtigen, soll Regenwasser wo immer möglich gespeichert, verdunstet und versickert werden. Jede Dachbegrünung speichert eine gewisse Menge Regenwasser und lässt dieses auf dem Dach verdunsten. Darüber hinaus ermöglichen unversiegelte Flächen einen verzögerten Wasserabfluss bei heftigen Niederschlagsereignissen und somit einen natürlichen Hochwasserschutz. Daher soll die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten werden.

5.5.3 Landschaftsverträglichkeit

Siedlungsränder sind Trennlinien zwischen Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebieten. Um die Naturräume im Ägerital nicht durch eine harte Kante negativ zu beeinflussen, sollen die Siedlungsränder umsichtig gestaltet werden. Hierfür eignen sich Sträucher und Bäume, wodurch Hausfassaden gegenüber der offenen Landschaft eingebettet werden. Da sie so weniger exponiert in Erscheinung treten, wird damit eine landschaftsverträgliche Gestaltung am Siedlungsrand unterstützt. Aus funktionalen Gründen ist zudem wichtig, dass der Siedlungsrand für Kleintiere durchlässig gestaltet wird und keine durchgehenden Mauern oder Einzäunungen aufweist.

Sichtbare Untergeschosse prägen den Ort aus der Fussgängerperspektive sehr stark. Solche weisen meist Tore zu Tiefgaragen, davor liegende kahle Asphaltflächen und ansonsten mehrheitlich geschlossene, wenig ansprechende Fassaden auf. Diese Gestaltung wirkt sich deutlich negativ auf das Lokalklima, den Lebensraum, die Atmosphäre und Attraktivität der Gemeinde aus. In einer Gemeinde wie Oberägeri, in der viele Gebäude an Hanglagen erstellt werden, ist die Wirkung durch sichtbare Untergeschosse auf das Ortsbild unbedingt mitzudenken. Zwar ist es erschliessungstechnisch sinnvoll, Tiefgaragenzugänge an ohnehin sichtbaren Untergeschossen anzuordnen, allerdings soll das Ortsbild nicht zu stark beeinträchtigt werden. Im Sinne einer landschaftlichen und ortsbaulichen Einbettung darf jeweils höchstens ein Untergeschoss pro Gebäude in Erscheinung treten.

5.5.4 Lichtverschmutzung

Unter Lichtverschmutzung versteht man die künstliche Aufhellung des Nachthimmels mit schädlichen oder lästigen Auswirkungen auf Menschen und Natur. Licht, das nach oben abgestrahlt wird, bewirkt ein diffuses Leuchten und eine Aufhellung des Nachthimmels. Über Europa wird die Nacht Jahr für Jahr um 10% heller. Eine ursprüngliche, natürliche Dunkelheit besteht in der Schweiz tatsächlich überhaupt nicht mehr. Bei der Lichtverschmutzung handelt es sich um eine anerkannte Form von Umweltverschmutzung, die gemäss Umweltschutzgesetz möglichst zu vermeiden ist.

Das künstliche Licht «verschluckt» nicht nur die Sterne am Nachthimmel, sondern es stört die Orientierung von Vögeln, Insekten, Fledermäusen und anderen Lebewesen. Dies kann für Tiere Erschöpfung, Verletzung oder gar

den Tod zur Folge haben. Darüber hinaus sollte das künstliche Licht auch aus Energiespargründen vermieden werden.

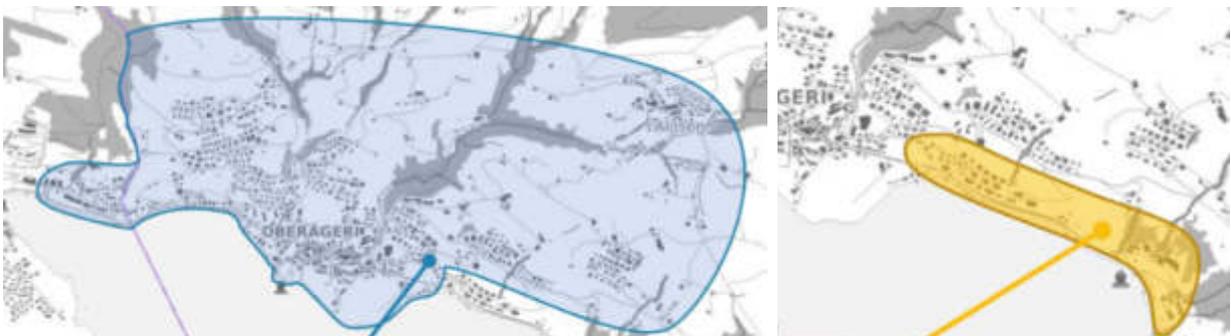
Grundsätzlich sollten Lichtquellen im Sinne des Umweltschutzes weder horizontal noch gegen den Himmel ausgerichtet werden und als blosses Gestaltungselement vermieden werden. Darüber hinaus sind die Beleuchtungsstärke, Abschirmungen sowie die Lichtfarbe kritisch zu prüfen und die Betriebszeiten einzuschränken.

5.5.5 Vogelschutz

Allein in der Schweiz kommen jährlich hunderttausende Vögel durch Kollisionen mit Glas um. Der Tod an der Scheibe bildet damit eines der grössten Vogelschutzprobleme überhaupt. Davon betroffen sind fast alle Vogelgruppen, darunter auch seltene und bedrohte Arten. Grund für die Kollisionen ist, dass Vögel oft Glas nicht erkennen, sondern nur Bäume, Sträucher und Himmel sehen, die sich darin spiegeln oder dahinter befinden. Ob eine Glasscheibe für Vögel gefährlich ist oder nicht, liegt an ihrem Standort, der Sonneneinstrahlung, der Höhe und der Umgebung. Bei grossflächig verglasten Gebäudefassaden oder Balkongeländer ist das Kollisionsrisiko besonders hoch. Sobald Glas- und Fassadenflächen für Vögel wahrnehmbar sind, können sie die Gefahr umfliegen. Bei Neubauten ist dies zu beachten.

5.5.6 Energie

Für die Wärmeverbunde Oberägeri Dorf, Ländli und Lutisbach wurden bereits Machbarkeitsstudien erstellt. In diesem Rahmen wurden in einem ersten Schritt die zeitkritischen Grossverbraucher erfasst, das Gesamtpotenzial eruiert und sinnvolle Energiequellen festgelegt. Seewasser- und Biomassenutzung werden als gut bis sehr gut geeignet erachtet und sind zudem CO₂-neutral. Im nächsten Schritt wurden Standorte für mögliche Energiezentralen gesucht, die Auslegung entsprechender Anlagen definiert und mit einer Kostenrechnung hinterlegt.



Einzugsgebiet Dorf und Mittenägeri (blau), Breiten-Ländli (orange), Projektstand Juli 2022

5.6 Elektrische Übertragungs- und Verteilnetze

Gemäss kantonalem Richtplan E 15.2.3 haben die Gemeinden ihre unbebauten Bauzonen auf die minimalen Abstände von Hochspannungsleitungen und Unterwerken zu prüfen und veranlassen Auszonungen, raumplanerische Optimierungen oder Verlegungen der Leitungen in enger Zusammenarbeit mit den Leitungsbetreibenden. Im Rahmen von Einfachen und Ordentlichen Bebauungsplänen ist der Sorge vor nichtionisierenden Strahlen grosses Gewicht beizumessen.

Gemäss aktuellem kantonalem Richtplan gibt es in der Gemeinde Oberägeri keine Hochspannungsleitungen. Die CKW AG verfügt über eine Hochspannungsfreileitung 50 kV bei Morgarten, ebenfalls ausserhalb der Bauzone in 300 m Entfernung zur bestehenden Arbeitszone. In Bezug auf Hochspannungsleitungen besteht daher kein Handlungsbedarf. Die WWZ Netze AG verfügt über keine Leitungen im Gemeindegebiet Oberägeri. Es bestehen keine Hindernisse für die vorliegende Ortsplanungsrevision.

6 Bauzonenbedarf und -kapazität

6.1 Wohnraumbedarf der Gemeinde

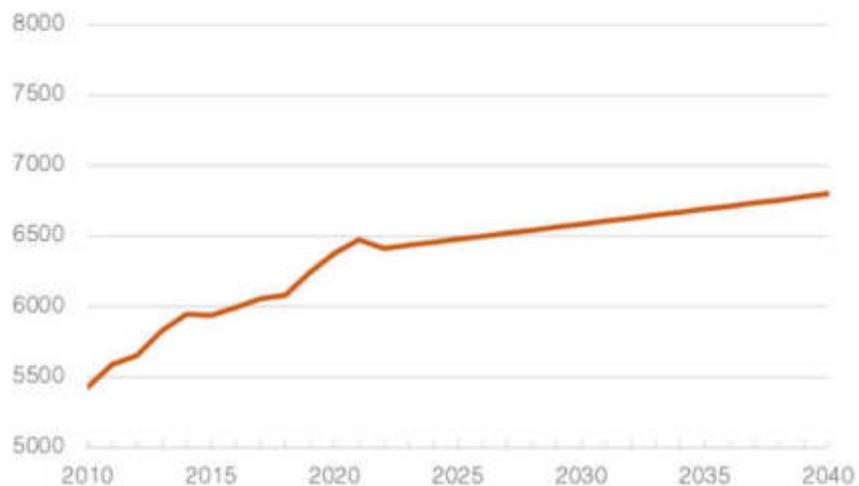
Der Kanton Zug sieht für Oberägeri bis 2040 ein Bevölkerungswachstum auf 6'800 Einwohnende vor; für die Jahre 2022–2040 bedeutet dies ein Wachstum um insgesamt 385 Personen bzw. 21 Personen pro Jahr, bzw. 0.31% pro Jahr.

Die Gemeinde Oberägeri wies in den Jahren 2011–2022 ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von 1.42% auf:

| Bevölkerungswachstum (%) | |
|--------------------------|-------------|
| 2011 | 3.04 |
| 2012 | 1.09 |
| 2013 | 3.10 |
| 2014 | 2.09 |
| 2015 | -0.17 |
| 2016 | 0.91 |
| 2017 | 1.08 |
| 2018 | 0.36 |
| 2019 | 2.68 |
| 2020 | 2.21 |
| 2021 | 1.46 |
| 2022 | -0.77 |
| Ø | 1.42 |

Kennzahlen Bevölkerung (Quelle: Fachstelle für Statistik des Kantons Zug, Stand Sept. 2023)

Die Zahlen zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung können durch die Verdichtung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes überschritten werden. Hingegen sind Einzonungen nur bis zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung durch das Wachstum begründbar.



Bevölkerungsentwicklung bis 2040 – mit jährlichem Wachstum von 0.31 bis 1.42% (Quelle: Fachstelle für Statistik des Kantons Zug/KEEAS AG, Stand September 2023)

Die Gemeinde Oberägeri strebt gegenüber dem Wachstum seit 2010 ein geringeres und der Dorfgrösse angemesseneres Wachstum bis 2040 an.

Oberägeri weist 2019 einen Wohnungsbestand von 2'971 Einheiten auf. Diese verteilen sich wie folgt auf die nachfolgenden Gebäudetypen:

| | |
|------------------------------------|-------|
| Einfamilienhäuser | 492 |
| Mehrfamilienhäuser | 1'921 |
| Wohngebäude mit Nebennutzung | 458 |
| Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung | 100 |

Der langjährige Zuwachs liegt bei 50 Wohneinheiten pro Jahr. Die Leerwohnungsziffer liegt unter 1% und in der Regel etwa bei der Hälfte des Schweizer Leerstands.

Im Jahr 2021 betrug der Wohnungsbestand 3'034 Einheiten. Unter der Annahme, dass sowohl die durchschnittliche Wohnungsbelegung wie auch die Leerwohnungsziffer in den nächsten Jahren in einem ähnlichen Rahmen bleiben, und dass die Bevölkerungsentwicklung der kantonalen Prognose entspricht, weist die Gemeinde Oberägeri zwischen 2022 und 2040 einen zusätzlichen Wohnungsbedarf von rund 180 Einheiten auf.

6.2 Bedarfsnachweis zur öffentlichen Zone

Gemäss kantonalem Richtplan sind die Zuger Gemeinden verpflichtet, in ihren Nutzungsplänen die Bedürfnisse der öffentlichen Bauten von Bund, Kanton und Gemeinden sowie raumwirksamer und im öffentlichen Interesse stehender Vorhaben zu berücksichtigen (S 9.2.1). Öffentliche Vorhaben sind in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen anzuordnen. Deren Zweck ist in § 26 PBG des Kantons Zug wie folgt definiert: «Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.»

6.2.1 Bestand Zone des öffentlichen Interesses

In der Gemeinde Oberägeri bestehen heute 13.1 ha Flächen in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB). Die Flächen sind weitgehend überbaut und umfassen Rathaus, Kirchen, Friedhof, Schulen, Park-, Sport- und Spielflächen, Schwimmbad, Alterszentrum, Feuerwehr, Mehrzweckanlage und Ökihof. Insbesondere das Ägeribad und das Alterszentrum Breiten nehmen dabei wichtige regionale, wenn nicht überregionale Funktionen wahr.



Übersicht über die Bestandsflächen OelB (blau)

| | Standort | Fläche | Nutzung heute |
|----|--------------|------------------------|--|
| 1 | Fischmatt | 2'267 m ² | Schule: Grundstufe, Parkierung |
| 2 | Eggstrasse | 400 m ² | unbebaut |
| 3 | Lettersmatt | 10'670 m ² | Landwirtschaftliche Nutzung |
| 4 | Wassermattli | 2'187 m ² | Ökihof |
| 5 | Seeplatz | 13'218 m ² | Studenhütte, Trockenplatz, Schiffsanlegestelle, Parkanlage mit Tennisplatz, Spielplatz |
| 6 | Ägeribad | 18'682 m ² | Öffentliches Strand- und Hallenbad |
| 7 | Küfergasse | 1'757 m ² | Alterswohnungen, Pfrundhaus |
| 8 | Hofmatt | 21'024 m ² | Feuerwehr, Werkhof, Schule: Grund-, Primar-, Oberstufe, Sportanlage |
| 9 | Friedhof | 6'190 m ² | Kirche, Friedhof |
| 10 | Maienmatt | 11'261 m ² | Mehrzweckanlage, Rathaus |
| 11 | Kirchmatt | 1'157 m ² | Schule: Grundstufe |
| 12 | Breiten | 28'330 m ² | Alterszentrum |
| 13 | Alosen | 6'427 m ² | Kirche, Mehrzweckgebäude |
| 14 | Haselmatt | 933 m ² | Kirche |
| 15 | Haselmatt | 3'639 m ² | Schule: Grund- und Primarstufenklassen, Sportfläche |
| 16 | Buechwäldli | 1'798 m ² | Morgartenhütte, Veranstaltungsraum |
| | Total | 129'941 m ² | |

In der Gemeinde Oberägeri bestehen heute 2 ha Flächen in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung und Erholung (OeIF). Dabei wird bisher nicht zwischen den Nutzungszwecken Freihaltung und Erholung unterschieden.



Übersicht über die Bestandsflächen OeIF (grün)

| | Standort | Fläche | Zweck heute |
|---|-------------|-----------------------|--|
| 1 | Erliberg | 889 m ² | Freihaltung gegenüber Lutisbach und Waldfläche |
| 2 | Halten | 678 m ² | Freihaltung gegenüber Waldfläche |
| 3 | Egg | 839 m ² | Freihaltung gegenüber Waldfläche |
| 4 | Chalchrain | 911 m ² | Freihaltung gegenüber Alisbach und Waldfläche |
| 5 | Alosen | 57 m ² | Freihaltung gegenüber Waldfläche |
| 6 | Eichli | 587 m ² | Freihaltung gegenüber Waldfläche |
| 7 | Ländli | 14'049 m ² | Parkanlage Areal Ländli |
| 8 | Buechwäldli | 2'099 m ² | Morgartendenkmal |
| | Total | 20'109 m ² | |

6.2.2 Bedarf Zone des öffentlichen Interesses bis 2040

Gemäss kantonaler Bauzonenstatistik 2022 liegt die unbebaute Fläche OeIB in Oberägeri bei 3 ha (23.2%) von insgesamt 13 ha. Im Gegensatz dazu liegt dieser Wert in Unterägeri bei lediglich 0.2 ha oder 1.2%. Die gesamte OeIB Fläche bezogen auf die Bevölkerungszahl ergibt einen Verbrauch von 20.5 m² OeIB pro Einwohnenden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde evaluiert, ob die erforderlichen Flächen für öffentliche Nutzungen, für alle heutigen und künftigen Aufgaben bis ins Jahr 2040, im Siedlungsgebiet von Oberägeri vorhanden sind. Als Grundlage diente unter anderem die Schulraumplanung, die 2016 erarbeitet wurde. Es zeigte sich, dass der Bedarf für öffentliche Nutzungen sogar deutlich geringer ist, als er bisher vorgesehen wurde.

Sowohl die Flächen für Rathaus und Kirchen wie auch Schulen entsprechen dem heutigen Bedarf und bieten auch Platz für die künftigen Aufgaben, die bis 2040 zu erwarten sind.

Areal Maienmatt

Für das Areal Maienmatt wurde im Jahr 2020 eine Potenzialstudie durchgeführt (vgl. Anhang). Dabei wurden verschiedene Varianten für die Unterbringung folgender Nutzungen untersucht:

- Gemeindeinfrastrukturen (Werkhof und Feuerwehr)
- Schule, Sporthalle, Sport- und Fussballfelder
- Freizeit (Kletterhalle)
- Wohnen

Dabei wurden verschiedene Kombinationen teilweise mit Erhalt des Bestands geprüft. Die Studien zeigen, dass das Potenzial des Areals Maienmatt gross und vielfältig ist. Mittelfristig wird die bestehende Nutzung auf dem Areal weitergeführt, längerfristig ist die Entwicklung gemäss einer der Entwicklungsvarianten oder einer anderen öffentlichen Nutzung denkbar.

Schulraumplanung

Die Schulanlagen in Oberägeri verteilen sich auf vier Areale und sieben Schulgebäude. Sie beherbergen rund 600 Schulkinder und sind Arbeitsplatz für 90 Lehrpersonen. Der Flächenbedarf der Schulanlagen wurde im Jahr 2016 und mit darauffolgenden weiterführenden Studien umfassend untersucht. Dabei wurden sowohl die Raumbestände wie auch die Aussenräume und deren Potenziale inklusiv der schulergänzenden Nutzungen wie Mittagstisch und Randstundenbetreuung sowie die prognostizierten Zahlen der Schulkinder und deren Flächenansprüche analysiert.

Mittel- bis längerfristig ist ein Platzbedarf für 7 Grundstufenklassen, 17 Primarstufenklassen und 9 Oberstufenklassen (Sekundarstufe I) sicherzustellen. Der Vergleich des Raumbestandes in den Schulbauten von 2016 mit dem Richtbedarf für die oben genannten Schulstufen zeigt, dass die Lehrpersonenbereiche sowie die Anzahl und Flächen der Schulräume der Primar- und Oberstufe starke Defizite aufweisen und teilweise die bestehenden Raumgrössen nicht optimal sind. Insgesamt wurde ein Flächendefizit von bis zu 1'650 m² Nutzfläche ausgewiesen. Die Schulraumplanung sieht drei Ersatzneubauten auf dem Areal Hofmatt vor, wobei eine zusätzliche Reduktion der Aussenflächen möglichst verhindert werden soll.

Aufgrund der Knappheit des Aussenraums auf dem Schulareal Hofmatt wurden auch weitere Potenziale für die Schulerweiterung innerhalb der Gemeinde analysiert. Als mögliche Alternativen wurden die Grundstufenstandorte Kirchmatt und Fischmatt sowie die bisher unbebaute Fläche der OelB in der Lettersmatt geprüft. Dabei hat sich allerdings gezeigt, dass eine Konzentration im Gebiet Hofmatt für den Betrieb massgebende Vorzüge bringt. In diesem Zusammenhang hat sich die Möglichkeit für die Gemeinde ergeben, das Grundstück Nr. 347 mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom Dezember 2021 zu erwerben. Während das geschützte Gebäude Mitteldorfstrasse Nr. 4 in der Kernzone A bleiben soll, wird der Rest der Grundstücksfläche (knapp 1'300 m²) mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision der OelB als Erweiterung der Schulanlage Hofmatt zugewiesen. So wird zusätzlicher Spielraum für die langfristige Entwicklung des Areals Hofmatt gesichert. Die Prüfung der Lärmgrenzwerte (Beilage 6) stellt an Rändern der Erweiterungsfläche eine Überschreitung der Planungswerte fest (s. Zonenplanänderung Nr. 20). Entsprechende Massnahmen sind im Rahmen der Überbauung zu ergreifen.



Schema Erweiterung Hofmatt

Inzwischen ist die erste Etappe zur Bereitstellung des notwendigen Schulraums mit einem Ersatzneubau an der Hofmattstrasse 8 bereits umgesetzt. Darüber hinaus wurde auf dem Areal Hofmatt das alte Schulhaus wieder als Lagerhaus sowie für andere Vereinsaktivitäten hergerichtet. Um Nutzungskonflikte mit der Lagernutzung zu minimieren und eine sichere Aussenraumnutzung zu gewährleisten, soll daher die Feuerwehr vom Hofmatt Areal ausgesiedelt werden (mehr dazu nachfolgend bei Feuerwehr und Werkhof). So kann zusätzlicher Platz für die Weiterentwicklung der Schulanlage Hofmatt geschaffen und gleichzeitig eine verkehrsfreie und sichere Umgebungsgestaltung ermöglicht werden. Die Neugestaltung des Aussenraums Hofmatt Areal wird zurzeit im Zusammenhang mit einer möglichen Erweiterung der bestehenden Tiefgarage untersucht. Die Aufwertung des Aussenraums ist in den nächsten Jahren vorgesehen. In rund 10 Jahren sollen zudem die

Gebäude Hofmatt 2 und 3 nach Ablauf deren Lebensdauer ersetzt werden. In diesem Zusammenhang ist der zusätzliche Spielraum der Arealerweiterung durch die Umzonung an der Mitteldorfstrasse von grosser Wichtigkeit.

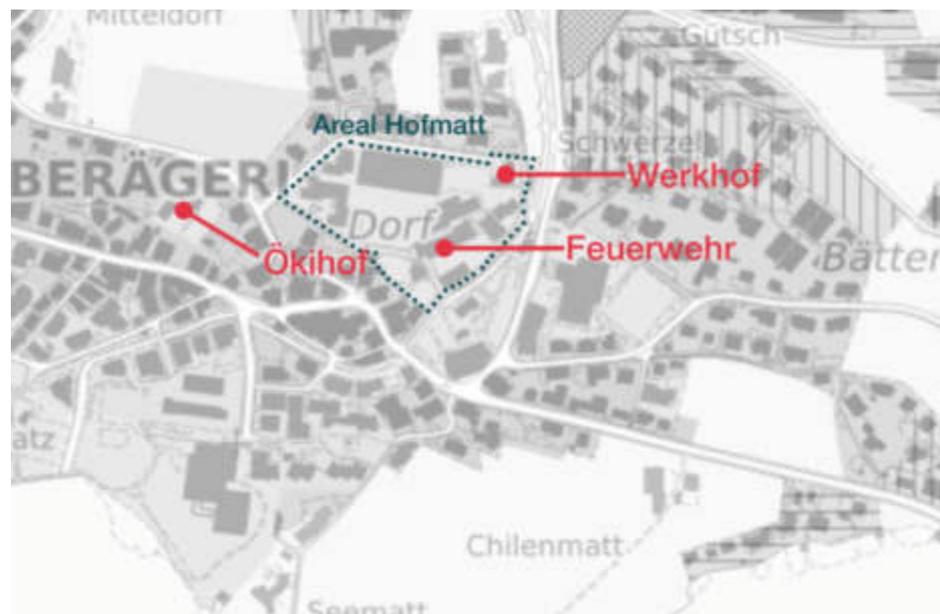
Abgesehen von den Entwicklungen auf dem Areal Hofmatt und dessen Erweiterung verfügt der Schulbetrieb Oberägeri über keine Erweiterungsbegehren. Für die langfristige Entwicklung der Schulanlagen Oberägeri sind demnach die bestehenden Flächen der OelB insbesondere durch das Entwicklungspotenzial Hofmatt ausreichend.

Schulergänzende Betreuung

Die Gemeinde hat mit Zustimmung der Gemeindeversammlung im Dezember 2021 das geschützte Objekt an der Mitteldorfstrasse 4 erworben. Es wird derzeit geprüft, ob diese Flächen für die schulergänzende Betreuung wie Mittagstisch und Randstundenbetreuung dienen können. Das Grundstück liegt heute in der Kernzone A und wird auch weiterhin so zoniert bleiben.

Feuerwehr, Werkhof und Ökihof

In direkter Nähe zum aktuellen Standort der Feuerwehr auf dem Areal Hofmatt wurde kürzlich das alte Schulhaus erneuert. Dieses steht nun wieder für die Lagernutzung von Schulklassen und Vereinen zur Verfügung. Die Lagernutzung steht allerdings in einem gewissen Konflikt mit Feuerwehrübungen und -einsätzen, da sich die verkehrliche Situation bei diesen Einsätzen nicht mit der Lagernutzung vereinbaren lässt. Angestrebt wird eine verkehrsfreie Umgebung für das Lagerhaus. Zurzeit finden daher Standortevaluierungen für eine Aussiedlung der Feuerwehr aus dem Areal Hofmatt statt.



Lageschema Feuerwehr, Werkhof, Ökihof heute

Neben der Aussiedlung der Feuerwehr wird auch der aktuelle Standort des Werkhofs überprüft. Der Werkhof auf dem Areal Hofmatt stösst mit seiner aktuellen Grösse an Grenzen. Eine Erweiterung am aktuellen Standort scheint möglich und sinnvoll.

Für den Standortwechsel der Feuerwehr wurde mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ein Auftrag im kommunalen Richtplan erstellt.

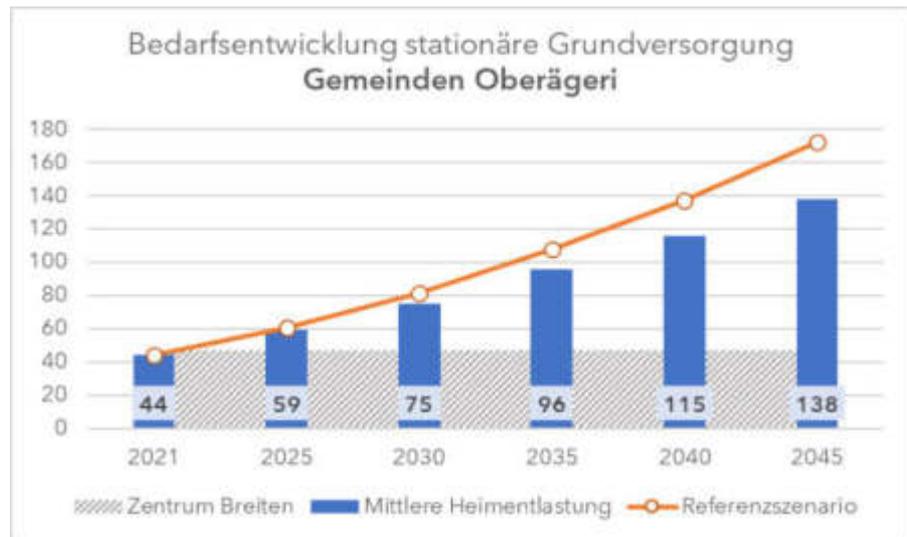
Der Ökihof befindet sich sehr zentral auf dem Areal Wassermattli hinter dem Restaurant Falken. Das entsprechende Grundstück würde sich aufgrund der zentralen Lage auch bestens für andere Nutzungen eignen. Die Verkehrssituation vor Ort durch die Zufahrten zum Ökihof ist nicht optimal und sollte optimiert werden. Diverse alternative Standorte für den Ökihof wurden geprüft und aus unterschiedlichen Gründen verworfen.

Längerfristig ist demnach der Standort für die Feuerwehr zu prüfen. Die Potenzialstudie Maienmatt hat gezeigt, dass diese auf dem Areal Platz finden könnte. Bei den laufenden Standortevaluationen werden aber auch andere Standorte auf ihre Eignung geprüft. Die besagten Nutzungen können innerhalb der bestehenden Bauzone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen umgesiedelt werden. Fest steht auch, dass hierfür die Fläche in der Lettersmatt nicht vorgesehen wird.

Alters- und Pflegeeinrichtungen

Gemeinsam mit der Gemeinde Unterägeri wurde 2024 eine Studie «Wohnen, Betreuung und Pflege im Alter im Ägerital» fertiggestellt. Der Bedarf für Pflegebetten in der Gemeinde Oberägeri steigt demnach bis 2045 stark an. Die Bevölkerungsgruppe 80+ wächst zwischen 2021 und 2045 um voraussichtlich knapp 300 Prozent. Bei Demenzfällen wird bis 2045 eine Zunahme von 250 Prozent prognostiziert. Entsprechend der demographischen Entwicklung verdreifacht sich der Bedarf an Pflegebetten in der Gemeinde in diesem Zeitraum annähernd. Dies entspricht 2045 einem Bedarf von 138 Betten. Das heutige Angebot an Pflegebetten im Ägerital ist dabei ausgeschöpft.

In Oberägeri soll laut Empfehlung der Studie ein Neubau für ein Pflegezentrum mit mindestens 80 Betten bis 2030 erstellt werden. Der genaue Standort ist noch in Abklärung, konkret im Gespräch sind u.a. die Areale Wassermattli, Maienmatt und Breiten, welche neu (Wassermattli) alle in der OelB liegen. Die OelB umfasst ausreichende und geeignete Flächen und Standorte für die Realisierung der benötigten Pflegeeinrichtungen gemäss Studie.



Bedarfsentwicklung stationäre Grundversorgung Oberägeri (Quelle: ValeCura 2024)

- Areal Wassermattli

In Reaktion auf die erstellte Studie zur Altersversorgung im Ägerital wurde im Auftrag der Gemeinde Oberägeri eine Volumenstudie für eine Alters- und Pflegeeinrichtung auf dem Areal Wassermattli erarbeitet. Insgesamt wird dabei von einer Nettogeschossfläche von 5'000 bis 5'500 m² ausgegangen. Die Studie bestätigt die grundsätzliche Machbarkeit der Erstellung der 80 benötigten Pflegebetten und 14–18 zusätzlichen Alterswohnungen.

- Areal Breiten

Das Zentrum Breiten befindet sich südöstlich des Dorfzentrums in unmittelbarer Nähe zum Seeufer. Dabei handelt es sich um einen Dienstleistungsbetrieb für ältere Menschen, die Unterstützung und Begleitung benötigen. Die Betreiberin des Zentrums Breiten ist die Bürgergemeinde Oberägeri. Sie erwarb im Jahr 1870 den Bauernhof und richtete darin ein Armen- und Waisenhaus ein. 1944 wurde der bestehende Hof zum Bürger- und Altersasyl St. Josef umgebaut, um den gestiegenen Ansprüchen an ein Wohn- und Pflegeheim zu entsprechen.



Bürger- und Alterssiedlung St. Josef im Breiten (Quelle: Ortskundliche Sammlung Ägerital)

Nachdem das Bürgerheim St. Josef trotz Erweiterung auf das Seemattli (1968) zu klein geworden war, wurde auf dem Areal Breiten das Alters- und Pflegeheim Breiten gebaut und 1982 eingeweiht. 1996 ergänzte die Bürgergemeinde das Angebot mit dem Bau der Alterswohnungen und reagierte damit auf die neuen Bedürfnisse nach selbstständigem Wohnen im Alter. Eine gesamtheitliche Sanierung des Zentrums erfolgte 2011.

Seit einiger Zeit beschäftigt sich die Bürgergemeinde mit Gedanken und Studien für die künftige Entwicklung des Zentrums. Das Areal Breiten bietet grosse Entwicklungsreserven für den Ausbau des Pflegebetriebs in der Gemeinde. Die bisherigen Untersuchungen zeigen, dass diese trotz einer allfälligen Erweiterung des Zentrums voraussichtlich nicht ausgeschöpft werden. Neben der Bedarfsanalyse der Pflegestufen wird daher auch untersucht, welche Nutzungen neben den Alters- und Pflegeangeboten am Standort Breiten ggf. sinnvoll sind (z.B. andere öffentliche Infrastrukturen oder soziale Wohnformen). Das Resultat dieser Untersuchungen kann dazu führen, dass die bestehende Zonierung angepasst wird. Bis die Erkenntnisse vorliegen, wird die OelB auf dem Areal Breiten belassen und die Fläche offiziell von der laufenden Ortsplanungsrevision ausgenommen. Wenn die entsprechenden Resultate vorliegen, kann nach der OPR bei Bedarf eine Teilrevision erfolgen.

Areal Lettersmatt

Die grösste nicht überbaute Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen bildet die Fläche der Lettersmatt. Sie ist in privatem Eigentum, umfasst etwas über eine Hektare und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wurde ursprünglich gesichert, um den Ausbau der Schule an zentraler Lage zu ermöglichen. Für die Erweiterung der Schulanlage wird die Fläche nun allerdings nicht benötigt. Auch für weitere öffentliche Infrastrukturen ist sie nicht vorgesehen, da andere besser geeignete Flächen im Eigentum der Gemeinde oder der Bürgergemeinde hierfür bereitstehen.

Die Eigentümerschaft der Lettersmatt hat bei der Gemeinde einen Antrag zur Auszonung der Fläche gestellt. Grund dafür ist die Ablehnung eines Verkaufs oder die Abgabe eines Baurechts sowie die landwirtschaftliche Nutzung, die dort auch weiterhin bestehen bleiben soll. Nachdem sämtliche Flächen der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sowie deren Entwicklungspotenziale mit dem Flächenbedarf der öffentlichen Nutzungen abgeglichen wurden, hat sich gezeigt, dass die Lettersmatt nicht nur nicht für den ursprünglichen Zweck der Erweiterung der Schule in Frage kommt, sondern auch für keine anderen öffentlichen Nutzungen benötigt wird. Aus diesem Grund hat die Gemeinde entschieden, dem Antrag der Grundeigentümerschaft nachzukommen und die Fläche auszuzonen (vgl. Kap. 7.2 Zonenplanänderung Nr. 5).



Abb. bestehend OelB

Abb. neu LW

Flächenbedarf Flucht und Asyl

In den gemeindlichen Ortsplanungsrevisionen muss der in Zukunft erhöhte Flächenbedarf für die Unterbringung von Personen des Asyl- und Flüchtlingsbereichs berücksichtigt werden. Diese soll vornehmlich in der OelB und mit einem Fokus auf Kollektivunterbringung erfolgen. Der Durchschnitt zwischen den Szenarien hoch und tief des Kantons Zug ergibt ein Wachstum des Wohnflächenbedarfs von rund 1'700 m² bis 2040. Dieses entspricht dem Zeithorizont der Ortsplanungsrevision und wird hier verwendet.

Der theoretische Zonenflächenbedarf beläuft sich auf rund 2'400 m². Da die OelB keine Angaben bezüglich der Dichte macht, orientiert die Berechnung des Bedarfs sich an den Vorgaben der Zone W3. Die häufig an die OelB angrenzende dreigeschossige Bebauung mit einer Ausnutzungsziffer von 0.7 scheint der Nutzung angemessen, bei einer dichteren Bebauung würde sich der Flächenbedarf entsprechend verkleinern. Die Realisierung des Bedarfs von 2'400 m² ist innerhalb der neuen Flächen OelB möglich.

| | |
|--------------------------------------|---|
| Bedarf Wohnfläche 2040 Szenario hoch | 2'266 m ² |
| Bedarf 2040 Szenario tief | 1'123 m ² |
| Durchschnitt Szenarien 2040 | 1'694.5m ² |
| Flächenbedarf 2040 mit AZ 0.7 | 1'694.5 m ² : 0.7 ≈ <u>2'400 m²</u> |

Übersicht zur Änderung der OelB

Gemäss den Ausführungen weiter oben wird die OelB-Fläche der Gemeinde Oberägeri durch die Auszonung der Fläche Lettersmatt insgesamt um 0.77 ha auf 12.255 ha reduziert.

| | |
|---|-------------------------|
| Gesamtfläche OelB heute | 129'941 m ² |
| Auszonung für landwirtschaftliche Zwecke | - 10'670 m ² |
| Umzonung für Reserven Schulanlage Hofmatt und Wassermattli | + 2'971 m ² |
| Arrondierung aufgrund Waldfeststellung | + 13 m ² |
| <hr/> | |
| Gesamtfläche OelB neu | 122'255 m ² |

6.2.3 Übersicht Unterscheidung OelF und OelE

Die bestehenden Freihalte- und Erholungsflächen der Gemeinde Oberägeri sind bisher alle derselben Zone zugeteilt. Mit der Ortsplanungsrevision soll nun der eigentliche Nutzungszweck festgelegt und so zwischen einer Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OelF) und einer Zone des öffentlichen Interesses für Erholung (OelE) unterschieden werden.

Der heutige Zweck, der weiter oben beschrieben wurde, zeigt klar auf, dass lediglich zwei der bisher sechs Flächen nicht der Freihaltung, sondern der Erholung dienen. Es sind dies die Parkfläche auf dem Areal Ländli und das Morgarten Denkmal beim Buechwäldli. Die beiden Flächen werden daher neu der OelE und die übrigen Flächen der OelF zugeteilt.

Da die Planung auf dem Areal Ländli noch nicht weit genug fortgeschritten sind, wird das Areal in der OPR nicht behandelt. Die Präzisierung des Zwecks der bestehenden OelF soll aber trotzdem vorgenommen werden, da dieser auch für die Zukunft gilt und für die weitere Planung wichtig ist. Die Zuteilung der bestehenden Fläche zur OelE ist lediglich als Präzisierung nicht aber als Umzonung zu verstehen. Daher wäre eine allfällige Umlegung oder Neuordnung der Erholungsfläche auf dem Areal Ländli nach Abschluss der Arealplanung im Nachgang der OPR im Rahmen einer Teilrevision weiterhin denkbar, ohne dass dadurch die Grundsätze der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit verletzt würden.

Analog zu den Flächen in den Gebieten Erliberg, Halten, Egg und Chalchrain dienen auch Flächen im Gebiet Trittlibach und Hasenlo der Freihaltung im Nahbereich einer Waldfläche. Zudem wird diese grüne Siedlungstrennung als landschaftlich wichtiges Element eingestuft. Mit der Ortsplanungsrevision wird es grundeigentümergebunden durch eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die OelF gesichert.



Abb. bestehend LW

Abb. neu OeF

Übersicht künftige Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung:

| Standort | Fläche | Flächenausscheidung |
|-------------|----------------------|---|
| Erliberg | 889 m ² | bestehend |
| Halten | 678 m ² | bestehend |
| Egg | 839 m ² | bestehend |
| Chalchrain | 911 m ² | bestehend |
| Alosen | 57 m ² | bestehend |
| Eichli | 562 m ² | Angepasst aufgrund von Waldfeststellung |
| Trittlibach | 2'856 m ² | neu |
| Total | 6'792 m ² | |

Übersicht künftige Zone des öffentlichen Interesses für Erholung:

| Standort | Fläche | Flächenausscheidung |
|-------------|-----------------------|---------------------|
| Ländli | 14'049 m ² | bestehend |
| Buechwäldli | 2'099 m ² | bestehend |
| Total | 16'148 m ² | |

6.3 Unbebaute Bauzone

Die Gemeinde hat verschiedene Grundeigentümerschaften zu Gesprächen gebeten, um deren Absichten für ihre Grundstücke zu erfahren und allfällige Entwicklungsvorhaben und -möglichkeiten anzusprechen. Neben den Entwicklungsschwerpunkten wurden auch Gespräche zu unbebauten Grundstücken und deren Verfügbarkeit geführt. Die Gemeinde sieht aber davon ab, die Verfügbarkeit dieser Grundstücke zu forcieren. Grund dafür ist das bereits heute vorhandene starke Wachstum der Gemeinde. Eine zusätzliche Beschleunigung wird nicht gewünscht.

Flächen, die fachlich nachvollziehbar längerfristig nicht verfügbar sind oder an denen kein Bedarf besteht, wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgezont (vgl. Kap. 7.2).

Die unbebauten Bauzonen sind folgender Übersicht zu entnehmen:



Übersicht 1 Grundstücke unbebaute Bauzone mit GS Nrn. (Grundlage: zugmap.ch)



Übersicht 2 Grundstücke unbebaute Bauzone mit GS Nrn. (Grundlage: zugmap.ch)

Die nachfolgende Tabelle weist die genügende Erschliessung der unbebauten Grundstücke nach resp. zeigt den Umgang, wenn die Erschliessung nicht genügend gegeben ist.

| Grundstück Nr. | Zonierung | Erschliessungssituation |
|----------------|-----------------|--|
| 42 | W2b | Grundstück ist Teil des Quartiergestaltungsplans Lutisbach / Erliberg. Die Bebauung ist bereits geplant. Mit den weiteren zugehörigen Grundstücken erfolgt die Erschliessung über den Lutisbachweg. |
| 43 | RB W2 und RB W3 | Das Grundstück ist sowohl über die Ehrlibergstrasse wie auch über die Schneitstrasse erschlossen. |
| 53 | W2b | Das Grundstück ist über die Schneitstrasse erschlossen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird ein Teil der Fläche, welcher am südlichsten und damit am weitesten von der Schneitstrasse entfernt liegt, ausgezont. |
| 62 | W2b | Das Grundstück ist über die Schneitstrasse und den Berghaltenweg erschlossen. Ein Bauprojekt liegt bereits vor. |
| 138 | W2b | Die unbebaute Fläche ist über die Grubenstrasse und die Verlängerung des Gubelwegs, die beide demselben Grundstück angehören, erschlossen. |
| 138 | RB W2 | Die Fläche wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgezont. |
| 150 | W2b | Das Grundstück ist über den Gubelweg erschlossen. |
| 169 | W2b | Das Grundstück ist über den Gubelweg erschlossen. |
| 174 | W2a | Das Grundstück ist über die Haglistrasse erschlossen. |
| 186 | W2b | Das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde. Aufgrund der Form und des geltenden Waldabstands ist die Fläche nicht bebaubar. Die Ausnützung soll transferiert und an anderer Stelle realisiert werden. Eine Erschliessung wird daher nicht benötigt. |
| 187 | W2b | Die Fläche in der Wohnzone ist über die Eggstrasse erschlossen. |
| 202 | W2b | Das Grundstück ist über die Eggstrasse erschlossen. |

| | | |
|------|------------|--|
| 264 | KA | Das Grundstück ist über die Poststrasse erschlossen. |
| 321 | KA | Das Grundstück ist über die Morgartenstrasse erschlossen. |
| 347 | KA | Das Grundstück ist über die Mitteldorfstrasse und die Hofmattstrasse erschlossen. |
| 382 | KA | Die Fläche gehört zum Areal Wassermattli, welches über das Grundstück Nr. 379 ab der Hauptstrasse erschlossen ist. |
| 430 | W2b | Das Grundstück ist über Im Müsli erschlossen. Die Realisierung eines Bauvorhabens ist im Gange. |
| 431 | OelB | Die OelB Fläche wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgezont. |
| 440 | W3 | Das Grundstück ist über die Hofmattstrasse und den Müsliweg erschlossen. |
| 476 | W2b | Das Grundstück ist über die Eggstrasse erschlossen. Es liegt ein Bauprojekt vor. |
| 500 | W2b | Die Erschliessung ist über das angrenzende Grundstück GS Nr. 499 gesichert, welches derselben Grundeigentümerschaft gehört. Bei einem allfälligen Verkauf ist die Erschliessung vertraglich zu sichern. |
| 533 | W2b | Das Grundstück ist über die Gulmstrasse erschlossen. Die grössere nördliche Fläche wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausgezont. |
| 604 | W2b | Das Grundstück ist über die Fichtenstrasse erschlossen. |
| 621 | W2a | Die Erschliessung ist über die Verlängerung des Alisbachwegs gesichert. Für die Verlängerung wurde bereits ein entsprechendes Grundstück ausgeschiedenen. Nach Aussage der Grundeigentümerschaft vom September 2021 sind auch die entsprechenden Wegrechte bereits erwirkt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde eine nördlichste Teilfläche des Grundstücks im Sinne der Bereinigung der Zonenabgrenzung eingezont. |
| 656 | W2b | Das Grundstück ist über den Müsliweg erschlossen. |
| 679 | W2b | Das Grundstück ist über den Holderbachweg erschlossen. |
| 790 | BsV Ländli | Das Grundstück wird über die Strasse Im Ländli erschlossen. Zurzeit laufen Abklärungen zur künftigen Entwicklung, weshalb das Areal von der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgeschlossen wurde. |
| 803 | W2a | Das Grundstück ist über die Hauptstrasse erschlossen. |
| 838 | W3 | Das Grundstück ist über den Bachweg erschlossen. |
| 942 | W1 | Das Grundstück ist über die Strasse Im Böschi erschlossen. |
| 958 | W1 | Das Grundstück ist über die Strasse Im Böschi und die Grindelstrasse erschlossen. |
| 1024 | WA3 | Das Grundstück ist über die Schwandstrasse erschlossen. |
| 1113 | W1 | Das Grundstück ist über die Grindelstrasse erschlossen. |
| 1119 | WA3 | Das Grundstück ist über die Schwandstrasse erschlossen. |
| 1159 | OelB | Das Grundstück wird mit den benachbarten GS Nrn. 1016 und 1018 als eine Einheit gesehen. Es ist zudem über die Schwandstrasse und den Kirchweg erschlossen. |
| 1200 | W2b | Das Grundstück ist über die nördlich davon gelegene Miteigentumsparzelle 1991 an der Gyreggstrasse erschlossen. |
| 1202 | W2b | Das Grundstück ist im Norden über die Gyreggstrasse erschlossen. |
| 1253 | W2b | Die Fläche ist Teil des Areals Eierhals, welches über die Hauptstrasse erschlossen ist. |
| 1288 | W2b | Das Grundstück ist über die Hauptstrasse erschlossen. |
| 1303 | W2b | Das Grundstück ist über die Hauptstrasse erschlossen. |
| 1338 | W2a | Das Grundstück ist über den Müslirain erschlossen. Die Realisierung eines Bauvorhabens ist im Gange. |

| | | |
|------|------|--|
| 1345 | W2b | Das Grundstück weist dieselbe Grundeigentümerschaft wie die benachbarte unbebaute Fläche GS Nr. 1386 auf. Es gelten dieselben Aussagen. |
| 1372 | RB A | Die Fläche ist schlecht bebaubar und nicht verfügbar. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wird sie daher ausgezont. Der Nachweis einer Erschliessung ist damit hinfällig. |
| 1383 | WA3 | Das Grundstück ist über die Sattelstrasse erschlossen. |
| 1386 | W2b | Das Grundstück reicht selbst bis zur Sattelstrasse, wenn auch die unbebaute Fläche nicht. Grosse Teile des Grundstücks liegen in der Camping Zone. Die nördliche unbebaute Bauzone kann problemlos über die Camping Zone erschlossen werden. Die südliche Fläche wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die Camping Zone ausgezont. |
| 1766 | W2a | Das Grundstück ist über die Haglistrasse erschlossen. |
| 1806 | W2b | Das Grundstück dient dem Reservoir. Die Ausnützung wurde anderweitig kompensiert. Eine Erschliessung ist daher nicht notwendig. |
| 1816 | W3 | Das Grundstück ist über den Althusweg erschlossen. |
| 1817 | W3 | Das Grundstück ist über die bestehende Stichstrasse ab dem Althusweg erschlossen. |
| 1826 | W2a | Das Grundstück ist sowohl über die Schneitstrasse wie auch den Hagliweg erschlossen. |
| 1944 | A | Das Grundstück ist über die Strassenparzelle 1876, die derselben Grundeigentümerschaft gehört, erschlossen. |
| 1947 | W2b | Das Grundstück ist über die Schwandstrasse erschlossen. |
| 1971 | OelB | Das Grundstück wird mit dem benachbarten GS Nr. 1124 als eine Einheit gesehen. Es ist somit über dieses am Kirchweg angehängt und erschlossen. |
| 1973 | OelB | Das Grundstück ist über die Morgartenstrasse erschlossen. Zurzeit laufen Abklärungen zur künftigen Entwicklung, weshalb das Areal von der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgeschlossen wurde. |
| 1979 | WA3 | Das Grundstück ist über den Sprützehusweg erschlossen. |
| 2022 | W2b | Aufgrund der Grundstücksgrösse und -form sowie dem Wald- und Strassenabstand lässt sich das Grundstück nicht überbauen. |
| 2035 | W2b | Das Grundstück ist über die Schwandstrasse erschlossen. |
| 2038 | W2b | Das Grundstück ist über die Ratenstrasse und die Schwandstrasse erschlossen. |
| 2046 | W1 | Das Grundstück ist über die Strasse Im Böschli erschlossen. |
| 2057 | W2b | Das Grundstück ist über die Gyreggstrasse sowie den Rainweg erschlossen. Für den östlichen Bereich wurden vom Flurweg Zugänge gesichert, die nun aber nicht benötigt werden. Die Erschliessung erfolgt für den östlichen Bereich und die nördlich angrenzenden Neueinzung ab Gyreggstrasse. Der kommunale Richtplan setzt dies fest. |
| 2114 | W2a | Die Erschliessung ist über die Verlängerung des Alisbachwegs gesichert. Für die Verlängerung wurde bereits ein entsprechendes Grundstück ausgeschiedenen. Nach Aussage der Grundeigentümerschaft vom September 2021 sind auch die entsprechenden Wegrechte bereits erwirkt. |
| 2181 | W2b | Die Grundeigentümerschaft besitzt auch das Grundstück südlich davon, das durch die Ratenstrasse erschlossen ist. Für die Erschliessung liegen entsprechende Konzepte und Erschliessungspläne vor. Sie gilt damit als gegeben. Bei einem allfälligen Verkauf ist die Erschliessung vertraglich zu sichern. Nördlich des Grundstücks erfolgt durch die Ortsplanungsrevision eine geringfügige Einzung. Für diese Fläche gilt dieselbe Aussage. |
| 2223 | W3 | Das Grundstück ist über die Rusenstrasse erschlossen. |

| | | |
|------------------------------------|-----|--|
| 2230 | A | Teile des Grundstücks sind bereits bebaut und über das benachbarte Grundstück, welches derselben Grundeigentümerschaft angehört, erschlossen. Die Fläche gilt demnach auch als erschlossen. |
| 2337 | W2b | Das Grundstück ist über Im Müsli erschlossen. Die Realisierung eines Bauvorhabens ist im Gange. |
| 2287 | W2b | Die Fläche ist Teil des Quartiergestaltungsplans Lutisbach/Erliberg. Die Dichte des Grundstücks wird durch die Überbauung entlang des Lutisbachwegs kompensiert. Das Grundstück muss daher nicht erschlossen |
| 2316 | W2b | Analog GS Nr. 42. |
| 2320 | W2b | Analog GS Nr. 42. |
| 2322, 2323, 2324, 2325, 2326 | W2b | Analog GS Nr. 42. |
| 2341 | W2b | Analog GS Nr. 42. |
| 2343 | W2b | Analog GS Nr. 42. |

7 Zonenplanänderungen

7.1 Zonenplanänderungen allgemein

Im Gemeindegebiet Oberägeri wurden seit Ende 2017 keine zusätzlichen Bauzonen ausgeschieden. Im April 2021 wurde eine Zonenanpassung im Gebiet Camping Morgarten Teufi als flächengleiche Arrondierung vorgenommen. Die Gemeinde verfügt aktuell über eine Bauzonenfläche (inkl. OelB) von rund 121.6 ha. Davon gelten 14.5 ha resp. 11.9% als unüberbaut.

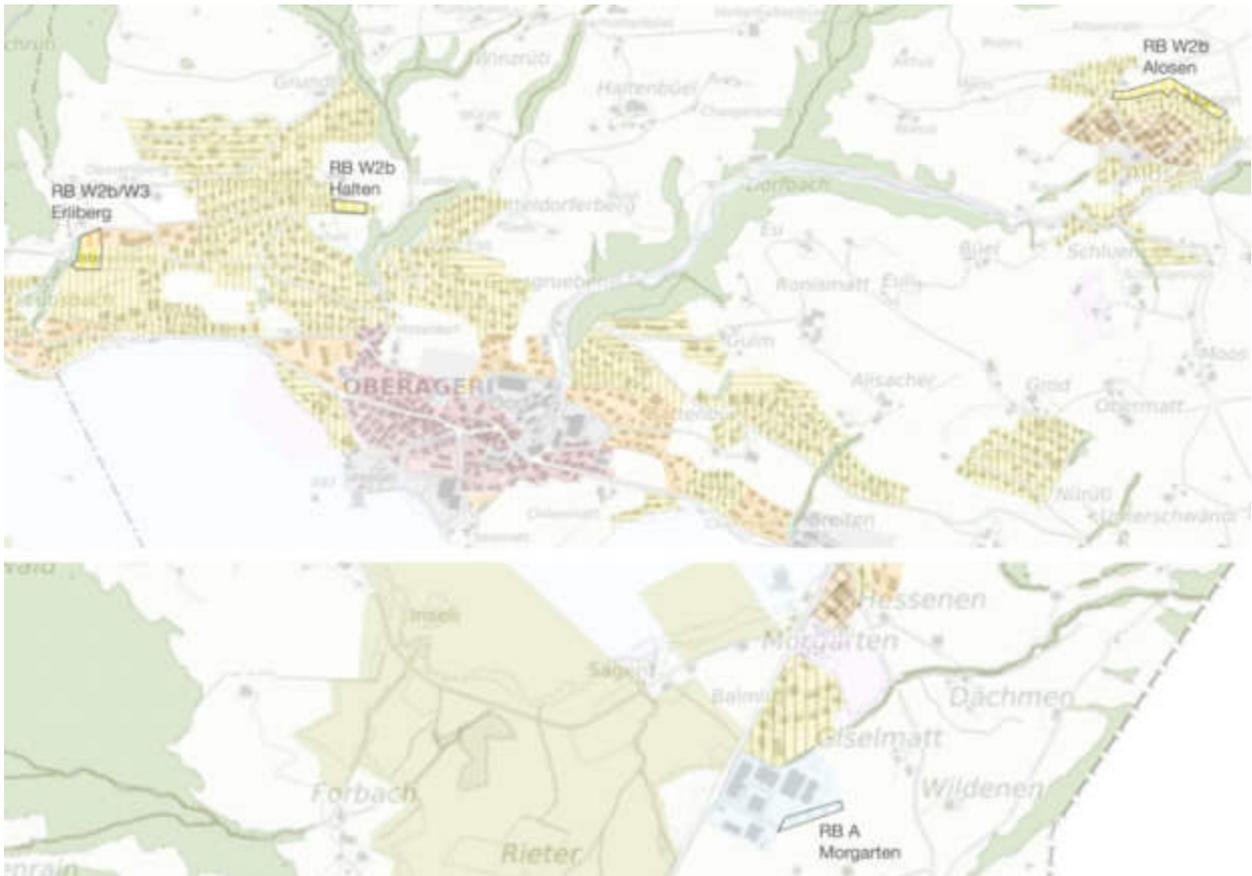
Die Zonenplanänderungen verfolgen das Ziel, die Quartiere Oberägeris in ihrem eigenständigen Charakter zu erhalten und zu stärken und bestehende Baulandreserven zu mobilisieren. Zum Ausgleich werden wenig attraktive, unbebaute, periphere oder unbebaubare Baulandreserven, die in absehbarer Zeit nicht benötigt werden, redimensioniert.

Freigabe Reserve-Bauzonen

Reserve-Bauzonen sind eingezonte Flächen und damit Bauzonen, welche allerdings noch nicht erschlossen sind. Gestützt auf § 18 Abs. 1 Bst. A alt PBG hatten die Gemeinden die Möglichkeit, in ihrem Gemeindegebiet entsprechende Reserve-Bauzonen zu erlassen. Diese bisherigen Reserve-Bauzonen dürfen gemäss Übergangsrecht §71 Abs. 3 lediglich bis zur nächsten Ortsplanungsrevision, längstens jedoch bis Ende 2025 weiterbestehen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist demnach sicherzustellen, dass der Zonenplan keine Reserve-Bauzonen mehr enthält.

Der rechtskräftige Zonenplan Oberägeri weist mehrere Reserve-Bauzonen auf. Im September 2023 hat der Gemeinderat den Eintretensbeschluss für die Freigabe der Reserve-Bauzone Wohnzone 2b in Alosen gefällt, mittlerweile ist diese freigegeben. Die übrigen Reserve-Bauzonen werden mit der Ortsplanungsrevision behandelt:

- Die Reserve-Bauzonen W2b und W3 im Gebiet Erliberg werden in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften umgezont (vgl. Zonenplanänderung Nr. 15).
- Die Reserve-Bauzone W2b im Gebiet Halten wird ausgezont (vgl. Zonenplanänderung Nr. 3).
- Die Reserve-Bauzone A im Gebiet Morgarten wird ausgezont (vgl. Zonenplanänderung Nr. 12).



Reserve-Bauzonen hervorgehoben (Grundlage: Zonenplan 2008)

Interessenabwägungen

Bei sämtlichen Zonenplananpassungen werden folgende öffentliche Interessen, gemäss Art. 3 RPV, abgewogen:

- Haushälterische Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG),
- Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 und Art. 1 2bbis RPG),
- Beachtung natürlicher Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG), Schutz natürlicher Lebensgrundlagen (Art. 1 Abs. 2a RPG) und Schonung der Landschaft (Art. 3 Abs. 2 RPG),
- Siedlungsentwicklung nach innen lenken (Art. 1 Abs. 2abis RPG), eine kompakte Siedlung schaffen (Art. 1 Abs. 2b RPG), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestalten (Art. 3 3a und 3b RPG), die Ausdehnung begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG),
- Siedlung und Verkehr aufeinander abstimmen, eine rationelle, flächensparende Erschliessung sicherstellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), schwergewichtig an Orten planen, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3a RPG, kantonaler Richtplan S 5.2.1),
- Eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen bewirken (Art. 8a Abs. 1c RPG),
- Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG),

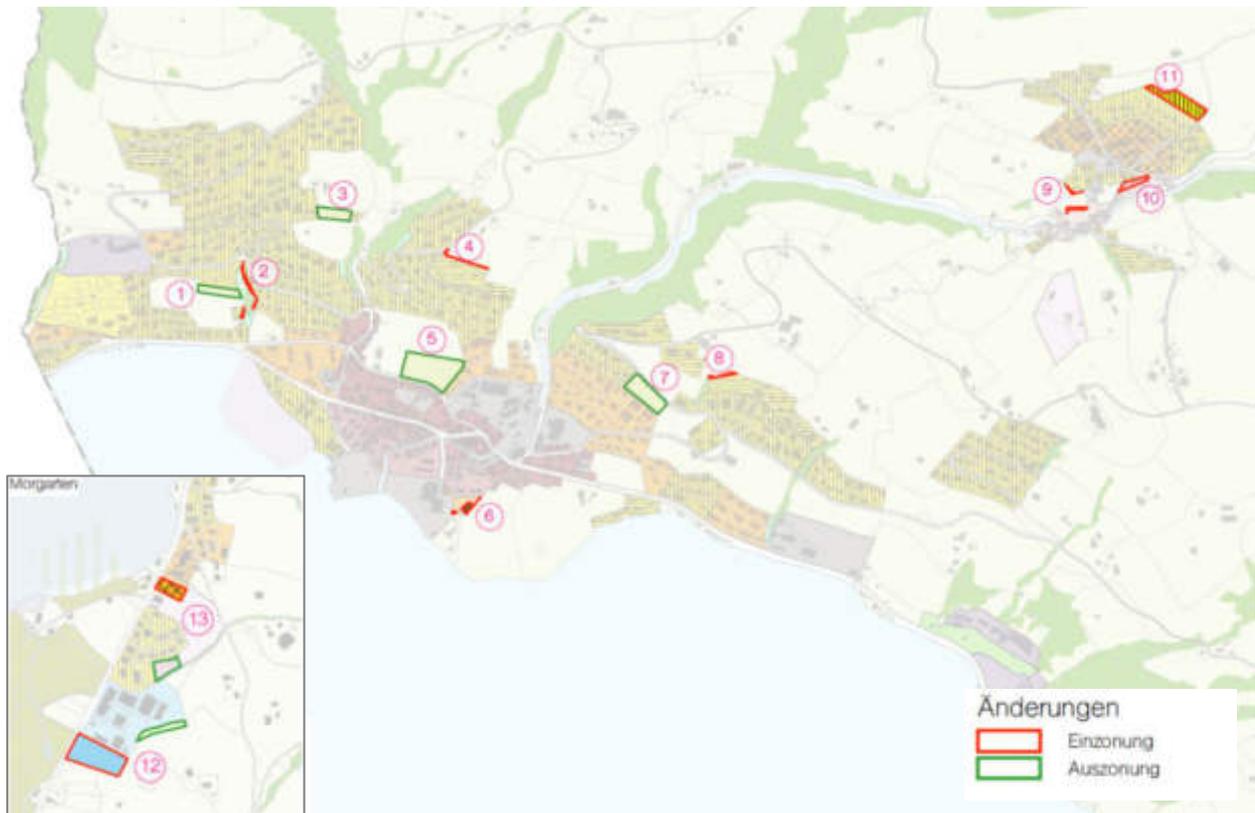
- Dichten in Siedlungen angemessen erhöhen und Qualität sichern, Bauzonen auf Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung abstimmen (Richtplan des Kantons Zug S5, G2 und G3).

Bei Einzonungen werden folgende zusätzliche Interessen berücksichtigt:

- Das Land eignet sich zur Überbauung (Art. 15 RPG),
- Erschliessung und Überbauung werden sichergestellt (Art. 15 RPG),
- Kulturland wird nicht zerstückelt, Natur und Landschaft werden geschont und Fruchtfolgeflächen bleiben erhalten (Art. 15 RPG),
- die Verfügbarkeit ist rechtlich sichergestellt (Art. 15 RPG),
- die Vorgaben des Richtplans werden umgesetzt (Art. 15 RPG),
- die Siedlungsbegrenzungslinien (Richtplan des Kantons Zug S 2.1.3) sind zu beachten.

7.2 Ein- und Auszonungen

Übersicht über die Ein- und Auszonungen



Ein- und Auszonungen Zonenplan (Quelle: KEEAS AG)

| | Ortsname | Änderung Bauzonenfläche | Zone bisher | Zone neu | Kommentar |
|----------------------------------|------------------------|----------------------------|----------------|-------------|---|
| 1 | Hasenlo | -2'267 m2 -202 m2 | W2b W2b | L OeLF | nicht verfügbar, schlecht erschlossen |
| 2 | Trittlbach/Hasenlo | 595 m2 | L | W2b | Angleichung Grundstücksgrenzen |
| 3 | Haltenstrasse/Gruben | -2'486 m2 | RB W2b | L | nicht verfügbar |
| 4 | Egg | 261 m2 | L | W2a | technische Anpassung Erschliessung |
| 5 | Lettersmatt | -10'670 m2 | OelB | L | nicht benötigte Schulreserven |
| 6 | Seematt | 588 m2 | L | W3 | Arrondierung Bestandsbaute |
| 7 | Bättenbüel/Gulmstrasse | -4'963 m2 | W2b | L | nicht verfügbar |
| 8 | Alisbach/Gulm | 280 m2 | L | W2a | Angleichung Grundstücksgrenzen |
| 9 | Unteralosen/Kirchweg | 352 m2 100 m2 | L L | KU W2b | Arrondierung Zonengrenze |
| 10 | Unteralosen | 1'129 m2 | L | KU | Schliessung Siedlungslücke |
| 11 | Flurweg/Gyreggstrasse | 4'727 m2 | L | W2b | Gesamtüberbauung, preisgünstiger Wohnraum |
| 12 | Morgarten | 7'473 m2 -1'587 m2 | L RB AA | AA L | Erweiterung, Optimierung Arbeitszone |
| 13 | Morgarten Teufi | 2'000 m2 -2'000 m2 | UeCa W2b | WA3 UeCa | Umlagerung Campingzone |
| TOTAL Erweiterung Bauzone | | -6670.21 m2 | | | |

Bei den Auszonungen handelt es sich um Rückzonungen in Gebieten, die bisher nicht bebaut wurden und für die auch in absehbarer Zeit kein Bedarf und teilweise keine Verfügbarkeit besteht.

Nr.1 Auszonung unbebaute W2b im Hasenlo

Im Gebiet Hasenlo wird ein Streifen nördlich der Landwirtschaftszone ausgezont, da der Bedarf für diese Fläche nicht vorhanden ist und die Erschliessung dieses Streifens, der rund 50 m von der Erschliessungsstrasse entfernt liegt, erschwert ist. Ein Teil des betreffenden Streifens am östlichen Rand wird neu der OeLF zugeteilt und schafft Ausgleich für eingezonte Flächen auf benachbarten Grundstücken (vgl. Zonenplanänderung Nrn. 2, 30).



Abb. bestehend W2b



Abb. neu L

Interessenabwägung

Auszonung reduziert Bauzone an geeigneter Stelle im Hang, da die Fläche nicht verfügbar und nur schlecht bebaubar ist.

- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Auszonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden beeinträchtigt. An exponierter Hanglage wird künftig die Freihaltung der Fläche sichergestellt, was das Landschaftsbild positiv beeinflusst.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die Auszonung reduziert die Bauzone; die Zersiedlung der Landschaft wird vermieden. Eine sinnvolle Bebauung der verbleibenden Bauzone ist weiterhin möglich. Die bestehende Kulturlandfläche wird erweitert (Art. 15 RPG).
- Den öffentlichen Interessen der häuslicher Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Auszonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 2 Einzonung Randflächen Trittlibach/Hasenlo

Obwohl im Gebiet Trittlibach/Hasenlo kein Gewässer vorhanden ist, befindet sich dort am Hang eine kantonale Seeuferschutzzone. Mit der OPR wird im besagten Bereich eine OeIF ausgeschieden (vgl. Zonenplanänderung Nr. 30). Ergänzend dazu werden die bestehenden W2b Gebiete arrondiert, damit Zone und Grundstücksgrenzen übereinstimmen. Die Gemeinde beantragt in einem gesonderten Verfahren beim zuständigen Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug die Aufhebung der kantonalen Seeuferschutzzone in diesem Gebiet. Die neuen W2b Flächen sind freizuhalten solange die Seeuferschutzzone besteht. Die entsprechende Dichte darf aber anderweitig kompensiert werden. Um die Fläche der heutigen Seeuferschutzzone nicht zu schmälern, wird die OeIF angrenzend leicht erweitert (vgl. Zonenplanänderung Nr. 30).

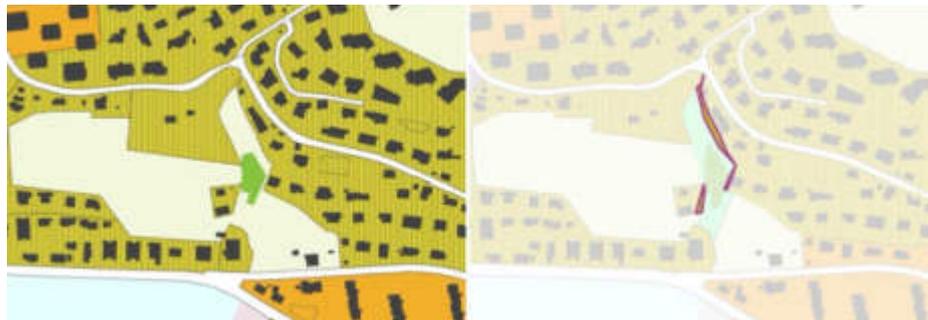


Abb. bestehend L

Abb. neu W2b

Interessenabwägung

Durch Arrondierung der Zonengrenze können Bauzone und Grundstücksgrenze aufeinander abgeglichen werden. Die Fläche, die heute durch die Seeuferschutzzone geschützt wird, wird gemäss Zonenplanänderung Nr. 30 nicht geschmälert, sondern bleibt weiterhin mit dem Schutzziel der Freihaltung im Gebiet bestehen.

- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Durch die Zonenplanänderung Nr. 30 bleibt ein flächengleiches Gebiet – wie bisher durch die Seeuferschutzzone – mit nur leicht angepasster Abgrenzung weiterhin unbebaut. Daher entsteht kein negativer Einfluss auf das Landschaftsbild. Es handelt sich um sehr kleine Flächen, die eine Arrondierung der Zonengrenze ermöglichen.
- Die Flächen befinden sich aktuell in der Landwirtschaftszone und werden von der Seeuferschutzzone überlagert. Trotz des Flurnamens «Trittlibach» befindet sich dort allerdings kein Gewässer. Die Seeuferschutzzone dient laut Bestimmungen für kantonale Nutzungszonen der Erhaltung, Freihaltung und Wiederherstellung von ökologisch wertvollen Uferbereichen sowie dem Schutz des Landschaftsbildes. Der Zonenzweck kann in diesem Gebiet durch die OeF gewährleistet werden (vgl. Zonenplanänderung Nr. 30), die genaue Lage wird allerdings leicht angepasst, um die Zonierung auf die Grundstücksgrenzen anzugleichen und damit die heutige Situation zu bereinigen.
- Trotz der vorgesehenen Einzonungen soll der Zweck der gegenwärtigen Seeuferschutzzone nicht geschmälert werden. Aus diesem Grund wird die vorgesehene OeF so erweitert, dass südlich der besagten Einzonungen eine flächengleiche Kompensation zu Lasten der bisherigen Landwirtschaftszone erfolgt (vgl. Zonenplanänderung Nr. 30). Die OeF sichert damit gemeinsam mit der vorhandenen Waldfläche die Freihaltung im Gebiet Trittlibach/Hasenlo.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonungen ermöglichen eine bereinigte Abgrenzung zwischen Bauzone und Nichtbauzone. Die betroffenen Flächen ermöglichen es, die Bauzone auf die Grundstücksgrenzen abzugleichen. Solange die Aufhebung der Seeuferschutzzone noch aussteht, kann die bauliche Dichte nur ausserhalb der betroffenen Fläche – also auf der übrigen Fläche der Grundstücke genutzt werden. Diese Einzonungen unterstützen damit eine effizientere Nutzung der bestehenden Bauzone. Es wird kein Kulturland zerstückelt (Art. 15 RPG).
- Den öffentlichen Interessen der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Das Areal ist heute durch den motorisierten Individualverkehr bereits erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), die Siedlung und den Verkehr aufeinander abzustimmen und rationelle und flächensparende Erschliessung sicherzustellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die öffentlichen Interessen aus Art. 15 RPG werden hiermit umfassend berücksichtigt.
- Für diese kleinräumige Erweiterung der Wohnzone ist von keinen massgeblich höheren negativen Einwirkungen für die angrenzenden Wohngebiete auszugehen.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 Abs. 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung bedarf einer Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie, welche die Gemeinde parallel beantragt, um dem Richtplan des Kantons Zug S 2.1.3 zu entsprechen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Das Schutzziel der Seeuferschutzzone wird vor Ort flächengleich gesichert (vgl. Zonenplanänderung Nr. 30). Den Einzonungen stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 3 Auszonung Reserve-Bauzone W2b Haltenstrasse/Gruben

Die bestehende Reserve-Bauzone W2b im Gebiet Haltenstrasse/Gruben wird aufgrund eines Gesuchs der Grundeigentümerschaft ausgezont. Die Reserve-Bauzone wurde bisher vom Gemeinderat nicht freigegeben. Da die Grundeigentümerschaft eine Überbauung ausschliesst, wäre das Land in den nächsten 15 Jahren auch nicht verfügbar. Auf eine umfangreiche Interessenabwägung wird verzichtet.

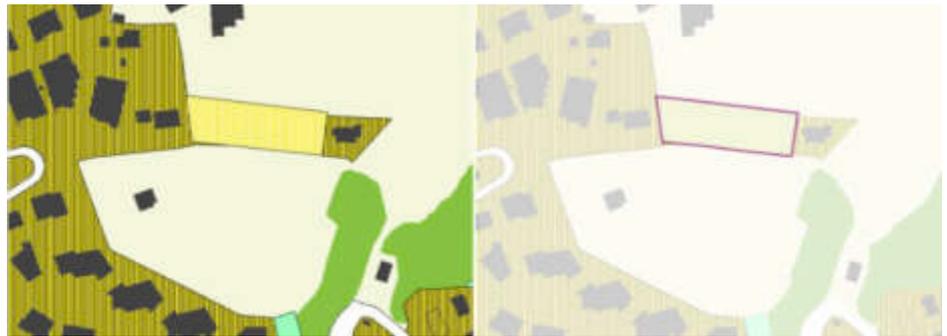


Abb. bestehend RB W2b

Abb. neu L

Nr. 4 Technische Anpassung Egg

Die Erschliessung Eggmatt liegt aktuell teilweise in der Landwirtschaftszone und soll der Bauzone zugeführt werden, dies im Sinne Art. 15 RPG. Auf eine umfassende Interessenabwägung wird verzichtet.



Abb. bestehend L

Abb. neu W2a

Nr. 5 Auszonung OelB Lettersmatt

Die OelB Fläche Lettersmatt war für die Erweiterung der Schule vorgesehen. Für diese sowie weitere öffentliche Nutzungen wird sie nun nicht benötigt (vgl. Kap. 6.2). Die Fläche wird daher ausgezont.



Abb. bestehend OelB

Abb. neu L

Nr. 6 Arrondierung Bestandsbaute und Erschliessung Seematt

Im Gebiet Seematt soll als Ausgleich zur geplanten öffentlichen Wegverbindung, im Sinne einer besseren Bebaubarkeit des Grundstücks, eine Einzonung (536 m²) zu einer W3 vorgenommen werden. Die Arrondierung steht aktuell im Konflikt mit der im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinie, welche jedoch gestützt auf den Antrag des Gemeinderats angepasst werden soll. Von kantonalen Seite bestehen zur Einzonung bei der Seematt keine Einwände. Vorbehalten bleibt jedoch die Genehmigung der Richtplananpassung durch den Bundesrat. Aufgrund der sehr geringen Änderung und damit geringer Auswirkung wird auf eine umfassende Interessenabwägung verzichtet. Die Prüfung der Lärmgrenzwerte (Beilage 6) ergab keine Einschränkungen für die Bebauung des Grundstücks.



Abb. bestehend L

Abb. neu W3

Nr. 7 Auszonung Bättenbüel/Gulmstrasse
 Im Gebiet Bättenbüel/Gulmstrasse wird das unbebaute Grundstück auszoniert. Die Grundeigentümerschaft nutzt die Fläche landwirtschaftlich und beabsichtigt dies auch die nächsten Jahre so beizubehalten. Die Fläche ist daher nicht verfügbar.



Abb. bestehend W2b

Abb. neu L

Nr. 8 Technische Anpassung Alisbachweg/Gulm

Am Alisbachweg/Gulm soll die Zonengrenze an die Parzellengrenzen angepasst werden. Die Arrondierung steht aktuell in Konflikt mit der im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsbegrenzungslinie, welche gestützt auf den Antrag des Gemeinderats angepasst werden soll und auch vom Kantonsrat mittlerweile so beschlossen wurde. Von kantonaler Seite bestehen zur Einzonung im Gebiet Alisbachweg/Gulm keine Einwände. Vorbehalten bleibt jedoch die Genehmigung der Richtplananpassung durch den Bundesrat. Aufgrund der sehr geringen Änderung und damit geringer Auswirkung wird auf eine umfassende Interessenabwägung verzichtet.



Abb. bestehend L

Abb. neu W2a

Nr. 9 Arrondierung Zonengrenze Unteralosen/Kirchweg

In Unteralosen wird die bestehende Zone an eine vorliegende Planung angepasst und damit die Bebaubarkeit und Verfügbarkeit der dort bestehenden Reserven sichergestellt. Gleichzeitig kann damit auf die angestrebte Baulinie entlang der Ratenstrasse reagiert werden. Da der gesamte Bereich künftig in der Kernzone Unteralosen liegen wird, ist dies auch für die Einzonung der Fall. Aufgrund der sehr geringen Erweiterung der Bauzone und damit geringer Auswirkung wird auf eine umfassende Interessenabwägung verzichtet.

Um den geltenden Abstand zur LW-Zone zu wahren und auf die Problematik am Siedlungsrand einzugehen (vgl. Kap. 7.7), erfolgt eine marginale Einzonung. Aufgrund der sehr geringen Änderung und damit geringer Auswirkung wird auf eine umfassende Interessenabwägung verzichtet.



Abb. bestehend L



Abb. neu W2b und KU

Nr. 10 Einzonung Siedlungslücke Untereralosen

Die bestehende Siedlungslücke in Untereralosen wird eingezont. So kann sichergestellt werden, dass sich der Ortsteil kompakt weiterentwickeln kann und trotz der neuen Baulinie entlang der Ratenstrasse die Bebaubarkeit sichergestellt ist. Die bestehende Lücke wird geschlossen und die heute in die Schwandstrasse ragende Landwirtschaftszone wird der Verkehrsfläche zugewiesen. Die Prüfung der Lärmgrenzwerte (Beilage 6) ergab keine Einschränkungen für die Bebauung des Grundstücks.



Abb. bestehend L



Abb. neu KU

Interessenabwägung

Durch die Einzonung kann in Untereralosen eine gute Bebaubarkeit trotz der neuen Baulinien entlang der Ratenstrasse ermöglicht und die Lücke im Siedlungsgebiet geschlossen werden.

- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da es sich um einen sehr begrenzten Bereich handelt, der zwischen der bestehenden Siedlung liegt, entsteht zudem auch kein nennenswerter, massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung ermöglicht eine effizientere Nutzung der Bauzone resp. deren Bebaubarkeit trotz Wahrung der neuen Baulinie. Das direkt an die bisherige Wohnzone anschliessende Land eignet

sich ideal zur Erweiterung und effizienteren Nutzung der Bodenflächen und zerstückelt kein Kulturland (Art. 15 RPG).

- Den öffentlichen Interessen der häuslicher Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Das Areal ist heute durch den motorisierten Individualverkehr bereits erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), die Siedlung und den Verkehr aufeinander abzustimmen und rationelle und flächensparende Erschliessung sicherzustellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die öffentlichen Interessen aus Art. 15 RPG werden hiermit umfassend berücksichtigt.
- Für diese kleinräumige Erweiterung der künftigen Kernzone Unteralosien ist von keinen massgeblich höheren negativen Einwirkungen für die angrenzenden Wohngebiete auszugehen.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen zu verschonen (Art. 3 Abs. 3b RPG), ist Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 11 Einzonung W2b Flurweg/Gyreggstrasse

Am Flurweg/Gyreggstrasse erfolgt eine Einzonung in Abstimmung auf eine bestehende Machbarkeitsstudie. Die Prüfung der Lärmgrenzwerte (Beilage 6) ergab keine Einschränkungen für die Bebauung des Grundstücks.



Abb. bestehend L

Abb. neu W2b

Ausgangslage

Die Korporation Oberägeri verfügt als Grundeigentümerin über unüberbaute Bauzone auf dem Grundstück Nr. 2057 in Alosen. Sie ist bestrebt, die Flächen einer baulichen Nutzung zuzuführen und hat hierfür städtebauliche und architektonische Abklärungen getätigt. Dabei hat sich gezeigt, dass für eine nachhaltige Entwicklung das Land entweder weitgehend umgelegt oder zusätzliche Flächen eingezont werden müssen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die bestehende Bauzone mit einer geringfügigen Erweiterung nach Osten entlang der Gyreggstrasse umgelegt. Im Rahmen der ersten Vorprüfung durch den Kanton hat sich allerdings gezeigt, dass die vorgesehene Einzonung aus landschaftlicher Sicht sowie gestützt auf die Stellungnahme der Natur- und

Landschaftsschutzkommission (NLK) nicht unterstützt wird. Grund ist, dass die geplante Ausweitung der Bauzonen in Höhenbereichen zwischen ca. 930 und 936 m ü. M. die Einsehbarkeit künftiger Bebauungen aus dem Nahbereich im Nordosten (Giregg) erhöhen und deren landschaftliche Einpassung erschweren würde.

Im Norden der geplanten Umlagerung und Neueinzonung befindet sich zudem eine landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebaute (Assek. Nr. 236b), welche im Jahr 2012 erstellt wurde. Der Kanton weist daher darauf hin, dass bei der Einzonung mit von der Ökonomiebaute resultierenden Geruchsmissionen zu rechnen seien. Das übergeordnete Gesetz verlangt den Schutz des Menschen vor lästigen Einwirkungen sowie die Verhinderung von übermässigen Geruchsmissionen. Um übermässige Geruchsmission auszuschliessen, sind die entsprechenden Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen einzuhalten.



Einzonungs- und Umlagerungsvorschlag Stand 1. Vorprüfung

Neuer Einzonungsvorschlag

Aufgrund der kantonalen Rückmeldungen wurde die Abgrenzung der Neueinzonung erneut überprüft. Dabei wurde die Fläche im Nordosten reduziert und auf die landschaftliche und geruchstechnische Situation angepasst. Die Einzonung beträgt damit noch 4'713 m² (erster Vorschlag 7'358 m²). Die detaillierten Ausführungen erfolgen nachfolgend.



Abgrenzung neue Einzonung (Quelle: KEEAS AG)

Landschaftliche Einordnung

Aufgrund der kantonalen Rückmeldungen wurde die Abgrenzung der Neueinzonung erneut überprüft. Das Terrain in Alosen steigt gegen Norden an. Je höher die Lage einer künftigen Baute, desto grösser ist die Einsehbarkeit aus dem Nordosten (Giregg). Für eine angemessene landschaftliche Einpassung wurde daher versucht, die Einzonung gegen Norden so zu begrenzen, dass möglichst wenig der Fläche über der Höhe von 930 m ü. M. liegt.

Die Einzonung wurde daher auf eine Bautiefe beschränkt und kann damit auf einen Streifen von maximal 37 m Breite reduziert werden. Die Höhenlage der Einzonung bewegt sich damit grösstenteils unter 932 m ü. M.. Dabei werden die neuen Gebäude nicht bis an die Zonengrenze gestellt.

Der landschaftlichen Einordnung kann damit nachgekommen werden.

Mindestabstand Tierhaltungsanlage

Da es sich im vorliegenden Fall um eine Neueinzonung handelt, hat die Bemessung des Mindestabstandes bei Tierhaltungsanlagen basierend auf der fachlichen Grundlage von Agroscope 2018 zu den geruchsrelevanten Flächen, der Quellstärke sowie dem Abklingen von Geruch mit der Distanz zu erfolgen. Im Falle einer bestehenden Bauzone könnten geringere Abstände geltend gemacht werden.

Bei einem Fussabdruck von 463 m² weist der bestehende Laufstall in der Summe inkl. Aussenflächen rund 535 m² geruchsrelevante Fläche auf. Die Quellstärke ist bei der genannten Nutzung gemäss Merkblatt Agroscope bei 0.15 anzusetzen. Damit ergibt sich ein Mindestabstand von gut 80 m, der mit einer Neueinzonung zum Schutze der Wohnnutzung einzuhalten ist. Die vorliegende Einzonung weist einen minimalen Abstand von 86 m zur Aussenwand des Stalls auf.

In den Ausführungen oben sind die Auswirkungen von Kaltluftabflüssen noch nicht eingeflossen. In Alosen strömt die kalte Luft von Norden den Hang herunter und führt damit vom Hang über den Laufstall zur Neueinzonung, was geruchstechnisch ungünstig ist. In den Klimakarten des Kantons zeigt sich aber, dass der Laufstall den Volumenstrom der Kaltluft nach Süden wie auch die Windgeschwindigkeit verringert.



Kaltvolumenstrom (Quelle: zugmap.ch)

Der bestehende Laufstall befindet sich auf dem Grundstück Nr. 1001, das im Eigentum der Korporation Oberägeri ist. Die Fläche für den Laufstall wurde 2011 im Baurecht abgegeben. Dabei wurde bereits damals bedacht, dass ggf. gewisse Flächen südlich des Stalls zu einem späteren Zeitpunkt eingezont werden könnten. Aus diesem Grund wurden unter anderem folgende Aussagen vertraglich festgehalten und im Grundbuch eingetragen:

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, im Falle einer späteren Einzonung von Bauland unterhalb der Kreuzstrasse keine Einsprache zu erheben und, sollten Geruchsemissionen der Scheune eine Einzonung oder Überbauung des Baulandes bis zur Kreuzstrasse hindern, auf eigene Kosten die erfindlichen baulichen und/oder betrieblichen Massnahmen vorzunehmen, dass eine Überbauung bis zur Kreuzstrasse möglich wird.

Sollte der notwendige Mindestabstand durch den Kaltluftabfluss oder andere Aspekte so weit verändert werden, dass er gar 86 m übersteigt, sind durch den Baurechtsnehmenden die entsprechenden Massnahmen am Laufstall vorzunehmen, um den Schutz des Menschen sicherzustellen und damit die Einzonung zu ermöglichen.

Fazit

Ziel der Korporation ist es, auf der vorhandenen Baulandreserve Mietwohnungen, Stockwerkeigentum sowie Reiheneinfamilienhäuser für ihre Bürger und die einheimische Bevölkerung als preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Die Korporation will das Vorhaben selbst umsetzen und finanzieren und anschliessend einen Teil im Baurecht vergeben. Dabei hält sie bei künftigen Veräusserungen das Vorkaufsrecht, um allfällige Spekulationen und Bereicherungen Dritter zu verhindern.



Bebauungsentwurf Flurweg Alosen (Quelle: Vonplon Architektur AG)

Der Bebauungsentwurf sieht in der bestehenden Bauzone Reiheneinfamilienhäuser mit zwei bis vier Wohneinheiten und im Bereich der Einzonung drei Mehrfamilienhäuser vor. Die Erschliessung ist gemeinsam geregelt und erfolgt ab der Gyreggstrasse, was dem kommunalen Richtplaneintrag entspricht. Die früher vorgesehenen und rechtlich gesicherten Zufahrten ab Flurweg werden damit hinfällig.

Bestehendes Bauland verfügbar zu machen und damit zu mobilisieren ist ein grosses öffentliches Interesse. Die Korporation hat genau dies in Kombination mit der Erstellung von dringend benötigtem preisgünstigem Wohnraum im Gebiet Alosen/Flurweg vor. Die Einzonung wurde so weit reduziert, dass nur eine Bautiefe ergänzt wird und vom bestehenden Laufstall 86 m Abstand sichergestellt ist. Darüber hinaus ist im Grundbuch gesichert, dass die notwendigen Massnahmen am Laufstall vorzunehmen sind, um eine Einzonung im besagten Gebiet zu ermöglichen.

Die Schwächen des ersten Entwurfs konnten somit behoben werden.

Interessenabwägung

Die Einzonung ermöglicht der Korporation, mit der angrenzenden Wohnzone eine gesamthafte Entwicklung mit preisgünstigem Wohnraum und eine gemeinsame Erschliessung zu erstellen.

- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da es sich um einen begrenzten Bereich handelt, der in seiner nördlichen Ausdehnung stark beschränkt wurde, entsteht zudem auch kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild. Zudem stellt der neue Artikel in der Bauordnung (vgl. Kap. 8) sicher, dass Neubauten am Siedlungsrand gut eingebettet werden.
- Das gesamte Gebiet nördlich und östlich von Alosen liegt im BLN-Gebiet Nr. 1307 (Glaziallandschaft Lorze - Sihl mit Höhrnenkette und Schwantenu), das sich über eine Fläche von knapp 11'000 ha von Oberägeri und Biberbrugg über Menzingen bis nach Thalwil erstreckt. Die Einzonung wird auf eine Bautiefe beschränkt, um die landschaftlichen Auswirkungen möglichst gering zu halten und typische Landschaftsformen nicht zu beeinträchtigen.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit weitgehend Rechnung getragen.
- Die Einzonung ermöglicht eine Entwicklung zusammen mit der bestehenden Wohnzone und eine angemessene bauliche Dichte. Das direkt an die bisherige Wohnzone anschliessende Land eignet sich zur Erweiterung und zerstückelt kein Kulturland (Art. 15 RPG).
- Den öffentlichen Interessen der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Die Fläche grenzt an die Gyreggstrasse und ist damit durch den motorisierten Individualverkehr bereits erschlossen. Im kommunalen Richtplan wird zudem mit einem Anschlusspunkt die Erschliessungsweise gesichert. Für die Einzonung sowie die noch unbebaute Bauzone wird eine gemeinsame, platzsparende Erschliessung vorgesehen.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), die Siedlung und den Verkehr aufeinander abzustimmen und rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die öffentlichen Interessen aus Art. 15 RPG werden hiermit umfassend berücksichtigt.
- Für diese kleinräumige Erweiterung der Wohnzone ist von keinen massgeblich höheren negativen Einwirkungen für die angrenzenden Wohngebiete auszugehen. Der nördlich bestehende Laufstall kann zu Geruchsimmissionen führen. Der Abstand der Einzonung zum Stall beträgt zwischen 86 m und bis knapp 180 m. Im Grundbuch ist gesichert, dass der Baurechtnehmende die notwendigen Massnahmen am Laufstall sicherstellt, um die Geruchsimmissionen so weit zu reduzieren, dass eine Einzonung möglich ist und der Schutz des Menschen gesichert wird.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), kann somit Rechnung getragen werden.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 12 Erweiterung und Optimierung Arbeitszone Morgarten

Die Arbeitszone Morgarten wird erweitert. Die Fläche der bestehenden Reservebauzone wird im Gegenzug ausgezont. Für die von der Einzonung

betroffene Fruchtfolgeflechte (FFF) wurde im Gebiet Giselmatt ein geeigneter Ersatz eruiert.



Abb. bestehend L/RB A

Abb. neu AA/L

Die Prüfung der Lärmgrenzwerte (Beilage 6) stellt auf Teilen des Grundstücks eine Überschreitung der Planungswerte fest. Der Bereich ist im Zonenplan mit der Signatur Massgebender Lärmgrenzwert, Planungswert (mlpw) hinterlegt. Entsprechende bauliche Massnahmen werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geprüft.



Lärmbelastung Einzonung Nr. 12 (Überschreitung der Planungswerte Gelb)

Interessenabwägung

Die Erweiterung und Optimierung der Arbeitszone Morgarten ermöglicht die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbebetriebe und eine gesamthafte sinnvolle Entwicklung der Gewerbeflächen.

- Keine Waldflächen sind von der Einzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Die Auszonung betrifft die Reserve-Bauzone. Sie liegt am Hang und lässt sich aufgrund der Tiefe der Bauzone sowie dem Terrain nicht besonders gut bebauen. Darüber hinaus wird sie von der Grundeigentümerschaft als nicht verfügbar deklariert. Die Auszonung reduziert einen möglichen negativen Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Von der Einzonung betroffen sind 4'160 m² der bestehenden Fruchtfolgeflechte «Tschupplen». Für die wegfallende Fläche muss ein entsprechender Ersatz gestellt werden. Hierfür hat das LBBZ Schluechthof Cham im Auftrag der Gemeinde Oberägeri im Frühjahr 2022 entsprechende Untersuchungen getätigt. Dabei hat sich gezeigt, dass in unmittelbarer Nähe im Gebiet Giselmatt eine geeignete Fläche vorhanden ist. Dies konnte anhand einer Feldbegehung und Bodenkartierung bestätigt werden. Die geeignete Ersatzfläche befindet sich rund 250 m Luftlinie nordöstlich von der wegfallenden FFF, liegt in derselben Klimazone, weist dieselbe Hangneigung und eine bessere

pflanzennutzbare Gründigkeit auf (vgl. Anhang Gutachten «Fruchtfolgefläche Neuaufnahme Morgarten»).

- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Ersatz betroffener Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Trotz der Auszonung eines Teilbereichs wird die Arbeitszone insgesamt vergrössert. Auf diese Weise kann sich die Gewerbenutzung konzentriert in Morgarten weiterentwickeln. Die Einzonung ermöglicht eine effiziente Bebauung durch neue Gewerbebauten und damit die Weiterentwicklung der Betriebe. Gleichzeitig wird die Fläche der Einzonung auf eine Bautiefe begrenzt. Das direkt an die Arbeitszone anschliessende Land eignet sich zur Erweiterung und zerschneidet kein Kulturland (Art. 15 RPG).
- Den öffentlichen Interessen der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Die Fläche wird über das bestehende Gewerbegebiet erschlossen. Im kommunalen Richtplan wird ein entsprechender Anschlusspunkt hierfür festgesetzt. Die betroffenen Grundeigentümerschaften sind mit dem Vorgehen einverstanden.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), die Siedlung und den Verkehr aufeinander abzustimmen und rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die öffentlichen Interessen aus Art. 15 RPG werden hiermit umfassend berücksichtigt.
- Die Einzonung befindet sich so weit wie möglich von der Wohnnutzung entfernt. Für die angrenzenden Wohngebiete ist von keinen massgeblich höheren negativen Einwirkungen auszugehen.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Die Einzonung bedarf einer Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie, welche der Gemeinderat mit Beschluss vom 6.12.21 beantragt hat, um dem Richtplan des Kantons Zug S 2.1.3 zu entsprechen. Der Kantonsrat hat am 26. Januar 2023 die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie beschlossen und den Antrag der Gemeinde Oberägeri gutgeheissen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 13 Zonenumlagerung Morgarten Teufi

In Morgarten Teufi wird ein flächengleicher Abtausch einer Nichtbauzone UeCa mit der Bauzone W2b resp. WA3 vorgenommen. Die schwierig erschliessbare Fläche der W2b im Süden des Gebiets Morgarten Teufi entlang des Dächmenbachs wird zur Erweiterung der Camping Fläche in eine UeCa ausgezont. Im Gegenzug wird weiter nördlich angrenzend zur WA3 dieselbe Fläche (2'000 m²) entlang der Sattelstrasse von der bisherigen UeCa der WA3 zugeteilt.



Abb. bestehend UeCa/W2b

Abb. neu WA3/UeCa

Die Prüfung der Lärmgrenzwerte (Beilage 6) stellt auf Teilen des Grundstücks eine Überschreitung der Planungswerte fest. Der Bereich ist im Zonenplan mit der Signatur Massgebender Lärmgrenzwert, Planungswert (mlpw) hinterlegt. Entsprechende bauliche Massnahmen werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geprüft.



Lärmbelastung Einzoning Nr. 13 (Überschreitung der Planungswerte Gelb)

Interessenabwägung

Durch Baulandabtausch wird heute nicht bebaute und kaum erschliessbare W2b am Siedlungsrand dem Campingplatz zugeteilt. Im Gegenzug wird die WA3 im selben Umfang erweitert.

- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchfolgefleichen sind von der Einzoning betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da es sich um einen sehr begrenzten Bereich handelt, der an eine bestehende Bebauung anschliesst, entsteht zudem auch kein nennenswerter, massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchfolgefleichen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Der Abtausch der Bauzone ermöglicht eine effizientere Nutzung der Bauzone; durch diese Umlagerung der Baulandfläche entstehen bebau- und erschliessbare Flächen. Das, direkt an die bisherige Wohn- und Arbeitszone anschliessende Land, eignet sich ideal zur Erweiterung und effizienteren Nutzung der Bodenflächen und zerstückelt kein Kulturland (Art. 15 RPG).
- Den öffentlichen Interessen der häuslicher Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.

- Die Fläche der neuen WA3 ist heute durch den motorisierten Individualverkehr bereits erschlossen. Die Fläche der neuen UeCa lässt sich über die bestehende Campingnutzung erschliessen und nutzen. Eine sinnvolle, flächensparende Erschliessung für Ein- oder Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich wäre aufgrund der Lage und Form der Fläche nicht möglich.
- Den öffentlichen Interessen einer sichergestellten Erschliessung (Art. 15 RPG), die Siedlung und den Verkehr aufeinander abzustimmen und rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die öffentlichen Interessen aus Art. 15 RPG werden hiermit umfassend berücksichtigt.
- Der Abtausch der Bauzone hat keine massgebend höheren negativen Einwirkungen für die angrenzenden Wohngebiete.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

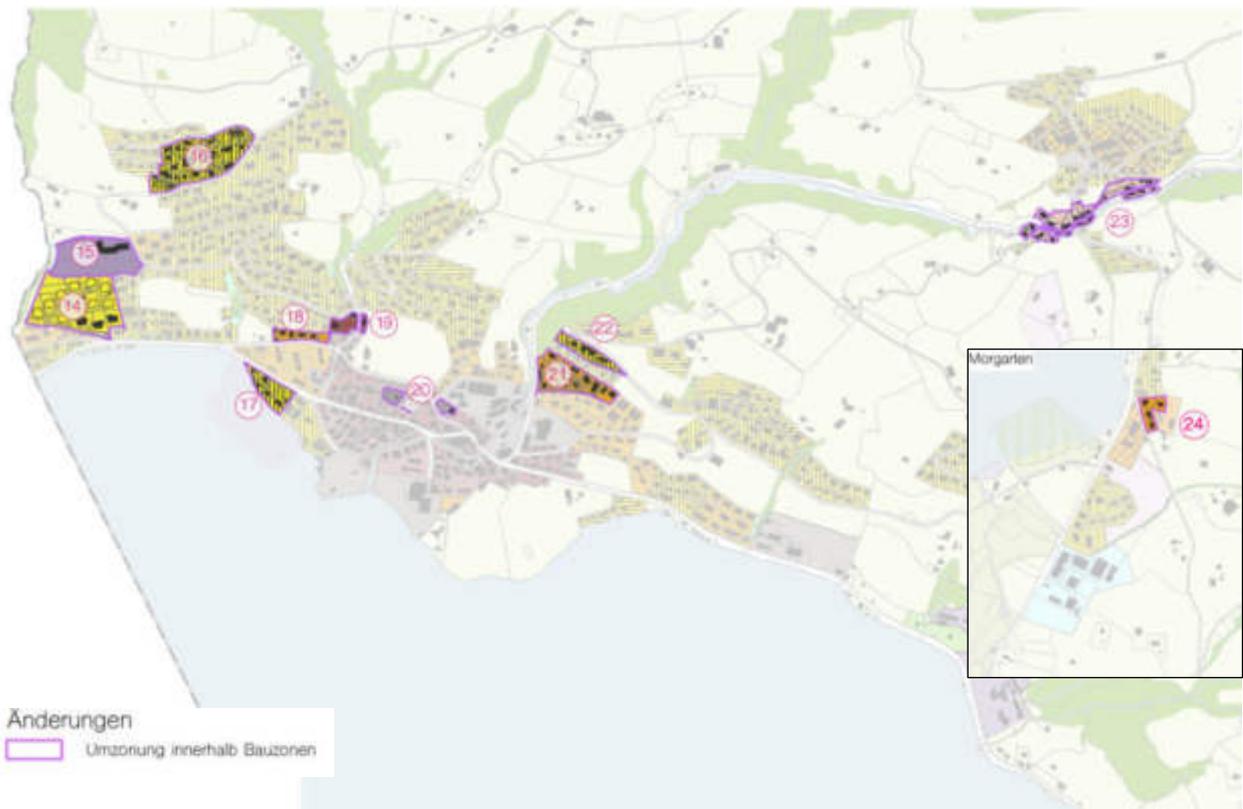
Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Einzonung stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

7.2.1 Vorgabe zur Ausdehnung der Bauzonen

Die Ausdehnung der Bauzonen in den rechtskräftigen Zonenplänen mit Stand Ende 2017 wurde im kantonalen Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt. Im Rahmen der Revisionen der Nutzungsplanungen besteht für die Wohn-, Misch- und Arbeitszonen ein Kontingent von maximal 10 Hektaren für mögliche Erweiterungen (Richtplan Kapitel S. 1.1.1). Davon wurden Oberägeri 0.3 ha zugesprochen. Die oben aufgeführten Ein- und Auszonungen zeigen, dass mit der OPR die Bauzonen reduziert und damit das vom Kanton zugewiesene Kontingent eingehalten wird.

7.3 Umzonungen

Übersicht über die Umzonungen



Umzonungen Zonenplan (Quelle: KEEAS AG)

| | Ortsname | Änderung Zonenfläche | Zone bisher | Zone neu | Kommentar |
|-------------------------|----------------------------|--|------------------------------|----------------|---|
| 14 | Lutisbach | 3'884 m ² | W2b | W2c | Integration abweichende Bestimmungen |
| 15 | Erliberg | 4'096 m ² 1'865 m ² 8'877 m ² 5'541 m ² | RB W2b RB W3 W2b W3 | BsV Er | Integration abweichende Bestimmungen |
| 16 | Hagen | 27'628 m ² | W2a | W2b | Aufzoning |
| 17 | Dorf/Gerbi | 7'109 m ² | W2a | W2b | Aufzoning |
| 18 | Acherweg/Mitteldorfstrasse | 3'883 m ² | W2b | W3 | Aufzoning |
| 19 | Schneitstrasse/Gehrenrank | 3'773 m ² | W2b | KA | Erweiterung Kernzone |
| 20 | Hofmatt und Wassermattli | 2'971 m ² | KA | OelB | Sicherung Schulerweiterung, Optimierung Nutzungsmöglichkeiten |
| 21 | Schwerzel | 15'009 m ² | W2b | W3 | Aufzoning |
| 22 | Schwerzelrain | 5'944 m ² | W2a | W2b | Aufzoning |
| 23 | Unterlosen | 14'033 m ² 949 m ² 185 m ² | W2b W2b OelB | KU VF VF | Sicherung historisches Quartier, Bereinigung Verkehrsfläche |
| 24 | Morgarten Althus | 3'589 m ² | W2b | W3 | Aufzoning |
| TOTAL Umzonungen | | 13.73 ha | | | |

Bei einem grossen Teil der Umzonungen handelt es sich Aufzonungen. Damit werden ideale Voraussetzungen für eine massvolle und standortverträgliche Verdichtung geschaffen.

Nr. 14 Neue W2c Lutisbach

In Lutisbach wird eine W2c eingeführt. Auf diese Weise kann die Fläche von über 3 ha, die gesamthaft beplant und teilweise bereits umgesetzt wurde der Planung / Bebauung angepasst werden. Gleichzeitig wird mit dieser neuen Zone die zweigeschossige Bebauung als zentrales städtebauliches Anliegen festgesetzt. Dabei wird sichergestellt, dass dieses Anliegen auch bei einem allfälligen späteren Bebauungsplan berücksichtigt werden muss. Ein zusätzliches Geschoss wird damit faktisch ausgeschlossen. Die neue W2c ersetzt damit die bestehenden abweichenden Bestimmungen, die die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung aufweist, da diese rechtlich nicht mehr zulässig sind.



Abb. bestehend W2b



Abb. neu W2c

Interessenabwägung

Durch die Umzonung des Gebiets Lutisbach in eine neue Zone (W2c) wird die bestehende Planung für das Gebiet unterstützt und sichergestellt, dass auch die noch nicht realisierten Gebäude der vorherrschenden Geschossigkeit entsprechen werden.

- Die Umzonung wird vorgenommen, da zur Überbauung des Gebiets eine gesamthafte Planung nach Quartiergestaltungsplan erfolgt ist und in den künftig nicht mehr zulässigen abweichenden Bestimmungen in der Bauordnung festgehalten wurde. Für die noch nicht realisierten Gebäude soll trotz neuer Gesetzesgrundlage dasselbe gelten und gleichzeitig das Aufstocken im Rahmen eines Einfachen Bebauungsplans verhindert werden. Die geplante Bebauung wird damit weiterhin unterstützt und die städtebauliche Eingliederung gemäss Quartiergestaltungsplan sichergestellt. Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Umzonung beachtet.
- Durch die Umzonungen kann an gut erschlossener und leicht exponierter Lage die städtebauliche Eingliederung und damit eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.
- Die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgefleichen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet bereits von Bauzonen umgeben ist und die Geschossigkeit durch das Zonenreglement auf die Einzelbauweise beschränkt wird, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgefleichen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal ist heute bereits erschlossen – durch den motorisierten Individualverkehr sowie durch den öffentlichen Verkehr (an der Haltestelle Lohmatt).
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.
- Das Areal liegt heute bereits in der W2b und die geplanten Gebäude könnten auf dieser Grundlage erstellt werden. Der künftig anfallende Verkehr ist nicht auf die Umzonung in die W2c zurückzuführen. Für die angrenzenden Wohngebiete sind somit keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 15 Spezialzone Erliberg

In Erliberg wird eine Bauzone mit speziellen Vorschriften ausgedehnt, die die Geschossigkeit, die Fassaden- und Gebäudelängen sowie den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemäss bestehendem Quartiergestaltungsplan resp. bisherigen abweichenden Bestimmungen definiert. Auslöser ist, dass die bestehenden abweichenden Bestimmungen, die die rechtskräftige

Bau- und Zonenordnung aufweist, rechtlich nicht mehr zulässig sind. Stattdessen wurde die neue Zone auf die bestehenden bzw. geplanten (Areal-)Bebauungen zugeschnitten.



Abb. bestehend RB W2b/RB W3/W2b/W3 Abb. neu BsV Er

Interessenabwägung

Durch die Umzonung des Gebiets Erliberg in die BsV Er werden die bestehende Planung unterstützt und die Inhalte der künftig nicht mehr zulässigen abweichenden Bestimmungen verankert.

- Die Umzonung wird vorgenommen, da zur Überbauung des Gebiets eine gesamthafte Planung nach Quartiergestaltungsplan erfolgt ist. Die Aussagen aus dem Quartiergestaltungsplan entsprechend teilweise nicht der Einzelbauweise, weshalb abweichende Bestimmungen, die künftig nicht mehr zulässig sind, in der Bauordnung verankert wurden. Mit der Umzonung in die BsV Er können diese weiterhin eigentümergebunden verankert und die Einhaltung der Geschossigkeit sichergestellt werden. Die bestehende Planung und die städtebauliche Eingliederung gemäss Quartiergestaltungsplan werden damit weiterhin sichergestellt. Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Umzonung beachtet.
- Durch die Umzonungen kann an gut erschlossener und leicht exponierter Lage die städtebauliche Eingliederung und damit eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.
- Die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet bereits von Bauzonen umgeben ist und die Geschossigkeit durch das Zonenreglement auf die Einzelbauweise beschränkt wird, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal gilt heute bereits als erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.
- Das Areal liegt heute in der RB W2b, RB W3, W2b und W3. Der künftig anfallende Verkehr ist nicht auf die Umzonung zurückzuführen, da die neue Dichte gemäss Einzelbauweise tiefer angesetzt wird. Für die angrenzenden Wohngebiete sind somit keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.

- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 16 Aufzoning Gebiet Hagen

Das Gebiet Hagen wird im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit bestehenden Bauzonen durch die Umzonung von einer W2a in eine W2b aufgezont.



Abb. bestehend W2a

Abb. neu W2b

Interessenabwägung

Durch die Aufzoning im Gebiet Hagen in eine W2b erfolgt eine auf den Standort abgestimmte leichte Verdichtung.

- Die Aufzoning wird im Sinne des haushälterischen Umgangs mit der bestehenden Bauzone vorgenommen. Die Situation wurde vor Ort geprüft und als sinnvoll erachtet. Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Qualitätssicherungsmaßnahme beachtet.
- Durch die Aufzoning kann an gut erschlossener Lage zusätzlicher Wohnraum entstehen und damit eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.
- Die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgefleichen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet bereits von Bauzonen umgeben ist und die Geschossigkeit durch die Aufzoning nicht verändert wird, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgefleichen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal gilt heute bereits als erschlossen.

- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.
- Das Areal liegt heute in der W2a. Der künftig anfallende Verkehr wird sich höchstens geringfügig erhöhen. Für die angrenzenden Wohngebiete sind somit keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 17 Aufzoning Gebiet Dorf/Gerbi

Im Gebiet Dorf/Gerbi erfolgt im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit bestehenden Bauzonen eine Aufzoning durch die Umzoning von einer W2a in eine W2b.



Abb. bestehend W2a

Abb. neu W2b

Interessenabwägung

Durch die Aufzoning im Gebiet Dorf/Gerbi in eine W2b erfolgt eine auf den Standort abgestimmte leichte Verdichtung sowie die Angleichung an die Nachbarszone.

- Die Aufzoning wird im Sinne des haushälterischen Umgangs mit der bestehenden Bauzone vorgenommen. Die Situation wurde vor Ort geprüft und als sinnvoll erachtet. Das Gebiet weist neu dieselbe Zone wie die angrenzende Fläche auf. Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Qualitätssicherungsmaßnahme beachtet.
- Durch die Aufzoning kann an gut erschlossener und sehr attraktiver Lage zusätzlicher Wohnraum entstehen und damit eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.
- Die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgefleichen sind von der Umzoning betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da die Geschossigkeit durch Aufzoning nicht verändert wird, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgefleichen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal ist bereits heute gut erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.
- Das Areal liegt heute in der W2a. Der künftig anfallende Verkehr wird sich höchstens geringfügig erhöhen. Für die angrenzenden Wohngebiete sind somit keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 18 Aufzonung Acherweg/Mitteldorfstrasse

Die Bauzone zwischen Acherweg und Mitteldorfstrasse wird im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit bestehenden Bauzonen durch die Umzonung von einer W2b in eine W3 aufgezont.



Abb. bestehend W2b

Abb. neu W3

Interessenabwägung

Durch die Aufzonung Acherweg/Mitteldorfstrasse in eine W3 erfolgt eine auf den Standort abgestimmte leichte Verdichtung sowie die Angleichung an die gegenüberliegende Bauzone.

- Die Aufzonung wird im Sinne des haushälterischen Umgangs mit der bestehenden Bauzone vorgenommen. Die Situation wurde vor Ort geprüft und als sinnvoll erachtet. Das Gebiet weist neu dieselbe Zone wie die gegenüberliegende Fläche auf. Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Qualitätssicherungsmaßnahme beachtet.
- Durch die Aufzonung kann an gut erschlossener und sehr attraktiver Lage zusätzlicher Wohnraum entstehen und damit eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.
- Die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet bereits von Bauzonen umgeben ist, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal ist bereits heute gut erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.

- Das Areal liegt heute in der W2b. Der künftig anfallende Verkehr kann durch die Aufzoning geringfügig höher ausfallen. Für die angrenzenden Wohngebiete sind allerdings keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 19 Erweiterung Kernzone Gebiet Schneitstrasse/Gehrenrank

Die Kernzone A wird im Gebiet Schneitstrasse/Gehrenrank erweitert. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit bestehenden Bauzonen wird das Gebiet durch die Umzonung von einer W2b in eine KA aufgezont. Die Kernzone ermöglicht zudem geringere Grenzabstände und stellt im Gegenzug höhere Ansprüche an die Einpassung ins historisch gewachsene Quartier.



Abb. bestehend W2b

Abb. neu KA/VF

Interessenabwägung

Durch die Erweiterung der Kernzone im Gebiet Schneitstrasse/Gehrenrank erfolgt eine auf den Standort abgestimmte Verdichtung sowie die erleichterte Bebaubarkeit durch reduzierte Grenzabstände.

- Die Umzonung wird im Sinne des haushälterischen Umgangs mit der bestehenden Bauzone vorgenommen. Die Situation wurde vor Ort geprüft und als sinnvoll erachtet. Mit der Umzonung in die Kernzone A gelten künftig geringere Grenzabstände, höhere Dichte und Geschossigkeit und im Gegenzug höheren Anforderungen an die Einpassung. Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Qualitätssicherungsmaßnahme beachtet.
- Durch die Umzonung kann an gut erschlossener und attraktiver Lage zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum entstehen und damit eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.
- Die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.

- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgefleichen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet bereits von Bauzonen umgeben ist, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
 - Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgefleichen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
 - Das Gebiet ist bereits heute gut erschlossen.
 - Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.
 - Das Areal liegt heute in der W2b. Der künftig anfallende Verkehr kann durch die Umzonung geringfügig höher ausfallen. Für die angrenzenden Wohngebiete sind allerdings keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
 - Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.
- Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 20 Sicherung Schulerweiterung Hofmatt und Umzonung Wassermattli

Zur Sicherung einer späteren Schulerweiterung auf dem Areal Hofmatt werden Teile des an das Schulgelände grenzenden Grundstücks der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen zugeteilt.

Die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen auf dem Areal Wassermattli wird neu auf das gesamte Grundstück erweitert. Der westliche Teil des Grundstücks Nr. 382 befand sich bisher in der Kernzone A. So können zukünftige Nutzungen des gemeindeeigenen Grundstücks optimiert werden. Das Areal ist möglicher Standort für ein Alters- und Pflegezentrum. Eine abschliessende Evaluation aller Möglichkeiten ist noch ausstehend.

Die detaillierten Ausführungen zu beiden Arealen sind dem Kapitel 6.2 zu entnehmen.



Abb. bestehend KA

Abb. neu OeIB

Die Prüfung der Lärmgrenzwerte (Beilage 6) stellt auf Teilen der Erweiterung Hofmatt eine Überschreitung der Planungswerte fest. Beim Areal

Wassermattli betreffen Überschreitungen nicht den von der Umzonung betroffenen Teil des Grundstücks. Die Erweiterung des Areals Hofmatt ist im Zonenplan mit der Signatur Massgebender Lärmgrenzwert, Planungswert (mlpw) hinterlegt. Entsprechende bauliche Massnahmen werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens geprüft.



Lärmbelastung Umzonung Nr. 20 Hofmatt (links) und Wassermattli (rechts) (Überschreitung der Planungswerte Gelb)

Interessenabwägung

Zur Sicherung der Weiterentwicklung der Schulanlage wird die OelB zur Mitteldorfstrasse hin erweitert. Um die Nutzung des Areals Wassermattli zu optimieren, wird die dort bestehende OelB auf das gesamte Grundstück ausgedehnt.

- Die Umzonung wird zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten der Schulanlage Hofmatt vorgenommen. Für künftige Entwicklungsschritte der Schulanlage können so die notwendigen Spielräume an bester Lage gesichert werden. Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Qualitätssicherungsmassnahme beachtet.
- Durch die Umzonung kann sich die bestehende Schulanlage im Zentrum weiterentwickeln und zusätzlichen Platz für künftige Schulkinder schaffen. Damit wird eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt.
- Die Umzonung ermöglicht eine verbesserte Nutzung des Areals Wassermattli. Das hier mögliche Alters- und Pflegezentrum würde die bedarfsgerechte Entwicklung des entsprechenden Angebots in der Gemeinde Oberägeri sichern. Auch alternative Nutzungen profitieren von der Umzonung.
- Die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet bereits von Bauzonen umgeben ist, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Areal ist bereits heute sehr gut erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.

- Das Grundstück liegt heute in der KA. Durch die künftig öffentliche Schulnutzung ist nicht mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Für die angrenzenden Wohngebiete sind daher keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 21 Aufzonung Gebiet Schwerzel

Im Gebiet Schwerzel wird die W2b im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit bestehenden Bauzonen in eine W3 aufgezont.



Abb. bestehend W2b

Abb. neu W3

Interessenabwägung

Durch die Aufzonung im Gebiet Schwerzel in eine W3 erfolgt eine auf den Standort abgestimmte leichte Verdichtung sowie die Angleichung an die angrenzende Bauzone.

- Die Aufzonung wird im Sinne des haushälterischen Umgangs mit der bestehenden Bauzone vorgenommen. Die Situation wurde vor Ort geprüft und als sinnvoll erachtet. Das Gebiet weist neu dieselbe Zone wie die südlich angrenzende Fläche auf. Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Qualitätssicherungsmaßnahme beachtet.
- Durch die Aufzonung kann an gut erschlossener und attraktiver Lage zusätzlicher Wohnraum entstehen und damit eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.
- Die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet bereits von Bauzonen umgeben ist, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von

Fruchtfolgefächern (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.

- Das Gebiet ist bereits heute gut erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.
- Die Fläche liegt heute in der W2b. Der künftig anfallende Verkehr kann durch die Aufzoning geringfügig höher ausfallen. Für die angrenzenden Wohngebiete sind allerdings keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzoning kann somit zugestimmt werden.

Nr. 22 Aufzoning Schwerzelrain

Im Gebiet Schwerzelrain wird die W2a im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit bestehenden Bauzonen in eine W2b aufgezont und somit der angrenzenden Fläche angeglichen.



Abb. bestehend W2a

Abb. neu W2b

Interessenabwägung

Durch die Aufzoning Schwerzelrain in eine W2b erfolgt eine auf den Standort abgestimmte leichte Verdichtung sowie die Angleichung an die angrenzende Bauzone.

- Die Aufzoning wird im Sinne des haushälterischen Umgangs mit der bestehenden Bauzone vorgenommen. Die Situation wurde vor Ort geprüft und als sinnvoll erachtet. Das Gebiet weist neu dieselbe Zone wie die südlich angrenzende Fläche auf. Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Qualitätssicherungsmaßnahme beachtet.
- Durch die Aufzoning kann an gut erschlossener und attraktiver Lage zusätzlicher Wohnraum entstehen und damit eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.
- Die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.

- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet bereits von Bauzonen umgeben ist und die Geschossigkeit durch die Umzonung nicht verändert wird, entsteht kein negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Gebiet ist bereits heute erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.
- Die Fläche liegt heute in der W2a. Der künftig anfallende Verkehr kann durch die Aufzonung geringfügig höher ausfallen. Für die angrenzenden Wohngebiete sind allerdings keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 23 Schaffung Kernzone Unteralosen, Bereinigung Verkehrsflächen

Die Kernzone Unteralosen dient dem Erhalt und der sinnvollen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Quartiers, in dem sie eine bessere Einordnung von Bauten sicherstellt und im Gegenzug die Grenzabstände reduziert. Gleichzeitig werden die Alosengasse GS Nr. 1161, der Birchliweg GS Nr. 1188 und der Kirchweg GS Nr. 1162 neu der Verkehrsfläche zugeteilt.



Abb. bestehend W2b

Abb. neu KU

Interessenabwägung

Durch die Schaffung der Kernzone Unteralosen erfolgt eine auf den Standort abgestimmte Verdichtung und Weiterentwicklung des historischen Quartiers sowie die erleichterte Bebaubarkeit durch auf die Situation angepasste Grenzabstände.

- Die Umzonung wird im Sinne des häuslichen Umgangs mit der bestehenden Bauzone vorgenommen. Die Situation wurde vor Ort geprüft und als sinnvoll erachtet. Mit der Umzonung in die Kernzone Unteralosen gelten künftig entlang der Strasse geringere Grenzabstände, die dem historischen Charakter der strassenbegleitenden Bebauung entsprechen. Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Qualitätssicherungsmaßnahme beachtet.
- Durch die Umzonung kann an gut erschlossener Lage zusätzlicher Wohn- und Arbeitsraum entstehen und damit eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.
- Die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfelder sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet als gewachsene Siedlung erkennbar ist und sich durch die Umzonung die Geschossigkeit nicht ändert, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfelderflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Das Gebiet ist bereits heute erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.

- Das Gebiet liegt heute in der W2b. Es ist künftig kaum mit mehr Verkehr aufgrund der Umzonung zu rechnen. Für die angrenzenden Wohngebiete sind daher keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung kann somit zugestimmt werden.

Nr. 24 Aufzoning Morgarten Althus

Im Gebiet Morgarten Althus wird die W2b im Sinne eines häuslicheren Umgangs mit bestehenden Bauzonen in eine W3 aufgezont.



Abb. bestehend W2b

Abb. neu W3

Interessenabwägung

Durch die Aufzoning im Gebiet Morgarten Althus in eine W3 erfolgt eine auf den Standort abgestimmte leichte Verdichtung sowie die Angleichung an die angrenzende Bauzone.

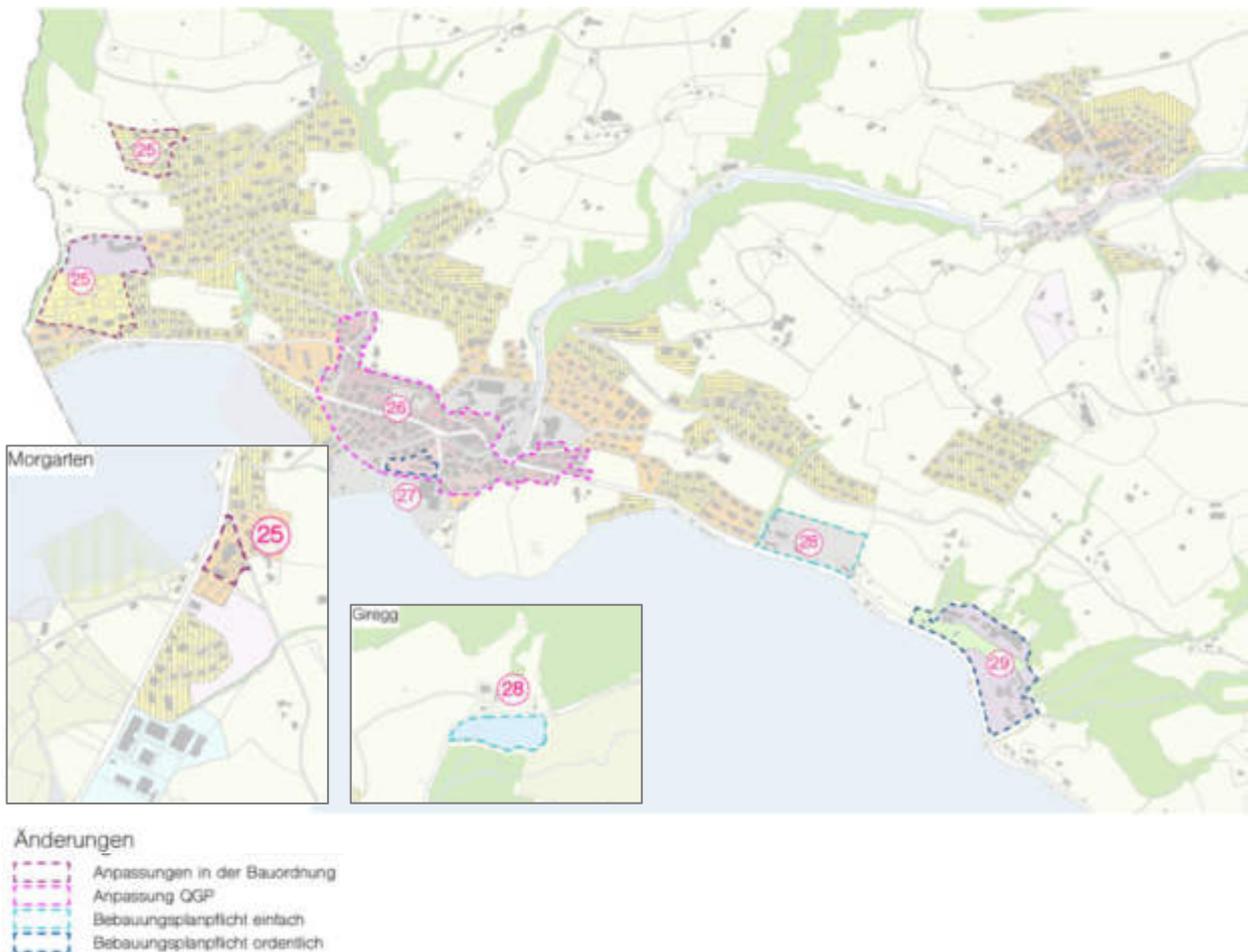
- Die Aufzoning wird im Sinne des häuslicheren Umgangs mit der bestehenden Bauzone vorgenommen. Die Situation wurde vor Ort geprüft und als sinnvoll erachtet. Das Gebiet weist neu dieselbe Zone wie die östlich angrenzende Fläche auf und schafft einen besseren Übergang zwischen der westlich angrenzenden WA3 und der nördlich liegenden W2b. Das öffentliche Interesse eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen zu bewirken (Art. 8a Abs. 1c) wird durch diese Qualitätssicherungsmaßnahme beachtet.
- Durch die Aufzoning kann an gut erschlossener Lage zusätzlicher Wohnraum entstehen und damit eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt werden.
- Die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft (Art. 1 Abs. 1 RPG und Art. 2 2bbis), die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2abis), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs. 2b), die Siedlung nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten (Art. 3 3a und 3b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) werden hierdurch umfassend beachtet.
- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchfolgeflächen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch künftige Bauten und Anlagen negativ beeinträchtigt. Da das Gebiet bereits von Bauzonen umgeben ist, entsteht kein massgeblich negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von

Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.

- Das Gebiet ist bereits heute erschlossen.
- Den öffentlichen Interessen Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen und eine rationelle und flächensparende Erschliessung sicher zu stellen (Art. 8a Abs. 1b RPG), ist Rechnung getragen.
- Die Fläche liegt heute in der W2b. Der künftig anfallende Verkehr kann durch die Aufzoning geringfügig höher ausfallen. Für die angrenzenden Wohngebiete sind allerdings keine massgeblich höheren negativen Einwirkungen zu erwarten.
- Dem öffentlichen Interesse Wohngebiete von schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschonen (Art. 3 3b RPG), ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3 und 8 RPG definiert sind, trägt zu den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Der Umzonung kann somit zugestimmt werden.

7.4 Änderungen überlagernde Bestimmungen



Zonenplan mit geänderten überlagernden Bestimmungen (Quelle: KEEAS AG)

Gemäss geändertem kantonalem Planungs- und Baugesetz müssen «abweichende Bestimmungen» im Zonenplan aufgehoben werden. Die bisherige allgemeine Bebauungsplanpflicht wird neu auf eine Pflicht für Einfache

Bebauungspläne oder eine Pflicht für Ordentliche Bebauungspläne angepasst. Nachfolgend sind die Änderungen der überlagernden Bestimmungen gemäss obigem Plan aufgelistet:

| Nr. Zonenplanänderung | Änderung überlagernde Bestimmungen |
|-----------------------|---|
| 25 | Aufhebung der «Abweichenden Bestimmungen» |
| 26 | Anpassung Perimeter Quartiergestaltungsplan Dorf |
| 27 | Pflicht Ordentlicher Bebauungsplan und Anpassung des Geltungsbereichs der Pflicht |
| 28 | Anpassung allgemeine Bebauungsplanpflicht zu Pflicht Einfacher Bebauungsplan |
| 29 | Anpassung allgemeine Bebauungsplanpflicht zu Pflicht Ordentlicher Bebauungsplan |

Nr. 25 Aufhebung «Abweichende Bestimmungen»

Die bisherige überlagernde Bestimmung «Abweichende Bestimmungen» ermöglichte für im Zonenplan abgegrenzte Gebiete bestimmte Abweichungen von der Grundnutzung resp. der Einzelbauweise. Das neue übergeordnete Gesetz lässt dies nicht länger zu. Die abweichenden Bestimmungen werden daher aus dem Zonenplan und der Bauordnung entfernt. Die inhaltlichen Aussagen sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die neue Bau- und Zonenordnung eingeflossen (vgl. Zonenplanänderung Nr. 14 oder 15).

Nr. 26 Anpassung Perimeter Quartiergestaltungsplan Dorf

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Perimeter des Quartiergestaltungsplans Dorf auf die Erweiterung der Kernzonen angeglichen. Zudem sollen die enthaltenen Aussagen überprüft und aktualisiert werden (Rpt. 7).

Nr. 27 Bebauungsplanpflicht ZVB-Areal

Die Bebauungsplanpflicht bleibt weiterhin bestehen, wird aber gemäss übergeordnetem Gesetz als Ordentlicher Bebauungsplan präzisiert. Der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanperimeters wird an die vorliegenden Projektvorgaben angepasst. Die aus dem Perimeter wegfallende Fläche dient dem Umsteigepunkt für Busse. Der Wettbewerb für die Entwicklung des Areals ist noch nicht erfolgt. Der Gemeinde ist es aber ein Anliegen, die auf das Wettbewerbsprogramm abgestimmte Planung zum Umsteigepunkt Bus voranzutreiben. Die besagte Fläche wird aus dem Pflichtbereich entlassen, damit die Verbesserung der Qualität des öffentlichen Verkehrs unabhängig von der Arealentwicklung und damit zeitnaher erfolgen kann.



Abb. bisher BBP-Pflicht



Abb. neu angepasster Perimeter BP-P O

Nr. 28 Pflicht Einfache Bebauungspläne Giregg und Breiten

Heute besteht auf den Arealen Giregg und Breiten jeweils eine Bebauungsplanpflicht. Da künftig zwischen Einfachem und Ordentlichem Bebauungsplan zu unterscheiden ist, werden die beiden Areale mit der vorliegenden OPR einer Pflicht für Einfache Bebauungspläne unterstellt.

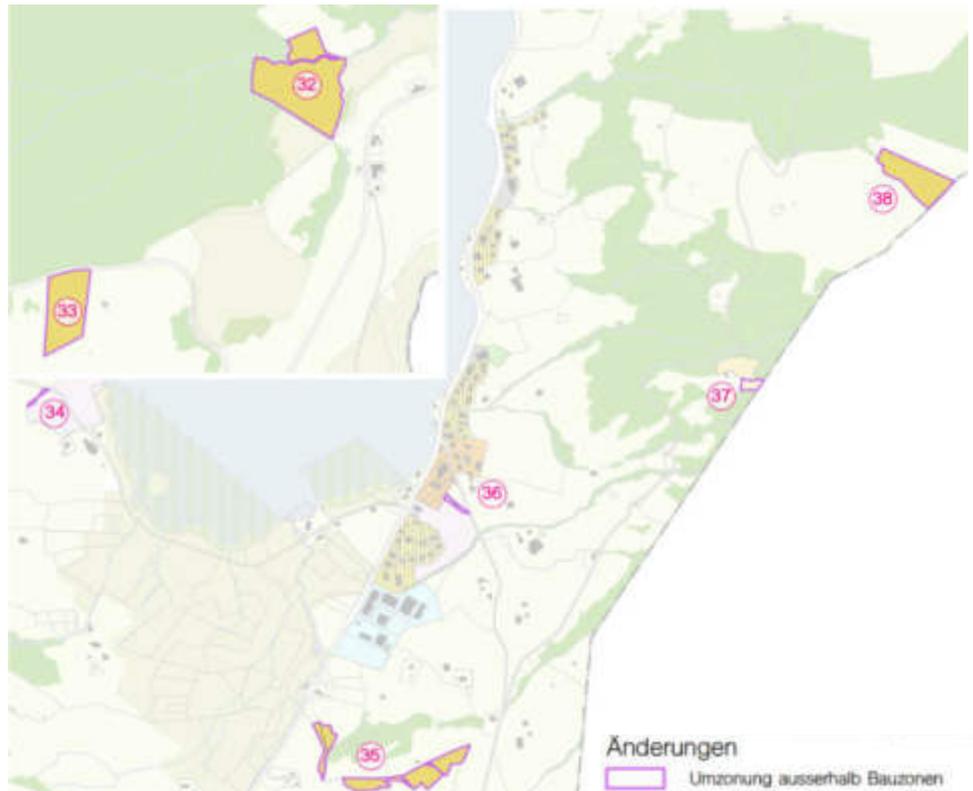
Nr. 29 Pflicht Ordentlicher Bebauungsplan Ländli

Das Areal Ländli ist grundsätzlich von der OPR ausgenommen, da die Planung noch nicht weit genug fortgeschritten ist. Heute besteht die Pflicht für einen Bebauungsplan. Da künftig zwischen Einfachem und Ordentlichem Bebauungsplan zu unterscheiden ist, wird das Areal mit der vorliegenden OPR einer Pflicht für einen Ordentlichen Bebauungsplan unterstellt. Alle weiteren inhaltlichen Aussagen, mögliche Umzonungen und Anpassungen am Bebauungsplan resp. dessen Überführung oder Ersatz erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Planung weiter fortgeschritten ist.

7.5 Änderungen ausserhalb der Bauzone



Übersicht über die Änderungen ausserhalb der Bauzonen Teil 1



Übersicht über die Änderungen ausserhalb der Bauzonen Teil 2

Nr. 30 Trittlibach/Hasenlo

Obwohl im Gebiet Trittlibach/Hasenlo kein Gewässer vorhanden ist, befindet sich dort am Hang eine kantonale Seeuferschutzzone. Mit der OPR wird im besagten Bereich eine OeIF ausgeschieden. Ergänzend dazu werden die bestehenden W2b Gebiete arrondiert, damit Zone und Grundstücksgrenzen übereinstimmen (vgl. Zonenplanänderung Nr. 2). Die Gemeinde beantragt beim zuständigen Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug die Aufhebung der kantonalen Seeuferschutzzone in diesem Gebiet. Die neuen W2b Flächen werden durch zusätzliche OeIF Fläche kompensiert, sodass der Zweck der heutigen Seeuferschutzzone flächengleich im Gebiet gesichert bleibt.



Abb. bestehend L

Abb. neu OeIF

Interessenabwägung

Die Fläche der Seeuferschutzzone wird nicht geschmälert, sondern bleibt weiterhin mit dem Schutzziel der Freihaltung durch eine neue OeF im Gebiet bestehen. Arrondierungen der Bauzone gemäss Zonenplanänderung Nr. 2 werden durch die Ausweitung der OeF zu Lasten benachbarter Landwirtschaftszone ausgeglichen.

- Keine natürlichen Gegebenheiten, keine Wald- oder Fruchtfolgeflächen sind von der Umzonung betroffen; weder genutztes Grundwasser noch Oberflächengewässer werden durch die künftige OeF negativ beeinträchtigt. Die betroffenen Flächen der Landwirtschaftszone werden bisher weitgehend von der Seeuferschutzzone überlagert. Trotz des Flurnamens «Trittlibach» befindet sich dort kein Gewässer. Die Seeuferschutzzone dient laut Bestimmungen für kantonale Nutzungszonen der Erhaltung, Freihaltung und Wiederherstellung von ökologisch wertvollen Uferbereichen sowie dem Schutz des Landschaftsbildes. Der Zonenzweck kann in diesem Gebiet durch die OeF gewährleistet werden. Durch die Umzonung bleibt ein flächengleiches Gebiet – wie bisher durch die Seeuferschutzzone – mit nur leicht angepasster Abgrenzung weiterhin unbebaut. Daher entsteht kein negativer Einfluss auf das Landschaftsbild.
- Der Zweck der gegenwärtigen Seeuferschutzzone soll nicht geschmälert werden. Aus diesem Grund wird die vorgesehene OeF so erweitert, dass sie westlich und östlich über die heutige Schutzzone insgesamt 739 m² zusätzliche Fläche enthält. Die betroffenen Flächen liegen bisher in der Landwirtschaftszone bzw. 202 m² davon in der W2b, die im Rahmen der Zonenplanänderung Nr. 1 ausgezont wird. Damit erfolgt eine flächengleiche Kompensation für die Einzonungen gemäss Zonenplanänderung Nr. 2. Die OeF sichert damit gemeinsam mit der vorhandenen Waldfläche die Freihaltung im Gebiet Trittlibach/Hasenlo. Die Waldfläche wird gemäss der statischen Waldgrenze des Kantons (Stand 12.6.23) leicht erweitert.
- Durch die Anpassung der Abgrenzung gegenüber der Seeuferschutzzone entsteht kein negativer Einfluss auf das Landschaftsbild. Bisher geschütztes Gebiet besteht als OeF flächengleich weiterhin im Gebiet und kann nicht bebaut werden. Die neuen OeF Flächen werden rund um den Wald angegliedert. Es wird kein Kulturland zerstückelt (Art. 15 RPG).
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.
- Die Umzonung ausserhalb der Bauzone von LW zu OeF ermöglicht die Arrondierung der Bauzone am Siedlungsrand gemäss Zonenplanänderung Nr. 2. Damit trägt sie zu einer effizienteren Nutzung der bestehenden Bauzone bei. Den öffentlichen Interessen der Haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 Abs. 1 RPG), eine kompakte Siedlung zu schaffen (Art. 1 Abs 2b) und die Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG) wird damit Rechnung getragen.
- Dem öffentlichen Interesse des Schutzes der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (Art. 1 Abs. 2a RPG), der Schonung der Landschaft sowie dem Erhalt von Fruchtfolgeflächen (Art. 3 Abs. 2, Art. 15 RPG) und der Beachtung der natürlichen Gegebenheiten (Art. 1 Abs. 1 RPG) ist somit Rechnung getragen.

Das Vorhaben entspricht den Zielen, die in Art. 1, 3, 8, 15 RPG definiert sind, trägt zu den Siedlungszielen gemäss kantonalem Richtplan sowie den Entwicklungszielen der Gemeinde bei und hält die Vorgaben der relevanten übergeordneten Gesetze ein. Das Schutzziel der Seeuferschutzzone wird vor Ort flächengleich gesichert. Den Einzonungen stehen somit keine planerischen Interessen entgegen.

Nr. 31–33, 35, 37, 38 Erweiterungen gemeindliche Naturschutzzone

Die gemeindlichen Naturschutzgebiete wurden erweitert. Genauere Ausführungen hierzu sind unter Kapitel 7.6 zu finden.

Nr. 34 Flächengleicher Abtausch Campingzone Neselen

In der Campingzone Neselen findet aufgrund der Geländesituation ein flächengleicher Abtausch statt. Dem Abtausch stehen keine natürlichen Gegebenheiten entgegen.



Abb. bestehend UeCa / L

Abb. neu L / UeCa

Nr. 36 Erweiterung Campingfläche Teufi (Arrondierung Übergang Landwirtschaftszone)

Der Campingplatz Teufi nutzt heute bereits geringe Flächen, die ausserhalb der Campingzone liegen. Um den Übergang zur Landwirtschaftszone zu bereinigen, wird die Fläche bis zur Siedlungsbegrenzungslinie neu der Campingzone zugeteilt. Hierdurch wird plangrafisch ein sauberer Zonenabschluss erstellt und gleichzeitig ein widerrechtlicher Zustand in der Landwirtschaftszone gelöst. Der Umzonung stehen keine natürlichen Gegebenheiten entgegen.



Abb. bestehend L

Abb. neu UeCa

7.6 Änderungen Natur- und Landschaftsschutz

7.6.1 Naturgefahren und Prävention

Gemäss kantonalem Richtplan Kapitel L 9.1 erstellt der Kanton mit den Gemeinden Gefahrenkarten und Massnahmenpläne für besonders gefährdete Gebiete und passt diese an geänderte Verhältnisse an. Gemeinsam legen sie zudem die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen fest. Bezüglich der Schutzzonen wurde vom Amt für Wald und Wild ein Wechsel zum Hinweismodell angestrebt und vom Kantonsrat am 26.01.2023 genehmigt. Dies bedeutet, dass die Gefahrenzonen im Zonenplan im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision aufgehoben werden.

Im Kanton Zug treten, wie in anderen voralpinen Gebieten, Naturgefahrenprozesse auf (Hochwasser, Rutschungen, Steinschlag), welche eine Gefährdung für Menschen, Tiere und Sachwerte darstellen können. Der Kanton erstellt, in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, umfassende Grundlagen, die zeigen, welche Gebiete wie stark durch Naturgefahren bedroht sind (Gefahrenkarten, Gefahrenhinweiskarte, Ereigniskataster).

Gemäss kantonalem Richtplanauftrag L 9.1 berücksichtigen die Gemeinden die Gefahrenhinweiskarten, die Gefahrenkarten und die Massnahmenpläne bei ihren raumwirksamen Planungen, sowie bei der Bewilligung von Bauten und Anlagen. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Nutzungsplänen fest. Ziel ist es, einen optimalen Schutz vor Naturgefahren zu ermöglichen und Schäden mit verhältnismässigen Mitteln zu begrenzen oder sogar zu vermeiden.

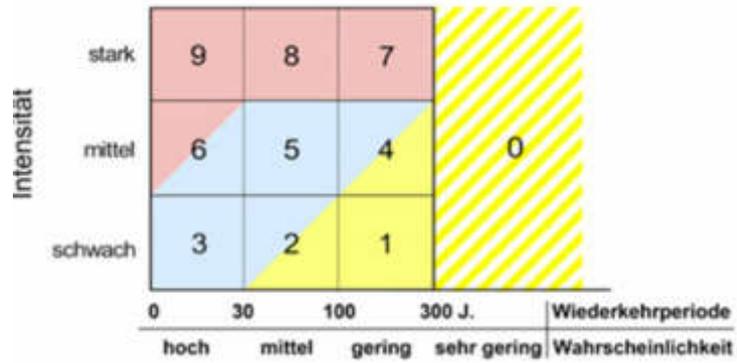
Es gibt verschiedene Möglichkeiten sich gegen Naturgefahren zu schützen:

- Raumplanung: Keine neuen Bauten in gefährdeten Gebieten erstellen und Gewässerräume freihalten.
- Unterhalt: Gewässer und Schutzbauten sachgerecht unterhalten.
- Schutzwaldpflege: Mittels gezielter Schutzwaldpflege die erhebliche Schutzwirkung des Waldes optimieren.
- Überwachung: Bekannte latente Naturgefahrenprozesse überwachen (z.B. permanente Rutschgebiete oder Blocksturzgebiete).
- Notfallorganisation: Die Organisation im Notfall sicherstellen (Führungstäbe, Einsatzdienste, Personal und Material).
- Objektschutz: Gebäude durch Objektschutzmassnahmen (z.B. erhöhte Gebäudeöffnungen, Einfahrten, Lichtschächte, verstärkte Wände oder Mauern) gegen bekannte Einwirkungen schützen.
- Schutzbauten: Naturgefahrenprozesse durch Schutzbauten (z.B. Bachsperrern, Dämme oder Geschiebesammler) eindämmen. Die Schutzbauten laufend überwachen, periodisch auf ihre Funktionstauglichkeit überprüfen und in einem Schutzbautenkataster verwalten.

Durch ein integrales Risikomanagement – also durch eine optimale Kombination der oben aufgeführten Massnahmen – soll ein angemessener Schutz

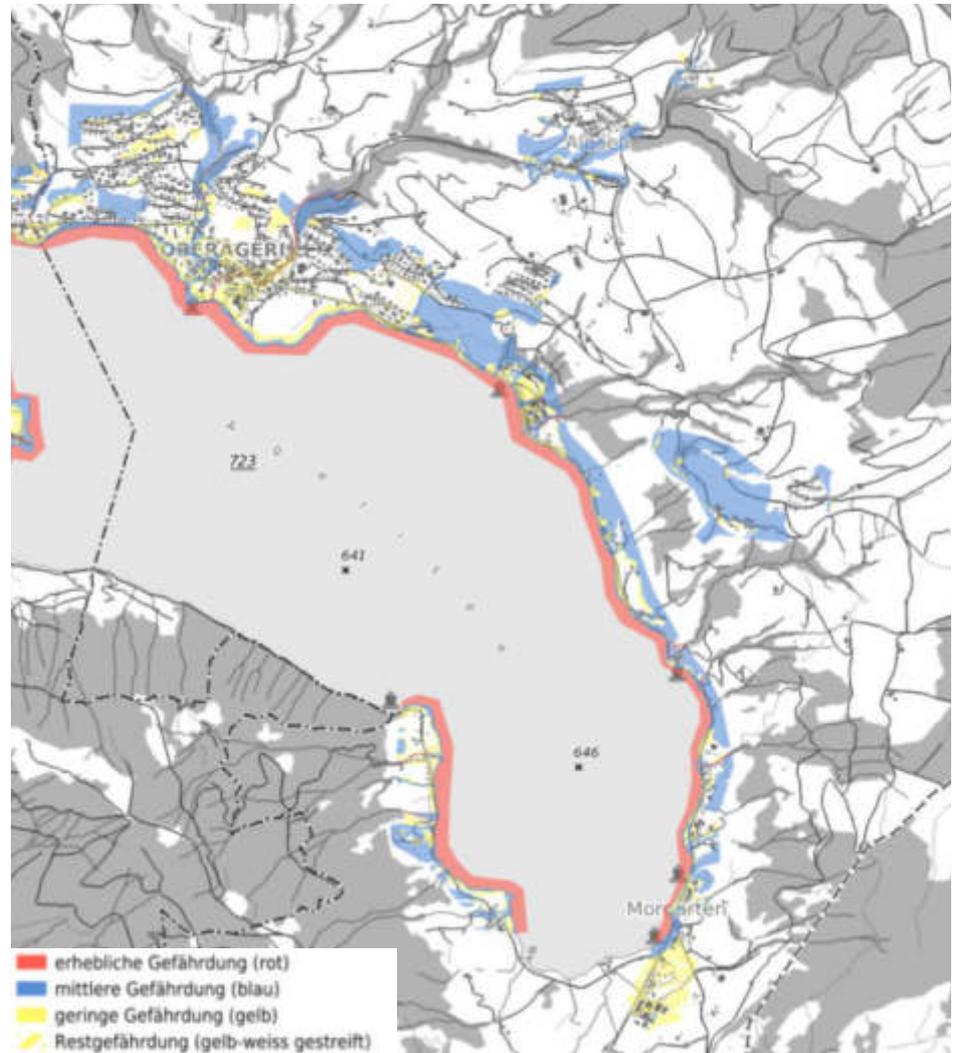
gewährleistet werden. Die obige Reihenfolge entspricht hierbei der Prioritätensetzung, das heisst raumplanerische Massnahmen sind der Erstellung von Schutzbauten vorzuziehen.

Die Gefährdung wird jeweils nach einer der vier Gefahrenstufen (Restgefahr, leicht, bedeutend, erheblich) eingestuft. Diese ergibt sich aus der Kombination von Intensität und Wahrscheinlichkeit der Gefährdung.



Aufschlüsselung der Gefährdung: Restgefahr (gelb-weiss), leicht (gelb), bedeutend (blau), erheblich (rot)

Das Siedlungsgebiet von Oberägeri ist gemäss nachfolgender Abbildung in vielen Bereichen «bedeutend» (Ufer Lomatt, Seeplatz, Chilenmatt, Gebiete nahe Ägerisee, Alosen, Brandeuli, Bättenbüel, Harüti) und entlang einzelner Bachläufe oder Abschnitte sogar «erheblich» (Dorfbach, Würzlibach, Lutisbach, Sulzmattbach, Haselmattbach etc.) von Überschwemmungen bei Starkniederschlägen betroffen.



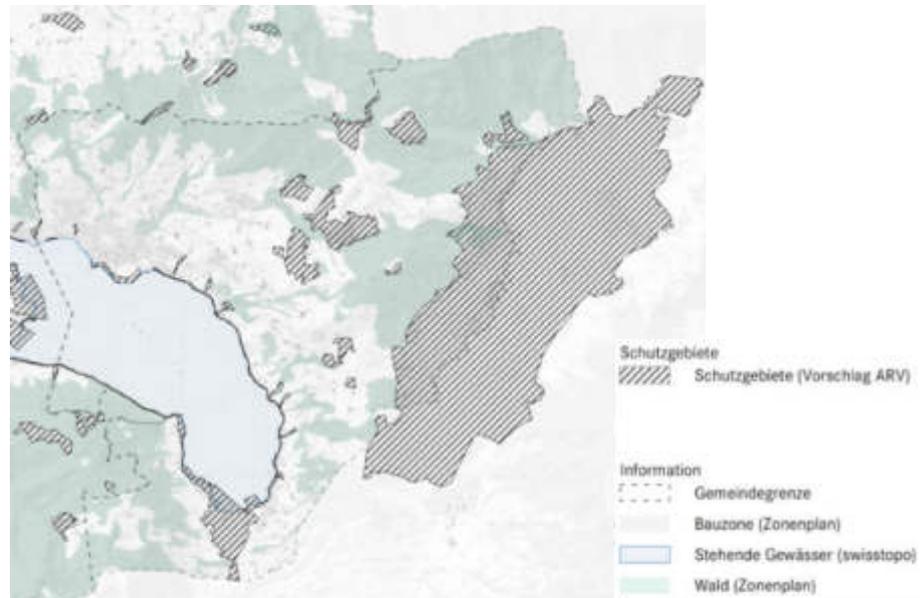
Gefahrenkarte Oberägeri (Quelle: zugmap.ch Oktober 2023)

7.6.2 Kantonale Seeuferschutzzone

Heute bestehen kantonale Seeuferschutzzonen nicht nur am See, sondern auch an Hanglagen in Oberägeri. Die offenen Bereiche folgender Fließgewässer am Hang liegen in der kantonalen Seeuferschutzzone 3:

- Alisbach (2110)
- Eichlibächli (2111)
- Eierhalsbach (2135)
- Trittlibach (historisches Gewässer, heute nicht mehr vorhanden)
- Gallusbach (2148)
- Haselmattbach (2156)

- Lutisbach (2005)
- Rorbach (2273)
- Sulzmattbach (2118)
- Zwüschbächbach (2114)



Ausschnitt Gewässerraum Karte 3: Schutzgebiete Baudirektion Kanton Zug

Die kantonale Seeuferschutzzone an den Hanglagen soll korrigiert werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden in den entsprechenden Gebieten grosszügig gestaltete Gewässerräume durch ein parallellaufendes Verfahren ausgedehnt, um die Voraussetzungen für den Kanton zu schaffen, dort die kantonale Seeuferschutzzone aufzuheben. Die Behandlung der Seeuferschutzzone erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur Gewässerraumausscheidung. Im Falle des Trittlibachs besteht heute kein Gewässer mehr. Die ehemalige Seeuferschutzzone wird daher durch eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) abgelöst.

Die Interessensabwägungen und Erläuterungen erfolgen parallel zur Ortsplanungsrevision im Rahmen der Festlegung der Gewässerräume. Mit den Gewässerräumen schafft die Gemeinde die Grundlagen, dass der Kanton die Aufhebung der Seeuferschutzzone an Hanglagen vornehmen kann. Grosse Bereiche des Seeufers liegen ebenfalls in einer kantonalen Seeuferschutzzone. Am Ufer des Ägerisees sollen die Seeuferschutzzonen auch weiterhin bestehen bleiben.

7.6.3 Revision der gemeindlichen Naturschutzgebiete

Mit der Ortsplanrevision werden die gemeindlichen Naturschutzgebiete revidiert und auf den neusten Stand gebracht. Dabei wurden auch die mit der letzten Ortsplanungsrevision konzeptionell ausgeschiedenen Potenzialflächen überprüft und entweder als Zielvorgabe im kommunalen Richtplan ergänzt oder im Zonenplan als neue Naturschutzfläche ausgeschieden.

Für alle gemeindlichen Naturschutzgebiete liegen grundeigentümergebundene Schutzpläne vor. Ein Grossteil der Schutzplananpassungen umfasst die Bereinigung von Abgrenzungen, die aufgrund der Überführung von analogen in digitale Daten unklar oder gar fehlerhaft waren. Die Schutzzone A, die den besonders schützenswerten Lebensraum umfasst, wird meist von einer Schutzzone B (Umgebungsschutzbereich) umgeben.

Die Nutzung und Pflege in den bestehenden gemeindlichen Naturschutzgebieten ist mit der Grundeigentümerschaft und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter in Verträgen und über die landwirtschaftliche Betriebsdatenerhebung geregelt.

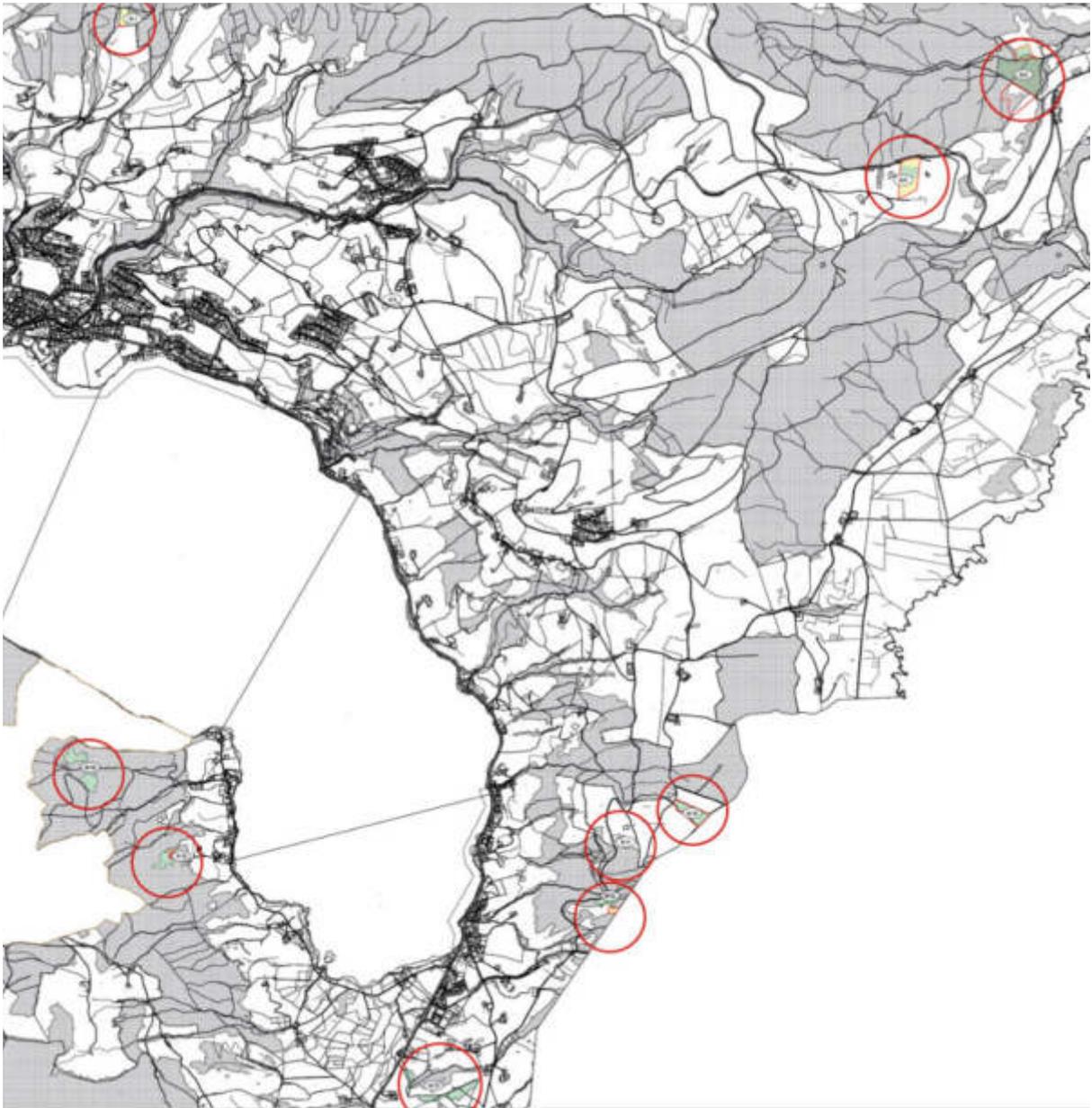
Anpassungen bei bestehenden Schutzgebieten

Mit der Revision der Naturschutzflächen wurden auch die mit der letzten Ortsplanungsrevision konzeptionell ausgeschiedenen Potenzialflächen überprüft und entweder als Zielvorgabe im kommunalen Richtplan ergänzt oder im Zonenplan als neue Naturschutzfläche ausgeschieden. Zudem wurden die Abgrenzungen der Zonen A und B den realen Bedingungen angepasst und demnach unter Gewährleistung der Schutzziele bereinigt. Der Schutzzone A werden neu auch Extensivwiesen und -weiden zugewiesen. Die Zone B wird reduziert, wo sie aus heutiger Sicht zu gross ausgeschieden wurde. Die zu grosse Dimensionierung stammt noch aus einer Zeit, in welcher ausschliesslich in Naturschutzgebieten Beiträge für ökologische Leistungen ausgerichtet werden konnten.

Das Gebiet Wissenbach wurde in der Zwischenzeit als kantonales Naturschutzgebiet ausgeschieden und wird zukünftig nicht mehr als gemeindliches Naturschutzgebiet geführt.

Übersicht

Insgesamt wurden im Zuge dieser Bearbeitung neun gemeindliche Naturschutzgebiete überprüft.



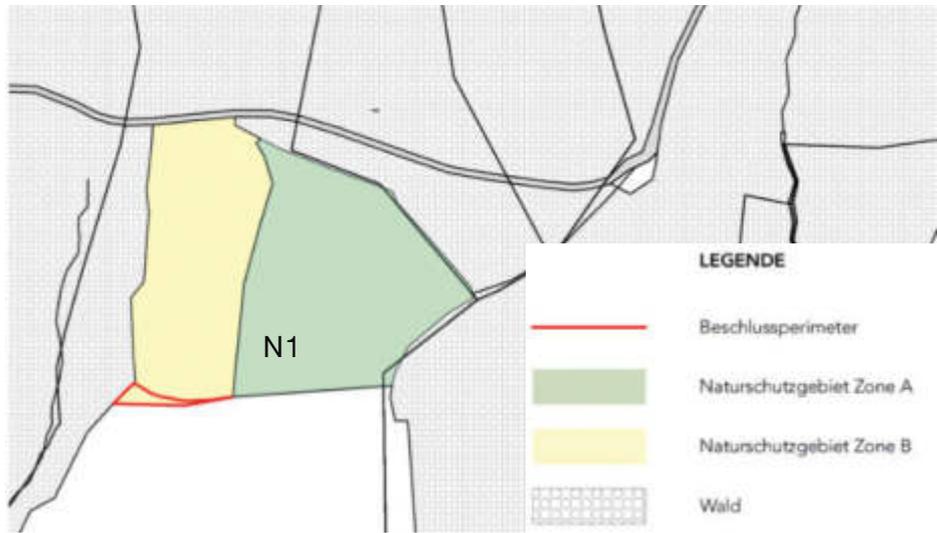
Übersichtsplan gemeindliche Naturschutzgebiete Oberägeri

N1 Tann / Gütschli

Die bestehende Naturschutzfläche deckt sich weitgehend mit den vorhandenen Gegebenheiten und der heutigen Bewirtschaftung. Die Schutzzone A wird als Streu genutzt, während die Zone B als Extensive Wiese bewirtschaftet wird.

In der Streufläche kommt ein grosser Farnbewuchs neben einigen Hochstauden vor. Grundsätzlich weisst die Fläche eine reiche und interessante

Flora auf. Die Zone B wird mit der Ortsplanungsrevision aufgrund der örtlichen Gegebenheiten minimal angepasst.



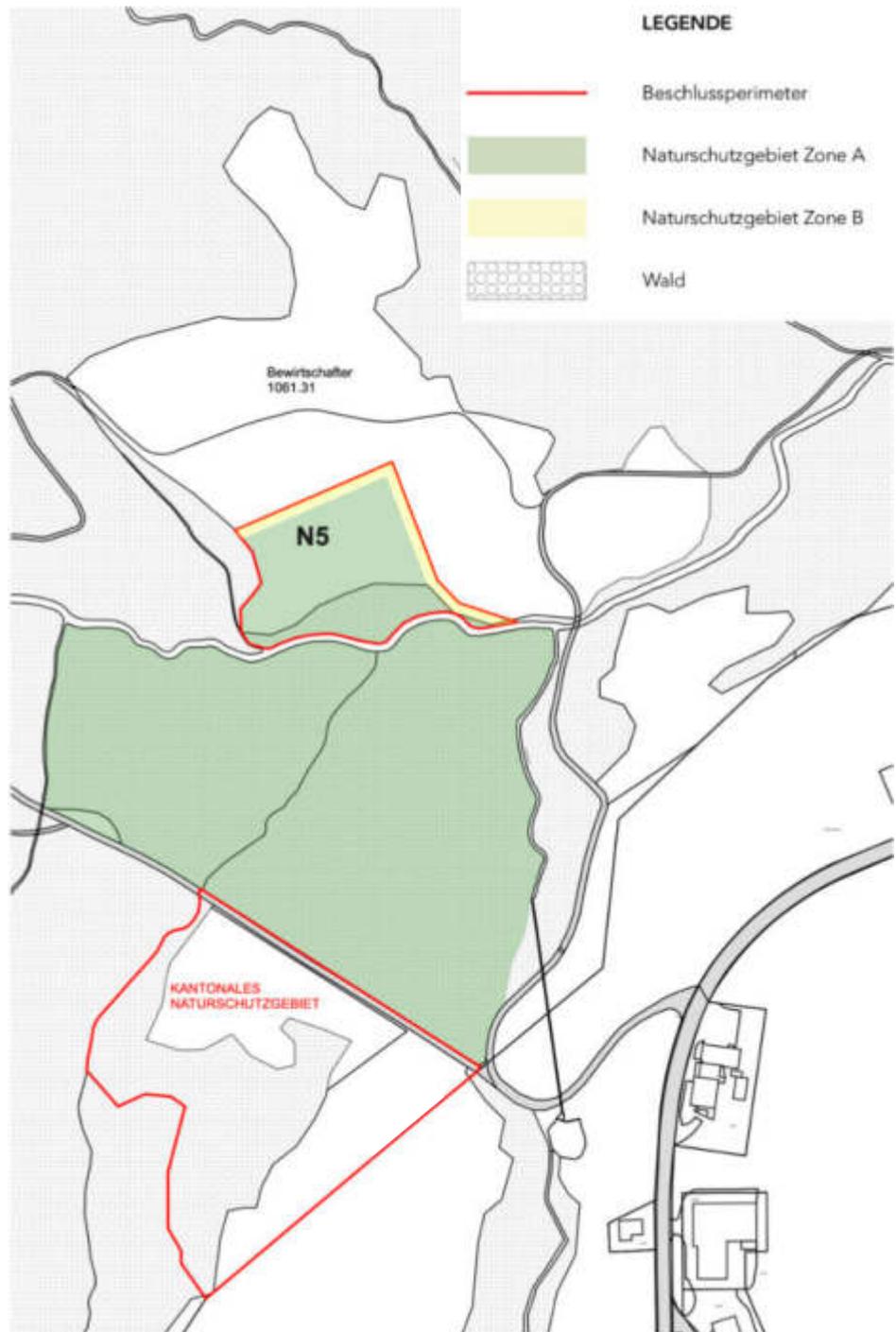
Naturschutzflächen Tann / Gütschli

N5b und N5 Wissenbach /Ijenstäali

Das Gemeindliche Naturschutzgebiet Wissenbach N5b ist im Laufe der vergangenen Periode in ein kantonales Naturschutzgebiet umgewandelt worden, entspricht aber flächenmässig den letzten Aufnahmen. Im Waldbereich wurde vor einigen Jahren Massnahmen zur Hochmoorregeneration durchgeführt, welche von der Gemeinde überwacht werden.

Auf der landwirtschaftlichen Nutzfläche LN des N5 wird die Fläche, welche heute schon seit Jahren als Streuefläche BFF bewirtschaftet wird, neu als Naturschutz-Fläche ausgeschieden. Angrenzend wird zudem ein Streifen (5 m) ergänzt, um den Abstand zu wahren, welcher auch mit einer konventionellen Bewirtschaftung eingehalten werden muss. Für die Bewirtschaftung ergibt sich dadurch keine zusätzliche Einschränkung. Längerfristig hätte die ganze „Lichtung“ Potential für einen besonderen Lebensraum.





Naturschutzflächen Wissenbach / Ijenstäali

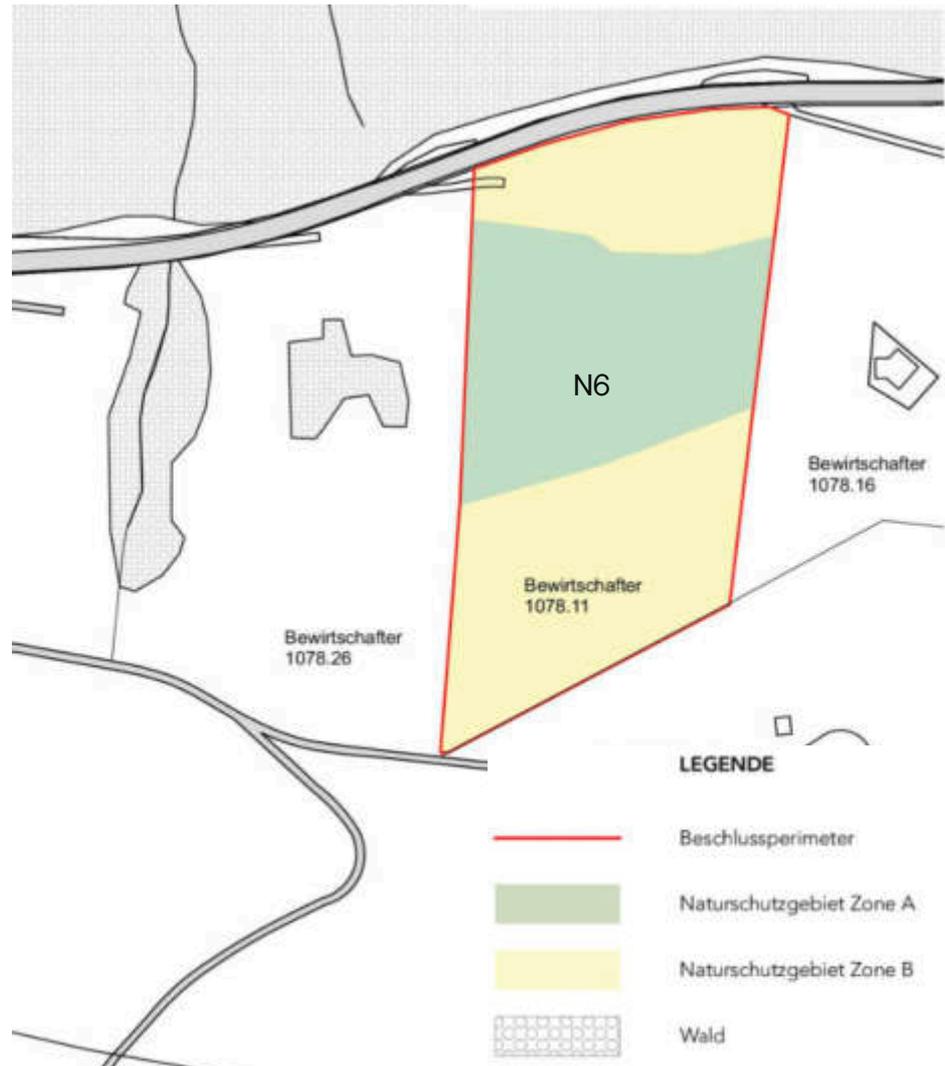
N6 Ratengütsch

In der letzten Ortsplanungsrevision wurde eine grosszügige Fläche als potenzielle Naturschutzfläche erkannt. Das Gebiet weist allgemein eine schöne Flora auf und ist auch für Wild und Vernetzung von grosser Bedeutung. Es sind zudem angemeldete Biodiversitätsförderflächen BFF vorhanden, welche schon heute gemäss Naturschutzrichtlinien bewirtschaftet werden. Der mittlere Bewirtschaftungs-Zug wird neu als gemeindliches Naturschutzgebiet aufgenommen. Die Abgrenzung der Zone A und B entspricht nicht dem

optimalen und gewünschten Gleichgewicht, allerdings entspricht sie der heutigen Bewirtschaftung als Streue-Fläche respektive ‚Extensive Wiese‘.

Der westliche Bewirtschaftungs-Zug würde sich ebenfalls als Naturschutzfläche eignen. In Absprache mit Bewirtschafter und Korporation wird dieser jedoch vorerst nicht umgezont. Im kommunalen Richtplan wird die Fläche aber als Zielvorgabe ergänzt.





Naturschutzflächen Ratengütsch

N10 und N11 Morgartenberg

In der letzten Ortsplanungsrevision wurden auch hier zwei Flächen ausgeschieden, diese wurden aber offiziell nie als Naturschutzfläche aufgenommen. Vor allem die Fläche N10 weist allgemein eine schöne Flora auf und ist auch für Wild und Vernetzung von grosser Bedeutung. Es gibt angemeldete Biodiversitätsförderflächen BFF, welche bereits heute gemäss Naturschutzrichtlinien bewirtschaftet werden.

Die Fläche N10 wird schon länger als Streu bewirtschaftet und weist eine hohe Qualität auf. Seitlich angrenzend wird zudem ein Streifen (5 m) ergänzt, um den Abstand zu wahren, welcher auch mit einer konventionellen Bewirtschaftung eingehalten werden muss. Für die Bewirtschaftung ergibt sich dadurch keine zusätzliche Einschränkung.

Die Fläche N11 hat Potenzial, ebenfalls in die Naturschutzfläche überführt zu werden, da sie heute als extensive Wiese bewirtschaftet wird und als Biodiversitätsförderfläche BFF angemeldet ist. In Absprache mit Bewirtschafter

und Korporation wird die Fläche jedoch vorerst nicht umgezont. Im kommunalen Richtplan wird sie aber als Zielvorgabe ergänzt.



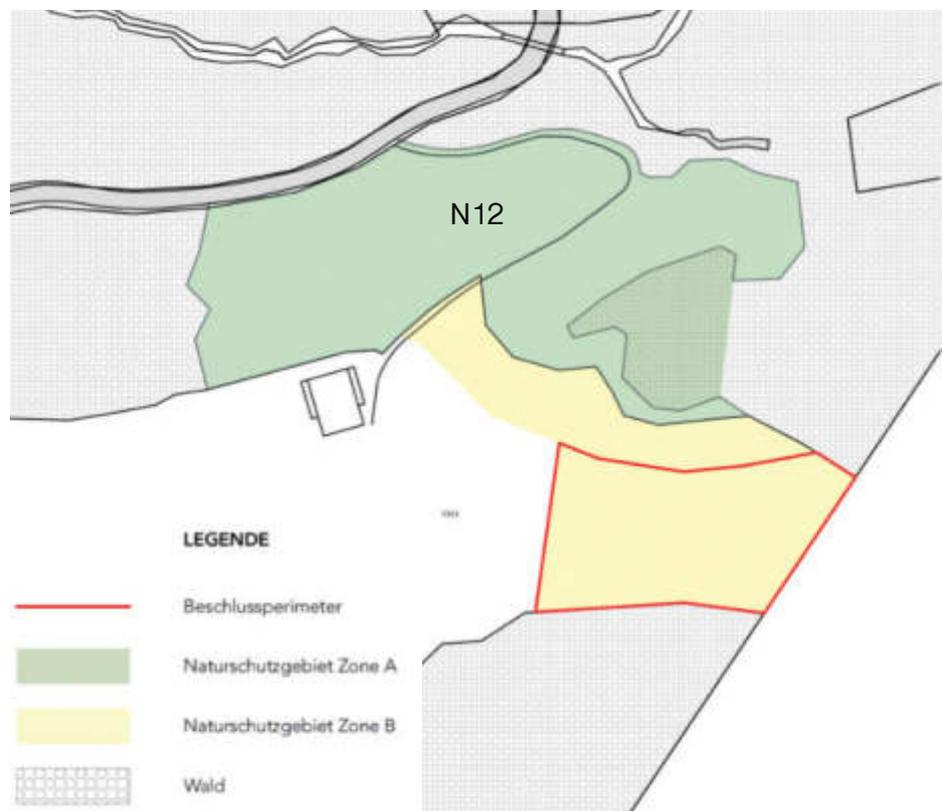


Naturschutzflächen Morgartenberg

N12 Dächmen

Die Fläche ist mehrheitlich von Wald umgeben und westlich von einer Strasse begrenzt. Die Zonengrenze A deckt sich mit der heutigen Bewirtschaftung als Streufläche und weist für diesen eher halbschattigen Bereich eine qualitativ hochwertige Artenvielfalt auf. Die Naturschutzzone A wird unverändert belassen.

Südlich davon wird seit längerem eine weitere Fläche extensiv bewirtschaftet, welche neu der Zone B zugeteilt wird. Die Fläche bekommt damit keine zusätzlichen Auflagen in der Bewirtschaftung, macht aber von der geometrischen Lage und für die Vernetzung so mehr Sinn.



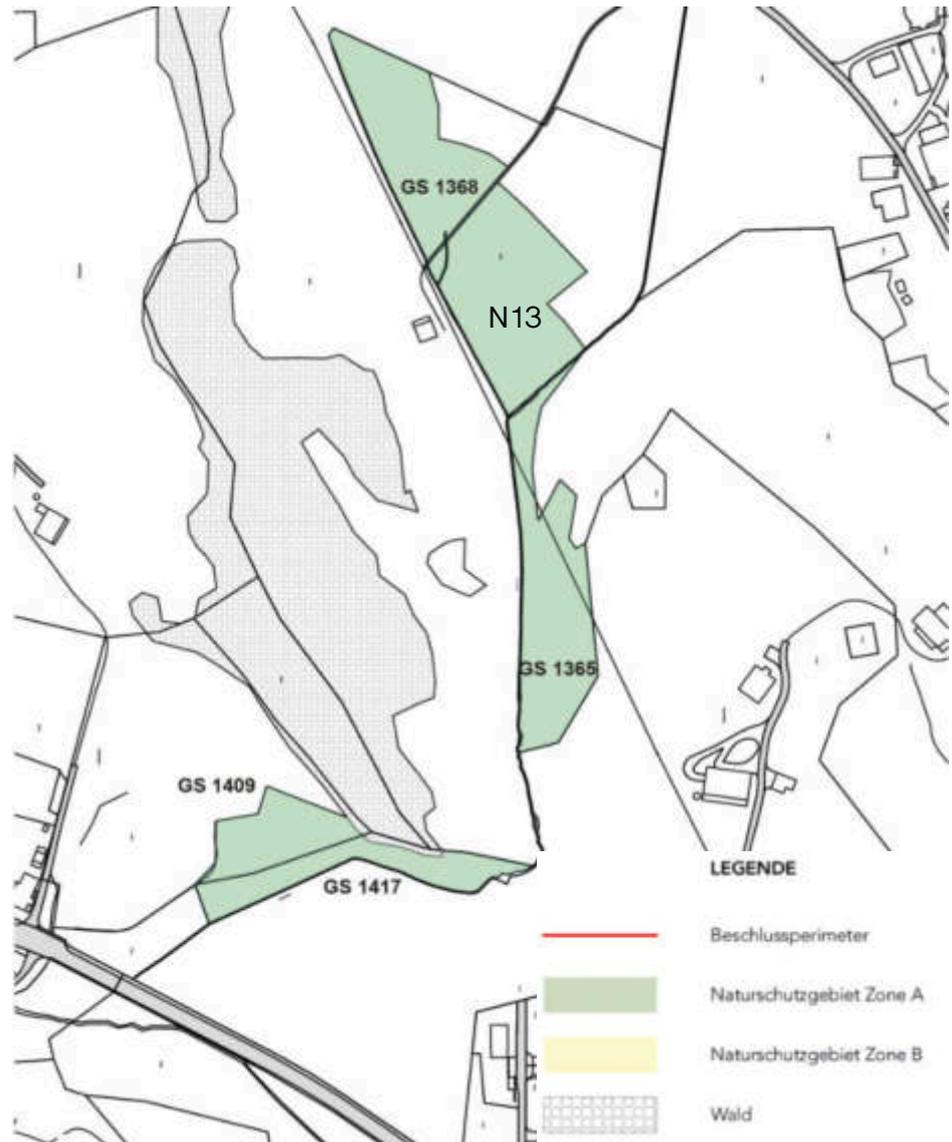
Naturschutzflächen Dächmen

N13 Warth, Tschuppelem, Sydenfaden

In der letzten Ortsplanungsrevision wurden potenzielle Naturschutzflächen erkannt, allerdings nichts weiter unternommen. Diese Flächen werden bereits seit geraumer Zeit als Streue-Fläche gepflegt und bewirtschaftet. Die Qualität ist unterschiedlich. Grössere Bereiche weisen einen erhöhten Schilddruck auf und teilweise sollten invasive Neophyten bekämpft werden.

Für die Vernetzung und die ökologische Vielfalt im Gebiet ist ein definitives Ausscheiden dieser Flächen in Form einer Sicherung als gemeindliche Naturschutzflächen sinnvoll. Daher werden mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision drei Bereiche der gemeindlichen Naturschutzzone zugefügt. Aus den geführten Gesprächen zeigt sich, dass keine zusätzliche Zone B hinzugefügt werden soll. Zudem sind die Flächen bereits klar abgegrenzt durch Wege und Wasserlauf.





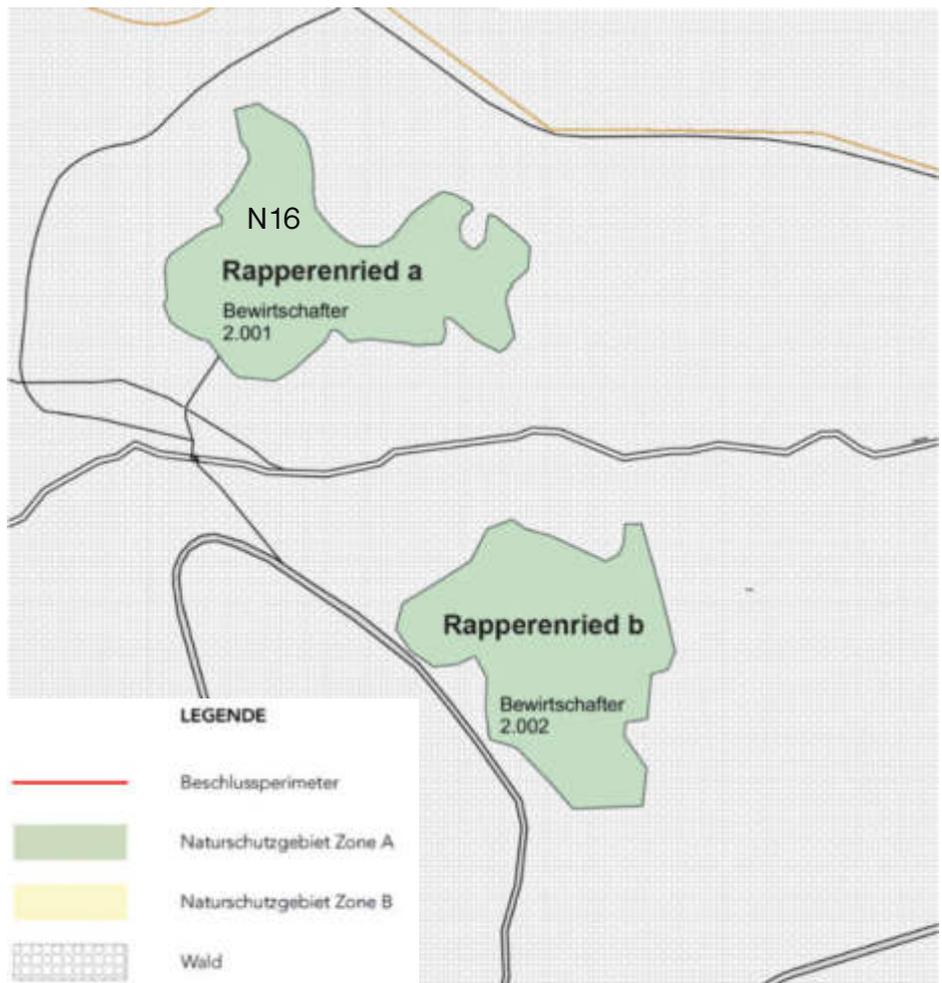
Naturschutzflächen Warth / Tschuppelem / Sydenfaden

N16 Naas / Rapperenried

Die zwei Waldlichtungen sind an unzugänglicher und demnach umso wertvoller Lage. Sie sind umgeben von Wald und somit geometrisch klar begrenzt. Soweit beurteilbar ist die Fläche gleichgeblieben, wobei ein leichtes „Verbuschen“ auszumachen ist.

Beide Flächen weisen eine hohe Artenvielfalt von Flora und Fauna auf. Als Waldlichtungen haben sie für das Wild eine wichtige Biotopfunktion und sollten unbedingt so erhalten werden. Ein leichter Erholungsdruck (Biker und Wandern) kann festgestellt werden.

Eine flächenmässige Anpassung oder eine Unterteilung in Zone A und B erscheint nicht sinnvoll. Die Naturschutzflächen bleiben somit unverändert bestehen.



Naturschutzfläche Naas / Rapperenried

7.7 Technische Anpassungen / Arrondierungen

Die Bereinigungen am Übergang zwischen Bauzonen und Nicht-Bauzonen, Waldfeststellungen sowie Anpassungen an Verkehrsflächen werden im Rahmen der kommunalen Ortsplanungsrevision ebenfalls vorgenommen.

Schaffung neue Zonierung

Die Arbeitszone im Gebiet Gyregg unterscheidet sich im Hinblick auf die gegebenen Anforderungen stark von jener im Gebiet Morgarten. Während letzterer für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt ist, dient das Areal Gyregg als Lagerplatz für nicht umweltgefährliche Stoffe. Die Nutzung als Produktionsstandort oder durch feste Arbeitsplätze ist nicht zulässig. Die formelle Schaffung einer neuen Zonierung dient dem besseren Verständnis der Nutzungsbestimmungen in den jeweiligen Arbeitszonen. Die Vorschriften zur Bebauung der Areale bleiben dadurch unverändert.

Bereinigung Übergang Bauzone und Nichtbauzone

Der Kanton hat die Gemeinde Unterägeri mit einer Liste von 28 Punkten auf unzulässige Zustände am Siedlungsrand zwischen Bauzone und Nichtbauzone hingewiesen (vgl. vollständige Liste des Kantons im Anhang Kap. 12.2).



Kantonale Vorgaben zu notwendigen Massnahmen am Siedlungsrand

Mit den vom Kanton angemerkten Bereichen am Siedlungsrand wird wie folgt umgegangen (genauere Angaben zu Einzonungen sind jeweils unter Kapitel 7.2 zu finden):

- Bei den Nummern 1, 11–15, 17, 22–24 handelt es sich um unbewilligte Anlagen ausserhalb der Bauzone, teils auch lediglich um Gemüsegärten und Umgebungsgestaltung; die Gemeinde Oberägeri wird diese Anlagen baupolizeilich behandeln.
- Die Nummern 16 und 18 werden im Rahmen der OPR durch die vorgesehene Einzonung GS 1166 automatisch bereinigt (Zonenplanänderung Nr. 10).
- Bei Nummer 19 wird die westliche Fläche eingezont (Zonenplanänderung Nr. 9). Der Bereich südlich ist durch die Baupolizei zu lösen.
- Bei Nummer 27 wird ein Grossteil der Fläche neu der Campingzone zugeteilt (Zonenplanänderung Nr. 36). Ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie erfolgt ein Rückbau.
- Die Nummern 2, 3, 8, 9, 10, 20, 21, 25, 26 scheinen gemäss aktuellem Luftbild bereits bereinigt zu sein oder sind ursprünglich rechtmässig erstellt worden und geniessen Bestandesgarantie. Es besteht daher kein Handlungsbedarf.
- Das Areal Ländli ist von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Die Nummern 4, 5, 6 und 7 (Ländli) werden daher – falls nötig – erst bereinigt, wenn die Zonenänderung erfolgt und die Planung fürs Ländli weiter fortgeschritten ist.

Bereinigung Verkehrsflächen

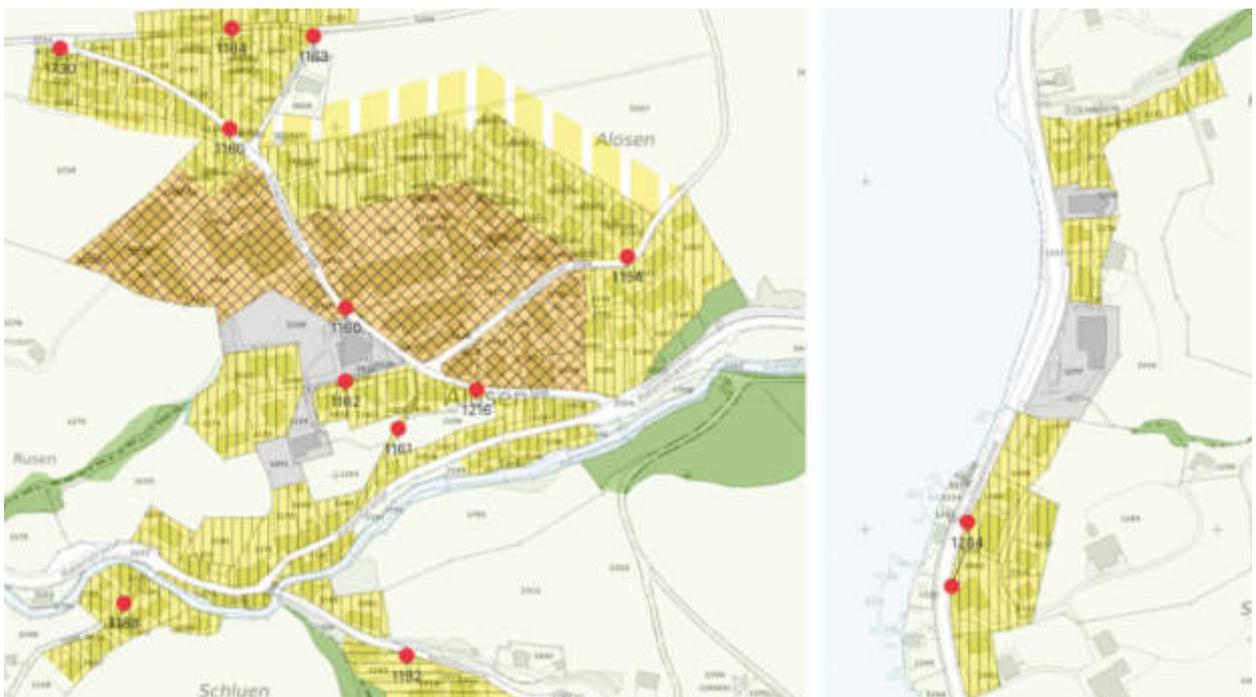
In der Gemeinde Oberägeri ragen zurzeit Bauzonen an verschiedenen Stellen in die Strassenflächen. Dies ist insbesondere dem Umstand geschuldet, dass einige Strassen in den letzten Jahren ausgebaut, die betroffenen Grundstücksgrenzen angepasst wurden, die Zonierung allerdings nicht. Darüber hinaus gibt es öffentliche Strassen, die heute nicht der Verkehrsfläche sondern einer Bauzone zugewiesen sind, sowie einige Stellen, an denen heute unsaubere Zonenabgrenzungen vorliegen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden daher entsprechende Bereinigungen der Verkehrsfläche vorgenommen. In den Änderungsplänen sind diese Bereinigungen nicht separat aufgeführt, da es sich meist um sehr kleine Flächen handelt. Im Rahmen der Bauzonenstatistik (vgl. Kap. 7.8) sind die Korrekturen berücksichtigt.

Von den Bereinigungen der Verkehrsfläche betroffen sind folgende Grundstücke:

| Grundstück Nr. | Δ Verkehrsfläche | Betroffene Strasse |
|----------------|--|--------------------|
| 14 | +105 m ² | Hauptstrasse |
| 29 | +77 m ² | Hauptstrasse |
| 41 | +124 m ² | Schneitstrasse |
| 53 | -42 m ² | Schneitstrasse |
| 61 | -30 m ² | Schneitstrasse |
| 91 | +41 m ² +3 m ² | Fischmattstrasse |
| 208 | -9 m ² | Seestrasse |
| 317 | +12 m ² | Gartenweg |
| 458 | +548 m ² | Hauptstrasse |
| 464 | +29 m ² | Schneitstrasse |
| 465 | +129 m ² | Schneitstrasse |
| 479 | +437 m ² | Ehrlibergstrasse |
| 484 | -22 m ² | Mitteldorfstrasse |
| 514 | -3 m ² | Gulmstrasse |
| 625 | +173 m ² | Gulmstrasse |
| 1160 | +209 m ² +74 m ² | Schwandstrasse |
| 1161 | +290 m ² +77 m ² | Alosengässli |
| 1162 | +185 m ² +166 m ² | Kirchweg |
| 1163 | +11 m ² | Rainweg |
| 1164 | +562 m ² | Kreuzstrasse |
| 1188 | +203 m ² | Birchliweg |
| 1192 | +25 m ² | Moosstrasse |
| 1216 | +31 m ² +121 m ² | Schwandstrasse |
| 1284 | +55 m ² | Hauptstrasse |
| 1730 | +19 m ² | Schwandstrasse |
| 2059, 2060 | -1 m ² | Fischmattstrasse |



Bereinigung Verkehrsfläche Ausschnitt Zonenplan Oberägeri Dorf (Quelle Hintergrund: zugmap.ch)



Bereinigung Verkehrsfläche Ausschnitte Zonenplan Oberägeri Alosen (links) und Morgarten (rechts) (Quelle: zugmap.ch)

7.8 Bauzonenstatistik

Kantonaler Richtplan und Wachstumsprognose

Die prognostizierte, im kantonalen Richtplan vorgegebene Bevölkerungszahl Oberägeris im Jahr 2040 beträgt 6'800 Bewohnende, die Beschäftigtenzahl beträgt 1'700 (Richtplan Kapitel G 2.1 resp. 3.1).

Stand der Überbauung und Fassungsvermögen

Oberägeris Gesamtfläche in den Bauzonen beträgt 121.6 ha, wovon 14.5 ha (11.9%), als unüberbaut gelten (Stand Dezember 2022, Bauzonenstatistik Kanton Zug).

Die Berechnung der Bewohnenden- und Arbeitsplatzkapazität ist keine Prognose, sondern eine Modellrechnung des Fassungsvermögens der Bauzonen. Das Modell beruht auf Annahmen, die üblichen Werten entsprechen. Eine Garantie bieten sie allerdings nicht, dass die Entwicklung so eintreffen wird.

Kennwerte der Berechnung

Für die Berechnung wird von einem Geschossflächenbedarf von 55 m² pro Bewohnende in den Mehrfamilienhausgebiete und 70 m² in den Einfamilienhauszonen mit niedrigen Dichten ausgegangen. Der Ausbaugrad (Anteil der Bauzone, die wirklich genutzt werden) wird generell mit 75% bemessen. Aufgrund der Wachstumsdynamik und der gesetzlichen Mobilisierungs- und Verfügbarkeits-Forderungen wird davon ausgegangen, dass 75% der Baupotenziale im Zonenplan in den nächsten 15 Jahren bebaut sein werden.

7.8.1 Fassungsvermögen nach neuer Bauordnung

Gesamtes Fassungsvermögen bisher

Im Jahr 2021 ist, unter Anwendung der neuen Bauordnung auf die heutigen Bauzonen, insgesamt eine rechnerische Kapazität für knapp 6'700 Bewohnenden vorhanden:

| Bauzone | ZC | AZ | Wohnanteil | aLF | aGF Wohnen | Korrekturfaktor | Wohnfläche | Bewohnende |
|-----------------------------------|--------|------|------------|--------------------------|------------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------|
| Arbeitszone Morgarten und Dorf | AA | | | 39'995 m ² | | | 1 Whg./Betrieb | 50 |
| BsV Ländli | BsV La | 0.40 | | 36'978 m ² | 0 m ² | 0.75 | 1 Whg./Betrieb | 0 |
| Kernzone A | KA | 1.00 | 0.80 | 66'248 m ² | 52'998 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 723 |
| Kernzone B | KB | 1.00 | 0.80 | 35'367 m ² | 28'294 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 386 |
| Wohnzone 1 | W1a | 0.30 | 1.00 | 35'727 m ² | 10'718 m ² | 0.75 | 70 m ² /Bewohnende | 115 |
| Wohnzone 2a | W2a | 0.35 | 1.00 | 118'969 m ² | 41'639 m ² | 0.75 | 70 m ² /Bewohnende | 446 |
| Wohnzone 2b | W2b | 0.56 | 1.00 | 600'059 m ² | 336'033 m ² | 0.75 | 70 m ² /Bewohnende | 3'600 |
| Wohnzone 3 | W3 | 0.70 | 1.00 | 115'687 m ² | 80'981 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 1'104 |
| Wohn-/Arbeitszone 3 | WA3 | 0.76 | 0.66 | 38'146 m ² | 19'134 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 261 |
| Öffentl. Interesse Bauten/Anlagen | ÖelB | | | 129'941 m ² | | | | 0 |
| Total | | | | 1'217'117 m ² | 569'797 m ² | 0.75 | 64.4 m ² /Bewohnende | 6'635 exkl. Arbeitszone |
| GESAMTTOTAL | | | | | | | | 6'685 inkl. Arbeitszone |

Bauzonenstatistik Gemeinde Oberägeri, Basis Gesamtläche Bauzonen Kanton Zug, ARV, Stand Dezember 2021

Fassungsvermögen unbebauter Bauzonen bisher

Hiervon ist heute eine theoretische Kapazität von gut 600 Bewohnenden in noch unbebauten Bauzonen vorhanden:

| Bauzone | ZC | AZ | Wohnanteil | aLF | aGF Wohnen | Korrekturfaktor | Wohnfläche | Bewohnende |
|-----------------------------------|------|------|------------|------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------------------|------------|
| Arbeitszone Morgarten und Dorf | AA | | | 6'391 m ² | | | 1 Whg./Betrieb | - |
| BsV Ländli | BsV | 0.40 | 0.00 | 4'857 m ² | 0 m ² | 0.75 | 1 Whg./Betrieb | 0 |
| Kernzone A | KA | 1.00 | 0.80 | 3'478 m ² | 2'782 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 38 |
| Kernzone B | KB | 1.00 | 0.80 | 0 m ² | 0 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 0 |
| Wohnzone 1 | W1a | 0.30 | 1.00 | 2'853 m ² | 856 m ² | 0.75 | 70 m ² /Bewohnende | 9 |
| Wohnzone 2a | W2a | 0.35 | 1.00 | 11'770 m ² | 4'120 m ² | 0.75 | 70 m ² /Bewohnende | 44 |
| Wohnzone 2b | W2b | 0.56 | 1.00 | 74'491 m ² | 41'715 m ² | 0.75 | 70 m ² /Bewohnende | 447 |
| Wohnzone 3 | W3 | 0.70 | 1.00 | 5'152 m ² | 3'606 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 49 |
| Wohn-/Arbeitszone 3 | WA3 | 0.76 | 0.66 | 5'379 m ² | 2'698 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 37 |
| Öffentl. Interesse Bauten/Anlagen | ÖelB | | | 20'103 m ² | | | | 0 |
| GESAMTTOTAL | | | | 144'474 m ² | 55'777 m ² | 0.75 | 67 m ² /Bewohnende | 624 |

Bauzonenstatistik Gemeinde Oberägeri, Basis Unbebaute Bauzonen Kanton Zug, ARV, Stand Dezember 2021

Ein Teil dieser unbebauten Flächen wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit ausgezont.

7.8.2 Fassungsvermögen nach Zonenplanrevision

Durch die Zonenplanänderungen ist unter Anwendung der neuen Bauordnung eine Kapazität von rund 315 zusätzlichen Bewohnenden vorhanden. Die erforderliche Bereinigung entlang des Siedlungsrandes ist in den Berechnungen eingerechnet, da entsprechende Änderungen als Einzonungen inkl. Interessenabwägung behandelt wurden (vgl. Kap. 7.2).

| Nr. | Ortsname | Fläche | Zone alt | Zone neu | AZ alt | AZ neu | Differenz AZ | Differenz aGF | Differenz Bewohnende |
|--|-------------------------|-----------------------|----------|----------|--------|--------|--------------|-----------------------|----------------------|
| 1 | Hasenlo | 2'267 m ² | W2b | L | 0.56 | 0.00 | -0.56 | -1'270 m ² | -18 |
| | | 202 m ² | W2b | OeIF | 0.56 | 0.00 | -0.56 | -113 m ² | -2 |
| 2 | Trittlbach/Hasenlo | 595 m ² | L | W2b | 0.00 | 0.56 | 0.56 | 333 m ² | 5 |
| 3 | Haltenstrasse/Gruben | 2'486 m ² | RB W2b | L | 0.56 | 0.00 | -0.56 | -1'392 m ² | -20 |
| 4 | Egg | 261 m ² | L | W2a | 0.00 | 0.35 | 0.35 | 91 m ² | 1 |
| 6 | Seematt | 588 m ² | L | W3 | 0.00 | 0.70 | 0.70 | 412 m ² | 7 |
| 7 | Bättenbüel/Gulmstr. | 4'963 m ² | W2b | L | 0.56 | 0.00 | -0.56 | -2'779 m ² | -40 |
| 8 | Alisbach/Gulm | 280 m ² | L | W2a | 0.00 | 0.35 | 0.35 | 98 m ² | 1 |
| 9 | Unteralosen/Kirchweg | 352 m ² | L | KU | 0.00 | 0.66 | 0.66 | 232 m ² | 4 |
| | | 100 m ² | L | W2b | 0.00 | 0.56 | 0.56 | 56 m ² | 1 |
| 10 | Unteralosen | 1'129 m ² | L | KU | 0.00 | 0.66 | 0.66 | 745 m ² | 14 |
| 11 | Flurweg/Gyreggstr. | 4'727 m ² | L | W2b | 0.00 | 0.56 | 0.56 | 2'647 m ² | 38 |
| 13 | Morgarten Teufi | 2'000 m ² | W2b | UeCa | 0.56 | 0.00 | -0.56 | -1'120 m ² | -16 |
| | | 2'000 m ² | UeCa | WA3 | 0.00 | 0.76 | 0.76 | 1'520 m ² | 18 |
| 14 | Lutisbach | 31'884 m ² | W2b | W2c | 0.56 | 0.56 | 0.00 | 0 m ² | 70 |
| 15 | Erliberg | 4'096 m ² | RB W2b | BsV Er | 0.56 | 0.59 | 0.03 | 123 m ² | 11 |
| | | 1'865 m ² | RB W3 | BsV Er | 0.70 | 0.59 | -0.11 | -205 m ² | -4 |
| | | 8'877 m ² | W2b | BsV Er | 0.56 | 0.59 | 0.03 | 266 m ² | 24 |
| | | 5'978 m ² | W3 | BsV Er | 0.70 | 0.59 | -0.11 | -658 m ² | -12 |
| 16 | Hagen | 27'628 m ² | W2a | W2b | 0.35 | 0.56 | 0.21 | 5'802 m ² | 83 |
| 17 | Dorf/Gerbi | 7'109 m ² | W2a | W2b | 0.35 | 0.56 | 0.21 | 1'493 m ² | 21 |
| 18 | Achenweg/Mitteldorfstr. | 3'883 m ² | W2b | W3 | 0.56 | 0.70 | 0.14 | 544 m ² | 18 |
| 19 | Schneitstr./Gehrenrank | 3'841 m ² | W2b | KA | 0.56 | 1.00 | 0.44 | -1'690 m ² | 25 |
| 20 | Hofmatt | 2'971 m ² | KA | OeIB | 1.00 | | | | -43 |
| 21 | Schwerzel | 15'009 m ² | W2b | W3 | 0.56 | 0.70 | 0.14 | 2'101 m ² | 71 |
| 22 | Schwerzelrain | 5'944 m ² | W2a | W2b | 0.35 | 0.56 | 0.21 | 1'248 m ² | 18 |
| 23 | Unteralosen | 14'033 m ² | W2b | KU | 0.56 | 0.66 | 0.10 | 1'403 m ² | 31 |
| | | 949 m ² | W2b | VF | 0.56 | 0.00 | -0.56 | -532 m ² | -10 |
| 24 | Morgarten Althus | 3'589 m ² | W2b | W3 | 0.56 | 0.70 | 0.14 | 502 m ² | 17 |
| TOTAL Zunahme Fassungsvermögen Bewohnende | | | | | | | | | 315 |

Auswirkung der Zonenplanänderungen auf das Einwohnenden-Fassungsvermögen des Siedlungsgebietes Oberägeri

Gegenüber dem heutigen Stand der Zonierung wird mit der Ortsplanungsrevision die Bauzone leicht reduziert. Im Gegenzug werden verschiedene Gebiete aufgezont. Damit ergibt sich trotz geringerer Bauzone eine zusätzliche Kapazität für rund 315 Einwohnende und somit eine Verdichtung im Siedlungsgebiet von Oberägeri.

Insgesamt bietet der neue Zonenplan eine Kapazität für rund 6'900 Bewohnende. Dabei sind auch sämtliche Arrondierungen und technischen Anpassungen berücksichtigt worden.

| Bauzone | ZC | AZ | Wohnanteil | aLF | aGF Wohnen | Korrekturfaktor | Wohnfläche | Bewohnende |
|------------------------------|--------|------|------------|--------------------------|------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Arbeitszone Morgarten | AA | | | 32'898 m ² | | | 1 Whg./Betrieb | 50 |
| Arbeitszone Gyregg | AB | | | 12'984 m ² | | | 1 Whg./Betrieb | |
| BsV Ländli | BsV La | 0.40 | | 36'978 m ² | | | 1 Whg./Betrieb | |
| BsV Erliberg | BsV Er | 0.59 | 1.00 | 20'378 m ² | 12'023 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 164 |
| Kernzone A | KA | 1.00 | 0.80 | 66'997 m ² | 53'598 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 731 |
| Kernzone B | KB | 1.00 | 0.80 | 35'376 m ² | 28'301 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 386 |
| Kernzone U | KU | 0.66 | 0.85 | 15'684 m ² | 8'799 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 120 |
| Wohnzone 1 | W1a | 0.30 | 1.00 | 35'727 m ² | 10'718 m ² | 0.75 | 70 m ² /Bewohnende | 115 |
| Wohnzone 2a | W2a | 0.35 | 1.00 | 78'745 m ² | 27'590 m ² | 0.75 | 70 m ² /Bewohnende | 296 |
| Wohnzone 2b | W2b | 0.56 | 1.00 | 543'858 m ² | 304'560 m ² | 0.75 | 70 m ² /Bewohnende | 3'263 |
| Wohnzone 2c | W2c | 0.56 | 1.00 | 31'311 m ² | 17'534 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 239 |
| Wohnzone 3 | W3 | 0.70 | 1.00 | 129'303 m ² | 90'512 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 1'234 |
| Wohn-/Arbeitszone 3 | WA3 | 0.76 | 0.66 | 40'074 m ² | 20'101 m ² | 0.75 | 55 m ² /Bewohnende | 274 |
| Öffentl. Zone Bauten/Anlagen | OelB | | | 122'255 m ² | | | | |
| Total | | | | 1'202'568 m ² | 573'737 m ² | 0.75 | 63.1 m ² /Bewohnende | 6'822 exkl. Arbeitszone |
| GESAMTTOTAL | | | | | | | | 6'872 inkl. Arbeitszone |

Bauzonenstatistik Gemeinde Oberägeri nach OPR

Total Fassungsvermögen Ortsplanungsrevision 2022*

Richtgrösse kantonaler Richtplan bis 2040: ca. 6'800 BW

| | |
|---|---------------------|
| Einwohnerinnen und Einwohner 2022 | 6'400 EW |
| Kapazität aufgrund neuer Bauordnung (angewendet auf die bestehenden Zonen 2020) | + 150 EW |
| Kapazität aufgrund Zonenplanänderungen | + 315 EW |
| Bewohnendenkapazität durch Ortsplanungsrevision 2022 | ca. 6'900 EW |

*alle Angaben gerundet

Im Einklang mit dem Planungs- und Baugesetz definiert die Ortsplanung die Bewohnendenkapazität für die nächsten 15 Jahre. Die rechnerische Kapazität überschreitet die kantonale Richtgrösse um rund 100 Personen. Die Überschreitung ist geringfügig und aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Oberägeri gerechtfertigt. Darüber hinaus werden diese

Kapazitäten trotz Reduktion der Bauzonen und damit alleine durch Innenentwicklung sichergestellt.

Die Revision weist gegenüber 2008 deutlich weniger unbebaute Zonen auf, so dass mit der Innenentwicklung eine gute Versorgung sichergestellt werden soll, damit sich das Wohnbauangebot nicht weiter verknappet.

Durch die vorgesehenen Zonenplanänderungen vergrössert sich das Fassungsvermögen des Zonenplans um ca. 315 Personen gegenüber dem heutigen Zonenplan.

Arbeitsplatzkapazität

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität ist im Gegensatz zur Einwohnendenkapazität mit grösseren Unsicherheiten behaftet, weil die Fläche pro Arbeitsplatz stark von der jeweiligen Betriebsart abhängt. Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die Wohn- und Arbeitszone WA3 (um 2'000 m²) sowie die Arbeitszone AA (um 5'886 m²) aufgrund der Ein-/Auszonungen vergrössert. Die geringfügigen Reduktionen der WA3 durch die Arrondierungen der Verkehrsflächen sind vernachlässigbar.

| Gebiete | Arbeiten | Fläche | AZ | davon | GF |
|--|------------|-----------------------|------|-------|-----------------------|
| Morgarten Teufi | UeCa > WA3 | 2'000 m ² | 0.76 | 34% | 517 m ² |
| Morgarten Arbeitszone | L > AA | 7'473 m ² | 4 | 100% | 29'892 m ² |
| | RB AA > L | -1'587 m ² | 4 | 100% | -6'348 m ² |
| TOTAL Geschossflächen | | 7'886 m ² | | | 24'061 m ² |
| Kapazität Arbeitsplätze bei 80m ² /AP | | | | | 301 |

7.8.3 Bodenflächenverbrauch

Gemäss der kantonalen Richtplanziele zur Siedlung (G 5.1) soll die räumliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet stattfinden, womit der Bodenflächenverbrauch pro Einwohnerin und Einwohner tendenziell abnimmt.

Der Bodenflächenverbrauch der Gemeinde Oberägeri pro Einwohnerin/Einwohner kann durch die Ortsplanungsrevision abgestützt auf das vom Kanton prognostizierte Wachstum voraussichtlich um 7% gesenkt werden.

| | |
|--|-------------------------------|
| Flächen Wohnzonen 2021 | 870'442 m ² |
| Flächen Mischzonen 2021 (mit 80% für Wohnen gerechnet) | 139'761 m ² |
| Bewohnende 2022 | 6'400 BW |
| Bodenflächenverbrauch 2021 | 153.5 m²/BW |
| Flächen Wohnzonen nach OPR | 839'323 m ² |
| Flächen Mischzonen nach OPR (mit 80% für Wohnen) | 158'131 m ² |
| Bewohnende 2040 (kantonale Prognose) | 6'800 BW |
| Bodenflächenverbrauch nach OPR | 138.5 m²/BW |

8 Änderungen in der Bauordnung

8.1 Wesentliche formelle Anpassungen der Bauordnung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung wurde vor rund zehn Jahren überarbeitet. Im Anschluss daran hat der Kanton Zug seine rechtlichen Grundlagen (Richtplan, Planungs- und Baugesetz PBG und die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz VPBG) revidiert und den Vorgaben des Bundes angepasst. Das revidierte Planungs- und Baugesetz und die zugehörige Verordnung sind per 1. Januar 2019 in Kraft getreten.

Die Bauordnung wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision dem übergeordneten Recht, der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der innerkantonalen Vereinheitlichung des Baurechts angepasst. Darüber hinaus wurden einige Vorschriften aus der Bauordnung entfernt, um das übergeordnete Recht nicht unnötig zu wiederholen. Zudem wurden rechtskräftige Bebauungspläne, die auch weiterhin bestehen sollen, ebenfalls dem neuen Recht angepasst (vgl. Kap. 9).

8.2 Anpassung an die IVHB

Mit der Grundlage der IVHB wurden bereits im kantonalen Recht Baubegriffe, Definitionen und Berechnungsarten dem interkantonalen Standard angepasst. Entsprechend wurde auch die Bauordnung mit der vorliegenden Revision darauf angepasst.

Ausnützungsziffer

Eine der augenfälligsten Änderungen erfolgt durch die neue Berechnungsart der Ausnützungsziffer. Waren bisher Dachgeschosse fast gänzlich ausnützungsprivilegiert, sind neu Attikageschosse vollumfänglich und Satteldachgeschosse ab einer Raumhöhe von 1.50 m an die Ausnützung anzurechnen. Um weiterhin die bisher zulässige Ausnützung und die bisherigen Volumen zuzulassen, wurde die Ausnützungsziffer (AZ) erhöht. Die Erhöhungsschritte fallen je nach Geschossigkeit der Zone unterschiedlich hoch aus, da bei Zunahme der Geschosszahl proportional weniger Dachgeschossfläche entsteht. Die Festlegung der Ausnützungsziffererhöhung erfolgte auf Basis einer standardisierten Satteldachvariante, die genügend gross gewählt wurde, um auch den Attikatypus einschliessen zu können. Auf diese Weise wird die grosse Mehrheit der Bestandsbauten auch künftig den Vorschriften der Bauordnung entsprechen. Es ist allerdings möglich, dass einzelne Spezialfälle trotzdem mehr anrechenbare Geschossflächen aufweisen, als diese Anpassung zulässt. In solchen Fällen gilt selbstverständlich die Bestandsgarantie.

| Bauzone | Ausnützung alte BO | Alte Ausnützung nach neuer Berechnung | Ausnützung neue BO |
|-----------|--------------------|---------------------------------------|--------------------|
| W1 | 0.16 | 0.29 | 0.30 |
| W2a | 0.25 | 0.35 | 0.35 |
| W2b | 0.40 | 0.56 | 0.56 |
| W2c (neu) | | | 0.56 |
| W3 | 0.55 | 0.70 | 0.70 |
| WA3 | 0.55 + 0.05 | 0.76 | 0.76 |

8.3 Anpassung an das übergeordnete Recht

Im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie der zugehörigen Verordnung werden mehr Bestimmungen als bisher bereits abschliessend festgesetzt. Folglich entfallen diese konsequenterweise in der gemeindlichen Bauordnung. Dazu gehören unter anderem Aussagen zu gemeindlichen Plänen, Bauausführung, Einfriedung und Geschosshöhe.

Geschosszahl statt Gesamthöhen

Die Definition und Messweise der Gesamthöhe gemäss IVHB ist insbesondere an Hanglagen relativ aufwändig und anwendungsunfreundlich. Daher verzichtet die neue Bauordnung auf entsprechende Vorgaben von Gesamt- und Fassadenhöhen und beschränkt sich auf die Festlegung von Geschosszahlen. Die zulässige max. Geschosshöhe definiert wiederum die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG).

Abschaffung Arealbebauung

Mit dem bereits rechtskräftigen PBG und der zugehörigen Verordnung wurde die Arealbebauung als zweistufiges Baubewilligungsverfahren abgeschafft und durch den sogenannten «einfachen Bebauungsplan» als Planungsinstrument mit Sondernutzungsplanverfahren in der Zuständigkeit des Gemeinderats ersetzt. Dabei regelt das übergeordnete Recht die möglichen Abweichungen des einfachen Bebauungsplans von der Einzelbauweise abschliessend. Bestehende Arealbebauungen fallen unter die Bestandsgarantie und für diese gilt die Übergangsbestimmung gemäss dem §71a PBG. Sollten an einer bestehenden Arealbebauung Änderungen vorgenommen werden, ist das Planungsinstrument in einen einfachen Bebauungsplan zu überführen.

8.4 Änderungen Wohn- sowie Wohn- und Arbeitszonen

Wohnzone W2c

Das Areal Lutisbach liegt in der W2c im Westen der Gemeinde. Für das Gebiet Lutisbach und Erliberg wurde eine gesamthafte Planung durchgeführt, ein Quartiergestaltungsplan erstellt und die wichtigen Eckwerte zur Sicherung einer angemessenen Einbettung im Rahmen von abweichenden Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Im Hinblick auf

eine innerkantonale Vereinheitlichung der Bauordnungen ist die abweichende Bestimmung in der Bauordnung künftig nicht mehr zulässig.

Um sicherzustellen, dass an dieser landschaftlich sensiblen Lage auch die noch nicht realisierten Gebäude im Sinne der gesamthaften Planung erstellt werden, wurde die Wohnzone W2c geschaffen. Sie hält fest, dass die Einhaltung der Geschossigkeit (zwei Vollgeschosse) ein zentrales städtebauliches Anliegen ist. Dies hat zur Folge, dass auch im Rahmen eines Bebauungsplans nicht davon abgewichen werden kann, da ein Projekt mit mehr als zwei Vollgeschossen aus städtebaulicher Sicht keinen wesentlichen Vorzug gegenüber der Einzelbauweise aufweisen kann. Der Absatz in der Bauordnung lautet wie folgt:

Art 4 Wohnzonen

...

3) Für Gebäude in der Wohnzone W2c bildet die Geschossigkeit gemäss Einzelbauweise (zwei Vollgeschosse) ein zentrales städtebauliches Anliegen.

Wohn- und Arbeitszone

Bisher schrieben die Zonenvorschriften der Wohn- und Arbeitszonen keinen Mindestanteil für Gewerbe oder Einschränkungen für die Wohnnutzung fest. Die Wohn- und Arbeitszone WA3 ist aber explizit dafür vorgesehen, dass keine reine Wohnnutzung realisiert wird. Sie liegt an Standorten, an denen gewerbliche Nutzungen gewünscht werden, um eine Durchmischung der Nutzung sicherzustellen, um ein lebendiges Dorf zu fördern und um dem Gewerbe an geeigneten Lagen Raum zu sichern. Dabei werden insbesondere gewerbliche Erdgeschossnutzungen gewünscht. Gewerbliche Erdgeschosse sind zudem dort sinnvoll, wo aufgrund von störenden Einflüssen Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht attraktiv sind. Die Bestimmung wird nun so angepasst, dass das Erdgeschoss für Nicht-Wohnnutzungen reserviert wird:

Art. 5 Wohn- und Arbeitszonen

...

2) In der WA3 sind in dem auf Strassenniveau zugänglichen Geschoss grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig und es sind auf diesem Geschoss mindestens 20% der realisierbaren anrechenbaren Geschossflächen für gewerbliche Nutzung zu schaffen.

3) Der Gemeinderat kann abweichend von Abs. 2 ausnahmsweise Wohnnutzungen in dem auf Strassenniveau zugänglichen Geschoss zulassen, sofern in anderen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück mindestens 20% der gesamten realisierbaren Geschossfläche gewerblich genutzt werden.

8.5 Änderungen Kernzonen

Bisher regelten die Zonenvorschriften der Kernzone A, dass zur Hauptstrasse hin die Erdgeschosse publikumsorientierte Nutzungen mit attraktiven Fassaden und Schaufenstern aufweisen sollten. Neu wird diese Vorschrift auch auf die Kernzone B ausgeweitet. Darüber hinaus sollen in allen Kernzonen zur Kantonsstrasse Hauptfassaden ausgestaltet werden, an denen keine störenden, technischen Elemente in Erscheinung treten. Das Ziel ist es, ein stimmiges, dem Ortsbild angemessenes Erscheinungsbild zu sichern.

Art 7 Kernzonen

- 1) Neue Bauvorhaben in den Kernzonen werten das Ortsbild auf.
- 2) Zur Kantonsstrasse hin sind repräsentative Hauptfassaden auszugestalten. Technische Einrichtungen wie Kamine Parabolantennen, etc. dürfen an der zur Kantonsstrasse gewandten Fassade nicht in Erscheinung treten.
- 3) In den Kernzonen A und B sind entlang der Kantonsstrassen und in Fussgängerbereichen im Erdgeschoss vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen mit ansprechenden Fassaden vorzusehen.

Für die Regelung zu Um- und Ersatzbauten in der Kernzone A wird davon abgesehen, die Formulierung der Musterbauordnung zu übernehmen. Grund ist, dass keine ortsbildprägenden Bauten als unwichtig angesehen werden.

Die Kernzone Unteralosen wird mit der OPR neu geschaffen. Sie hat zum Ziel, den traditionellen Ortskern im Bereich Unteralosen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Dabei ist bei Fassaden und Dächern auf ortsübliche Materialien und Formen zurückzugreifen. Im Sinne einer angemessenen Strassenraumgestaltung, die ein wichtiges Element für die Gesamterscheinung bildet, erarbeitet die Gemeinde in Abstimmung mit dem TBA ein gestalterisches Gesamtkonzept. Dieses hält die Baulinien und Sichtfelder ein und erzielt eine harmonische Gestaltung der privaten Vorplätze. Es ist zwischen Strassenkante und Gebäudeeingang zu berücksichtigen, Mauern und Einfriedungen dürfen dabei nur bis zu einer Höhe von 1 m erstellt werden. Zusammen mit den Vorgaben zu Fassaden und Erscheinungsbild der Neubauten wird so eine gute Gesamtwirkung erzielt.

Um die traditionelle strassenbegleitende Bebauung zu unterstützen, werden die Grenzabstände in der ersten Bautiefe auf lediglich 1.5 m festgelegt. Ab der zweiten Bautiefe müssen gegen Norden und Süden 5 m Grenzabstand eingehalten werden, um neben der Wohnhygiene auch aus ortsbaulicher Sicht eine angemessene Bebauungsstruktur sicherzustellen.

Kernzone Unteralosen

Art. 12 Zweck

- 1) Die Kernzone Unteralosen dient der Erhaltung und Weiterentwicklung des traditionellen Ortskerns. Sie ist für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für das Wohnen bestimmt.

- 2) Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

Art. 13 Besondere Bestimmungen

- 1) Der Gemeinderat kann den Abbruch und Neubau bewilligen.
- 2) Die Fassaden und Dächer sind in ortsüblichen Materialien und Formen zu gestalten. Für Hauptbauten sind nur Satteldächer zulässig. Die strassenseitige Front von Neu- und Ersatzbauten ist architektonisch als Hauptfassade zu gestalten. Terrassenhäuser sind nicht zulässig.
- 3) Der Dachfirst ist in der Regel senkrecht oder parallel zur Strasse zu setzen. Dachdurchbrüche sind nur als Giebellukarne, Schleppegabe oder Dachflächenfenster zugelassen. Balkone dürfen die Fassaden nicht überragen. Bei Hauptbauten dürfen Vordächer maximal 0.8 m in den ordentlichen Grenzabstand hineinragen.
- 4) Mauern und Einfriedungen zur Umgebungsgestaltung sind bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Darüber hinaus sind nur technisch bedingte Stützmauern gestattet.
- 5) Der Bereich zwischen Strassenkante und Gebäudeeingang ist nach einem gestalterischen Gesamtkonzept der Gemeinde, welches eine gute Gestaltung der Hausvorplätze anstrebt, zu erstellen.
- 6) Die Grenzabstände in der Kernzone Unterlosen werden auf 1.5 m bzw. ab der zweiten Bautiefe in nördliche und südliche Richtung auf 5 m festgelegt.
- 7) Für Kleinbauten und Anbauten gelten die übergeordneten Vorschriften.

8.6 Spezielle Vorschriften Erliberg

Für das Gebiet Lutisbach und Erliberg wurde eine gesamthafte Planung durchgeführt, ein Quartiergestaltungsplan erstellt und die wichtigen Eckwerte zur Sicherung einer angemessenen Einbettung im Rahmen von abweichenden Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung festgesetzt. Im Hinblick auf eine innerkantonale Vereinheitlichung der Bauordnungen ist die abweichende Bestimmung in der Bauordnung künftig nicht mehr zulässig.

Das Areal Lutisbach liegt heute in der W2b, der W3 sowie in den Reservebauzonen W2b und W3. Mit der Ortsplanungsrevision wird für das Areal neu die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Erliberg» geschaffen. So kann sichergestellt werden, dass an dieser landschaftlich sensiblen Lage auch die noch nicht realisierten Gebäude im Sinne der gesamthafte Planung erstellt werden können und die bisher abweichenden Bestimmungen sowie die Inhalte des Quartiergestaltungsplans neu über die Zonenvorschrift Eingang finden.

Der neue Artikel in der Bauordnung lautet wie folgt:

Art. 15 Bauzone mit speziellen Vorschriften «Erliberg»

- 1) Die Bauzone mit speziellen Vorschriften «Erliberg» ist für das Wohnen sowie nicht -störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.
- 2) Maximal zulässig sind 3 Vollgeschosse, Attikageschosse sind nicht zulässig. Die Einhaltung der Geschossigkeit ist ein zentrales städtebauliches Anliegen.
- 3) Es gilt eine Ausnützungsziffer von 0.49 resp. mit Bebauungsplan von max. 0.59.
- 4) Die maximale Gebäudelänge beträgt 85 m, wobei ein Fassadenabschnitt max. 45 m lang sein kann, bevor ein Fassadenversatz von mindestens 4 m notwendig ist. Diese Masse sind ein zentrales städtebauliches Anliegen.
- 5) Der höchste Punkt der Dachkonstruktion darf bei Neubauten die Höhe von 805,60 m. ü. M. nicht überschreiten.
- 6) Bauvorhaben müssen dem Quartiergestaltungsplan Lutisbach/Erliberg, beschlossen am 1. Juni 2015, Teilgebiet Erliberg mit Richtprojekt gemäss Planungsbericht vom 17.3.2015, oder einem diesen ersetzenden Quartiergestaltungsplan entsprechen.

8.7 Inneneentwicklung

Im Sinne der Inneneentwicklung und für eine bessere Bebaubarkeit von Grundstücken kann der Gemeinderat reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände zulassen. Dabei ist allerdings immer sicherzustellen, dass sich das Vorhaben gut in die Umgebung eingliedert sowie den Standards der Wohnhygiene und den feuerpolizeilichen Vorgaben entspricht.

Bezüglich der Grenzabstände ist u.a. die übergeordnete Regelung in der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (VPBG) zu beachten. Diese regelt in § 26 Abs. 6 u.a.: "Sämtliche Grenzabstände sind auch gegenüber den Nichtbauzonen einzuhalten, selbst wenn diese keine Grundstücksgrenzen bilden. Ausserhalb der Bauzonen gilt gegenüber der Bauzonengrenze der Grenzabstand der angrenzenden Bauzone." Zusätzlich sind in § 29 V PBG die Bedingungen formuliert, mit denen Grenzabstände unterschritten werden können. Abs. 1 besagt: "Die Grenzabstände dürfen unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbau- oder Grenzbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden." Zudem bestimmt Abs. 1a: "Gegenüber den Nichtbauzonen dürfen die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert, aber nicht aufgehoben werden." Die Zustimmung der Nachbarn ist demnach innerhalb der Bauzone und gegenüber der Nichtbauzone Grundvoraussetzung.

Art. 39 Besondere Grenzabstände

...

- 2) Grenz-, Näher- und Überbaurechte können nur ausgeübt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.
- 3) In den Kernzonen A, B und U kann der Gemeinderat den Grenzabstand – mit Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer – aus städtebaulichen Gründen reduzieren oder ganz aufheben. In diesem Fall kann auch von der maximalen Gebäudelänge abgewichen werden.

Art. 40 Besondere Gebäudeabstände

- 1) Der Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden auf dem gleichen Grundstück kann reduziert werden, wenn keine gesundheitlichen, feuerpolizeilichen oder anderen öffentlichen Interessen verletzt werden.
- 2) Das Gleiche gilt für den Gebäudeabstand zu Kleinbauten auf dem Nachbargrundstück, sofern die beiden direkt betroffenen Nachbarschaften schriftlich zustimmen.

8.8 Gestalterische Anforderungen

8.8.1 Klimaangepasste, ökologische und landschaftsverträgliche Gestaltung

Mit den folgenden Anpassungen in der Bauordnung wird unter anderem auf die Aufträge gemäss kantonalem Richtplan S 5.1.1 eingegangen. Ausführliche Überlegungen zu den nachfolgenden neuen Artikeln sind in Kapitel 5.5 zu finden. In Kürze beinhalten sie folgende Aussagen:

- Am Siedlungsrand sind mindestens über $\frac{1}{3}$ der Länge Sträucher oder Bäume zu pflanzen.
- Soll am Siedlungsrand von der Einzelbauweise abgewichen werden, sind die Vorzüge dieser Abweichung in Bezug auf die landschaftliche Einbettung und Aussenwirkung nachzuweisen.
- Gebietsfremde, invasive Neophyten dürfen nicht gepflanzt werden.
- Versiegelungen sind zu minimieren und Bodenbeläge möglichst sickerfähig auszuführen.
- Reine Steingärten ohne ökologischen Wert, mit einer Grösse von mehr als 6 m², sind ausgeschlossen.
- Bei der Umgebungsgestaltung ist ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen.
- Glas- und Fassadenflächen sind für Vögel wahrnehmbar zu gestalten.
- Lichtverschmutzungen sind durch einen zurückhaltenden und gezielten Einsatz von Aussenbeleuchtungen zu vermeiden.
- Sichtbare Untergeschosse sind auf ein Geschoss zu beschränken.

Nachfolgend die neuen Artikel in der Bauordnung:

Art. 30 Siedlungsrand und Pflanzungen

- 1) Bei Neubauten, wesentlichen Umbauten oder massgeblichen Umgestaltungen des Aussenraums sind im Grenzabstand auf mind. 1/3 der Länge zur Landwirtschaftszone eine Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern oder – nach schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft – ein standortgerechter, einheimischer mittel- bis gross-kroniger Baum vorzuweisen und bei Abgang zu ersetzen. Durchgehende Mauern und dichte Formschnitthecken sind nicht zulässig.
- 2) Das EG ZGB regelt die Abstände.
- 3) Bauvorhaben am Siedlungsrand gehen besonders umsichtig mit ihrem Erscheinungsbild und ihrer Aussenwirkung um. Soll von Geschossigkeit, Gebäudelänge oder Nutzungsmass gegenüber der Einzelbauweise abgewichen werden, sind die Vorzüge dieser Abweichungen in Bezug auf die landschaftliche Einbettung und die Aussenwirkung nachzuweisen.

Art. 31 Invasive Organismen

Das Pflanzen von gebietsfremden, invasiven Organismen ist gemäss Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt [«Schwarze Liste» von Infoflora] vom 10. September 2008, SR 814.911, nicht gestattet.

Art. 32 Versiegelte Flächen und Steingärten

- 1) Versiegelungen von Aussenflächen sind möglichst klein zu halten und – sofern technisch und betrieblich möglich – sickerfähig zu gestalten.
- 2) Steingärten von mehr als 6 m² Grundfläche und von geringem ökologischem Wert sind nicht zulässig.
- 3) Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen Rechnung zu tragen.

Art. 33 Vogelschutz

Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Art. 34 Lichtverschmutzung

- 1) Zum Schutz vor Lichtverschmutzungen ist bei Aussenbeleuchtungen sicherzustellen, dass durch eine korrekte Ausrichtung und Abschirmung nur die erforderlichen Bereiche beleuchtet und die Betriebszeiten mit technischen Hilfsmitteln auf das notwendige Minimum begrenzt werden.

- 2) Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 6.00 Uhr auszuschalten.

Art. 36 Sichtbarkeit von Untergeschossen

Es ist nur ein sichtbares Untergeschoss pro Gebäude zulässig. Bei weiteren Untergeschossen dürfen ausschliesslich betrieblich notwendige Öffnungen (z.B. Garagentor) nach Aussen in Erscheinung treten.

8.8.2 Einordnung

Um ein harmonisches und ästhetisches Ortsbild zu schaffen und erhalten, ist die Einordnung von Neubauten wichtig. Besonders sensibel sind dabei historische Ortsteile. Aus diesem Grund werden mit der Ortsbildschutzzone im historischen Kontext strengere Einordnungsvorschriften umgesetzt.

Art. 21 Ortsbildschutzzone

- 1) [...] Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die Umgebung einpassen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können.

...

- 3) Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie wirkt bei Bauvorhaben beratend mit.

...

Neben städtebaulichen Aspekten sind auch die Materialisierung und Farbgebung, die Umgebungsgestaltung sowie technische Ausstattungen für die Einordnung wichtig. Die allgemeinen Vorschriften zur Einordnung wurden mit der OPR diesbezüglich präzisiert.

Art. 25 Einordnung

- 1) Bauten, Anlagen und Aussenräume müssen sich hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung und Landschaft einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 2) Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Terrainveränderungen, Dachaufbauten, Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen.
- 3) Der Gemeinderat kann zur besseren Beurteilung der Eingliederung von geplanten Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild und in die

Umgebung vom Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin als aussagekräftige Unterlagen ein Modell oder Visualisierungen verlangen.

8.8.3 Dachgestaltungen

Gemäss VPBG §24 dürfen Dachdurchbrüche insgesamt nicht breiter als die Hälfte der Fassadenlänge sein. Innerhalb der Ortsbildschutzzone wird diese Regelung in der Bauordnung im Sinne einer guten ortsbaulichen Einpassung verschärft. Die Grundfläche für Dacheinschnitte und begehbare Dachterrassen werden auf insgesamt 20% der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses beschränkt, Dacheinschnitte und Lukarnen auf gesamthaft maximal einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

Art. 21 Ortsbildschutzzone

...

- 2) Innerhalb der Ortsbildschutzzone dürfen Dacheinschnitte und begehbare Dachterrassen zusammen nicht mehr als 20 % der darunterliegenden Vollgeschossfläche inkl. Aussenwände betragen und Dacheinschnitte und Lukarnen dürfen gesamthaft nicht länger sein als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

...

Mit Blick auf eine klimaangepasste und biodiverse Planung sind Flachdächer zu begrünen. Darüber hinaus werden im Sinne einer guten Einordnung und hochwertigen Gestaltung die Vorgaben zur Dachgestaltung in der Bauordnung wie folgt ergänzt.

Art. 26 Dachgestaltung

...

- 2) Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden. Dies gilt auch bei Solaranlagen, sofern diese nicht einen Grossteil des Daches belegen und noch sinnvoll zu begrünen sind.
- 3) Bei mehreren Dachgeschossen sind Dachdurchbrüche nur bei einem dieser Geschosse zulässig.
- 4) Eine vorherrschende Wirkung der Haupt-Dachflächen ist zu wahren.
- 5) Photovoltaik-Anlagen, die im Zuge von Dachsanierungen oder in Verbindung mit neuen Schrägdächern erstellt werden, sind in der Regel als Indach-Anlagen zu realisieren.

8.9 Änderungen Parkierung

Die Parkierungsvorschriften sollen wie bisher in der Bauordnung geregelt sein. Allerdings wurden die Vorschriften an die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) angeglichen. In diesem Sinne wird die Berechnungsgrundlage für den Bedarf an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Zweiräder pro Nutzung angepasst. Abstellplätze für Motorfahrzeuge müssen zu mindestens 80% unterirdisch erstellt werden, ansonsten gilt der reduzierte Bedarf gemäss VSS Norm als Obergrenze. Zur Förderung der Velonutzung müssen die Veloabstellplätze gut zugänglich und komfortabel nutzbar sein. Aus diesem Grund sind sie ebenerdig, überdacht und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Die Neuzulassungen von Elektrofahrzeugen haben in den letzten Jahren exponentiell zugenommen. Bis 2040 sollen weltweit über die Hälfte der Neverkäufe elektrisch fahren, wobei die Schweiz sogar über dem globalen Schnitt liegen wird. Damit das steigende Bedürfnis, sein Auto auf dem Abstellplatz mit Strom zu versorgen, auch in Oberägeri gedeckt werden kann, werden neue Abstellplätze entweder mit einer Ladestation für Elektrofahrzeuge erstellt oder die technischen Voraussetzungen geschaffen, dass sie nachgerüstet werden können. Das Nachrüsten ist während dem Bau lediglich mitzudenken und einfache Massnahmen sind umzusetzen, welche später grosse technische Schwierigkeiten und hohe Zusatzkosten verhindern. Im SIA-Merkblatt 2060 „Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden“ wird aufgezeigt, welche Aspekte in der Planung berücksichtigt werden müssen. Neu regeln die Vorschriften nun die Erstellung von Lademöglichkeiten bei der Hälfte der Abstellplätze oder mindestens die Möglichkeit einer sofortigen Nachrüstbarkeit. Für die Elektromobilität bietet sich insbesondere die Nutzung von Solarstrom im Sinne von E 15.7.1 an.

Art. 43 Anzahl der Abstellplätze (AP) für Motorfahrzeuge

- 1) Die minimale Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist gestützt auf die VSS Norm 40 281 über das Parkieren (Grenzbedarf, reduzierter Bedarf, Angebot auch gemäss Nachfolgeregelungen des VSS) zu bestimmen.

Es gilt im Grundsatz Folgendes:

- Wohnbauten: 1 AP pro 100 m² aGF oder min. 1 AP pro Wohnung
- Büros, Läden, Kleingewerbe: 1 AP pro 40 m² aGF
- Café, Restaurant: 1 AP pro 40 m² aGF
- Hotel, Pension: 1 AP pro 4 Betten
- Besucherplätze (ohne gastgewerbliche Betriebe): mind. 10% der erforderlichen Anzahl AP
- andere Nutzungen gemäss VSS Norm 40 281

...

- 3) Das maximale Angebot an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge ist in Wohnzonen nicht beschränkt, wenn mindestens 80% der Abstellplätze in Unterniveaubauten oder unterirdischen Bauten liegen. Ansonsten ist

die Anzahl Abstellplätze auf den reduzierten Bedarf gemäss VSS Norm 40 282 beschränkt.

Art. 44 Anzahl und Lage von Abstellplätzen (AP) für Motorfahräder und Velos

- 1) Die Zahl der Abstellplätze für Zweiräder ist gestützt auf die VSS Normen SN 40 281 und SN 40 065 über den leichten Zweiradverkehr (Abstellanlagen, Bedarfsermittlung; auch Nachfolgeregelungen des VSS) zu bestimmen.
- 2) Die Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge sind nach Möglichkeit ebenerdig, überdacht und bei Hauseingängen anzulegen.
- 3) Für Wohnnutzungen ist pro drei Wohnungen mindestens ein Motorradabstellplatz zu erstellen und für alle anderen Nutzungen ein Abstellplatz pro 500 m² BGF. Bezüglich Lage und Zufahrt unterliegen die Motorradabstellplätze denselben Anforderungen wie Autoabstellplätze.

Art. 46 Kennzeichnung und Ausstattung

...

- 2) Wenigstens die Hälfte der Abstellplätze für Personenwagen bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind mit einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge zu versehen, oder sie sind so auszugestalten, dass sie sofort nachrüstbar sind.

8.10 Mehrwertausgleich

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes trat per 1. Januar 2019 die Mehrwertabgabe gemäss § 52a PBG in Kraft. Mit diesem sind die Planungsvorteile bei Einzonungen auszugleichen. Darüber hinaus wurde die gesetzliche Grundlage für die Mehrwertabgabe durch die Gemeinde bei Um- und Aufzonungen sowie bei Bebauungsplänen, sofern ein Mehrwert oder eine Nutzungserhöhung von mehr als 30% entsteht, geschaffen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde Oberägeri eine entsprechende Vorschrift in die Bauordnung aufgenommen.

Gemäss PBG darf die gemeindliche Mehrwertabgabe maximal 20% des Mehrwerts betragen. In Oberägeri wird die Höhe der Abgabe somit bei 20% des Bodenmehrwerts, der durch eine Um- oder Aufzonung oder einen Bebauungsplan entsteht, festgesetzt. Abgabefrei sind die ersten 30%. Der Mehrwert wird durch die Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und unmittelbar nach der Rechtskraft der planerischen Massnahme ermittelt. Die Mehrwertabgabe kann sowohl monetär oder in Teilen als auch vollständig als Sachleistung (wie Landabtretung, Erstellung von Bauten und Anlagen oder ähnlichem) erfolgen. Voraussetzung für einen nicht monetären Ausgleich ist die vertragliche Einigung zwischen Gemeinderat und Grundeigentümerschaft.

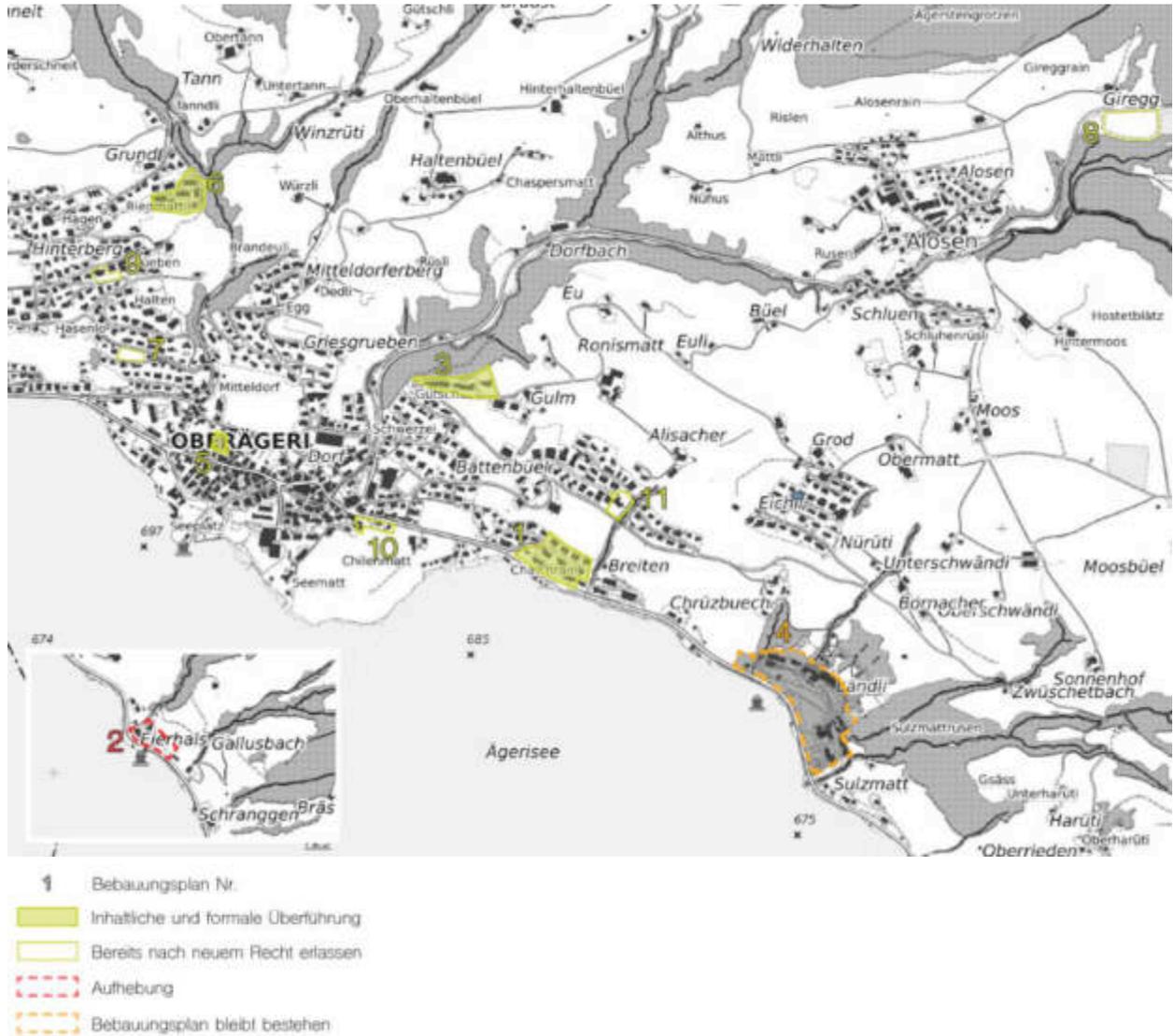
Der neu in der Bauordnung aufgenommene Artikel zur Mehrwertabgabe lautet:

Art. 50 Mehrwertabgabe

- 1) Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Mehrwertabgabe von 20% bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen im Sinne von § 52 a Abs. 2a des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11).
- 2) Die Mehrwertabgabe wird im Sinne von §52d PBG zweckgebunden für die Entschädigung von Rückzonungen sowie zur Leistung von Beiträgen an raumplanerische Massnahmen verwendet.

9 Bebauungspläne

In Oberägeri bestehen elf rechtskräftige Bebauungspläne. Aufgrund des neuen übergeordneten Rechts werden vier im Zuge der Ortsplanungsrevision überführt und einer aufgehoben. Ein Bebauungsplan bleibt bestehen, da das Areal von der Ortsplanungsrevision ausgenommen ist. Die restlichen fünf wurden bereits nach neuem Recht erlassen und müssen damit mit der Ortsplanungsrevision nicht weiter behandelt werden.



Übersicht zum Umgang mit den Bebauungsplänen (Quelle: KEEAS AG)

| Nr. | Bebauungsplan | Genehmigung | Umgang |
|-----|------------------------|-------------|---|
| 1 | Chalchrain | 06.07.2009 | Inhaltliche Anpassung und formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan |
| 2 | Eierhals | 24.06.2002 | Aufhebung |
| 3 | Gütsch | 10.12.2012 | Inhaltliche Anpassung und formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan |
| 4 | Ländli | 02.08.2004 | Bebauungsplan bleibt bestehen, da das Areal von der OPR ausgeklammert wird |
| 5 | Raindlweg | 26.06.2017 | Formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan |
| 6 | Riedmattli | 09.06.2008 | Inhaltliche Anpassung und formale Überführung in Ordentlichen Bebauungsplan |
| 7 | Schneitstrasse 17 + 19 | 26.10.2020 | Keine Änderung, da bereits nach neuem Recht erlassen |
| 8 | Giregg | 13.06.2022 | Keine Änderung, da bereits nach neuem Recht erlassen |
| 9 | Grubenstrasse 22 | 13.02.2023 | Keine Änderung, da bereits nach neuem Recht erlassen |
| 10 | Bahnhöfli | 18.03.2022 | Keine Änderung, da bereits nach neuem Recht erlassen |
| 11 | Terrassenweg 8 | 22.08.2022 | Keine Änderung, da bereits nach neuem Recht erlassen |

9.1 Überführung bestehende Bebauungspläne

Folgende bestehende Bebauungspläne werden im einfachen Verfahren mit maximal kleinen inhaltlichen Änderungen gemäss 40 Abs. 1 Bst. a neu PBG in Ordentliche Bebauungspläne überführt:

- Chalchrain (Nr. 1)
- Gütsch (Nr. 3)
- Raindlweg (Nr. 5)
- Riedmattli (Nr. 6)

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

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

Auf den nachstehenden Seiten sind die überführten Bebauungspläne zusammengefasst. Die angepassten Situationspläne, Bestimmungen und Planungsberichte nach Art. 47 Raumplanungsverordnung sind als separate Dokumente beigelegt (vgl. Beilagen).

Allgemeine Anpassungen

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

Ferner wurden neu die Koordinaten der Baubereiche auf dem Situationsplan dargestellt, wo diese noch nicht enthalten waren. Diese beziehen sich auf die zentimetergenaue Landesvermessung von 1995 (LV95).

9.1.1 Überführung Ordentlicher Bebauungsplan Chalchrain (Nr. 1)

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Chalchrain liegt in den Wohnzonen W3 und W2b. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 16'081 m². Mit dem Bebauungsplan wurden die Voraussetzungen für eine massvoll verdichtete Wohnüberbauung im Chalchrain geschaffen. Es besteht keine Bebauungsplanpflicht.



Ausschnitt Ordentlicher Bebauungsplan Chalchrain (Situationsplan und Legende) (Quelle: KEEAS AG)

Bei der Überführung des bestehenden Bebauungsplanes in einen Ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine formale Anpassung mit kleinen inhaltlichen Änderungen (Kategorie F):

- Formale Anpassungen wie z.B. um die Übernahme der Begrifflichkeiten und Messweisen des revidierten V PBG.
- Geringfügige Anpassung der Ausnutzungsziffer mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.
- Arrondierung bzw. Reduktion des Geltungsbereichs.
- Formelle Übersetzungen bzw. redaktionelle Änderungen (Anpassungen an Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht).

Die durch die Überführung vorgesehenen formalen Änderungen tangieren die wesentlichen Vorzüge nicht bzw. bleibt das Projekt in den Grundzügen gewahrt.

9.1.2 Überführung Ordentlicher Bebauungsplan Gütsch (Nr. 3)

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Gütsch liegt in der Wohnzone W2a. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 10'355 m². Mit dem Bebauungsplan wurden die Voraussetzungen für die Erstellung einer Wohnsiedlung geschaffen. Es besteht keine Bebauungsplanpflicht.



Ausschnitt Ordentlicher Bebauungsplan Gütsch (Situationsplan und Legende) (Quelle: KEEAS AG)

Bei der Überführung des bestehenden Bebauungsplanes in einen Ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine formale Anpassung mit kleinen Änderungen (Kategorie F):

- Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche mit geringen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.
- Rein formelle Übersetzungen bzw. redaktionelle Änderungen (Anpassungen an Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht).

Die durch die Überführung vorgesehenen formalen Änderungen tangieren die wesentlichen Vorzüge nicht bzw. bleibt das Projekt in den Grundzügen gewahrt.

9.1.3 Überführung Ordentlicher Bebauungsplan Raindlweg (Nr. 5)

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Raindlweg liegt in der Kernzone A. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 1'883 m². Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen geschaffen, den bestehenden Betrieb im Zentrum zu halten und eine sinnvolle Ergänzung mit hochstehendem Wohnen zu sichern. Es besteht keine Bebauungsplanpflicht.



Ausschnitt Ordentlicher Bebauungsplan Raindlweg (Situationsplan und Legende) (Quelle: KEEAS AG)

Bei der Überführung des bestehenden Bebauungsplanes in einen Ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine formale Anpassung ohne inhaltliche Änderungen (Kategorie F):

- Rein formelle Übersetzungen bzw. redaktionelle Änderungen (Anpassungen an Begrifflichkeiten und Messweisen nach neuem Recht).

Die durch die Überführung vorgesehenen formalen Änderungen tangieren die wesentlichen Vorzüge nicht bzw. bleibt das Projekt in den Grundzügen gewahrt.

9.1.4 Überführung Ordentlicher Bebauungsplan Riedmattli (Nr. 6)

Der Geltungsbereich des ordentlichen Bebauungsplans Riedmattli liegt in der Wohnzone W2b. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 12'020 m². Mit dem Bebauungsplan wurden die Voraussetzungen für die Wohnsiedlung Riedmattli geschaffen. Es besteht keine Bebauungsplanpflicht.



Ausschnitt Ordentlicher Bebauungsplan Raindlweg (Situationsplan und Legende) (Quelle: KEEAS AG)

Bei der Überführung des bestehenden Bebauungsplanes in einen Ordentlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine formale Anpassung mit kleinen Änderungen (Kategorie F):

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

Die durch die Überführung vorgesehenen formalen Änderungen tangieren die wesentlichen Vorzüge nicht bzw. bleibt das Projekt in den Grundzügen gewahrt.

9.2 Aufhebung Bebauungsplan Eierhals (Nr. 2)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Eierhals hat folgende Auswirkungen:

- Mit einer max. Ausnützungsziffer von 0.56 in der W2b ist auf dem Areal insgesamt neu eine leicht geringere Dichte möglich.
- Neu ist ein Geschoss weniger erlaubt.

| Eierhals (Nr. 2) | Heute (vor Ortsplanungsrevision) | Künftig (nach Ortsplanungsrevision) |
|-------------------|---|--|
| Zone | W2b, Bebauungsplan | W2b |
| Nutzung | Wohnen, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe | Wohnen, dem Wohnen vergleichbare Zwecke, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe |
| Geschosszahl | 3 + Attika | 2 + Attika |
| Geschosshöhe | 3 m / 4.50 m (Gewerbe im EG) | Max. 3.20 m (Wohnen) / 4.50 m (Gewerbe im EG) / 3.70 m od. 5.70 m (DG) |
| Firsthöhe | ca. 10 m | k.A. |
| Ausnützungsziffer | 0.57 | 0.56 |
| Grenzabstand | 6m / 6m | 5m / 7m |
| Gebäudelänge | 30m | 30m |
| Min. Spielfläche | 15% | 10% |

Interessenabwägung

- Der Bebauungsplan Eierhals ist mit Genehmigung vom 17. September 2002 bereits 21 Jahre alt. Seither haben sich die gesetzliche Grundlage sowie die Mindestanforderungen an einen Bebauungsplan verändert.
- Der Bebauungsplan lässt eine AZ von 0.57 zu. Mit der Anpassung der Bauordnung wird die AZ der W2b von 0.40 auf 0.56 aufgrund der neuen Anrechenbarkeit von Flächen angehoben.
- Mit der Aufhebung des Bebauungsplans und der Anwendung der neuen Zonen- und Bauordnung erfolgen baurechtlich keine wesentlichen Auswirkungen.
- Solange der Bestand im Sinne der Bestandsgarantie betrieben wird, stellt sich durch die Aufhebung des Bebauungsplans keinerlei Probleme oder Änderung für die Grundeigentümerschaften dar. Bei künftig übergeordneten geplanten und grösseren baulichen Veränderungen besteht – beispielsweise mit dem neuen Planungsmittel „Einfacher Bebauungsplan“ – die Möglichkeit, wiederum ein massgeschneiderter Sondernutzungsplan auszuarbeiten.
- Für die Überführung des bestehenden Bebauungsplans ins neue Recht wären neben den rein formalen Änderungen faktisch auch neue Qualitätsmerkmale und Flächennachweise aufzunehmen. Diese müssten erst mit den Eigentümern aufgrund einer längerfristigen Entwicklungsvorstellung erarbeitet werden.
- Die Aufhebung des Bebauungsplans wurde sämtlichen betroffenen Parteien durch die Gemeinde bekannt gemacht. Seitens der Grundeigentümerschaft wurden hierbei keine Einwände eingebracht.

Die Überbauung wurde längst realisiert und ist durch die Bestandsgarantie gesichert. Sollte sich das Areal weiterentwickeln und verändern, weist der bestehende Bebauungsplan nicht die notwendigen Aussagen und Qualitätsansprüche auf. Da die Entwicklungsvorstellungen zurzeit aber noch nicht bekannt sind, wird auf eine Überführung eines in die Jahre gekommenen, überholten Bebauungsplans verzichtet. Die leichte Reduktion von AZ aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans wirkt sich durch die Bestandsgarantie nicht aus. Es besteht keine Bebauungsplanpflicht.

Die Ausnützungsziffer ändert sich durch die Aufhebung nur geringfügig und unter den betroffenen Parteien besteht grundsätzliches Einverständnis. Der Bebauungsplan wird gemeinsam mit der im Perimeter neu geltenden Regelbauweise der Bau- und Zonenordnung mit Urnenabstimmung beschlossen wird.

9.3 Weitere Beständigkeit Bebauungsplan Ländli (Nr. 4)

Das Areal Ländli wird grundsätzlich von der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgenommen. Grund dafür sind die noch nicht genug weit ausgereiften Entwicklungsvorstellungen zum Areal. Zwar sind sich sowohl die Grundeigentümerschaft wie auch die Gemeinde einig, dass sich das Areal beispielsweise als Ferienort, Seminarzentrum und mit einem nachhaltigen Wohnangebot weiterentwickeln kann, wo ggf. neue Gebäude entstehen sollen und wie der Freiraum angeordnet wird, ist allerdings noch nicht geklärt, wenn auch beabsichtigt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt weiterhin bestehen. Der Aufwand einer Überführung ist nicht gerechtfertigt, da die Inhalte des Bebauungsplans nicht mit den Entwicklungsvorstellungen übereinstimmen. Einer Aufhebung wird der Kanton erst zustimmen, wenn klar ist was anstelle des bisherigen Bebauungsplans folgt. Das Areal wird daher von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Einzig die bestehende Bebauungsplanpflicht wird in eine Pflicht für einen Ordentlichen Bebauungsplan überführt und damit dem neuen Recht angepasst.

Aufgrund der Pflicht für einen Ordentlichen Bebauungsplan wird als Grundlage für einen neuen Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren notwendig. Nachdem dieses erfolgt ist, kann auch geklärt werden, ob eine Umzonung im Areal notwendig ist. Eine allfällige Teilrevision des Zonenplans kann für dieses Areal bereits kurz nach der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen, da das Areal von der vorliegenden Revision ausgenommen wurde und damit die Grundsätze der Rechtssicherheit und Planbeständigkeit nicht verletzt werden.

10 Gewässerräume

10.1 Übersicht

Gewässer benötigen Raum, um ihre natürlichen Funktionen erfüllen zu können. Dieser Raum kann darüber hinaus dem Hochwasserschutz, der Wasserkraft- sowie der Erholungsnutzung dienen.

Der Gewässerraum umfasst das Gewässer selbst sowie die direkt an die Gewässer angrenzende Landfläche und wird in Abhängigkeit von der Sohlenbreite, der Lage des Gewässers und des Gewässerzustands bundesweit einheitlich geregelt. Der Gewässerraum schützt die Uferbereiche und verhindert, dass die Gewässer (noch) stärker durch Bebauungen eingeengt werden.

10.2 Gesetzliche Rahmenbedingungen

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

Der Kanton Zug hat die Gewässerraumausscheidung, durch die Festlegung im kantonalen Richtplan, an die Gemeinden übertragen. Demnach legen die Gemeinden den Gewässerraum für Fließgewässer und stehende Gewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen, erstmals bis spätestens Ende 2025, fest (L 8.4.1 Richtplan des Kantons Zug 2020). Bis zur erstmaligen Festlegung des Gewässerraums gelten die Übergangsbestimmungen des Bundes (L 8.4.2 Richtplan des Kantons Zug).

Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzung überlagert (siehe § 29 Bauordnung, Gemeinde Oberägeri). Die Gemeinde Oberägeri nimmt die Gewässerraumfestlegung in einem separaten Verfahren vor.

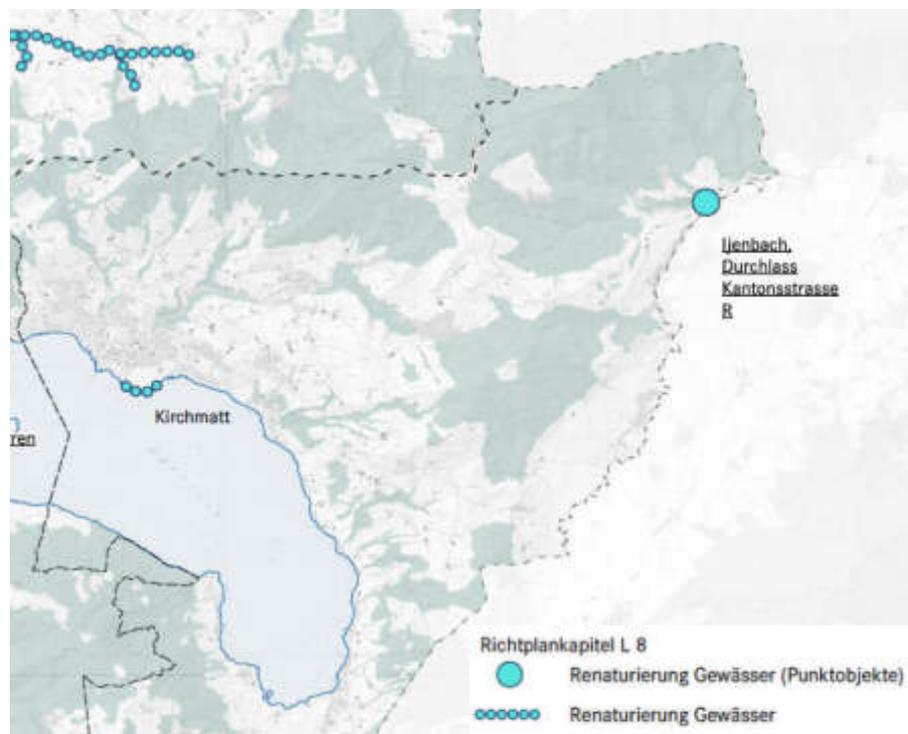
10.3 Verhältnis zur Ortsplanungsrevision

Die Gewässerraumzone ist der Grundnutzung überlagert (siehe Bauordnung, Gemeinde Oberägeri; L 8.4.3 Richtplan des Kantons Zug) und wird damit grundeigentümergebunden und parzellenscharf ausgeschieden. Ausserhalb der Siedlungsgebiete halten Kanton und Gemeinden die Seeufer grundsätzlich für die Interessen von Natur und Landschaft frei (L 8.3.2 Richtplan des Kantons Zug).

Die Gewässerräume wurden für die Gemeinde Oberägeri parallel und in enger Abstimmung zur Ortsplanungsrevision erarbeitet. Um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, wurden die Verfahren allerdings separat geführt. Die Ausscheidung der verschiedenen Gewässerabschnitte sowie die jeweiligen Erläuterungen dazu sind daher in einem separaten Bericht ausgeführt. Die Genehmigung erfordert die Integration der Gewässerräume in den Zonenplan. Ein entsprechender Legendenpunkt ist im Zonenplan vorhanden, die Karteninhalte werden dann ergänzt.

10.4 Renaturierung

Die Baudirektion hat bezüglich Renaturierung/Revitalisierungspotenzial folgende Grundlagen geschaffen:



Ausschnitt Gewässerraum Karte 5: Renaturierung, Baudirektion Kanton Zug

Die Umsetzung des Revitalisierungspotenzials gemäss Auftrag aus dem kantonalen Richtplan (Richtplankapitel L 8.1) erfolgt folgendermassen:

- Die Renaturierung Kirchmatt wird in einer gemeinsamen Planung mit der Uferpromenade erfolgen. Bei der Festlegung der genauen Wegführung werden sämtliche Interessen abgewogen und berücksichtigt.
- Für den Durchlass Ijenbach unter der Kantonsstrasse liegt die Federführung beim Kanton. Die Planung ist im Gange, ein entsprechender Plan-satz liegt vor.

11 Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren

11.1 Kantonale Vorprüfung

Die Ortsplanungsrevision Oberägeri wurde zwei kantonalen Vorprüfungen unterzogen. Die Ergebnisse der ersten Vorprüfung wurden bereits verarbeitet. Mit Schreiben vom 27. Februar 2024 hat die Baudirektion des Kantons Zug ihre Vorbehalte und Empfehlungen zu den Planungsunterlagen der Gemeinde aus einer zweiten Vorprüfung zurückgemeldet. Die Unterlagen wurden auf Grundlage der Rückmeldungen überarbeitet. Dabei konnten die Vorbehalte und Empfehlungen bis auf zwei Ausnahmen vollständig berücksichtigt werden. Der folgende Absatz erläutert den Grund für die nur teilweise erfolgte Berücksichtigung der Anträge.

Teilweise berücksichtigte Vorbehalte

2.8 Verkehr: Vorbehalt Richtplantext

«Die mit der 'kommunalen Route für sportliche/schnelle Velofahrer' verbundenen Infrastrukturangebote sind im Richtplantext auszuweisen.»

Umgang mit dem Vorbehalt: Im Zuge der öffentlichen Auflage wird die «kommunale Route für sportliche/schnelle Velofahrer» aus dem Richtplan gestrichen. Wo das kantonale Netz entlang des Sees eine Lücke aufweist, wird ein kommunaler Veloweg ergänzt. Auf diesem Abschnitt sind keine konkreten Infrastrukturangebote geplant. Insgesamt wird durch den Gemeinderat entlang des Sees ein breiter, baulich von der Fahrtbahn abgesetzter Fuss- und Radweg angestrebt.

3.7 Änderung Zonenplan

«Die Einzonungen 'Trittlibach/Hasenlo' und die OeLF im Bereich der Seeuferschutzzone sind nicht genehmigungsfähig. Die statische Waldfestlegung ist zu berücksichtigen.»

Umgang mit dem Vorbehalt: Die Auflösung der kantonalen Seeuferschutzzone im Bereich Trittlibach/Hasenlo wird durch die Gemeinde in einem separaten Verfahren beantragt, da kein Fließgewässer vorhanden ist. Der durch die Seeuferschutzzone geschützte Bereich wird mit dem Ziel der Freihaltung als OeLF erhalten. Arrondierungen der Bauzone werden durch die Ausweitung der OeLF zu Lasten benachbarter Landwirtschaftszone ausgeglichen. Eine umfassende Interessensabwägung wurde ergänzt (Zonenplanänderungen Nrn. 2, 30) sowie die statische Waldfestlegung im gesamten Zonenplan aktualisiert. Der Vorbehalt wird damit teilweise erfüllt.

11.2 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 06. Juni bis 05. Juli 2024. Einwendungen gingen zu den verschiedensten Themen ein und wurden durch den

Gemeinderat behandelt. Insgesamt gingen 23 Einwendungen ein, vier davon wurden zurückgezogen. Anhand kleinerer Anpassungen der Planungsdokumente konnten in vielen Fällen Lösungen gefunden werden.

Einwendungen zum Zonenplan

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|-----|---|---|
| 1 | Die Zone beim Seeplatz ist enger zu umschreiben. Im Sinne der Texte in Planungsbericht und Richtplan sind zusätzlich grundeigentümerverbindliche Inhalte in den Zonenplan bzw. die Bauordnung aufzunehmen. Dies auch im Sinne einer besseren Rechtssicherheit. | Ablehnung: Der Gemeinderat ist an die definierten Inhalte des Richtplans gebunden. Um Vorhaben aus dem Richtplantext auch grundeigentümerverbindlich aufnehmen zu können, müsste eine separate Zone für den Seeplatz oder ein klar abgegrenztes Gebiet festgelegt werden. Beides wird nicht als zielführend erachtet, da für die zukünftig neu zu gestaltende Zone am Seeplatz noch kein Planungsentwurf vorliegt und die benötigte Fläche daher noch unklar ist. Stattdessen wird seitens der Gemeinde eine Vereinbarung mit der Korporation Oberägeri als Eigentümerin des Seeplatzes angestrebt, um den Zielen gemäss Richtplan nachzukommen. |
| 2 | Die Flächen oberhalb des Alisbachwegs, westlich des Alisbachs, sind in die Zone W2b zu überführen, analog zum weiteren Strassenverlauf östlich des Alisbachwegs. Dies im Sinne der Einheitlichkeit, dem verdichtetem Bauen und der besseren Bodennutzung. | Ablehnung: Die geringere Ausnutzungsziffer ab Alisbachweg 18 wird mit der unklaren Erschliessungssituation begründet. Verdichtetes Bauen wird lediglich in Zentrumsnähe und bei guter ÖV-Anbindung gefördert. Das Gelände ist relativ exponiert, zudem bestehen Bedenken, dass die unbebauten Grundstücke mit einem einfachen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss und 20% mehr Ausnutzung geltend machen können. |
| 3 | Sämtliche Grundstücke entlang des Acherwegs sollen sich auch künftig in derselben Zone befinden. Entweder in Kernzone B oder in neu zu schaffende Kernzone C. Eventualantrag: Umzonung sämtlicher Grundstücke beidseitig entlang des Acherwegs in W3 Zone. Eventualantrag: Verbleiben sämtlicher Grundstücke beidseitig entlang des Acherwegs in W2 Zone. | Ablehnung: Aufgrund der Höhenveränderung im Terrain, der möglichen Bautiefe sowie aus ortsbaulicher Sicht wird an der Zoneneinteilung festgehalten. Die an den Acherweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Eine Ausdehnung der Kernzone B in nördliche Richtung wird nicht befürwortet. Ebenso wird die Schaffung einer Kernzone C abgelehnt, da die Bauten damit zu gross würden. Inneren Verdichtung wird insb. im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|------|---|--|
| 4 | <p>Die Grundstücke beidseits des Acherweges, ev. das gesamte Gebiet zwischen Mitteldorfstrasse und Schneitstrasse (ohne die in der Zone KA befindlichen Grundstücke), sind von der Zone W2b in die Zone W3 umzuzonen.</p> <p>Eventuelliter ist auf die Umzonung der Parzellen GS 87, 738, 85, 740 und 480 zwischen Mitteldorfstrasse und Acherweg in die Zone W3 (Umzonung Nr. 18) zu verzichten.</p> | <p>Lagen gefördert.</p> <p>Ablehnung: Aufgrund der Höhenveränderung im Terrain, der möglichen Bautiefe sowie aus ortsbaulicher Sicht wird an der Zoneneinteilung festgehalten. Die an den Acherweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Eine Ausdehnung der Kernzone B in nördliche Richtung wird nicht befürwortet. Ebenso wird die Schaffung einer Kernzone C abgelehnt, da die Bauten damit zu gross würden. Inneren Verdichtung wird insb. im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert.</p> |
| 5.2 | <p>Gegen die Bezeichnung des Grundstücks Nr. 52 als Gebiet für Arealentwicklung wird Einspruch erhoben.</p> | <p>Ablehnung: Ein Gebiet für Arealentwicklung ist in Zonen- und Richtplan auf Grundstück Nr. 52 nicht bezeichnet. Im Zonenplan ist das betreffende Grundstück weiterhin als Landwirtschaftszone enthalten. Lediglich im Gebiet der kantonalen Seeufer-schutzzone wird eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung festgelegt.</p> <p>In der Raumentwicklungsstrategie war das Grundstück als Arealentwicklung definiert, da dies zu Beginn der Ortsplanungsrevision vorstellbar war, nicht jedoch im Zonenplan, welcher massgebend ist.</p> |
| 14.1 | <p>Auf Verzicht auf die Umzonung des Gebiets Trittlibach von der Seeuferschutzzone in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung ist zu verzichten.</p> | <p>Ablehnung: Die kantonale Seeuferschutzzone im Trittlibach soll abgelöst werden. Da sich im betreffenden Gebiet kein Gewässer befindet, kann kein Gewässerraum ausgeschieden werden, gemäss Kanton kann die Ablösung deshalb in eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (OeIF) erfolgen. Die Freihaltung des Gebiets wird darin weiterhin gesichert. Die Umzonung steht in keinem Zusammenhang zu den Richtplaneinträgen im Gebiet.</p> |
| 16 | <p>Das Grundstück Nr. 1370 ist statt der Arbeitszone A der Bauzone WA3 zuzuteilen. Ökologische Aspekte und die Schaffung von attraktivem Wohnraum sprächen dafür.</p> | <p>Ablehnung: Die Schaffung von zusätzlichen Gewerbe- und Industriezonen ist ein ausgewiesenes Bedürfnis, aufgrund dessen die Siedlungsbegrenzungslinie durch den Kanton verschoben werden konnte und das Gebiet als Arbeitszone A im Zonenplan verzeichnet ist. Ein Bedarf an</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|------|---|---|
| | | zusätzlichen Wohnnutzungen ist nicht gegeben und würde das vorgegebene und erwünschte Wachstum der Gemeinde überschreiten. Die Ausscheidung einer WA3 angrenzend an die Gewerbezone Morgarten wurde durch den Kanton im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung zudem als nicht genehmigungsfähig eingestuft. |
| 19 | Der gesamte Acherweg ist der gleichen Zone zuzuordnen. | Ablehnung: Aufgrund der Höhenveränderung im Terrain, der möglichen Bautiefe sowie aus ortsbaulicher Sicht wird an der Zoneneinteilung festgehalten. Die an den Acherweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Eine Ausdehnung der Kernzone B in nördliche Richtung wird nicht befürwortet. Ebenso wird die Schaffung einer Kernzone C abgelehnt, da die Bauten damit zu gross würden. Inneren Verdichtung wird insb. im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert. |
| 20 | Auf die Aufzoning Acherweg / Mitteldorfstrasse von der Zone W2b in die Zone W3 ist zu verzichten. Alternativ sind die Grundstücke nördlich des Acherwegs von der Zone W2b in die Zone W3 aufzuzonen. | Ablehnung: Aufgrund der Höhenveränderung im Terrain, der möglichen Bautiefe sowie aus ortsbaulicher Sicht wird an der Zoneneinteilung festgehalten. Die an den Acherweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Eine Ausdehnung der Kernzone B in nördliche Richtung wird nicht befürwortet. Ebenso wird die Schaffung einer Kernzone C abgelehnt, da die Bauten damit zu gross würden. Inneren Verdichtung wird insb. im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert. |
| 21.1 | Die geplante Auszoning von Grundstück Nr. 2251 ist zu unterlassen, und das gesamte Grundstück in der Wohnzone 2b zu belassen. | Berücksichtigung: Die geringfügige Auszoning wird bereinigt und das Grundstück Nr. 2251 neu komplett in der Bauzone belassen. |

Einwendungen zur Bauordnung

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|-----|---|--|
| 7 | <p>Art. 26 Abs. 5 ist umzuschreiben in «Photovoltaik-Anlagen, welche als Aufdach- oder Indach-Anlagen auf Schrägdächern erstellt werden, sind nach dem gestalterischen Leitfaden der Gemeinde zu realisieren.» oder der Absatz ist vorbehaltlos zu streichen.</p> | <p>Ablehnung: Ein wesentlicher Vorteil der Indach-Montage ist der optische Eindruck und die bessere Einordnung ins Ortsbild. Dach und Kollektoren bilden eine Fläche. Indach-Anlagen sind weniger windanfällig und ersetzen zudem die übliche Dacheindeckung. Nachteile finden sich bei einem etwas kleineren Wirkungsgrad und etwas höheren Beschaffungskosten einer Indach-Anlage. Besonders</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|------|---|---|
| | | <p>im Rahmen einer ohnehin anstehenden Dachsanierung oder bei Neubauten bleiben die Mehrkosten für die Gesamtinvestition jedoch moderat. Die Planungs- und Baukommission hat ausdrücklich und mehrfach die Begrenzung auf Indach-Anlagen befürwortet.</p> |
| 10.1 | <p>Art. 13 Abs. 4 der Bauordnung (Kernzone U Unteralosen) ist aufzuheben oder abzuändern.</p> | <p>Berücksichtigung: Art. 13 Abs. 4 wird ersatzlos gestrichen, da der Inhalt bereits übergeordnet durch die Gesetzgebung von Bund und Kanton</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|------|---|--|
| | | <p>Zug geregelt ist. Hierdurch müssen Bauherrschaften auch nach Streichung des Artikels im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Sichtweiten bei Ein- und Ausfahrten nachweisen.</p> |
| 10.2 | <p>Art. 13 Abs. 6 der Bauordnung bezüglich nachzuweisender Sichtachsen bei Ausfahrten in der Kernzone U Unteralosen ist aufzuheben, abzuändern oder entsprechende verbindliche Unterlagen zum Gesamtkonzept zur Verfügung zu stellen.</p> | <p>Ablehnung: Das Gesamtkonzept gemäss Art. 13 Abs. 6 wird Anfang 2025 in Zusammenarbeit mit einem Fachbüro erarbeitet. Die nötigen Gelder werden im Budget 2025 der Gemeinde Oberägeri eingestellt. Ziel ist das Vorliegen des Konzepts bis</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|------|--|--|
| | | zur Rechtskraft der Ortsplanungsrevision. |
| 10.3 | Die Erläuterungsskizze im Anhang der Bauordnung betreffend der Kernzone U Unteralosen ist zu präzisieren, so dass die dort aufgeführten Merkmale rechtsverbindlich angewendet werden können. | Ablehnung: Die Erläuterungsskizze im Anhang der Bauordnung dient der besseren Vermittlung der Inhalte der Bauordnung, insbesondere betreffend der Grenz- und Gebäudeabstände in der Kernzone Unteralosen. Die visualisierten Abstandsvorschriften stellen Mindestmasse dar. Eine Vergrößerung dieser ist zulässig, etwa wenn mehr Raum für Zufahrten benötigt wird. Eine |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|------|--|--|
| | | Präzisierung der Skizze wird nicht als notwendig erachtet. |
| 11.1 | Art. 20b Abs. 4 Zone für Camping (Ca) ist zu streichen. Die neue Bauordnung von Oberägeri schränke dadurch den Ganzjahresbetrieb auf dem Campingplatz Ägerisee Morgarten erheblich ein. Dies widerspreche bestehenden Verordnungen, führe zu wirtschaftlichen Nachteilen und mindere die Attraktivität des Campingparks. | Ablehnung: Die aktuelle Formulierung von Art. 20b, Abs. 4 ist auf Rückmeldungen des Kantons begründet. Demnach ist eine Verlegung des Hauptsitzes auf den Campingplatz explizit zu untersagen (1. Vorprüfung) und ein dauerhaftes Verbleiben bzw. Wohnen nicht zulässig (2. Vorprüfung). Vorbehalte im Vorprüfungsbericht müssen von der |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|------|---|--|
| | | <p>Gemeinde umgesetzt werden, andernfalls wird der Kanton die Unterlagen nicht genehmigen. Dem Gemeinderat steht daher kein Spielraum offen.</p> |
| 11.2 | <p>Art. 5 ist anzupassen und offener zu gestalten, so dass nicht in jedem Gebäude, die auf demselben Grundstück liegen, Gewerbeflächen geschaffen werden müssen, wenn mindestens 20% der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche bereits erreicht sind. Der Vorschlag lautet: 2) Die Zone WA3 (Hotel Morgarten, Grundstück Nr. 1386) ist für Wohnbauten und</p> | <p>Berücksichtigung: Die Formulierung wird wie folgt angepasst (Änderungen kursiv): Art. 5 Wohn- und Arbeitszonen 1) Die Wohn- und Arbeitszonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie für nicht und mässig störende Gewerbe- und</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|-----|---|---|
| | <p>mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt, insbesondere für Gastgewerbe und Fremdenverkehr/Tourismus (Hotels, Gasthöfe, Pensionen, Serviced Apartments, Cafés, Bars etc.).</p> <p>3) Mindestens 20% der realisierbaren, anrechenbaren Geschossfläche sind gewerblich zu nutzen.</p> | <p>Dienstleistungsbetriebe bestimmt.</p> <p>2) In der WA3 sind in dem auf Strassenniveau zugänglichen Geschoss <i>grundsätzlich</i> keine Wohnnutzungen zulässig und es sind auf diesem Geschoss mindestens 20% der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche <i>für gewerbliche Nutzungen</i> zu schaffen.</p> <p>3) <i>Der Gemeinderat kann abweichend von Abs. 2 ausnahmsweise Wohnnutzungen in dem auf Strassenniveau</i></p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|------|--|---|
| | | <p><i>zugänglichen Geschoss zulassen, sofern in anderen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück, mindestens 20% der gesamten realisierbaren Geschossfläche gewerblich genutzt werden.</i></p> |
| 13.6 | <p>Art. 49 Ersatzabgabe ist mit einer Ergänzung zu versehen, die es dem Gemeinderat erlaubt, die Ersatzabgabe für nicht erstellte Abstellplätze ganz oder teilweise zu erlassen.</p> | <p>Teilweise Berücksichtigung: Ein Verzicht auf die Ersatzabgabe wird in der Kernzone aufgrund der dort gegebenen sehr guten Erschließung mit dem öffentlichen Verkehr für sinnvoll erachtet. Sie soll dort entfallen, wenn</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|-----|--------|--|
| | | <p>mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept eingereicht wird. Das Mobilitätskonzept zeigt auf, durch welche Maßnahmen die reduzierte Anzahl an Parkplätzen im Bauprojekt keine Auswirkungen auf den öffentlichen Raum in der Gemeinde hat. Das Konzept regelt auch den Betrieb, das Controlling und eine allfällige Rückfallebene. Die Bauordnung Art. 49 wird deshalb durch folgenden Absatz ergänzt: "Der Gemeinderat kann in</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|-----|--|---|
| | | Kernzonen von der Ersatzabgabe für fehlende Parkplätze absehen, sofern in einem Mobilitätskonzept ein reduzierter Bedarf nachgewiesen werden kann und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird." |
| 17 | Die Formulierung in Art. 40 Abs. 4 ist klar auf die Kernzonen zu beschränken. Unklar sei, ob Abs. 3 festlegt, dass der Gemeinderat in den Kernzonen A, B und U den Grenzabstand nur reduzieren oder ganz aufheben könne. Der Grenzabstand sowie das Näherbau- und Grenzbaurecht gemäss | Teilweise Berücksichtigung: Über dem kommunalen steht das kantonale Recht. In der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (VPBG) regeln § 26 und § 29 die Grenzabstände. Diese Bestimmungen geben klar |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|-----|---|--|
| | <p>VPBG §26/29 sind in die Bau- ordnung zu integrieren.</p> | <p>vor, dass der Nach- bar zu- stimmen muss, wenn der Grenzab- stand re- duziert werden soll. Dies gilt inner- halb Bauzone, aber auch gegenüber der Nicht- bauzone. Um dies- bezüglich Missver- ständnisse zu vermei- den wird Art. 40 Abs. 3 wie folgt er- gänzt (Än- derung kursiv): "In den Kern- zonen A, B und U kann der Gemein- derat den Grenzab- stand - <i>mit Zustim- mung der betroffenen Grundeig- entümer</i> - aus städtebau- lichen</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|-----|--------|---|
| | | <p>Gründen reduzieren oder ganz aufheben. In diesem Fall kann auch von der maximalen Gebäudelänge abgewichen werden." § 29 Abs. 1a des V PBG («Gegenüber den Nichtbauzonen dürfen die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert, aber nicht aufgehoben werden.»). soll nicht weiter eingeschränkt werden. Art. 40 Abs. 4</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|-----|--|---|
| | | wird demzufolge ersatzlos fallengelassen. Im Planungsbericht werden die Regulatorien mit Verweis auf die Regelung laut VPBG erläutert. |
| 18 | <p>In Art. 30 Hindernisfreies Bauen sind keine zusätzlichen Anforderungen, welche über die kantonalen Bestimmungen hinausgehen, zu stellen. Mindestens ist die Formulierung so anzupassen, dass nur Arbeitsplätze anpassbar sein müssen, welche auch durch Personen mit Behinderung benutzt werden. Bezüglich Wohnbauten sind ebenfalls keine Anforderungen zu</p> | <p>Berücksichtigung: Die Verschärfungen gegenüber kantonalem Recht in Art. 30 Hindernisfreies Bauen werden gestrichen. Die Anforderungen entsprechen neu gesamtheitlich der kantonalen Gesetzgebung. (Anmerkung: Einwendung nach Berücksichtigung zurückgezogen)</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|------|--|---|
| | stellen, welche über die kantonalen Bestimmungen hinausgehen. | |
| 23.2 | In der Bauordnung Art. 15 zur Spezialzone «Erliberg» empfehlen wir, die Thematik der Erschliessung in einem zusätzlichen Absatz aufzunehmen (die Erschliessung hat an die Schneitstrasse zu erfolgen). | <p>Ablehnung:</p> <p>Der Erschliessungspunkt ist bereits gegeben. Die erste Etappe der Überbauung ist realisiert und die Gebäude der zweiten Bauetappe werden über dieselbe bestehende Tiefgaragenzufahrt erschlossen werden. Dies ist mit der ersten Etappe bereits so vorbereitet und bewilligt worden. Die Vorgabe eines neuen Erschliessungspunkts ist</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|-----|---|---|
| | | <p>demzufolge nicht machbar. Aus Sicht des Gemeinderats Oberägeri steht es der Gemeinde Unterägeri jedoch frei, auf dem Gemeindegebiet Unterägeri auf der Erlibergstrasse ein Fahrverbot (Zubringerdienst gestattet) zu signalisieren, um dem Verkehrsabfluss in diese Richtung entgegenzuwirken.</p> |
| 20 | <p>Auf die Aufzonung Acherweg / Mitteldorfstrasse von der Zone W2b in die Zone W3 ist zu verzichten. Alternativ sind die Grundstücke nördlich des Acherwegs von der Zone W2b in</p> | <p>Ablehnung: Aufgrund der Höhenveränderung im Terrain, der möglichen Bautiefe sowie aus ortsbaulicher Sicht wird an der</p> |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|-----|-------------------------|--|
| | die Zone W3 aufzuzonen. | Zoneneinteilung festgehalten. Die an den Achserweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Eine Ausdehnung der Kernzone B in nördliche Richtung wird nicht befürwortet. Ebenso wird die Schaffung einer Kernzone C abgelehnt, da die Bauten damit zu gross würden. Inneren |

| Nr. | Antrag | Beurteilung und Begründung |
|------|---|---|
| | | Verdichtung wird insb. im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert. |
| 21.1 | Die geplante Auszonung von Grundstück Nr. 2251 ist zu unterlassen, und das gesamte Grundstück in der Wohnzone 2b zu belassen. | Berücksichtigung: Die geringfügige Auszonung wird bereinigt und das Grundstück Nr. 2251 neu komplett in der Bauzone belassen. |

Einwendungen zur Richtplanung

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|-----|---|--|
| 5.1 | Folgende Punkte betreffend das Grundstück Nr. 52 sind aus dem Richtplan zu streichen: <ul style="list-style-type: none"> - Öffentlicher Fussweg von Hauptstrasse zur Schneitstrasse - Schräglift von Hauptstrasse zur Schneitstrasse - Bau Sammelstrasse von Milteldorfstrasse zur Schneitstrasse | Ablehnung: Der Richtplan und -text als behörden- aber nicht eigentümergebundenen Instrument setzt für eine Realisierung der Vorhaben detaillierte Klärungen mit den Grundeigentümern voraus. Die Richtplaneinträge werden wie folgt begründet: <ul style="list-style-type: none"> - Mit der eingezeichneten Fusswegverbindung wird eine direkte Wegverbindung aus dem Gebiet Hasenloh/Fichtenstrasse zur Hauptstrasse angestrebt. Diese Wegverbindung ist bereits im Richtplan 2006 Thema (F1 |

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|-----|---------|---|
| | | <p>Neues Fusswegnetz Gerbi/Lutisbach), weshalb sie als Richtplanninhalt definiert ist. Zwar besteht in der Lohmatt bereits ein öffentlicher Fussweg, mit einer möglichen Bushaltestelle beim heutigen Restaurant Ägerisee würde jedoch ein zusätzlicher direkter Fussweg vom Hang dorthin Sinn machen. Zudem besteht dieser Weg entlang des Trittlibach zum Teil bereits, nur ist er nicht öffentlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Schräglift stellt eine Erschliessungsoption dar. Im Dezember 2024 startet ein dreijähriger Probebetrieb für einen Ortsbus im Gebiet Eggboden - Schneitstrasse. Sollte sich dieser bewähren, wäre ein Schräglift vermutlich überflüssig. Sollte dem nicht so sein, sind allenfalls alternative Lösungen wie ein Schräglift zu testen und umzusetzen, damit die Einwohner/innen von den Hanglagen einfacher ins Dorf kommen und besser mit den öffentlichen Verkehrsmitteln verbunden werden. - Auch wenn eine mögliche Sammelstrasse im Richtplan verzeichnet ist, bleibt das Grundstück Nr. 52 im Moment Landwirtschaftszone. Der Gemeinderat könnte sich aber vorstellen, dass das Grundstück in Zukunft zu einer Bauzone werden könnte, etwa wenn künftige Grundeigentümer dies wünschen. Für diesen Fall wäre als Erschliessung eine neue Sammelstrasse nötig, die gleichzeitig die Schneitstrasse entlasten kann. Hierzu muss frühzeitig ein Korridor im Richtplan vorgesehen werden. Die Sammelstrasse ist deshalb auch mit dem Vermerk, dass diese nur realisiert wird, |

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|-----|---|--|
| | | <p>wenn das Grundstück eingezont wird, im Richtplan eingetragen. Mit dem Richtplaneintrag gibt sich der Gemeinderat den Auftrag, dass bei privaten Bauvorhaben im Bereich der im Richtplan eingetragenen Linienführung vertieft geprüft wird, ob eine Erschliessung realisier- und machbar sowie verkehrstechnisch nötig und sinnvoll ist. Gegebenenfalls wird dann die Lage des frei zu haltenden Korridors zu definieren sein.</p> |
| 6 | <p>Die Fusswegverbindung im Bereich Eggboden wird betreffend der Grundstücke Nrn. 1834, 732 und 590 abgelehnt. Die Wegführung durch private Grundstücke, Topographie und Nutzung als Weideland sprechen dagegen.</p> | <p>Teilweise Berücksichtigung: Einträge des Richtplans sind nicht parzellenscharf. Durch den betreffenden Eintrag wird lediglich eine langfristige Absicht angegeben, im Bereich Eggboden eine kommunale Fussgängerverbindung zu schaffen. Die Absicht wird auf Ebene Richtplan nicht weiter konkretisiert und es besteht derzeit kein diesbezügliches Projekt. Richtplan und -text sind behördenverbindlich, nicht aber eigentümerverbindlich. Wenn ein Projekt angegangen wird, werden die Grundeigentümerschaften im möglichen Perimeter von Anfang an miteinbezogen. Eine Realisierung setzt ihr Einverständnis voraus. Die Wegführung wird im Richtplan geringfügig angepasst.</p> |
| 12 | <p>Die Fusswegverbindung im Bereich Eggboden wird betreffend des Grundstücks Nr. 2004 abgelehnt. Die aktuelle Grundstücksgrenze könne sich verändern, zudem hätte die Renaturierung des dort eingedolten Baches einen entscheidenden Einfluss auf Wegführung und Abgrenzung zur Liegenschaft.</p> | <p>Ablehnung: Die Einträge des Richtplans sind nicht parzellenscharf. Durch den betreffenden Eintrag wird lediglich eine langfristige Absicht angegeben, im Bereich Eggboden eine kommunale Fussgängerverbindung zu schaffen. Richtplan und -text sind behördenverbindlich, nicht aber eigentümerverbindlich. Wenn ein Projekt angegangen wird, werden die</p> |

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|------|--|---|
| | | Grundeigentümerschaften im möglichen Perimeter von Anfang an miteinbezogen. Eine Realisierung setzt ihr Einverständnis voraus. |
| 13.1 | Die Begriffe sind zu harmonisieren. Im Richtplan sind die Begriffe kommunale Velo-Freizeitroute sowie kommunales oder kantonales Velo-Alltagsnetz zu verwenden. | Ablehnung: Mit dem Inkrafttreten des neuen Veloweggesetzes Anfang 2023 wurde eine rechtliche Grundlage für ein attraktives Velowegnetz geschaffen. Das Gesetz unterscheidet zwischen Alltags- und Freizeitrouten. Die Anpassung des Teilrichtplans Veloverkehr des Kanton Zugs befindet sich in der öffentlichen Mitwirkung und soll 2025 verabschiedet werden. Der Kanton hat kantonale Alltags- und Freizeitrouten als Entwurf festgelegt. Um eine Doppelspurigkeit zu vermeiden, wird vorläufig vom rechtskräftigen Richtplan ausgegangen. Der Begriff kommunale Veloroute bleibt vorerst bestehen. Nachdem der Kanton das Netz und die Begriffe definiert hat wird in einer Teilrevision das Velowegnetz überarbeitet. |
| 13.2 | Die im kantonalen Richtplanentwurf vorgesehenen Strecken des Alltags- und Freizeitnetzes sind vollständig in die Richtplankarte Oberägeri einzuarbeiten. | Ablehnung: Die Anpassung des Teilrichtplans Veloverkehr des Kanton Zugs befindet sich in der öffentlichen Mitwirkung und soll 2025 verabschiedet werden. Der Kanton hat kantonale Alltags- und Freizeitrouten als Entwurf festgelegt. Um Doppelspurigkeit zu vermeiden, wird vorläufig vom rechtskräftigen Richtplan ausgegangen. Nachdem der Kanton das Netz und die Begriffe definiert hat wird in einer Teilrevision das Velowegnetz überarbeitet. |
| 13.3 | Die kommunalen Strecken für sportliche, schnelle Velofahrer sind aus der Richtplankarte Oberägeri zu streichen. Stattdessen soll die Strecke entlang des Ägerisees | Teilweise Berücksichtigung: Die Strecken entlang der Kantonsstrassen in der Gemeinde Oberägeri sind bei Radrennfahrern sehr beliebt und wurden deshalb als kommunale Strecken |

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|------|---|--|
| | <p>(Hauptstrasse/Morgartenstrasse) wie auch die Strecke von Oberägeri nach Alosen (Ratenstrasse) als kommunale Strecke des Alltagsnetzes in der Richtplankarte verortet werden. Zudem ist an geeigneter Stelle festzuhalten, dass sich der Gemeinderat Oberägeri beim Kanton für einen Ausbau der Veloinfrastruktur auf diesen Strecken stark machen soll.</p> | <p>für sportliche, schnelle Velofahrer in den Richtplan übernommen. Entlang des Ägerisees wird ein breiter, baulich von der Fahrbahn abgesetzter Fuss- und Radweg angestrebt. Entlang der Alosenstrasse soll das Velofahren weiterhin möglich sein, es ist jedoch keine separate Veloinfrastruktur vorgesehen. Dieser Abschnitt wird deshalb nicht als kommunale Veloroute vorgesehen. Der Eintrag kommunale Routen für sportliche, schnelle Velofahrende entfällt und wird entlang des Sees als kommunale Veloroute ergänzt, sofern nicht bereits eine kantonale Veloroute besteht.</p> |
| 13.4 | <p>Die folgenden Strecken sind in das kommunale Freizeitnetz aufzunehmen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gutsch/Ratenstrasse – Breitried – Raten 2. Breitried – Herrenwald – Lochwald – Langenegg 3. Gutsch/Ratenstrasse – Pt. 889 – Pt. 961 4. Steinstoss Pt. 924 – Bubrugg 5. Siedlung Pt. 1013 – Suterswald Pt. 1005 6. Verbindung zum Morgartengaden 7. Waldschlag Pt. 998 – Raten 8. Raten – Abschwändi – Gottschalkenberg 9. Alosen – Gireggwald Pt. 1043 – Pt. 1103 Raten 10. Naasstrasse – Forbach – Sattelstrasse 11. Schornenrainstrasse – Rosallmig 12. Naas – Bergmatt 13. Morgartenberg – Teufiwald – Sidlig | <p>Ablehnung: Die Anpassung des Teilrichtplans Veloverkehr des Kanton Zugs befindet sich in der öffentlichen Mitwirkung und soll 2025 verabschiedet werden. Der Kanton hat kantonale Alltags- und Freizeitrouen als Entwurf festgelegt. Um Doppelspurigkeit zu vermeiden, wird vorläufig vom rechtskräftigen Richtplan ausgegangen. Nachdem der Kanton das Netz und die Begriffe definiert hat wird in einer Teilrevision das Velowegnetz überarbeitet.</p> |
| 13.5 | <p>Die bezeichneten Strecken sind in die Richtplankarte aufzunehmen. Es ist in geeigneter Form</p> | <p>Teilweise Berücksichtigung: Die bezeichneten Strecken werden wie folgt behandelt:</p> |

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|-----|--|---|
| | <p>festzuhalten, dass der Gemeinderat bestrebt ist, ein öffentliches Fahrwegrecht für Velo zu erwirken, wo (privatrechtliche) allgemeine Fahrverbote tangiert sind.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Morgarten – Naas 2. Ratenstrasse – Schwandstrasse, Alosen 3. Eggstrasse – Oberhaltenbüel 4. Schneitstrasse – Fichtenstrasse – Grubenstrasse – Gubelweg 5. Grubenstrasse – Grundweg (Netzlücke) 6. Bachweg – Im Müsli (Netzlücke) 7. Im Müsli – Gütsch (Netzlücke) 8. Rothusweg– Morgartenstrasse (Netzlücke) 9. Rothusweg – Kalchrainstrasse (Netzlücke) 10. Im Eichli – Im Grod (Netzlücke) 11. Terrassenweg – Alisbachweg (Netzlücke) 12. Morgartenstrasse – Ratenstrasse – Alosen (Kantonsstrasse) 13. Lutisbachweg– Schneitstrasse (Netzlücke) 14. Hagliweg – Haglistrasse 15. Mittenägeri – Morgarten (Kantonsstrasse) | <ol style="list-style-type: none"> 1. Dieser Abschnitt ist bereits als kantonale Freizeitroute angedacht. Der Schwerpunkt entlang dieser Strecke liegt auf dem Freizeitverkehr und eine Überlagerung verschiedener Klassierung ist nicht zielführend. Dieser Abschnitt wird nicht berücksichtigt. 2. Dieser Abschnitt ist bereits als kommunale Radroute festgelegt. 3. Die Eggstrasse ist als Gemeindestrasse klassiert, velofahren ist erlaubt. Die Strecke eignet sich aufgrund der Steigung von 10% nicht als Radroute. Der Abschnitt wird nicht berücksichtigt. 4. Der Abschnitt weist heute eine Steigung von 10–14% auf. Steigungen von mehr als 6–8% eignen sich nicht für eine Radroute. Die Steigung und die teilweise unübersichtlichen Zufahrten bergen ein gewisses Sicherheitsrisiko. Eine kommunale Radroute ist entlang der Schneitstrasse bereits festgelegt. Das Gebiet ist somit erschlossen. Dieser Abschnitt wird nicht berücksichtigt. 5. Der bestehende Feldweg weist heute eine Steigung von 12–13% auf. Steigungen von mehr als 6–8% eignen sich nicht für eine Radroute. Eine kommunale Radroute ist entlang der Schneitstrasse bereits festgelegt. Das Gebiet ist somit erschlossen. Dieser Abschnitt wird nicht berücksichtigt. 6. Die zukünftige Radroute würde eine Steigung von 23% aufweisen. Steigungen von mehr als 6–8% eignen sich nicht für den Veloalltagsverkehr. Der Nutzen ist zu gering, als dass ein Eingriff ins Privateigentum gerechtfertigt wäre. Dieser |

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|-----|---------|--|
| | | <p>Abschnitt wird nicht berücksichtigt.</p> <p>7. Auf diesem Abschnitt ist eine Hängebrücke angedacht. Die Brücke ist für den Fussverkehr vorgesehen. Dieser Abschnitt wird nicht berücksichtigt.</p> <p>8. Der Rothusweg ist eine Privatstrasse und es herrscht ein Fahrverbot. Eine Aufhebung des Fahrverbotes wird nicht angestrebt. Dieser Abschnitt wird nicht berücksichtigt.</p> <p>9. Der Nutzen dieser Verbindung wird als zu gering bewertet, als dass dies einen grösseren Eingriff in die Privatgrundstücke der betroffenen Parzellen rechtfertigt. Eine Umsetzbarkeit wird als nicht realistisch eingeschätzt. Dieser Abschnitt wird nicht berücksichtigt.</p> <p>10. Der bestehende Feldweg weist heute eine Steigung von 22% auf. Steigungen von mehr als 6-8% eignen sich nicht für eine Radroute. Diese Wegverbindung soll als Fussverbindung gesichert werden. Der Abschnitt wird nicht berücksichtigt.</p> <p>11. Die bestehende Fussverbindung eignet sich durch den grossen Höhenunterschied nicht zum Ausbau zu einer Veloalltagsroute. Dieser Abschnitt wird nicht berücksichtigt.</p> <p>12. Entlang der Alosenstrasse ist keine separate Veloinfrastruktur vorgesehen. Mit der Gulmstrasse besteht eine Veloverbindung Richtung Alosen. Der Abschnitt Birchliweg – Schwandenstrasse wird im Rahmen der Teilrevision geklärt. Dieser Abschnitt wird teilweise berücksichtigt.</p> <p>13. Die bestehende Strasse weist heute eine Steigung von 14% auf. Steigungen von mehr</p> |

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|------|--|--|
| | | <p>als 6–8% eignen sich nicht für den Veloalltagsverkehr. Der Schwerpunkt entlang dieser Achse liegt auf einer zukünftigen Fusswegverbindung. Mit der Erlibergstrasse in der Gemeinde Unterägeri besteht bereits eine existierende parallele Veloverbindung. Dieser Abschnitt wird nicht berücksichtigt.</p> <p>14. Der Nutzen dieser Verbindung wird als zu gering bewertet, als dass dies einen grösseren Eingriff in die Privatgrundstücke der betroffenen Parzellen rechtfertigt. Eine Umsetzbarkeit wird als nicht realistisch eingeschätzt. Dieser Abschnitt wird nicht berücksichtigt.</p> <p>15. Entlang des Ägerisees wird ein breiter, baulich von der Fahrbahn abgesetzter Fuss- und Radweg angestrebt. Ein Grossteil des Abschnittes ist bereits als kantonale Route festgelegt. Die Gemeinde strebt eine Veloverbindung auf der Achse der Seestrasse als parallele Verbindung zur starkbefahrenen Hauptstrasse an. Die Abschnitte Gemeindegrenze – Lohmatt und Mitteldorfstrasse – Seestrasse sind bereits als geplante kommunale Radrouten vorgesehen. Der Abschnitt durchs Zentrum soll in der Teilrevision geklärt werden. Dieser Abschnitt wird teilweise berücksichtigt.</p> |
| 14.2 | <p>Die folgenden Richtplaneinträge sind ersatzlos zu streichen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eintragung Fussweg, Schräglift und Erschliessungsstrasse über Grundstück Nr. 53 - Eintragung "Seeufersteg (Verbindungs- und Erlebnisweg)" | <p>Ablehnung: Der Richtplan und –text als behörden- aber nicht eigentümerverbindliches Instrument setzt für eine Realisierung der Vorhaben detaillierte Klärungen mit den Grundeigentümern voraus. Diese Abklärungen können zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden. Mit den einzelnen</p> |

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|-----|---------|--|
| | | <p>Anträgen wird wie folgt verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der eingezeichneten Fusswegverbindung wird eine direkte Wegverbindung aus dem Gebiet Hasenloh/Fichtenstrasse zur Hauptstrasse angestrebt. Diese Wegverbindung ist bereits im Richtplan 2006 Thema (F1 Neues Fusswegnetz Gerbi/Lutisbach), weshalb sie als Richtplanninhalt definiert ist. Zwar besteht in der Lohmatt bereits ein öffentlicher Fussweg, mit einer möglichen Bushaltestelle beim heutigen Restaurant Ägerisee würde jedoch ein zusätzlicher direkter Fussweg vom Hang dorthin Sinn machen. Zudem besteht dieser Weg entlang des Trittlilbach bereits, nur ist er nicht öffentlich. - Der Schräglift stellt eine Erschliessungsoption dar. Im Dezember 2024 startet ein 3-jähriger Probetrieb für einen Ortsbus im Gebiet Eggboden – Schneitstrasse. Sollte sich dieser bewähren, wäre ein Schräglift vermutlich überflüssig. Sollte dem nicht so sein, sind allenfalls alternative Lösungen wie ein Schräglift zu testen und umzusetzen, damit die Einwohner/innen von den Hanglagen einfacher ins Dorf kommen und besser mit den öffentlichen Verkehrsmitteln verbunden werden. - Auch wenn eine mögliche Sammelstrasse im Richtplan verzeichnet ist, bleibt das Grundstück Nr. 52 im Moment Landwirtschaftszone. Der Gemeinderat könnte sich aber vorstellen, dass das Grundstück in Zukunft zu einer Bauzone werden könnte, etwa wenn künftige Grundeigentümer dies wünschen. Für diesen Fall wäre als Erschliessung |

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|-----|---------|---|
| | | <p>eine neue Sammelstrasse nötig, die gleichzeitig die Schneitstrasse entlasten kann. Hierzu muss frühzeitig ein Korridor im Richtplan vorgesehen werden. Die Sammelstrasse ist deshalb auch mit dem Vermerk, dass diese nur realisiert wird, wenn das Grundstück eingezont wird, im Richtplan eingetragen. Solange also keine Einzonung gewünscht wird, wird diese Strasse nicht realisiert. Mit dem Richtplaneintrag gibt sich der Gemeinderat den Auftrag, dass bei privaten Bauvorhaben im Bereich der im Richtplan eingetragenen Linienführung vertieft geprüft wird, ob eine Erschliessung realisier- und machbar sowie verkehrstechnisch nötig und sinnvoll ist. Gegebenenfalls wird dann die Lage des frei zu haltenden Korridors zu definieren sein.</p> <p>- Die vierte Etappe des Stegs ist aktuell kein Thema. Falls strassenseitig Lösungen gefunden werden für einen grosszügigen Rad/Gehweg, wird diese Etappe auch künftig kaum Thema werden. Aktuell wird der Eintrag belassen, um, falls alle Stricke reissen und strassenseitig die angestrebte Lösung nicht realisiert werden kann, den Steg als weitere Option prüfen zu können. Der Richtplaneintrag des Stegs 4. Etappe kann ggf. bei einer Teilrevision des Richtplans gelöscht werden, wenn das strassenseitige Projekt mit einem grosszügigen Rad/Gehweg umgesetzt ist. Im Richtplantext wird ergänzt, dass der Eintrag gestrichen wird, sollte sich eine andere Lösung - etwa die Wegeführung an Land - ergeben.</p> |

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|------|---|--|
| 15 | Auf die Aufnahme von A1/A2 Sammelstrasse zwischen Gärbi und Ehrliberg (Trittlibachweg) ist zu verzichten. | <p>Ablehnung: Auch wenn eine mögliche Sammelstrasse im Richtplan verzeichnet ist, bleibt das Grundstück Nr. 52 im Moment Landwirtschaftszone. Der Gemeinderat könnte sich aber vorstellen, dass das Grundstück in Zukunft zu einer Bauzone werden könnte, etwa wenn künftige Grundeigentümer dies wünschen. Für diesen Fall wäre als Erschliessung eine neue Sammelstrasse nötig, die gleichzeitig die Schneitstrasse entlasten kann. Hierzu muss frühzeitig ein Korridor im Richtplan vorgesehen werden. Die Sammelstrasse ist deshalb auch mit dem Vermerk, dass diese nur realisiert wird, wenn das Grundstück eingezont wird, im Richtplan eingetragen. Solange also keine Einzonung gewünscht wird, wird diese Strasse nicht realisiert. Mit dem Richtplaneintrag gibt sich der Gemeinderat den Auftrag, dass bei privaten Bauvorhaben im Bereich der im Richtplan eingetragenen Linienführung vertieft geprüft wird, ob eine Erschliessung realisier- und machbar sowie verkehrstechnisch nötig und sinnvoll ist. Gegebenenfalls wird dann die Lage des frei zu haltenden Korridors zu definieren sein. Eine Verlängerung des Lutisbachwegs bis zur Schneitstrasse ist aufgrund der bewilligten und sich in der Umsetzung befindenden Bebauung und dem fehlenden Richtplaneintrag nicht mehr möglich.</p> |
| 21.2 | <p>Der kommunale Richtplan ist wie folgt zu überarbeiten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der geplante Standort des Unterflurcontainers auf Grundstück Nr. 2251 ist zu entfernen. - Der geplante Verbindungs- | <p>Ablehnung: Der Richtplan und -text als behörden- aber nicht eigentümerverbindliches Instrument setzt für eine Realisierung der Vorhaben detaillierte Klärungen mit den</p> |

| Nr. | Anträge | Beurteilung und Begründung |
|------|---|---|
| | <p>und Erlebnisweg über Grundstück Nr. 2251 ist zu entfernen.</p> <p>- Der geplante Schräglift über das Grundstück Nr. 134 ist zu entfernen.</p> | <p>Grundeigentümerschaften und ihr Einverständnis voraus. Der Richtplan ist zudem nicht parzellenscharf. Ein Unterflurcontainer ist im Bereich des Grundstücks notwendig, aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe jedoch nicht zwangsweise dort anzuordnen. Schräglift sowie Verbindungs- und Erlebnisweg werden nach wie vor angestrebt, Lage, Bedarf und Ausführung sind jedoch im Rahmen eines Projekts zu klären. Die Richtplaneinträge bleiben bestehen, um die Möglichkeiten auch in Zukunft offen zu halten.</p> |
| 23.1 | <p>In der Richtplankarte ist der Anschlusspunkt der Erschliessung an die Ehrlibergstrasse für das Gebiet der Spezialzone Erliberg zu streichen. Damit soll die Resterschliessung des Areals auf die Schneitstrasse konzentriert werden, womit auch die Fusswegverbindung zum geplanten Schräglift verbessert wird. Die Ehrlibergstrasse soll von einer Erschliessungsstrasse (gelb) zu einer untergeordneten Strasse herabgestuft werden.</p> | <p>Ablehnung: Der Erschliessungspunkt der 2. Bauetappe der Spezialzone Erliberg ist bereits gegeben und erfolgt über die bereits bestehende Tiefgaragenzufahrt. Hierdurch besteht kein Spielraum bezüglich Anschlusspunkt und Strassenfunktion mehr. Dem Gemeinderat Unterägeri steht es frei, auf ihrem Stück der Erlibergstrasse ein Fahrverbot (Zubringerdienst gestattet) zu signalisieren, um die Verkehrssituation zu entlasten.</p> |

12 Anhang

12.1 Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-------|---|
| AfU | Amt für Umweltschutz |
| aGF | anrechenbare Geschossfläche |
| ARV | Amt für Raum- und Verkehr |
| BO | Bauordnung |
| BBP | Bebauungsplan |
| BV | Bundesverfassung |
| BW | Bewohnende |
| DTV | durchschnittlichen Tagesverkehr |
| EG | Erdgeschoss |
| FFF | Fruchtfolgefläche |
| ISOS | Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz |
| kt. | kantonal |
| MIV | motorisierter Individualverkehr |
| NISV | Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung |
| OelB | Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen |
| OelF | Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung |
| OelE | Zone des öffentlichen Interesses für Erholung |
| OG | Obergeschoss |
| öV | öffentlicher Verkehr |
| OPR | Ortsplanungsrevision |
| PBG | Planungs- und Baugesetz |
| qgp | Quartiergestaltungsplan |
| RES | Raumentwicklungsstrategie |
| ROK | Raumordnungskonzept |
| RP | Richtplan |
| RPG | Raumplanungsgesetz |
| RPV | Raumplanungsverordnung |
| TBA | Tiefbauamt |
| UFC | Unterflurcontainer |
| UG | Untergeschoss |
| V PBG | Verordnung zum Planungs- und Baugesetz |

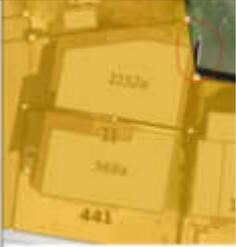
12.2 Bereinigung Übergang Bauzone und Nichtbauzone

Bereinigung Übergang zwischen Bauzonen und Nicht-Bauzonen im Rahmen der kommunalen Ortsplanungsrevision

Gemeinde Oberägeri

Übersicht Oberägeri & Alosen: 1:15'000



| Nr. Luftbild | Objektart | Zonenübergang | Parzelle | Bemerkung | Bereinigung | Geschäftsnummer | | | |
|--------------|---|---------------------|----------------------------------|-----------|--|-----------------------------------|--|--------|--|
| | | | | | | Konsul | GÉVER | GemDat | |
| 1 |  | Umgebungsgestaltung | Wohnzone 3 / Landwirtschaftszone | 441, 446 | Mauer | ➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan | 446: BD ARP-Amt-1977-97 BD ARP-Amt-1983-43 BD ARP-Amt-1996-122 BD ARP-Amt-1998-267 BD ARP-Amt-2003-288 BD ARP-Amt-2004-141 BD ARP-Amt-2009-85 | | 441: Keine Geschäfte zugeordnet 446: 2009.028 |
| 2 | Luftbild 2011:  Luftbild 2016/18:  | Umgebungsgestaltung | Wohnzone 2b / Wald | 839, 446 | Hecke Auf Luftbild unklar, ob der Garten / die Hecke zum Gebäude auf Parzelle 839 gehört. | ➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan | 446: BD ARP-Amt-1977-97 BD ARP-Amt-1983-43 BD ARP-Amt-1996-122 BD ARP-Amt-1998-267 BD ARP-Amt-2003-288 BD ARP-Amt-2004-141 BD ARP-Amt-2009-85 | | 839: 2009.048 446: 2009.028 |

3

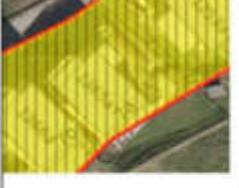
| | | | | | | | | | |
|---|---|---------------------|--|-----------|--|--|--|---|---|
| 3 | Luftbild 2011:  Luftbild 2016/18:  | Gartenanlage | Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone | 2092, 545 | | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum ➤ Baugesuch | 545: BD ARP-Amt-1988-77 BD ARP-Amt-1985-153 BD ARP-Amt-1996-149 BD ARP-Amt-1996-235 BD ARP-Amt-2004-297 BD ARP-Amt-2005-235 BD ARP-Amt-2005-377 | | 2092: 2011.059 2012.057 2015-105 2016-044 2017-015 545: 2016-049 2017-051 2019-026 2016-001 |
| 4 | Luftbild 2011:  | Bauliche Strukturen | Bauzone mit spezieller Vorschrift / Öffentliche Interesse Erholung Freihaltung | 790 | | ➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan | BD ARP-Amt-1992-156 BD ARP-Amt-1992-9 BD ARP-Amt-1992-155 BD ARP-Amt-1993-22 BD ARP-Amt-1993-144 BD ARP-Amt-1993-188 BD ARP-Amt-1994-87 | BD ARP-Amt-2003-378 BD ARP-Amt-2003-375 BD ARP-Amt-1980-69 BD ARP-Amt-1983-38 BD ARP-Amt-1979-134 BD ARP-Amt-1974-30 BD ARP-Amt-1974-31 | 2007.064 2013-077 2016-034 2018-068 2019-017 |

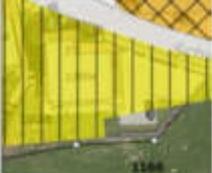
4

| | | | | | | | | |
|---|-------------------|---|-----|--|-----------------------------------|---|--|------------|
|  | | | | | | BD ARP-Amt-1994-08 BD ARP-Amt-1995-221 | BD ARP-Amt-1974-29 BD ARP-Amt-1975-46 BD ARP-Amt-2012-102 BD ARP-Amt-1977-98 BD ARP-Amt-2005-515 | |
|  | Bauliche Struktur | Bauzone mit spezieller Vorschrift / Landwirtschaftszone | 790 | | ➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan | Siehe oben | Siehe oben | Siehe oben |
|  | Bauliche Struktur | Bauzone mit spezieller Vorschrift / Landwirtschaftszone | 790 | | ➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan | Siehe oben | Siehe oben | Siehe oben |

| | | | | | | | | |
|---|---------------------|---|----------|--|--|---|-----------------------------|--|
|  | Umgebungsgestaltung | Bauzone mit spezieller Vorschrift / Landwirtschaftszone | 790 | | ➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan | BD ARP-Amt-1977-130 BD ARP-Amt-1983-44 BD ARP-Amt-1986-145 BD ARP-Amt-2001-185 | | Keine Geschäfte zugeordnet |
|  | Bauliche Strukturen | Öffentliches Interesse Bauten Anlagen / Landwirtschaftszone | 295, 709 | | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum ➤ Baugesuch | 700: BD ARP-Amt-1977-130 BD ARP-Amt-1983-44 BD ARP-Amt-1986-145 BD ARP-Amt-2001-185 298: BD ARP-Amt-1981-13 BD ARP-Amt-1983-44 | 298: BD ARP-Amt-2003-336 | 298: 2015-016 2015-017 709: Keine Geschäfte zugeordnet |
|  | Bauliche Struktur | Wohnzone 2a / Bootstationierungen | 39, 1900 | | ➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan | 1900: BD ARP-Amt-2009-498 BD ARP-Amt-2010-221 BD ARP-Amt-2010-446 | 39: BD ARP-Amt-2012-126 | 39: 2012.001 1900: 2019-092 |

| | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|--|--|--|--|----------------------------------|--|
|  | Bauliche Strukturen Parkierung | Wohnzone Zb / Gewässerfläche 1830, 1790 | | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch | 1830: BO ARP-Amt- 1982-274 BO ARP-Amt- 1992-312 BO ARP-Amt- 2002-1103 1790: BO ARP-Amt- 2002-1103 | 1830: BO ARP-Amt- 2012-581 | 1830: 2012-047 2013-036 2015-094 1790: Keine Geschäfte zugeordnet |
|  | Umgebungsgestaltung | Wohnzone Zb / Landwirtschaftszone 1182, 2198 | | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch | 1182: BO ARP-Amt- 1989-80 BO ARP-Amt- 2005-151 BO ARP-Amt- 2005-348 | 1182: BO ARP-Amt- 2012-584 | 1182: 2012-027 2198: Keine Geschäfte zugeordnet |
|  | Umgebungsgestaltung | Wohnzone Zb / Landwirtschaftszone 1158 | | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch | | | Keine Geschäfte zugeordnet |

| | | | | | | | |
|---|--|---|--|--|---|---------------------------------|---|
|  | Umgebungsgestaltung | Wohnzone Zb / Landwirtschaftszone 2087, 772 | | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch | 772: BO ARP-Amt- 1974-24 BO ARP-Amt- 1987-84 BO ARP-Amt- 2003-271 BO ARP-Amt- 2005-243 BO ARP-Amt- 2011-748 | 772: BO ARP-Amt- 2011-614 | 2087: Keine Geschäfte zugeordnet 772: 2009-047 2011-049 2015-085 2017-079 |
|  | Umgebungsgestaltung | Wohnzone Zb / Landwirtschaftszone 2051, 772 | | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch | 772: siehe oben | 772: siehe oben | 2051: Keine Geschäfte zugeordnet 772: Siehe oben |
|  | Umgebungsgestaltung bauliche Strukturen | Wohnzone Zb / Landwirtschaftszone 1983, 772 | | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch | 772: siehe oben | 772: siehe oben | 1983: 2008-037 772: Siehe oben |

| | | | | | | | |
|---|---|--|-----------------------|--|--|---|---|
| <p>16 Luftbild 2011:</p>  <p>1166</p> <p>Luftbild 2016/18:</p>  | <p>Umgebungs- gestaltung</p> | <p>Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone</p> | <p>1027, 1166</p> | | <p>➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan</p> | <p>1027: BD ARP-Amt- 1976-55 BD ARP-Amt- 1979-136</p> | <p>1027: 2011.035 2015-050 1166: Keine Ge- schäfte zuge- ordnet</p> |
| <p>17</p>  | <p>Gartenanlage Umgebungs- gestaltung</p> | <p>Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone</p> | <p>1203, 2155</p> | | <p>➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan</p> | <p>2155: BD ARP-Amt- 1984-76</p> | <p>1203: Keine Ge- schäfte zuge- ordnet 2155: 2009.047</p> |
| <p>18</p>  | <p>Parkierung</p> | <p>Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone</p> | <p>1028, 1166</p> | | <p>➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan</p> | | <p>1028: Keine Ge- schäfte zuge- ordnet 1166: Keine Ge- schäfte zuge- ordnet</p> |

| | | | | | | | |
|---|----------------------------------|---|-----------------------|--|---|--|---|
| <p>19 Luftbild 2011:</p>  <p>Luftbild 2016/18:</p>  | <p>Umgebungs- gestaltung</p> | <p>Wohnzone 2b / Landwirtschaftszone</p> | <p>1173, 2155</p> | | <p>➤ Baugesuch / Anpassung Zonenplan</p> | <p>1173: BD ARP-Amt- 1973-82</p> | <p>1173: 2007.077 2155: 2009.047</p> |
| <p>20 Luftbild 2011:</p>  <p>Luftbild 2016/18:</p>  | <p>Bauliche Strukturen</p> | <p>Wohnzone 1 / Land- wirtschaftszone</p> | <p>937, 1927</p> | | <p>Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspiel- raum ➤ Baugesuch</p> | <p>1027; BD ARP-Amt- 1997-18</p> | <p>937: 2010.026, 2012.024, 2016-027 2019-010 1927: Keine Ge- schäfte zuge- ordnet</p> |

| | | | | | | | | | |
|----|---|---------------------|-----------------------------------|------------|--|--|---|--|--|
| 21 |  | Bauliche Strukturen | Wohnzone Zb / Landwirtschaftszone | 1253, 1250 | | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch | 1253: BD ARP-Amt-1977-99 BD ARP-Amt-2002-1113 BD ARP-Amt-2002-1102 BD ARP-Amt-2004-309 1250: BD ARP-Amt-2002-1113 BD ARP-Amt-2002-1102 BD ARP-Amt-2003-168 BD ARP-Amt-2004-309 | 1250: BD ARP-Amt-2004-76 | 1253: Keine Geschäfte zugeordnet 1250: Keine Geschäfte zugeordnet |
| 22 |  | Spielfeld | Wohnzone Zb / Landwirtschaftszone | 2147, 2110 | | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch | 2110: BD ARP-Amt-1976-60 BD ARP-Amt-1983-38 BD ARP-Amt-2006-711 | 2110: BD ARP-Amt-2012-539 BD ARP-Amt-2012-455 | 2147: Keine Geschäfte zugeordnet 2110: 2008.046 2012.054 |
| 23 |  | Gartenanlage | Wohnzone Zb / Landwirtschaftszone | 2215, 1285 | | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch | 1285: BD ARP-Amt-1993-57 BD ARP-Amt-2006-711 | 1285: BD ARP-Amt-2012-186 | 2215: 2008.064 2008.064 a) 1285: 2008.046 |

| | | | | | | | | | |
|----|---|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|---|--|---|--|--|
| 24 |  | Gartenanlage bauliche Strukturen | Wohnzone Zb / Landwirtschaftszone | 1776 / 1346, 1282 | Unklar, ob Garten zu Parzelle 1776 oder 1346 gehört | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch | 1282: BD ARP-Amt-2007-63 BD ARP-Amt-2007-159 | | 1776: Keine Geschäfte zugeordnet 1346: Keine Geschäfte zugeordnet 1282: 2007.024 2014-082 |
| 25 |  | Parkierung | Wohnzone Zb / Landwirtschaftszone | 1784, 1774 / 1785 | Parzelle 1784 & 1774 haben gleichen Besitzer, daher gehört die Parkierungsfäche vielleicht zu dieser Parzelle | Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch | | | 1784: Keine Geschäfte zugeordnet 1774: 2000.057 1785: Keine Geschäfte zugeordnet |

| | | | | | | | |
|---|----------------------------|--|-----------------------|----------------------|--|---|--|
| <p>26 Luftbild 2011:</p>  <p>Luftbild 2016/18:</p>  | <p>Gartenanlage</p> | <p>Wohn- & Arbeitszone 3 / Landwirtschaftszone</p> | <p>1382</p> | | <p>Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch</p> | <p>BD ARP-Amt-2009-192 BD ARP-Amt-2010-40</p> | <p>2009-025</p> |
| <p>27</p>  | <p>Umgebungsgestaltung</p> | <p>Camping / Landwirtschaftszone</p> | <p>1386, 1383</p> | <p>Campinganlage</p> | <p>Zonenübergang = Siedlungsbegrenzung ohne Handlungsspielraum > Baugesuch</p> | <p>1386: BD ARP-Amt-1995-255 BD ARP-Amt-2003-447 BD ARP-Amt-2004-345 BD ARP-Amt-2005-477 BD ARP-Amt-2007-60 BD ARP-Amt-2007-255 BD ARP-Amt-2009-371 BD ARP-Amt-2011-562</p> | <p>1383: BD ARP-Amt-2013-105</p> <p>1386: 2005-024 2007-006 2007-049 2009-035 2009-036 2014-067 2018-083 2018-094</p> <p>1383: 2009-036 2012-065 2017-011 2018-083</p> |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|---|--|
| | | | | | | <p>1383: BD ARP-Amt-1980-70 BD ARP-Amt-1980-71 BD ARP-Amt-1990-15 BD ARP-Amt-2003-447</p> | |
|--|--|--|--|--|--|---|--|

12.3 Gewerbeumfragen und Branchengespräche

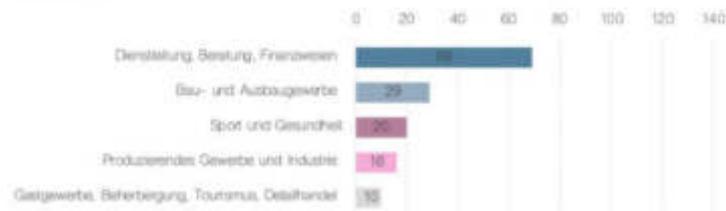


Ortsplanungsrevision Ägerital
Auswertung Gewerbeumfrage, 5. November 2020

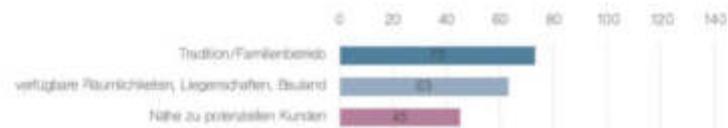
1. Anzahl Teilnehmende

Insgesamt nahmen 144 Unternehmungen aus den Gemeinden Oberägeri (54) und Unterägeri (90) an der Gewerbeumfrage teil.

2. Branchen



3. Weshalb ist der Standort im Ägerital? (Mehrere Antworten möglich)

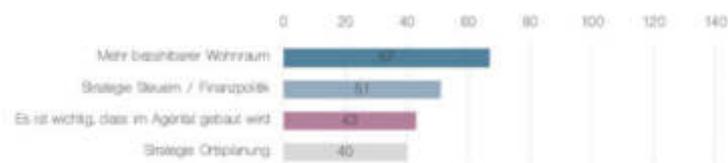


4. Spielt es eine Rolle, ob Ihr Standort in Oberägeri oder Unterägeri liegt?



Die Teilnehmenden welche die Antwort mit Ja angekreuzt haben, geben insbesondere den Wohnort, die Zentralität/Nähe zur Kundschaft sowie die vorhandene Infrastruktur als Grund an.

5. Was wünschen Sie sich von der Gemeinde? (Mehrere Antworten möglich)



Die Angestellten der Unternehmungen wünschen sich insbesondere mehr bezahlbaren Wohnraum, Parkplatzmöglichkeiten sowie eine bessere öV-Anbindung.

6. Welche Wünsche haben Sie an die Mobilität? (Offene Antwort)

Meist genannte Wünsche:

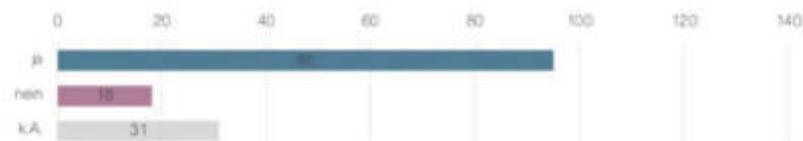
- Verbesserte öV-Erschliessung
- Verbesserte MV-Erschliessung/-Infrastruktur
- Verbesserter Verkehrsfluss / Staufrei
- Mehr Parkplätze (z.t. gratis)

7. Zwingend benötigte Infrastrukturen (Offene Antwort)

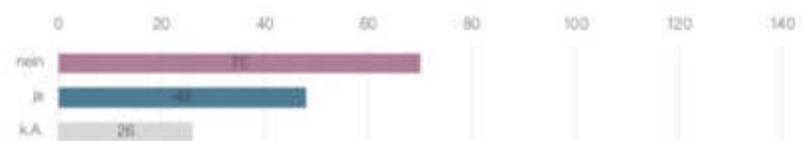
Meist genannte Anliegen:

- Gewerbeland und Lagerplätze/-hallen (bezahlbar)
- Bessere Internet- und Mobilfunkanbindung
- Tourismus
- Büroräume

8. Ist Ihr Standort optimal für Ihren Betrieb?



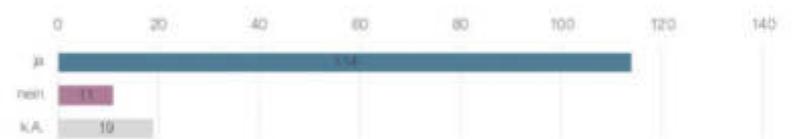
9. Benötigen Sie mehr Platz für Ihren Betrieb?



Meist genannter Platzbedarf:

- Büroräume/Praxen
- Betriebsgebäude/Gewerbetische
- Lagerräume

10. Sehen Sie für Ihre Branche / Ihren Betrieb in den nächsten Jahren eine Existenz im Agental?



Die Teilnehmenden, welche die Antwort mit Nein angekreuzt haben, geben insbesondere die Pensionierung und ein reduziertes Auftragspotenzial an.

Gewerbeentwicklung Ägerital

Erkenntnisse aus Umfrage Branchengesprächen

Die Gemeinden Unterägeri und Oberägeri wollen für ihre Ortsplanungsrevision die Bedürfnisse ihres Gewerbes kennenlernen. Dazu wurde eine Umfrage durchgeführt, die auch die Möglichkeit zur Anmeldung für direkte Gespräche angeboten hat. Die Gespräche wurden in 4 Gruppen nach Branchen getrennt mit Teilnehmern sowohl aus Unter- wie Oberägeri geführt. Die Gruppen umfassten jeweils ca. 8. Personen, zusätzlich wurde eine fünfte gemischte Gruppe eingeladen auf Grund des grossen Interesses an den Gesprächen.

Zusammenfassend können folgende Schwerpunkte der Gespräche festgehalten werden.

1 Produzierendes Gewerbe

Das produzierende Gewerbe hat in Ägeri einem sehr guten Standort und die Betriebe würden weiter wachsen, wenn der Platz verfügbar wäre. Es braucht Flächen, insbesondere für Lager, Fahrzeuge und optimale Betriebsabläufe. Leider ist es fast unmöglich im Ägerital Bauland zu kaufen. Das schränkt das Wachstum ein.

Es wird deshalb verlangt, dass bestehende Lagerplätze umgenutzt bzw. für eine erweiterte Nutzung verwendet werden können.

2 Baugewerbe Baudienstleistungen

Das Gewerbe ist auf günstige Standorte an zentralen Lagen angewiesen, es wird nicht verstanden, wieso an der Hauptstrasse so hohe Mieten verlangt werden und die Räume dann leer stehen, aber das Gewerbe an ungünstigere Lagen verdrängt wird. Die Gemeinden unternehmen hier zuwenig um eine gute Entwicklung zu steuern, Flächen zu sichern und so vielfältiges Leben im Dorf zu sichern. Die Parkierung auf Baustellen ist zunehmend schwieriger.

3 Verkauf Retail Erholung

Es wurde verpasst, die publikumsorientierten Unternehmer an gute Standorte zu konzentrieren. Es sollte mehr in die Dorfgestaltung investiert werden um attraktiv für die Kundschaft zu sein.

4 Dienstleister, Berater, Banken, Versicherung

Als grosser Mangel werden ungenügende Datenleitungen und schlechter Mobilfunkempfang im ganzen Ägerital vorgebracht. Das ist ein offensichtlicher Nachteil, den viele Betriebe in ihrem Alltag beeinträchtigt. Das digitale Netzwerk ist für viele Unternehmen von zentraler Bedeutung. Auch wird festgestellt, dass alles Überregionale (Verbände, Wirtschaftsveranstaltungen etc.) in Zug selbst angesiedelt sind, es werden Bestrebungen angeregt, dass auch das Ägerital an ihrem Standort Aktivitäten durchführen kann.

Für die Angestellten ist es sehr schwierig, Wohnraum zu finden, der ihren Anforderungen genügt. Ägeri wird nicht als Dienstleistungsstandort wahrgenommen, es kommt zu vielen Personalwechseln, weil sie sich hier nicht richtig niederlassen können.

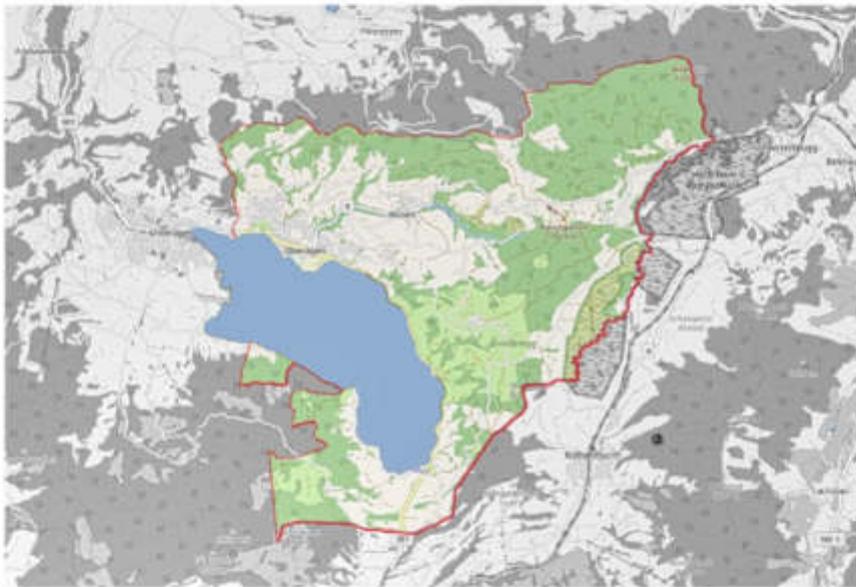
Fazit:

- Das Gewerbe will Räume kaufen können, um ihre Existenz langfristig zu sichern, dafür gibt es zu wenig Angebote.
- Das bestehende unbebaute Gewerbeland muss mobilisiert und besser genutzt werden
- Flächen für Unternehmer mit grossen Maschinen, Immissionen und hohem Lagerbedarf fehlen im grossen Umfang, damit solche Betriebe ideale Voraussetzungen im Ägerital finden.
- Umnutzungen von bestehenden Lagerflächen sind nur sehr schwer möglich.
- Es fehlt an günstigen Lagerräumlichkeiten von kleiner und mittlerer Grösse
- Ausbau Datennetz ist sehr wichtig
- Für die Vielfalt des Dorflebens muss ein Anteil an günstigen Gewerberäumen an zentralen Lagen gesichert werden, vielleicht braucht es Querfinanzierungsmodelle
- Bezahlbarer Wohnraum für Angestellte ist notwendig
- Für das ausführende Gewerbe sollte das Parkieren erleichtert werden
- Korporation Unterägeri blockiert viel Gewerbeland
- Gewerbezone Morgarten muss optimiert oder lieber noch erweitert werden.

12.4 Überlegungen bezüglich des Bedarfs an preisgünstigen Wohnflächen

Gemeinde Oberägeri

Überlegungen bezüglich des Bedarfs an preisgünstigen Wohnflächen



GSP

Gesellschaft für Standortanalysen
und Planungen AG

Forchstrasse 60, 8008 Zürich
Telefon 044 422 06 11
Fax 044 422 07 01
E-Mail gsp.naef@bluewin.ch

Gemeinde Oberägeri

Überlegungen bezüglich des Bedarfs an preisgünstigen Wohnflächen

Die GSP AG wurde von der Gemeinde Oberägeri beauftragt Überlegungen hinsichtlich des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum anzustellen. Letzterer ergibt sich im Zusammenhang mit der Einkommenssituation sowohl von Beschäftigten in den ortsansässigen Gewerbebetrieben als auch aus anderen Gründen.

Zürich, den 23. September 2021

G S P A G

Dr. H. Naef

lic. iur. A. Naef
eidg. FA Immobilienentwicklung

INHALT

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Einleitende Bemerkungen..... | 3 |
| 2. | Fragestellungen / Vorgehen..... | 3 |
| 3. | Allgemeine Einkommenssituation im Kt. Zug als Rahmenbedingung | 4 |
| 4. | Mietenniveau im Kt. Zug als Rahmenbedingung | 4 |
| 5. | Ausrichtung auf Zupendler als Alternative? | 5 |
| 6. | Standortspezifische Rahmenbedingungen | 7 |
| 6.1 | Bevölkerung | 7 |
| 6.2 | Wirtschaftliche Rahmenbedingungen | 7 |
| 6.3 | Pendlersituation | 9 |
| 6.4 | Wohnflächen / Strukturmerkmale..... | 10 |
| 6.5 | Wohnflächen / Miete | 11 |
| 7. | Ergebnisse / Schlussfolgerungen | 12 |
| 7.1 | Definition des preisgünstigen Wohnraums | 12 |
| 7.2 | Ausmass des Bedürfnisses nach preisgünstigem Wohnraum. 12 | |
| 7.3 | Effektives Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum | 13 |
| | ANHANG: Mietpreise Wohnungen (dat. 16.9.21 / 1 Jahr)..... | 14 |
| | ANHANG: Mietpreise Wohnungen (dat. 16.9.21 / 3 Jahre)..... | 15 |

1. Einleitende Bemerkungen

Das primäre Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum in Gemeinden mit überdurchschnittlicher Standortqualität für Wohnflächen ergibt sich in der Regel seitens des ortsansässigen Gewerbes. Dieses muss sich oft auf Mitarbeiter abstützen, welche über grosse Distanzen zupendeln. Es können sich aber auch geringere Chancen ergeben, Mitarbeiter überhaupt zu finden oder ein höheres Risiko, diese rasch wieder zu verlieren.

Neben den Bedürfnissen des ortsansässigen Gewerbes können für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum auch andere Gründe in Frage kommen. Dazu gehören vor allem Veränderungen beim sozialen Status der Haushaltungen, z.B. durch Ehescheidungen, Todesfall, Verlust des Arbeitsplatzes, usw.

Die nachstehenden Untersuchungen konzentrieren sich primär auf die indirekt von im Gewerbe Beschäftigten ausgelöste Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum.

Um Missverständnisse zu vermeiden sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum nicht einfach mit einer Formel berechnen lässt. Dazu sind die Voraussetzungen an den einzelnen Standorten bezüglich Einkommenssituation, Wirtschaftsstruktur, Wohnflächenmarkt und Umfeld viel zu unterschiedlich. Es muss vielmehr versucht werden, das Bedürfnis aufgrund der jeweils gegebenen und statistisch gesicherten Rahmenbedingungen gewissermassen "einzukreisen". Eines darf dabei aber nicht übersehen werden: ein unterschätztes Bedürfnis bezüglich preisgünstigem Wohnraum beeinflusst letzten Endes die Entwicklung und den wirtschaftlichen Erfolg des ansässigen Gewerbes.

2. Fragestellungen / Vorgehen

Die Überprüfung der Situation in Oberägeri bedeutet Antworten auf folgende Fragen zu finden:

- Wie soll preisgünstiger Wohnraum definiert werden?
- Welches Ausmass kann theoretisch das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum haben?
- In welchem Ausmass soll der (theoretisch) sich ergebenden Nachfrage ein effektives Angebot gegenübergestellt werden?

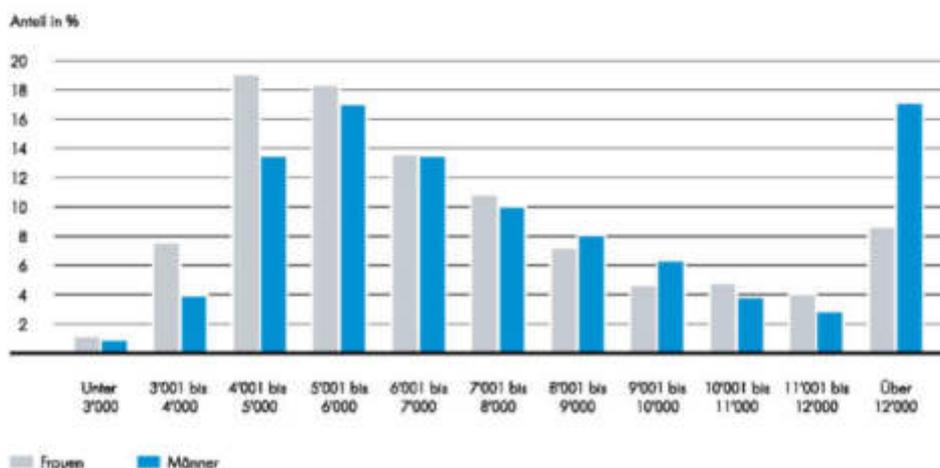
Die Beantwortung der vorstehend erwähnten Fragen setzt eine Überprüfung der Situation des Gewerbes und eine Analyse des Wohnflächenmarktes voraus. Ergänzend sind dann noch Überlegungen zu möglichen anderen Einflussfaktoren von sekundärer Bedeutung sinnvoll.

3. Allgemeine Einkommenssituation im Kt. Zug als Rahmenbedingung

Die Möglichkeit eine vergleichsweise hohe Miete für den Wohnraum zu bezahlen ist immer auch abhängig von der Einkommenssituation. Nachstehend ist die Häufigkeitsverteilung bei Vollzeitbeschäftigung für den Kt. Zug ausgewiesen. Es ergibt sich klar, dass mehr als die Hälfte aller Lohnbezüger einen monatlichen Nettolohn von unter CHF 7'000.- bezieht.

Monatlicher Nettolohn

(Kanton Zug, 2018, Häufigkeitsverteilung bei Vollzeitbeschäftigung nach Geschlecht, in Franken)



Aufgrund der allgemeinen Einkommenssituation im Kt. Zug ergibt sich bereits eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass für viele Haushaltungen die Verfügbarkeit von vergleichsweise preisgünstigem Wohnraum eine Voraussetzung ist, um am Arbeitsort auch wohnen zu können. Dass dem nicht unbedingt so ist, zeigt die Pendlerstatistik.¹⁾

4. Mietenniveau im Kt. Zug als Rahmenbedingung

Die durchschnittliche Miete für einzelne Wohnungstypen wird wie folgt ausgewiesen (2019):

¹⁾ vgl. S.9.

Monatlicher Netto-Mietzins (2019) in Franken¹⁾.

| | Schweiz | Kt. Zug | CHF Differenz Total |
|----------------|---------|--------------|------------------------|
| Alle Wohnungen | 1 362 | 1 818 | 456 |
| 1-Zimmer W. | 794 | 895 | 101 |
| 2-Zimmer W. | 1 101 | 1 389 | 288 |
| 3-Zimmer W. | 1 317 | 1 727 | 410 |
| 4-Zimmer W. | 1 574 | 2 038 | 464 |
| 5-Zimmer W. | 1 910 | 2 466 | 556 |
| 6+-Zimmer W. | 2 360 | 2 904 | 544 |

Über alle Wohnungen gerechnet liegt das Mietenniveau im ganzen Kanton Zug also 33,5 % höher als im CH-Durchschnitt. Es gilt aber auch, dass die Differenz umso höher wird, desto höher die Zimmerzahl ist. Damit ergibt sich eine zusätzlich negative Rahmenbedingung für grössere Haushaltungen, also z.B. kinderreiche Familien.

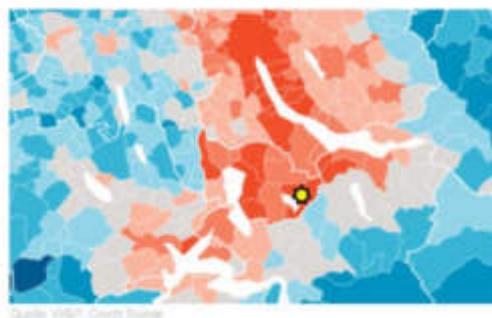
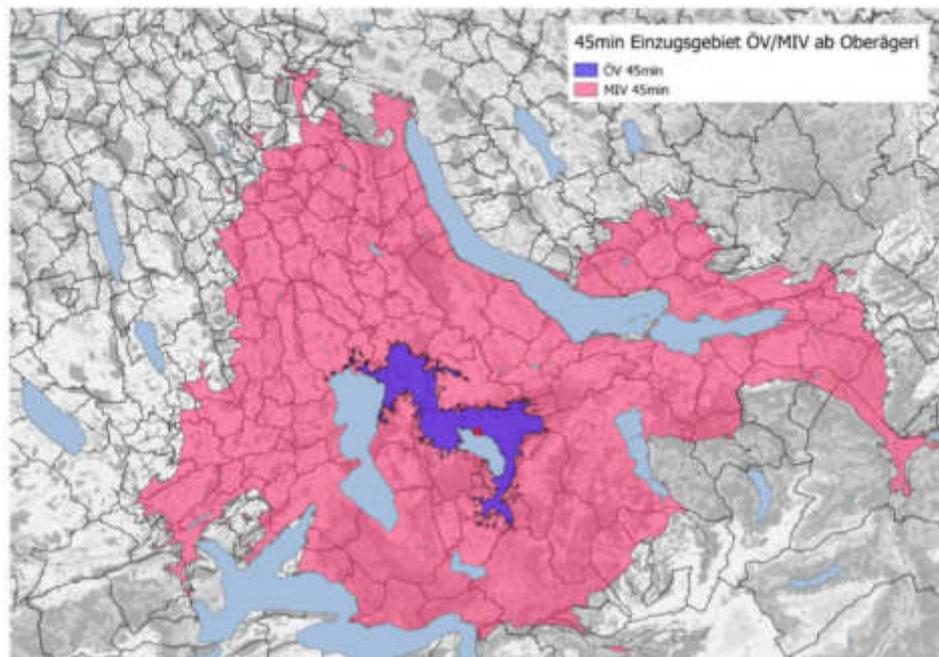
5. Ausrichtung auf Zupendler als Alternative?

Wenn am Ort kein preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht, sind die ortsansässigen Gewerbebetriebe auf Zupendler angewiesen, welchen anderswo preisgünstiger Wohnraum zur Verfügung steht.

Die Erfahrung geht dahin, dass ab einer Pendlerdistanz von über 45 Minuten die Bereitschaft der Berufspendler stark abnimmt, für den Arbeitsweg mehr Zeit aufzuwenden.

Das Problem von Oberägeri besteht darin, dass innerhalb eines Einzugsgebietes von ca. 45 Minuten viele Gemeinden liegen, in welchen das Mietenniveau eine vergleichbare Höhe erreicht und somit für potentielle Zupendler mit beschränkter wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit keine Alternative bildet.

¹⁾ Mietpreis-Strukturhebung, BFS.



Jahresmiete für eine Mietwohnung mittleren Ausbaustandards
 Durchschnittliche Jahresmiete ohne Nebenkosten für 4 Zimmer, 110 m² und Baujahr 2020

Mietpreis in Franken



Geht man über den 45-Minutenradius hinaus gelangt man rasch einmal in Gebiete, welche eine geringe Bevölkerungsdichte aufweisen oder praktisch unbewohnt sind. Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass für die in Oberägeri ansässigen Gewerbebetrieben die Ausrichtung auf Zupendler keine allzu erfolgsversprechende Alternative sein dürfte.

Der guten Ordnung halber ist aber festzuhalten, dass es unter den Zupendler zwei Gruppen gibt, welche oft längere Distanzen in Kauf nehmen. Dazu gehören Bewohner von Eigenheimen – oft geerbt – und Haushaltungen mit Kindern, bei welchen ein Schulwechsel vermieden werden soll.

6. Standortspezifische Rahmenbedingungen

Nachstehend sind wichtige, ausschliesslich Oberägeri betreffende Sachverhalte und Entwicklungen festgehalten.

6.1 Bevölkerung

Die Gemeinde Oberägeri zählt heute rund 6300 Einwohner und seit 2010 ergibt sich eine Zunahme um etwas mehr als 15 %. Dies liegt leicht über dem kantonalen Durchschnitt. Praktisch gleich ist mit 28,8 % (2020) der Ausländeranteil. Die Zahl der Privathaushaltungen liegt bei 2662 (2019).

Die ständige Wohnbevölkerung zeigt keine Überalterungstendenzen. Der Jugendquotient (Personen im Alter von weniger als 20 Jahren pro 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) liegt über dem CH-Durchschnitt und der Altersquotient (65-Jährige und Ältere pro 100 Personen im Alter von 20-64 Jahren) entspricht in etwa dem CH-Durchschnitt.

Der Anteil der 1-Personen-Haushaltungen liegt bei rund 31 % und damit unter dem CH-Durchschnitt (36 %).

6.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In der Gemeinde Oberägeri finden sich gemäss STATENT insgesamt 527 Betriebe mit 1851 Beschäftigten bzw. 1341 Vollzeitäquivalente. Die Teilzeitbeschäftigung ist stärker verbreitet als im kantonalen Durchschnitt.

Im Zeitraum 2015 – 2018 ergab sich folgende Entwicklung in den einzelnen Branchen (NOGA, 84 Branchen):

Arbeitsstätten

| | |
|--------------|----|
| Zunahme: | 21 |
| Abnahme: | 11 |
| Unverändert: | 52 |

Beschäftigte

| | |
|--------------|----|
| Zunahme: | 24 |
| Abnahme: | 22 |
| Unverändert: | 38 |

VZÄ

| | |
|--------------|----|
| Zunahme: | 21 |
| Abnahme: | 21 |
| Unverändert: | 42 |

Insgesamt ergibt sich eine recht stabile Situation. Das Datenblatt zeigt deutlich, dass die sich positiv entwickelnden Branchen (Ab NOGA 53) vor allem im Dienstleistungsbereich zu finden sind.

Hinweis zum nachfolgenden Datenblatt: Aus Datenschutzgründen weist das BfS Zahlen kleiner als 4 und grösser als 0 seit dem Jahr 2015 immer als 4 aus. Daraus resultiert in der Regel eine leicht höhere Anzahl Arbeitsstätten/Beschäftigte/VZÄ als effektiv vorhanden.

Branchen mit einer gewissen Bedeutung und mehr als 50 Beschäftigte sind in Oberägeri wie folgt zu finden:

| Branche (NOGA) | Beschäftigte |
|--|--------------|
| Landwirtschaft, Jagd und damit verbundene Tätigkeiten | 194 |
| Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe | 192 |
| Erziehung und Unterricht | 115 |
| Beherbergung | 105 |
| Heime (ohne Erholungs- und Ferienheime) | 100 |
| Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozialversicherung | 74 |
| Sozialwesen (ohne Heime) | 66 |
| Verwaltung und Führung von Unternehmen und Betrieben; Unternehmensberatung | 64 |
| Gastronomie | 62 |
| Gebäudebetreuung; Garten- und Landschaftsbau | 59 |
| Detailhandel (ohne Handel mit Motorfahrzeugen) | 53 |
| Gesundheitswesen | 53 |
| Architektur- und Ingenieurbüros; technische, physikalische und chemische Untersuchung | 52 |
| Interessenvertretungen sowie kirchliche und sonstige religiöse Vereinigungen (ohne Sozialwesen und Sport) | 52 |

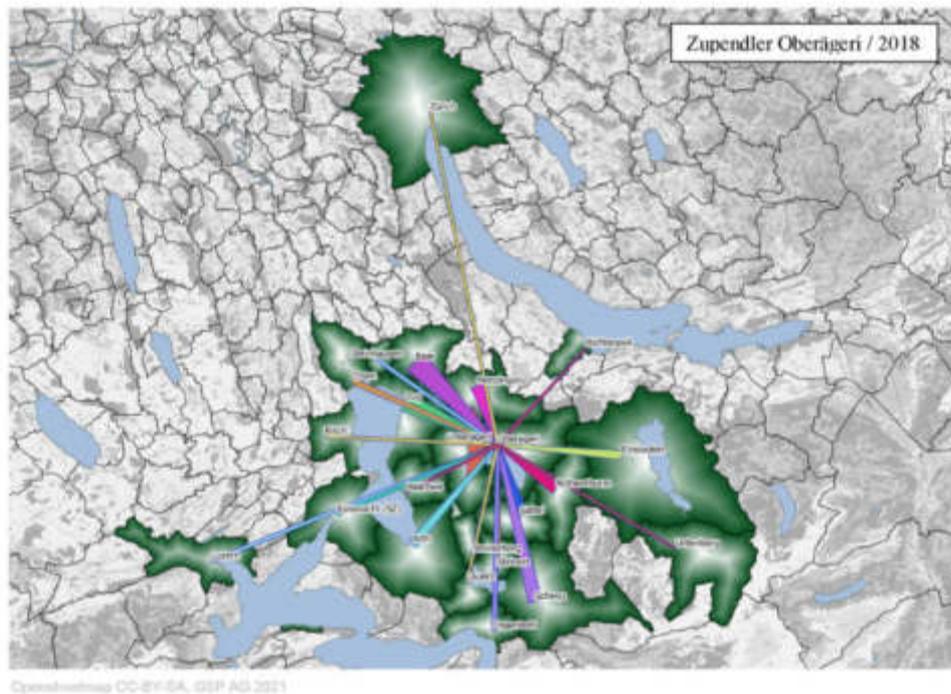
Die gewichtigen Branchen – wo auch viele Mitarbeiter mit bestenfalls durchschnittlichem Einkommen vermutet werden dürfen – sind also nicht zuletzt auch im öffentlichen und halböffentlichen Bereich zu finden.

6.3 Pendlersituation

Im Erhebungsjahr 2018 wies Oberägeri genau 700 Zupendler auf. Dem stehen 813 Personen gegenüber, für welche Oberägeri sowohl Wohn- als auch Arbeitsort ist.

Interessant ist der Wohnort der Zupendler:

| | Anzahl | | |
|------------------|--------|----------------|----|
| Andere Gemeinden | 186 | | |
| Unterägeri | 159 | Ingenbohl | 11 |
| Baar | 51 | Steinhausen | 9 |
| Zug | 41 | Luzern | 9 |
| Sattel | 35 | Steinerberg | 7 |
| Schwyz | 31 | Küssnacht (SZ) | 7 |
| Menzingen | 28 | Lauerz | 6 |
| Rothenthurm | 25 | Zürich | 6 |
| Arth | 22 | Risch | 6 |
| Einsiedeln | 20 | Walchwil | 5 |
| Steinen | 13 | Unteriberg | 5 |
| Cham | 13 | Richterswil | 5 |



Bei den „Andere Gemeinden“¹⁾ handelt es sich grossmehheitlich um solche in den Kantonen Zug und Schwyz.

Bei den Wohnorten der Zupendler handelt es sich fast ausnahmslos um solche mit einem tieferen Mietenniveau als es in Oberägeri ausgewiesen wird.

6.4 Wohnflächen / Strukturmerkmale

In Oberägeri setzt sich der Wohnungsbestand wie folgt zusammen (2019):

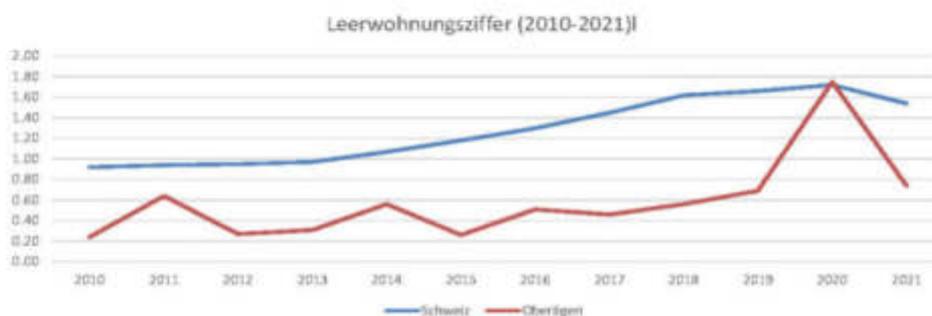
| | |
|------------------------------------|------|
| Einfamilienhäuser | 492 |
| Mehrfamilienhäuser | 1921 |
| Wohngebäude mit Nebennutzung | 458 |
| Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung | 100 |

Insgesamt weist die Statistik total 2971 Wohnungen aller Kategorien aus. Rund 30 % aller Wohneinheiten weisen vier Zimmer auf.

¹⁾ Aus Datenschutzgründen dürfen nur Gemeinden mit 5 oder mehr Pendlern ausgewiesen werden.

| 2019 | Einfamilien- häuser | Mehrfamilien- häuser | Wohngebäude mit Nebennutzung | Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung | Total | Anteil |
|--------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|--|-------------|--------------|
| 1-Zimmer | 0 | 57 | 14 | 5 | 76 | 2.6 |
| 2-Zimmer | 4 | 249 | 62 | 16 | 331 | 11.1 |
| 3-Zimmer | 41 | 436 | 129 | 24 | 630 | 21.2 |
| 4-Zimmer | 97 | 639 | 119 | 36 | 891 | 30.0 |
| 5-Zimmer | 155 | 387 | 86 | 11 | 639 | 21.5 |
| 6+ -Zimmer | 195 | 153 | 48 | 8 | 404 | 13.6 |
| Total | 492 | 1921 | 458 | 100 | 2971 | 100.0 |

Der langjährige Zuwachs liegt bei 50 Wohneinheiten / Jahr für alle Kategorien. Die Leerwohnungsziffer liegt traditionell unter 1 % und in der Regel etwa bei der Hälfte des CH-Leerstandes. Einzig im Jahr 2020 ergab sich eine Abweichung.



6.5 Wohnflächen / Miete

Wir verweisen auf das Resultat der Überprüfung des Mietenniveaus im Anhang. Das Mietenniveau in Oberägeri zeigt einen um 20% höheren Medianwert als denjenigen für die ganze Region Zug.

Der Vergleich zeigt folgendes (Nettomiete CHF / m2 p.a.):

| per 16.9.2021 / 1 Jahr | Oberägeri | Region Zug |
|------------------------|-----------|------------|
| 10% grösser als | 449.- | 430.- |
| 30 % grösser als | 346.- | 312.- |
| Medianwert | 311.- | 260.- |
| 30 % kleiner als | 265.- | 218.- |
| 10 % kleiner als | 195.- | 178.- |

Das höhere Mietenniveau ergibt sich also in allen Kategorien, d.h. in Oberägeri sind auch die "günstigen" Wohnungen teurer.

7. Ergebnisse / Schlussfolgerungen

Aufgrund der unter verschiedensten Gesichtspunkten durchgeführten Überprüfungen, lassen sich die eingangs festgehaltenen Fragen beantworten.

7.1 Definition des preisgünstigen Wohnraums

Preisgünstiger Wohnraum kann verschieden definiert werden. Eine durchaus praktikable Beschreibung geht dahin, dass dauernd ein – wenn auch kleines – Angebot an Wohnungen vorhanden ist, deren Miete ein Drittel unter der Durchschnittsmiete liegt und diese wiederum nicht mehr als ca. 30 % des Durchschnittseinkommen ausmacht.

In Oberägeri ist diese Voraussetzung bei weitem nicht gegeben. Das durchschnittliche Mietenniveau in Oberägeri hat mittlerweile ein Niveau erreicht, welches für den Mieter mit Durchschnittseinkommen zu einer Belastung führt bzw. führen würde, welche als aussergewöhnlich anzusehen ist. Der Schluss liegt nahe, dass dies dann bei Beschäftigten in gewerblichen Betrieben – welche nicht durch Spitzenlöhne auffallen – erst recht der Fall ist. Berücksichtigt man das Medianeinkommen der Haushaltungen wird dieses Bild noch verdeutlicht:

| Zug | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Mittelwert | 99'818.72 | 103'408.49 | 101'897.15 | 101'861.44 | 133'548.39 | 102'907.12 | 101'078.94 | 100'444.55 | 102'859.61 | 104'222.04 | 103'297.63 |
| Median | 63'200 | 61'900 | 62'500 | 62'600 | 63'200 | 63'200 | 63'400 | 63'900 | 64'300 | 65'000 | 66'100 |

| Schweiz | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|
| Mittelwert | 63'148.72 | 66'774.19 | 66'825.67 | 65'261.08 | 66'487.17 | 65'495.49 | 65'982.36 | 67'086.09 | 66'832.22 | 67'929 | 68'566.76 |
| Median | 49'100 | 50'100 | 50'400 | 50'500 | 50'800 | 50'800 | 51'100 | 51'400 | 51'400 | 52'400 | 52'600 |

7.2 Ausmass des Bedürfnisses nach preisgünstigem Wohnraum

Aufgrund der Situation des Gewerbes einerseits und des erreichten Mietenniveaus andererseits ist davon auszugehen, dass das Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum in jedem Fall überdurchschnittlich ist. Wenn man in grösseren Städten – mit gut ausgebauter Statistik – davon ausgeht, dass etwa 5 % - 8 % des Bestandes (Mietwohnungen) auf preisgünstigen Wohnraum entfallen sollte, muss man in Oberägeri theoretisch von einem höheren Anteil ausgehen. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass in einer kleineren Gemeinde das Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und Beschäftigtenzahl bzw. Arbeitsplätzen anders ist. Dadurch reduziert sich die Nachfrage üblicherweise. Es wäre wohl vertretbar davon auszugehen, dass bei etwa 5 % des Angebotes an Wohnflächen die Mieten im günstigen Bereich liegen sollten. Bezogen auf den gesamten Bestand an Mietobjekten würde dies rund 100 Wohneinheiten entsprechen. Darin eingeschlossen sind aber auch die (wenigen) bereits vorhandenen preisgünstigen Objekte. Per Saldo würde sich theoretisch bei etwa 80 preisgünstigen Wohneinheiten eine "übliche Situation ergeben.

7.3 Effektives Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum

Das effektive Bedürfnis nach preisgünstigem Wohnraum liegt sicher tiefer als der theoretisch abgeleitete Wert. Wie bereits erwähnt ist das Vorhandensein von preisgünstigem Wohnraum am Arbeitsort für eine Reihe von Zupendlerkategorien keine Alternative, insbesondere auch für solche, die in Nachbargemeinden wohnen. Zusammenfassend wäre somit festzuhalten, dass ein zusätzliches Angebot an preisgünstigem Wohnraum in der Grössenordnung von ca. 50 - 60 Einheiten das Bedürfnis wohl abdecken würde. Eine Realisierung sollte sich wohl über einen mittelfristigen Zeitraum erstrecken. Auch bei dieser Kategorie kann es zu einem "Überangebot" kommen, in dem Sinne, dass an sich über ausreichendes Einkommen verfügende Haushaltungen das sich durch preisgünstige Wohnungen ergebende Sparpotential ausnützen.

*

| KZ-Num | Waren | Stamm | Abweichung pro % | Einheit | Abrechnungsart (L) | Abrechnungsart (P) | Abrechnungsart (S) | Abrechnungsart (D) | Abrechnungsart (F) | Waren | Stamm | Abweichung | Stamm |
|--------|--------|-------|------------------|---------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------|-------|------------|-------|
| 0011 | Abguss | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 1 | 0 | 0 |
| 0012 | Abguss | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 2 | 0 | 0 |
| 0013 | Abguss | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 3 | 0 | 0 |
| 0014 | Abguss | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 4 | 0 | 0 |
| 0015 | Abguss | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 5 | 0 | 0 |
| 0016 | Abguss | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 6 | 0 | 0 |
| 0017 | Abguss | 7 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 7 | 0 | 0 |
| 0018 | Abguss | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 8 | 0 | 0 |
| 0019 | Abguss | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 9 | 0 | 0 |
| 0020 | Abguss | 10 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 10 | 0 | 0 |
| 0021 | Abguss | 11 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 11 | 0 | 0 |
| 0022 | Abguss | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 12 | 0 | 0 |
| 0023 | Abguss | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 13 | 0 | 0 |
| 0024 | Abguss | 14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 14 | 0 | 0 |
| 0025 | Abguss | 15 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 15 | 0 | 0 |
| 0026 | Abguss | 16 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 16 | 0 | 0 |
| 0027 | Abguss | 17 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 17 | 0 | 0 |
| 0028 | Abguss | 18 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 18 | 0 | 0 |
| 0029 | Abguss | 19 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 19 | 0 | 0 |
| 0030 | Abguss | 20 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 20 | 0 | 0 |
| 0031 | Abguss | 21 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 21 | 0 | 0 |
| 0032 | Abguss | 22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 22 | 0 | 0 |
| 0033 | Abguss | 23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 23 | 0 | 0 |
| 0034 | Abguss | 24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 24 | 0 | 0 |
| 0035 | Abguss | 25 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 25 | 0 | 0 |
| 0036 | Abguss | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 26 | 0 | 0 |
| 0037 | Abguss | 27 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 27 | 0 | 0 |
| 0038 | Abguss | 28 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 28 | 0 | 0 |
| 0039 | Abguss | 29 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 29 | 0 | 0 |
| 0040 | Abguss | 30 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 30 | 0 | 0 |
| 0041 | Abguss | 31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 31 | 0 | 0 |
| 0042 | Abguss | 32 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 32 | 0 | 0 |
| 0043 | Abguss | 33 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 33 | 0 | 0 |
| 0044 | Abguss | 34 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 34 | 0 | 0 |
| 0045 | Abguss | 35 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 35 | 0 | 0 |
| 0046 | Abguss | 36 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 36 | 0 | 0 |
| 0047 | Abguss | 37 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 37 | 0 | 0 |
| 0048 | Abguss | 38 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 38 | 0 | 0 |
| 0049 | Abguss | 39 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 39 | 0 | 0 |
| 0050 | Abguss | 40 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 40 | 0 | 0 |
| 0051 | Abguss | 41 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 41 | 0 | 0 |
| 0052 | Abguss | 42 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 42 | 0 | 0 |
| 0053 | Abguss | 43 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 43 | 0 | 0 |
| 0054 | Abguss | 44 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 44 | 0 | 0 |
| 0055 | Abguss | 45 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 45 | 0 | 0 |
| 0056 | Abguss | 46 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 46 | 0 | 0 |
| 0057 | Abguss | 47 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 47 | 0 | 0 |
| 0058 | Abguss | 48 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 48 | 0 | 0 |
| 0059 | Abguss | 49 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 49 | 0 | 0 |
| 0060 | Abguss | 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 50 | 0 | 0 |

| KZ-Num | Waren | Stamm | Abweichung pro % | Einheit | Abrechnungsart (L) | Abrechnungsart (P) | Abrechnungsart (S) | Abrechnungsart (D) | Abrechnungsart (F) | Waren | Stamm | Abweichung | Stamm |
|--------|--------|-------|------------------|---------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------|-------|------------|-------|
| 0061 | Abguss | 51 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 51 | 0 | 0 |
| 0062 | Abguss | 52 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 52 | 0 | 0 |
| 0063 | Abguss | 53 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 53 | 0 | 0 |
| 0064 | Abguss | 54 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 54 | 0 | 0 |
| 0065 | Abguss | 55 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 55 | 0 | 0 |
| 0066 | Abguss | 56 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 56 | 0 | 0 |
| 0067 | Abguss | 57 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 57 | 0 | 0 |
| 0068 | Abguss | 58 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 58 | 0 | 0 |
| 0069 | Abguss | 59 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 59 | 0 | 0 |
| 0070 | Abguss | 60 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 60 | 0 | 0 |
| 0071 | Abguss | 61 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 61 | 0 | 0 |
| 0072 | Abguss | 62 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 62 | 0 | 0 |
| 0073 | Abguss | 63 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 63 | 0 | 0 |
| 0074 | Abguss | 64 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 64 | 0 | 0 |
| 0075 | Abguss | 65 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 65 | 0 | 0 |
| 0076 | Abguss | 66 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 66 | 0 | 0 |
| 0077 | Abguss | 67 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 67 | 0 | 0 |
| 0078 | Abguss | 68 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 68 | 0 | 0 |
| 0079 | Abguss | 69 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 69 | 0 | 0 |
| 0080 | Abguss | 70 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 70 | 0 | 0 |
| 0081 | Abguss | 71 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 71 | 0 | 0 |
| 0082 | Abguss | 72 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 72 | 0 | 0 |
| 0083 | Abguss | 73 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 73 | 0 | 0 |
| 0084 | Abguss | 74 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 74 | 0 | 0 |
| 0085 | Abguss | 75 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 75 | 0 | 0 |
| 0086 | Abguss | 76 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 76 | 0 | 0 |
| 0087 | Abguss | 77 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 77 | 0 | 0 |
| 0088 | Abguss | 78 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 78 | 0 | 0 |
| 0089 | Abguss | 79 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 79 | 0 | 0 |
| 0090 | Abguss | 80 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 80 | 0 | 0 |
| 0091 | Abguss | 81 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 81 | 0 | 0 |
| 0092 | Abguss | 82 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 82 | 0 | 0 |
| 0093 | Abguss | 83 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 83 | 0 | 0 |
| 0094 | Abguss | 84 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 84 | 0 | 0 |
| 0095 | Abguss | 85 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 85 | 0 | 0 |
| 0096 | Abguss | 86 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 86 | 0 | 0 |
| 0097 | Abguss | 87 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 87 | 0 | 0 |
| 0098 | Abguss | 88 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 88 | 0 | 0 |
| 0099 | Abguss | 89 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 89 | 0 | 0 |
| 0100 | Abguss | 90 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 90 | 0 | 0 |
| 0101 | Abguss | 91 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 91 | 0 | 0 |
| 0102 | Abguss | 92 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 92 | 0 | 0 |
| 0103 | Abguss | 93 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 93 | 0 | 0 |
| 0104 | Abguss | 94 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 94 | 0 | 0 |
| 0105 | Abguss | 95 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 95 | 0 | 0 |
| 0106 | Abguss | 96 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 96 | 0 | 0 |
| 0107 | Abguss | 97 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 97 | 0 | 0 |
| 0108 | Abguss | 98 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 98 | 0 | 0 |
| 0109 | Abguss | 99 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 99 | 0 | 0 |
| 0110 | Abguss | 100 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | Abguss | 100 | 0 | 0 |

Schulraumplanung Oberägeri

Gemeinde Oberägeri

Schlussbericht

20. Juni 2016



metron

Bearbeitung

Kati Grzybowski
Dipl.-Ing. Architektin SIA
Josip Jerković
Dipl.-Ing. Architekt, MAS ETH Architektur
Andrea Keufer
BSc FHO in Landschaftsarchitektur
Marcus Bachmann
Praktikant

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Roman Fässler
Rektor Schule Oberägeri
Marcel Güntert
Gemeinderat Oberägeri
Rudolf Halter
Leiter Abteilung Bau und Sicherheit, Gemeinde Oberägeri
Andreas Meier
Gemeinderat Oberägeri

Titelbild: Stimmungsbild Schulareal Oberägeri, März 2015 (Metron)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| | Zusammenfassung | 7 |
| 1 | Ausgangslage, Rahmenbedingungen | 9 |
| 1.1 | Verfahrensablauf | 9 |
| 1.2 | Zusammensetzung der Arbeitsgruppe / Erarbeitungsprozess | 10 |
| 1.3 | Bearbeitungsumfang | 10 |
| 2 | Analyse | 11 |
| 2.1 | Plausibilisierung der Grundlagen | 11 |
| 2.2 | Schülerprognosen | 11 |
| 2.3 | Quantitative und qualitative Raumanalyse | 11 |
| 2.4 | Richtlinienprogramm | 14 |
| 2.5 | Raumbilanzierung | 15 |
| 3 | Strategie | 19 |
| 3.1 | Potenzialanalyse | 19 |
| 3.2 | Strategievarianten | 23 |
| 3.3 | Strategiebeurteilung | 25 |
| 3.4 | Zwischenentscheid Gemeinderat | 26 |
| 3.5 | Entscheid Gemeindeversammlung zur Schuleingangsstufe | 26 |
| 4 | Machbarkeit | 27 |
| 4.1 | Belegungskonzepte | 27 |
| 4.2 | Machbarkeitsstudie | 30 |
| 5 | Empfehlungen | 35 |
| 5.1 | Offene Punkte / notwendige Entscheidungen | 35 |
| 5.2 | Empfehlung Arbeitsgruppe | 35 |
| 5.3 | Weitere Planungsschritte | 35 |
| | Abbildungsverzeichnis | 36 |
| | Tabellenverzeichnis | 36 |

Zusammenfassung

Die Schule Oberägeri hat im Jahr 2014 umfassende Grundlagen für die Schulraumplanung erarbeitet. Darauf aufbauend beauftragte der Gemeinderat die Erstellung einer Machbarkeitsstudie für das Gebiet Hofmatt West. Ziel ist, den kurzfristigen Handlungsbedarf zu definieren sowie mittel- und längerfristig den notwendigen Schulraum bereitzustellen und den Anforderungen an einen zeitgemässen Schulbetrieb gerecht werden zu können.

Schülerentwicklung

Mittel- und längerfristig wird mit Platzbedarf für folgende Klassenzahlen in Oberägeri (einschliesslich Standorte Kirchmatt und Fischmatt) gerechnet:

- Grundstufe Oberägeri: 7 Klassen
- Primarstufe Oberägeri: 17 Klassen
- Sekundarstufe I Oberägeri: 9 Klassen

Raumanalyse / Raumbedarf

Die Räume der bestehenden Gebäude auf dem Schulareal Hofmatt wurden aufgenommen und hinsichtlich der Flächen, Raumauslastung und Qualitäten analysiert. Handlungsbedarf in qualitativer Hinsicht besteht insbesondere bei den Gruppenräumen/Gruppenzonen und dem Lehrpersonenbereich.

Die Analyse des Aussenraums zeigt auf, dass das Schulareal Hofmatt bereits für die heutige Schüleranzahl knapp bemessen ist. Es fehlen insbesondere Rasenflächen und nutzbare Grünbereiche.

Der zukünftige Schulraumbedarf wird einerseits durch die zu führenden Klassen und andererseits durch das Richtraumprogramm bestimmt. Auf Grundlage eines Vergleichs von verschiedenen Richtraumprogrammen wurde ein Richtraumprogramm für die Schule Oberägeri erstellt, das die schulspezifischen Rahmenbedingungen berücksichtigt und als Entscheidungsgrundlage hinsichtlich des quantitativen Raumbedarfs dient. Das Richtraumprogramm gilt durch den Zwischenentscheid des Gemeinderates vom Oktober 2015 als genehmigt.

Raumbilanzierung

Der Vergleich des Raumbestandes in den heutigen Schulbauten mit dem Raumbedarf gemäss Richtraumprogramm zeigt für die einzelnen Schulstufen detailliert auf, in welchen Bereichen Flächen- und Raumdefizite bestehen bzw. wo Raumüberschüsse vorhanden sind. Bei einer Belegung mit 4 Grundstufen-, 17 Primarstufen- und 9 Oberstufenklassen ergibt sich für den Standort Hofmatt ein Flächendefizit von insgesamt ca. 1'200 – 1'650 m² Nutzfläche. Darin enthalten sind die Flächen des Alten Schulhauses, welches gemäss Gemeinderatsbeschluss wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden soll, sowie das Gebäude Hofmattstrasse 8, welches im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Disposition steht.

Standortstrategie

Eine Analyse zeigt die Potenziale des Standortes Hofmatt sowie der Gemeinde Oberägeri hinsichtlich der Realisierung von neuem Schulraum auf. Darauf aufbauend wurden drei Strategievarianten für das Schulareal Hofmatt erarbeitet und anhand von definierten Beurteilungskriterien einander gegenübergestellt. Auf dieser Grundlage

bestimmte der Gemeinderat in einem Zwischenentscheid im Oktober 2015 die Strategievariante A zur weiteren Bearbeitung. Diese beinhaltet eine massvolle Verdichtung des Schulareals durch einen Ersatzneubau für die Hofmattstrasse 8 (1. Etappe), die zurückhaltende Aufwertung des Aussenraums sowie einen Ersatzneubau für die Gebäude Hofmatt 2 und 3 zu einem späteren Zeitpunkt (2./3. Etappe).

Machbarkeitsprüfung

Eine Belegungsplanung zeigt die Nutzung der Bestandsgebäude nach Realisierung der 1. Bauetappe auf.

In einer Machbarkeitsstudie wurde ein Ersatzneubau für das Gebäude Hofmattstrasse 8 zur Unterbringung der fehlenden Schulräume untersucht. Die Prüfung ergab, dass das zur Verfügung stehende Areal nicht ausreichend Platz für die notwendigen Räume der 1. Bauetappe bietet. Erst mit einem Ersatzneubau für die Gebäude Hofmatt 2 und 3 steht gesamthaft ausreichend Fläche zur Verfügung.

Zur Reduktion der Flächen der 1. Bauetappe schlägt die Arbeitsgruppe drei Massnahmen vor: die weitere Nutzung des Alten Schulhauses für Schulzwecke, die Auslagerung einer Grundstufenklasse an einen anderen Schulstandort sowie die Mehrfachnutzung und Priorisierung des Raumprogramms der 1. Etappe, um die Realisierung der wichtigsten Räume sicherzustellen. Unter diesen Voraussetzungen könnte auf dem Areal Hofmattstrasse 8 die 1. Bauetappe mit einem reduzierten Raumprogramm realisiert werden. Die Räume der 2. Priorität müssten entsprechend in einer nächsten Bauetappe zusätzlich realisiert werden.

Empfehlungen / weiteres Vorgehen

Die Arbeitsgruppe beantragt dem Gemeinderat die weitere Nutzung des Alten Schulhauses für Schulzwecke bis mindestens Fertigstellung der 2./3. Bauetappe sowie den Ausbau des Schulstandortes Kirchmatt für die Unterbringung einer zweiten Grundstufenabteilung. Anschliessend soll die Planung der 1. Bauetappe als Ersatzneubau für das Gebäude Hofmattstrasse 8 gemäss Strategievariante A und Machbarkeitsstudie mit dem reduzierten Raumprogramm und den Räumen der 1. Priorität mittels eines geeigneten Verfahrens aufgegleist werden.

PM W

1 Ausgangslage, Rahmenbedingungen

1.1 Verfahrensablauf

Im Jahr 2014 hat die Schule Oberägeri umfassende Grundlagen für die Schulraumplanung erarbeitet. Darauf aufbauend beauftragte der Gemeinderat die Metron Raumentwicklung AG im März 2015 mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für das Gebiet Hofmatt West als Grundlage für einen Projektierungskredit. Für die Machbarkeitsstudie wurde ein mehrphasiges Vorgehen gemäss nachfolgendem Schemaplan vereinbart.

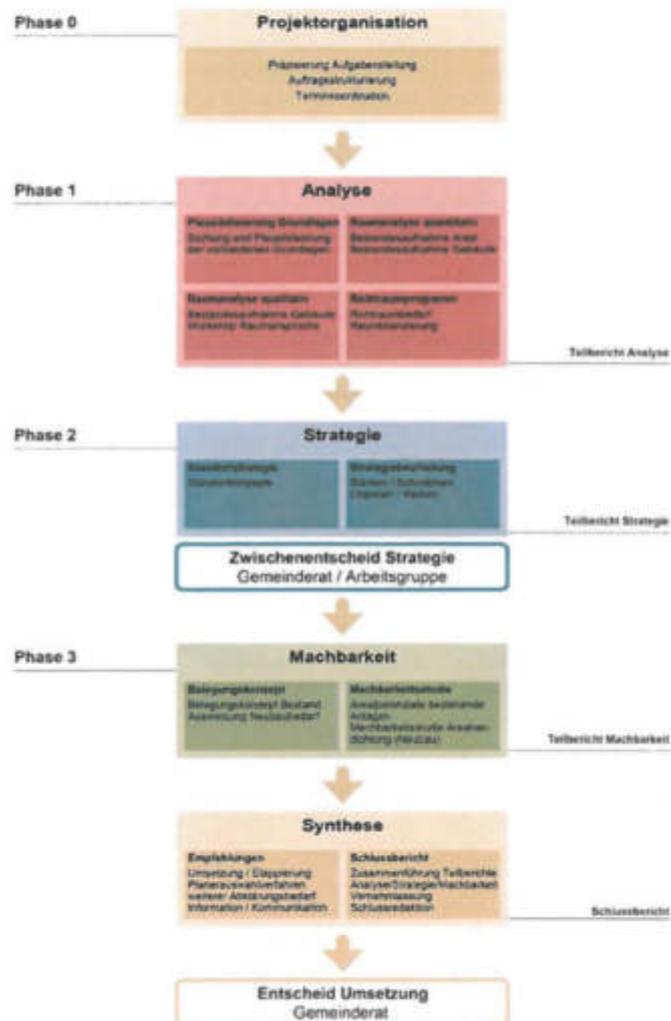


Abbildung 1: Verfahrensablauf Schulraumplanung Oberägeri

1.2 Zusammensetzung der Arbeitsgruppe / Erarbeitungsprozess

Für die Begleitung der Machbarkeitsstudie Hofmatt West setzte der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe mit folgenden Mitgliedern ein:

- | | |
|------------------|--|
| - Roman Fässler | Rektor Schule Oberägeri |
| - Marcel Güntert | Gemeinderat Oberägeri |
| - Rudolf Halter | Leiter Abt. Bau und Sicherheit, Gemeinde Oberägeri |
| - Andreas Meier | Gemeinderat Oberägeri |

Bei Bedarf wurde die Arbeitsgruppe punktuell durch Mitglieder der Schulleitung Oberägeri ergänzt.

Die Arbeitsgruppe führte mit fachlicher Unterstützung der Metron Raumentwicklung AG den Prozess gemäss Kap. 1.1 im Rahmen eines Workshops und mehrerer Arbeitssitzungen durch. Nach den Phasen Analyse und Strategie erfolgte im Oktober 2015 die Vorstellung des Zwischenberichts im Gemeinderat (siehe Kap. 3-4).

Um die Ergebnisse der Gemeindeversammlung zur Grundstufe vom 7. Dezember 2015 in die Machbarkeitsstudie einfließen lassen zu können, wurde die Bearbeitung der Phase Machbarkeit zeitlich nach hinten verschoben.

Der vorliegende Schlussbericht wird dem Gemeinderat im Juli 2016 vorgelegt.

1.3 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter für die Machbarkeitsstudie beschränkt sich gemäss Auftrag des Gemeinderates auf das Gebiet Hofmatt West. Die Schulstandorte Morgarten, Kirchmatt und Fischmatt sind nicht Bestandteile der Betrachtung, wurden jedoch im Rahmen der Schülerprognosen mit berücksichtigt.

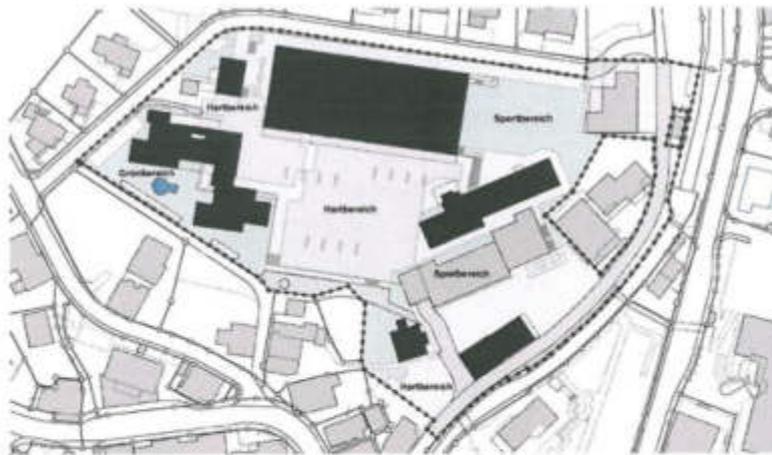


Abbildung 2: Perimeter Schulanlage Hofmatt

PK 11

2 Analyse

2.1 Plausibilisierung der Grundlagen

Die durch die Schule Oberägeri im Jahr 2014 erarbeiteten Unterlagen wurden durch die Metron Raumentwicklung AG auf ihre Plausibilität geprüft. Dies betrifft die folgenden Dokumente:

- Bericht Schulraum, Schule Oberägeri, Sept. 2014
- Anhang I: Entwicklung der Schüler- und Klassenzahlen
- Anhang II: Aktuelle Belegung der Schulräume
- Anhang III: Richtraumprogramm und IST-SOLL-Vergleich
- Anhang IV: Resultierender Raumbedarf

Die umfangreichen Unterlagen bieten eine sehr gute Grundlage für die weitere Planung. In einzelnen Punkten erfolgten im Rahmen der Analysephase Bereinigungen bzw. Präzisierungen.

Bereits in den o.g. Unterlagen berücksichtigte Themen und Erläuterungen wurden im vorliegenden Bericht nur bei neuen Erkenntnissen aufgenommen, um Doppelspurigkeiten zu vermeiden.

2.2 Schülerprognosen

Die Schülerzahlen werden durch die Schulleitung laufend nachgeführt. Darauf aufbauend erfolgte die Schülerprognose, die seitens Metron als plausibel eingeschätzt wird. Demnach wird mittel- und längerfristig mit Platzbedarf für folgende Klassenzahlen in Oberägeri (einschliesslich Standorte Kirchmatt und Fischmatt) gerechnet:

| | |
|----------------------------|------------|
| Grundstufe Oberägeri: | 7 Klassen |
| Primarstufe Oberägeri: | 17 Klassen |
| Sekundarstufe I Oberägeri: | 9 Klassen |

Derzeit werden 3 Grundstufenklassen an den Standorten Kirchmatt bzw. Fischmatt unterrichtet.

2.3 Quantitative und qualitative Raumanalyse

2.3.1 Aussenraumanalyse Areal Hofmatt

Der nachfolgende Plan zeigt die Aufnahme des Areals Hofmatt mit den bestehenden Aussenraumnutzungen.

Im Rahmen einer quantitativen Raumanalyse wurden die vorhandenen Flächen einzelnen Aussenraumkategorien zugeordnet und mit empfohlenen Richtgrössen verglichen, um einen Anhaltspunkt bezüglich der bestehenden und zukünftigen bzw. möglichen "Dichte" des Areals zu erhalten.

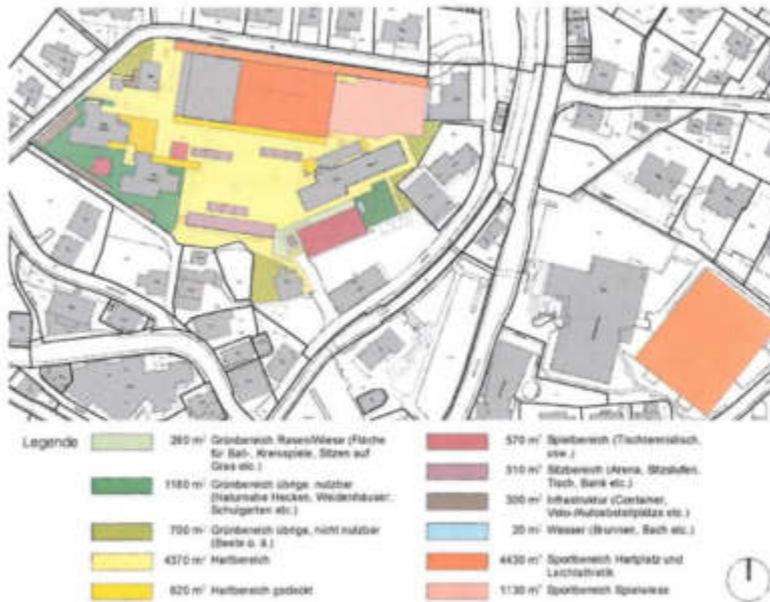


Abbildung 3: Bestandsaufnahme Aussenraum Hofmatt

Aus der Analyse des Aussenraums geht hervor, dass die empfohlenen Werte bereits mit den heutigen Schülerzahlen insgesamt unterschritten werden (detaillierte Tabellen siehe Anhang zum Bericht).

Im bestehenden Aussenraum fehlen insbesondere:

- Rasenflächen (bespielbarer Rasen, Wiese zum Lernen/Sitzen/Ballsport etc.)
- übrige nutzbare Grünbereiche (betretbare Gehölzstrukturen, grössere Baumbestände, Weidenhäuschen, Schulgarten etc.)

Ausreichend Flächen sind insbesondere in folgenden Bereichen vorhanden:

- Hartbereich
- Sportbereich

| Stufe | Grösse pro Schüler (Empfehlung) | Grösse pro Schüler (Oberägeri) |
|---|---|----------------------------------|
| Kindergarten / Grundstufe | 25 – 30 m ² | |
| Primarstufe / Sek I | 20 – 30 m ² (ohne Sportbereich) 30 – 40 m ² (mit Sportbereich) | |
| GS / PS / Sek I (2015/16) | | 17.0 m ² (ohne Sport) |
| GS / PS / Sek I (mittel-langfristig; 30 Kl., 20 Sch./Kl.) | | 14.2 m ² (ohne Sport) |

Tabelle 1: Empfohlene Aussenraumgrössen für Schulareale

Generell können fehlende Aussenraumflächen bis zu einem gewissen Grad durch eine hohe Aussenraumqualität kompensiert werden. Das Schulareal Hofmatt weist heute

PK

jedoch keine überdurchschnittlich hohe Qualität auf. Potenzial besteht allenfalls in der Nutzung von ausserhalb des Schulareals gelegenen Flächen (Naherholungsgebiete etc.).

Den Aussenräumen ist in der weiteren Planung besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

2.3.2 Analyse Bestandsgebäude

Für die bestehenden Gebäude auf dem Schulareal Hofmatt wurden Nutzungsschemata erstellt, welche die heutigen Raumgrössen und Nutzungsverteilungen aufzeigen (siehe Anhang zum Bericht). Der Vergleich der bestehenden Flächen mit dem Richtraumprogramm (siehe Kap. 2.4) ist in der Raumbilanzierung (siehe Kap. 2.5) ersichtlich.

Zum Thema «Qualitative Schulraumanalyse» wurde ein Workshop mit der Arbeitsgruppe und der Schulleitung durchgeführt, an dem 4 Schwerpunktthemen behandelt wurden:

- Gruppenräume
- Lehrpersonenbereich
- Lernstudio
- «Vermischung» GS/ PS/ OS

Die Erkenntnisse aus dem Workshop sind in das Richtraumprogramm und die weitere Planung eingeflossen.

Die qualitative Einschätzung des Raumbestands wurde durch die Metron Raumentwicklung AG erarbeitet und zeigt folgendes Ergebnis:

Unterrichtsräume

- Raumgrössen: sehr gut
- Raumproportionen: sehr gut
- Belichtung: sehr gut
- Nutzbarkeit: sehr gut

Gruppenräume / Gruppenzonen

- Raumgrössen: gut
- Raumproportionen: mittel
- Belichtung: teilweise ungenügend
- Nutzbarkeit: teilweise ungenügend

Fachunterrichtsräume

- Raumgrössen: gut
- Raumproportionen: gut
- Belichtung: gut
- Nutzbarkeit: sehr gut

Lehrpersonenbereich

- Raumgrössen: mittel
- Raumproportionen: mittel
- Belichtung: gut
- Nutzbarkeit: mittel

2.4 Richtraumprogramm

Für den Kanton Zug steht kein Richtraumprogramm für Schulen zur Verfügung. Auf Grundlage eines Vergleichs von Richtraumprogrammen aus verschiedenen Kantonen wurde deshalb ein Richtraumprogramm für die Schule Oberägeri erstellt. Eingeflossen in das Richtraumprogramm sind die schulspezifischen Rahmenbedingungen (Wahlpflichtfächer, Einbezug Unterägeri im Bereich Förderzentrum etc.).

Das mit der Schulleitung und Arbeitsgruppe abgestimmte Richtraumprogramm (siehe Anhang zum Bericht) dient als Entscheidungsgrundlage hinsichtlich des quantitativen Raumbedarfs, darf jedoch nicht als zwingend verstanden werden. Die einzelnen Schulgebäude bringen bezüglich Bauart, Raumstruktur, Bauzustand und -alter unterschiedliche Rahmenbedingungen mit sich. Das Raumprogramm muss deshalb den standort-spezifischen Rahmenbedingungen jeweils angepasst werden.

In der weiteren Planung ist zu beachten, dass sich die für die Grundstufe vorgesehenen Flächen im Richtraumprogramm Oberägeri bereits am unteren Limit der einschlägigen Empfehlungen befinden.

Vergleich Richtraumflächen (m²)

Grundstufe / Kindergarten

| Raumkategorie | ZH | AG | LU | SZ | Kg.ch | Oberägeri |
|-----------------|---------------------|----------|---------|----|----------|-----------|
| Unterrichtsraum | 72 | 70 - 100 | 75 - 90 | 80 | 90 - 100 | 88 |
| Gruppenraum | 36 | 35 | 20 | 24 | 20 - 25 | 26 |
| Garderobe | nicht quantifiziert | 20 - 25 | 20 | 20 | 20 - 25 | 18 |

Primarstufe

| Raumkategorie | ZH | AG | LU | SZ | Oberägeri |
|-----------------|--|------------|------------|------------|------------|
| Unterrichtsraum | 72 | 70 | mind. 70 | 75 | 70 |
| Gruppenraum | 18 (für 1 Klasse) / 36 (für 2 Klassen) | 35 (für 2) | 25 (für 2) | 25 (für 3) | 35 (für 2) |

Sekundarstufe I

| Raumkategorie | ZH | AG | LU | SZ | Oberägeri |
|-----------------|--|------------|------------|------------|------------|
| Unterrichtsraum | 72 | 70 | mind. 70 | 75 | |
| Gruppenraum | 18 (für 1 Klasse) / 36 (für 2 Klassen) | 35 (für 2) | 35 (für 2) | 25 (für 3) | 35 (für 3) |
| Lernstudio | | | | | 88 |
| Inputzimmer | | | | | 70 (für 3) |

ZH: Empfehlungen für Schulhausanlagen, 1.1.2012

AG: Schulküme und Schulbauten. Kantonale Empfehlungen, 26.6.2013

LU: Schulbauten Volksschule. Empfehlungen, Mai 2014

SZ: Richtraumprogramm für Schulanlagen der Volksschule, Anhang 1, Juni 2012

Kg.ch: Richtlinien für den Bau von Kindergärten und Räumen der Basisstufe, Schweiz. Konferenz der kantonalen BauberaterInnen, Mai 2006 (Zahlen für Basisstufe)

Oberägeri: Richtraumprogramm 2016

Tabelle 2: Vergleich Empfehlungen Richtraumprogramme

Die konkrete Umsetzung des Richtraumprogramms wird in den Belegungsplanungen überprüft (siehe Kap. 4.1). Für Neubauten dient das Richtraumprogramm als Grundlage zur Abschätzung des Flächenbedarfs.

Die detaillierten Richtraumprogramme sind dem Anhang zu entnehmen.

PKV

2.5 Raumbilanzierung

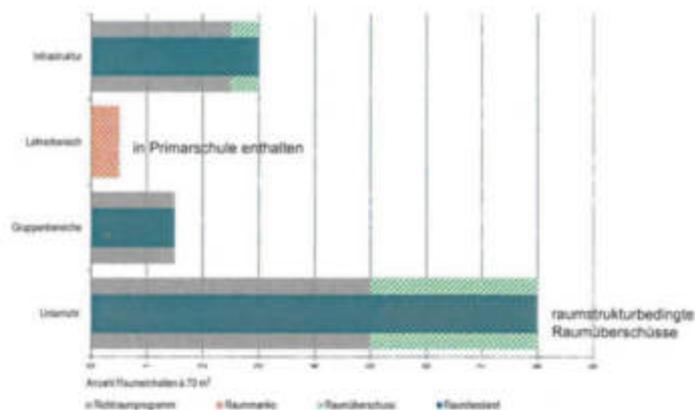
Der Vergleich des Raumbestandes in den heutigen Schulbauten mit dem Richtraumbedarf für die entsprechenden Schulstufen zeigt auf, wo Flächen- und Raumdefizite bestehen bzw. bei welchen Raumkategorien Überschüsse vorhanden sind, die allenfalls anders genutzt werden können.

Nicht eingeflossen in die Raumbilanzierung sind die Musikschule, die Administration (Rektorat etc.) sowie die Aula.

Die heute für die Schule genutzten Flächen im Alten Schulhaus sowie im Gebäude Hofmattstrasse 8 (Bibliothek) wurden ebenfalls nicht als Raumbestand übernommen, da eine Umnutzung des Alten Schulhauses bereits vom Gemeinderat beschlossen wurde und die Hofmattstrasse 8 im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Disposition steht.

Der neue Anbau an das Gebäude Hofmatt 1 wurde bereits berücksichtigt.

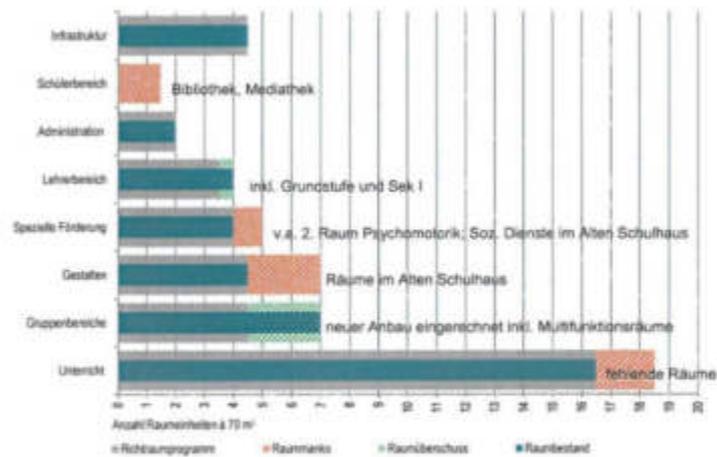
2.5.1 Grundstufe (4 Klassen)



Fazit

- Für den Unterricht sind heute ausreichend Flächen vorhanden.
- Die bestehenden Raumgrössen von 70 m² sind nicht optimal geeignet für die Grundstufe (1 Zimmer zu klein, 2 Zimmer zu gross).
- Die Gruppenräume sind oftmals in die Unterrichtszimmer integriert.
- Separate Kochnischen sind nicht vorhanden, es kann jedoch die Schulküche genutzt werden.
- Der vorhandene Lehrerbereich wurde aufgrund der gemeinsamen Nutzung bei der Primarstufe berücksichtigt, weshalb in der Grundstufe ein Defizit erscheint.
- Bei 4 Grundstufenklassen auf dem Standort Hofmatt besteht insgesamt ein Raumüberschuss von ca. 200 m² Nutzfläche. Dieser ist jedoch hauptsächlich raumstrukturbedingt und deshalb nur begrenzt nutzbar.

2.5.2 Primarstufe (17 Klassen)

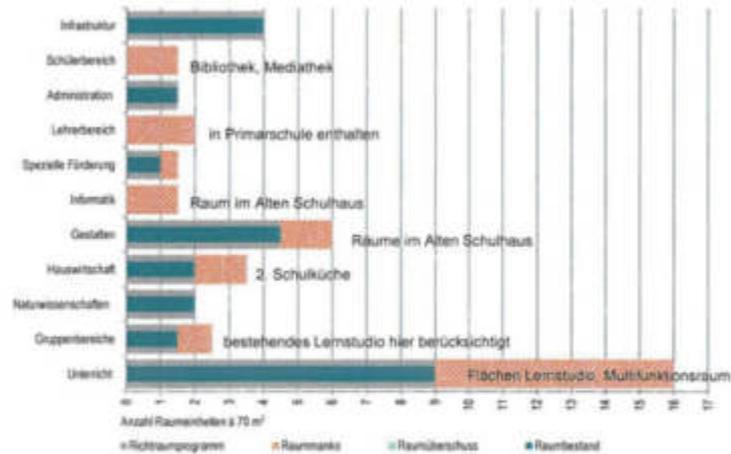


Fazit

- Auf Primar Schulebene fehlen bei einer Belegung mit 17 Klassen zwei Klassenzimmer.
- Die Raumgrößen der Unterrichtszimmer entsprechen i.d.R. gut dem Richtraumprogramm.
- Gruppenräume befinden sich gehäuft im neuen Anbau Hofmatt 1. Damit liegen sie teilweise aber nicht am richtigen Ort, also in der Nähe der Klassenzimmer.
- Aufgrund des Wegfalls der Flächen im Alten Schulhauses entsteht ein Defizit in den Bereichen Gestalten und Spezielle Förderung. Ein zweiter Raum für die Psychomotorik fehlt.
- Der Lehrerbereich beinhaltet aufgrund der gemeinsamen Nutzung auch die durch die Grundstufe und Sekundarstufe I genutzten Flächen. Es ergibt sich deshalb an dieser Stelle ein leichter Raumüberschuss, wogegen in der Summe der Lehrerbereiche ein deutliches Flächendefizit zu verzeichnen ist.
- Insgesamt fehlen auf Primarstufenebene für 17 Klassen ca. 200 - 450 m² Nutzfläche (Lehrerbereich voll bei Primarschule berücksichtigt).

PK 1

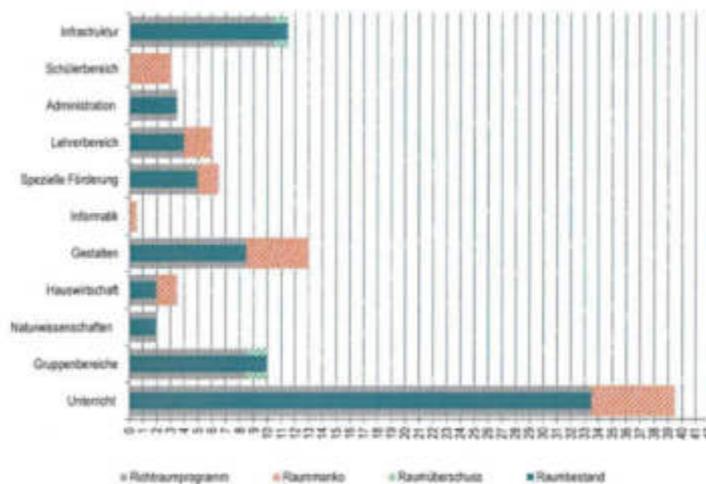
2.5.3 Sekundarstufe I (9 Klassen)



Fazit

- In allen Raumkategorien mit Ausnahme der Infrastruktur- und Naturwissenschaftsräume bestehen Flächendefizite.
- Das Lernstudio benötigt bei konsequenter Umsetzung deutlich mehr Flächen. Die im Richtprogramm aufgeführten Multifunktionszimmer sind allenfalls nochmals zu diskutieren.
- Es fehlen Gruppenbereiche.
- Aufgrund des Wegfalls der Flächen im Alten Schulhauses entsteht ein Defizit in den Bereichen Informatik sowie Gestalten.
- Der vorhandene Lehrerbereich wurde aufgrund der gemeinsamen Nutzung bei der Primarstufe berücksichtigt, weshalb in der Sekundarstufe I ein Defizit erscheint.
- Eine zweite Schulküche ist nicht vorhanden.
- Insgesamt fehlen für die Sekundarstufe I für 9 Klassen ca. 1'000 – 1'200 m² Nutzfläche, davon ca. 500 m² Nutzfläche im Unterrichtsbereich.

2.5.4 Zusammenfassung alle Schulstufen



Übersicht

Raumbilanzierung

| | |
|------------------------------|--|
| Grundstufe | ca. +200 m² NF |
| Primarstufe | ca. -200 bis -450 m² NF |
| Oberstufe | ca. -1'000 bis -1'200 m² NF |
| Randstundenbetreuung | ca. -200 m² NF |
| Total | ca. -1'200 bis -1'650 m² Nutzfläche (NF)¹⁾ |
| Geschossfläche (Faktor 1.75) | ca. -2'100 bis -2'900 m² Geschossfläche (GF) ²⁾ |

Flächen Bestandsgebäude (je nach Konzept zu kompensieren)

| | |
|-------------|--------------------------------|
| Hofmatt 2/3 | ca. 3'000 m² NF |
| Hofmatt 8 | ca. 100 m² NF (nur Bibliothek) |

¹⁾ Die Nutzfläche (NF) dient der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im weiteren Sinn. Sie beinhaltet im Wesentlichen die Flächen, die auch im Richtraumprogramm definiert sind (z.B. Unterrichts- und Gruppenräume, Vorbereitungs- und Lehrerzimmer, Lager-/Materialräume, Sanitäräume).

²⁾ Die Geschossfläche (GF) setzt sich zusammen aus Nutzfläche, Verkehrsfläche (Treppen, Korridore etc.), Funktionsfläche (Technikräume, Versorgungsschächte etc.) und Konstruktionsfläche (Grundrissfläche von Aussen- und Innenwänden, Stützen etc.).

Tabelle 3: Übersicht Raumbilanzierung

Fazit

Bei einer Belegung mit 4 Grundstufen-, 17 Primarstufen- und 9 Oberstufenklassen ergibt sich für den Standort Hofmatt ein Flächendefizit von insgesamt ca. 1'200 – 1'650 m² Nutzfläche.

Handwritten signature/initials

3 Strategie

3.1 Potenzialanalyse

Die Untersuchung der baurechtlichen Rahmenbedingungen und Flächenpotenziale gibt Aufschluss über Erweiterungsoptionen auf dem bestehenden Schulareal. Darauf aufbauend werden mögliche Baubereiche und Etappierungsvarianten benannt.

Zonenplan und Bauordnung



Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan

Gemäss Zonenplan befindet sich das gesamte Schulareal Hofmatt in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB).

Für diese Zone schreibt die aktuelle Bauordnung Folgendes vor: "Zu den Grundstücken in angrenzenden Zonen müssen die Grenz- und Gebäudeabstände dieser Zonen eingehalten werden. Im Übrigen werden die Bauvorschriften vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt."

Baulinien



Abbildung 5: Ausschnitt Baulinienplan

Auf dem grösseren Teil des Schulareals sind keine rechtskräftigen Baulinien vorhanden. Nur am südlichen Rand des Areals neben dem Rektoratsgebäude (Schulweg 1) sind Baulinien aus dem Jahr 2009 vorgeschrieben. Diese Baulinien haben jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gestaltungsmöglichkeiten auf dem Areal.

Ortsbildschutz



Abbildung 6: Ausschnitt Ortsbildschutz

Der südöstliche Teil des Schulareals inklusive Rektoratsgebäude und dem Alten Schulhaus befindet sich in der Ortsbildschutzzone (rote Linie). Gebäude in der Ortsbildschutzzone dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen.

Das Alte Schulhaus ist zudem auch als geschütztes Gebäude mit lokaler Bedeutung im kantonalen Verzeichnis der geschützten Denkmäler eingetragen.

Handwritten signature or initials in blue ink.

Potenziale Schulareal Hofmatt

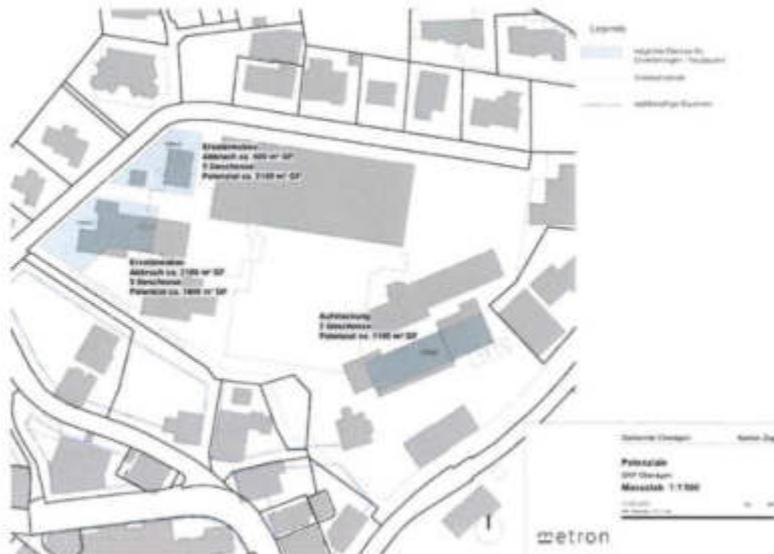


Abbildung 7: Potenzielle Schulareal Hofmatt

Aufgrund der Analyse und oben genannten Rahmenbedingungen können für das Schulareal Hofmatt folgende wesentlichen Erweiterungspotenziale innerhalb des Areals eruiert werden:

- Ersatzneubau für das Gebäude "Hofmattstrasse 8"
- Ersatzneubau für die Gebäude "Hofmatt 2" und "Hofmatt 3"
- Aufstockung auf dem Gebäude der Feuerwehr

Weitere kleine Erweiterungsmöglichkeiten sind vorhanden. Diese wurden mit der Arbeitsgruppe besprochen, aber aufgrund der zu geringen Flächenpotenziale und zugunsten eines sinnvollen Kosten-Nutzen-Aufwands nicht weiter verfolgt.

Auch die Aufstockung des Feuerwehrgebäudes bietet aus Sicht der Arbeitsgruppe keine befriedigende Lösung, da ein weiterer Wegfall von Pausenflächen die Folge wäre.

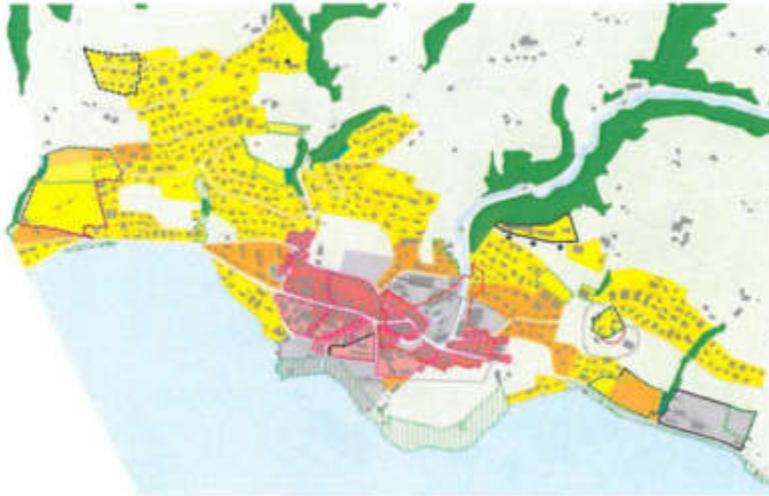
Potenziale Gemeinde Oberägeri

Abbildung 8: Zonenplan Gemeinde

Aufgrund der Knappheit des Aussenraums auf dem Schulareal Hofmatt wurden auch weitere Potenziale für die Schulerweiterung innerhalb der Gemeinde Oberägeri analysiert. Als mögliche Alternativen für die Schulerweiterung wurden die bestehenden Grundstufenstandorte Kirchenmatt und Fischmatt sowie die bisher ungenutzte Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen an der Mitteldorfstrasse erkannt.



Abbildung 9: Potenziale Gemeinde

AM N

3.2 Strategievarianten

Aufbauend auf der Analyse und den vorhandenen Potenzialen wurden für das Schulareal Hofmatt drei Strategievarianten erarbeitet. Ziel ist die mittel- bis längerfristige Bereitstellung des notwendigen Schulraumes.

Bei der Erarbeitung wurde insbesondere Wert auf eine etappierte Umsetzbarkeit gelegt, um die notwendigen finanziellen Mittel gestaffelt bereitstellen zu können.

Variante A



Abbildung 10: Areal Hofmatt, Strategievariante A

Die Strategievariante A beinhaltet folgende Massnahmen und Etappen:

- massvolle Verdichtung des Areals durch einen Ersatzneubau für die Hofmattstrasse 8 als 1. Etappe
- Aufwertung Aussenraum Schulareal
- 2./3. Etappe zu späterem Zeitpunkt nach Ablauf der Lebensdauer von Hofmatt 2 und 3 (Ersatzneubau)

Der vorgeschlagene langfristige Ersatz der Gebäude Hofmatt 2 und 3 berücksichtigt, dass grosse Investitionen in diese beiden Gebäude (energetische Sanierung / Totalsanierung etc.) aufgrund der suboptimalen Gebäudestruktur, der fehlenden räumlichen Flexibilität sowie der geringen Optimierungsmöglichkeiten als wenig sinnvoll bzw. wenig nachhaltig angesehen werden. Auf der anderen Seite haben die Gebäude derzeit noch nicht das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, sodass ein Ersatzneubau zum jetzigen Zeitpunkt – auch aus finanziellen Überlegungen – nicht empfohlen werden kann. Die Realisierung des Ersatzneubaus Hofmatt 2/3 in zwei Etappen erlaubt eine Reduktion der notwendigen Schulprovisorien während der Bauzeit.

Variante B



Abbildung 11: Areal Hofmatt, Strategievariante B

Die Strategievariante B beinhaltet folgende Massnahmen und Etappen:

- massvolle Verdichtung des Areals durch Ersatzneubau für Hofmattstr. 8
- Aufwertung Aussenraum Schulareal
- Realisierung von weiteren Raumbedürfnissen an anderen Schulstandorten (Fischmatt / Kirchmatt)
- ggf. Etappierung

PHI W

Variante C



Abbildung 12: Areal Hofmatt, Strategievariante C

Die Strategievariante C beinhaltet folgende Massnahmen und Etappen:

- Realisierung sämtlicher zusätzlicher Raumbedürfnisse an einem anderen Standort in der Gemeinde
- ggf. Etappierung

3.3 Strategiebeurteilung

Die Arbeitsgruppe hat die drei Strategievarianten intensiv anhand der folgenden Beurteilungskriterien diskutiert:

- räumliche Aspekte / Raumprogramm
- Aussenraum
- Schulorganisation
- Machbarkeit / Etappierbarkeit (Verfügbarkeit Areale, Grösse Areale, Etappierung, räumliche Umsetzung etc.)
- Wirtschaftlichkeit (Investitionskosten, Lebenszykluskosten der Gebäude, Zeitachse/Dringlichkeit, Finanzierungsbedarf etc.)

Die Arbeitsgruppe empfiehlt, die Variante A weiterzubearbeiten und auf deren Basis die Machbarkeitsstudie zu erstellen.

Zentral in der weiteren Planung ist die Gewährleistung einer Gesamtsicht auf das Schulareal. Nur so können langfristig Handlungsoptionen gewahrt bleiben. Aus diesem Grund sollte bereits bei der Planung der 1. Bauetappe die weitere Entwicklung (Bauetappe 2/3) berücksichtigt werden.

3.4 Zwischenentscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 26.10.2015 den Zwischenbericht zur Schulraumplanung in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen und folgenden Beschluss gefasst:

1. *Die Arbeitsgruppe «Machbarkeitsstudie Hofmatt West» soll auf Grund der Variante A und unter Berücksichtigung des Aufgaben- und Investitionsplanes die weiteren Punkte (Belegungskonzept und Machbarkeitsstudie auf dem entsprechenden Areal) bearbeiten. Dabei ist Folgendes zu beachten:*
 - *Die Bearbeitung richtet sich auch nach den Ergebnissen der Abstimmung über die Eingangsstufe am 7. Dezember 2015.*
 - *Die Aussenbereiche sollen zurückhaltend ausgestaltet werden. Oberägeri hat genügend Naherholungsgebiete, um den knappen Raum unmittelbar beim Schulhaus zu kompensieren.*
2. *Das alte Schulhaus Bachweg 9 bleibt bis zur Realisierung der 1. Etappe Hofmatt 8 (oder bis zur Realisierung einer Ersatzlösung) in der Nutzung der Schule.*
3. *Die Synthese mit Empfehlung und Schlussbericht soll dem Gemeinderat Ende erstes Quartal 2016 vorgelegt werden. Anschliessend bestimmt der Gemeinderat das weitere Vorgehen.*

3.5 Entscheid Gemeindeversammlung zur Schuleingangsstufe

Seit dem Schuljahr 2008/09 läuft an der Schule Oberägeri der Schulversuch Grundstufe. In der Grundstufe findet der Unterricht in altersgemischten Klassen statt. Die Kinder durchlaufen die Grundstufe in zwei bis vier Jahren und treten dann in die 2. Primarklasse ein. Pro Klasse unterrichten zwei Lehrpersonen im Teamteaching.

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 7. Dezember 2015 entschied das anwesende Stimmvolk, die Grundstufe in Oberägeri ab August 2017 definitiv einzuführen.

AS N

4 Machbarkeit

4.1 Belegungskonzepte

Auf Grundlage der Raumbilanzierung, der zur Weiterbearbeitung bestimmten Strategievariante A sowie der pädagogischen Bedürfnisse wurde ein neues Belegungskonzept¹ für die bestehenden Gebäude ausgearbeitet. Dieses zeigt beispielhaft die Raumbelegung der Bestandsgebäude nach Realisierung der 1. Baustappe auf. Dabei wurden im Sinne eines optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnisses möglichst wenig bauliche Änderungen vorgesehen.

Bis zur Realisierung der 1. Baustappe sind Zwischenschritte in der Belegung notwendig. Diese werden Jahr für Jahr durch die Schulleitung bestimmt.

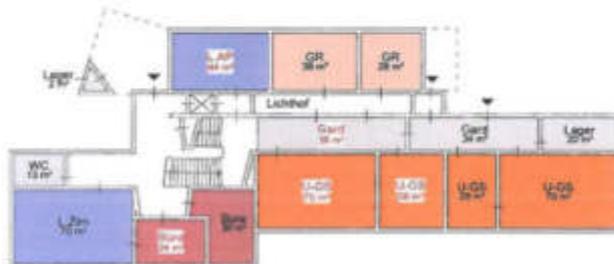


Abbildung 13: Hofmatt 1 Erdgeschoss

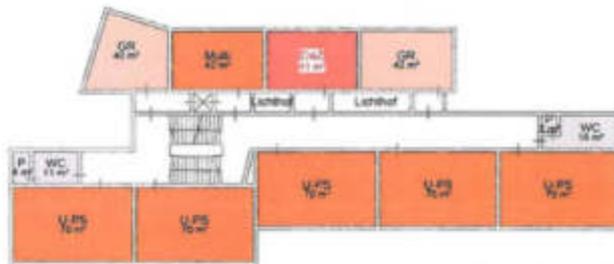


Abbildung 14: Hofmatt 1 1. Obergeschoss

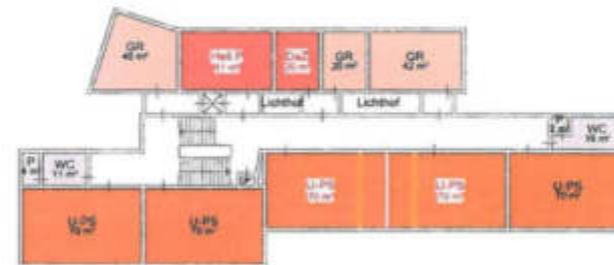


Abbildung 15: Hofmatt 1 2. Obergeschoss

¹ Rot dargestellt sind bauliche Änderungen bzw. Nutzungsänderungen gegenüber heute, gelb dargestellt sind Rückbauten.

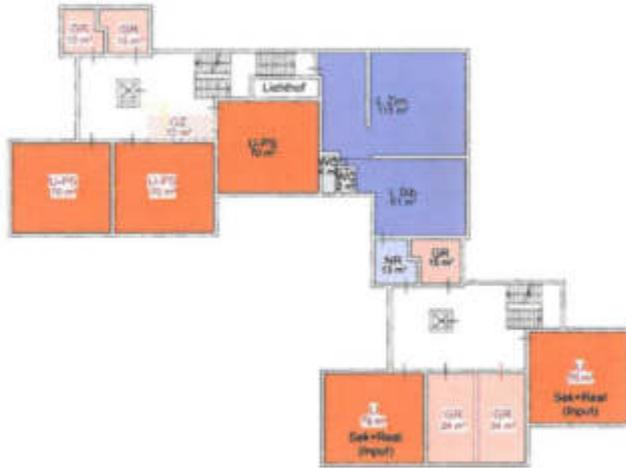


Abbildung 18: Hofmatt 2 und 3
1. Obergeschoss



Abbildung 19: Hofmatt 2 und 3
2. Obergeschoss



Abbildung 20: Hofmatt 2 und 3
3. Obergeschoss

4.2 Machbarkeitsstudie

Prüfung Ersatzneubau Hofmattstrasse 8

In einem ersten Schritt der Machbarkeitsstudie wurde ein Ersatzneubau für das Gebäude Hofmattstrasse 8 zur Unterbringung der fehlenden Schulräume untersucht. Die Prüfung ergab, dass das zur Verfügung stehende Areal nicht ausreichend Platz für die notwendigen Räume der 1. Bauetappe bietet. Erst mit einem Ersatzneubau für die Gebäude Hofmatt 2 und 3 (2./3. Bauetappe) steht gesamthaft ausreichend Fläche zur Verfügung.

Reduktion des Raumprogramms 1. Bauetappe

In einem zweiten Schritt mussten daher Möglichkeiten gesucht werden, das Raumprogramm zu reduzieren. Die Arbeitsgruppe erachtet folgende Potenziale als sinnvoll und erfolgversprechend:

- Nutzung des Alten Schulhauses weiterhin für Schulzwecke (temporär oder dauerhaft)
- Auslagerung von einzelnen Klassen an andere Schulstandorte
- Mehrfachnutzungen und Priorisierung des Raumprogramms der 1. Etappe, um die Realisierung der wichtigsten Räume sicherzustellen

Die Nutzung des Alten Schulhauses ist primär mit dem geringsten Aufwand verbunden. Jedoch muss beachtet werden, dass dies einem Gemeinderatsbeschluss entgegensteht, der die Nutzung durch die Schule bis längstens August 2018 vorsieht. Zudem werden bei einer längerfristigen Nutzung für Schulzwecke gewisse räumliche Anpassungen / Umbauten und somit Investitionen in das Gebäude notwendig. Insgesamt bietet die weitere Nutzung des Alten Schulhauses aber das grösste Potenzial für die Reduktion des Raumprogramms der 1. Bauetappe.

PHK / V

In Bezug auf die Auslagerung von Klassen bietet sich die Unterbringung einer zweiten Grundschulklasse auf dem Schulareal Kirchmatt an. Dies bedingt auf der einen Seite einen Ausbau dieses Standortes, zieht auf der anderen Seite jedoch die gewünschte Entlastung des Areals Hofmatt nach sich, sowohl bezüglich Innen- als auch bezüglich Aussenraum. Das heisst, dass auf dem Schulareal Hofmatt weniger neue Räume gebaut werden müssen.

Für die Auslagerung von weiteren Klassen sieht die Arbeitsgruppe mittelfristig keine geeigneten Areale. Die fehlenden Flächen müssen voraussichtlich mit Provisorien bereitgestellt werden.

Eine Unterteilung des Raumprogramms in 1. und 2. Priorität zeigt seitens Schule die wichtigsten Räume auf. Die Räume der zweiten Priorität könnten zu einem späteren Zeitpunkt – sinnvollerweise gemeinsam mit dem Ersatzneubau Hofmatt 2/3 – realisiert werden. Das „Zurückstellen“ der zweiten Schulküche kann voraussichtlich mit einer „inneren Verdichtung“ (Ausweitung des Unterrichts auf freie Halbtage bzw. Abendstunden) kompensiert werden. Vorteilhaft ist dabei ausserdem, dass die weiteren Entwicklungen bzgl. Vorgaben des Lehrplans 21 abgewartet werden können. Mehrfachnutzungen von Räumen sind soweit möglich vorgesehen. Dies bedingt jedoch die Realisierung von möglichst flexiblen Räumen.

Unter der Annahme, dass das Alte Schulhaus weiterhin für Schulzwecke genutzt wird und der Standort Kirchmatt um eine Grundstufenklasse erweitert wird, ergibt sich für die 1. Neubauetappe folgendes Raumprogramm:

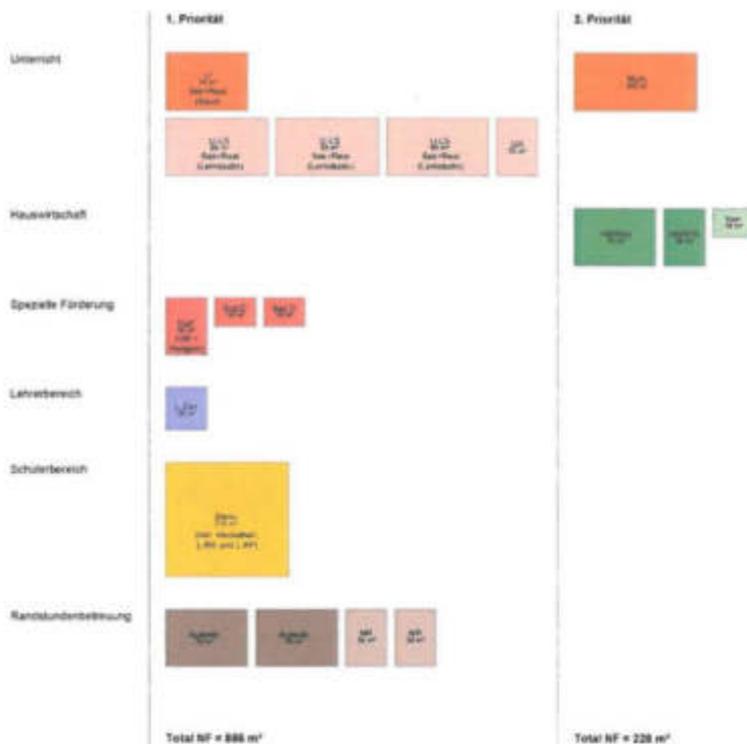


Abbildung 21: Grafisches Raumprogramm
Neubau 1. Etappe

Prüfung Ersatzneubau Hofmattstrasse 8 mit reduziertem Raumprogramm

Das oben abgebildete, reduzierte Raumprogramm der 1. Bauetappe könnte, wie die nachfolgende Machbarkeitsprüfung aufzeigt, auf dem Areal Hofmattstrasse 8 realisiert werden. Unter Berücksichtigung der Einhaltung eines Strassenabstandes von 4 m sowie eines Abstands von 7,5 m zu den bestehenden Gebäuden² ist voraussichtlich ein 4-geschossiges Gebäude notwendig, um die Räume der 1. Priorität unterzubringen.

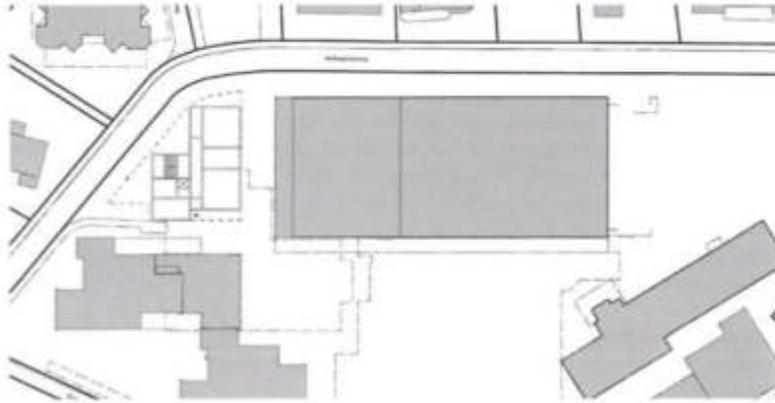


Abbildung 22: Situationsplan Neubau 1. Etappe



Abbildung 23: Neubau 1. Etappe
Erdgeschoss

² Der Gebäudeabstand in der Zone öffentlichen Interesses richtet sich insbesondere nach den brandschutztechnischen Vorschriften. Der Abstand von 7,5 m gilt, sofern eine Aussenwand eine brennbare äusserste Schicht aufweist.

AKK P

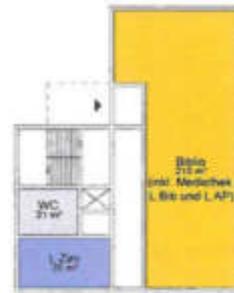


Abbildung 24: Neubau 1. Etappe
1. Obergeschoss

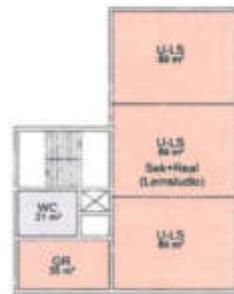


Abbildung 25: Neubau 1. Etappe
2. Obergeschoss

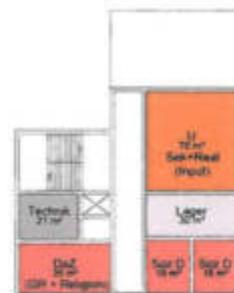


Abbildung 26: Neubau 1. Etappe
3. Obergeschoss

Der vorgeschlagene langfristige Ersatz der Gebäude Hofmatt 2 und 3 gemäss Strategievariante A beruht auf der Überlegung, dass grosse Investitionen in diese beiden Gebäude kaum sinnvoll sind (vgl. Kap. 3.2). Die Etappierung des Ersatzneubaus Hofmatt 2/3 in zwei Etappen erlaubt eine Reduktion der notwendigen Schulprovisorien während der Bauzeit, sofern der Ersatzneubau auf demselben Grundstück vorgesehen wird. Zusätzlich enthält der Ersatzneubau die Flächen, die in der ersten Bauetappe aufgrund der knappen Flächenverhältnisse nicht realisiert werden konnten (Räume der 2. Priorität).

Alternativ kann die Realisierung der zweiten Bauetappe auf einem anderen Grundstück erfolgen. Dies hätte einerseits den Vorteil, dass keine Provisorien für die Bauzeit der 2./3. Etappe benötigt werden, andererseits würde sich die heute knappe Aussenraumfläche auf dem Schulareal Hofmatt vergrössern.

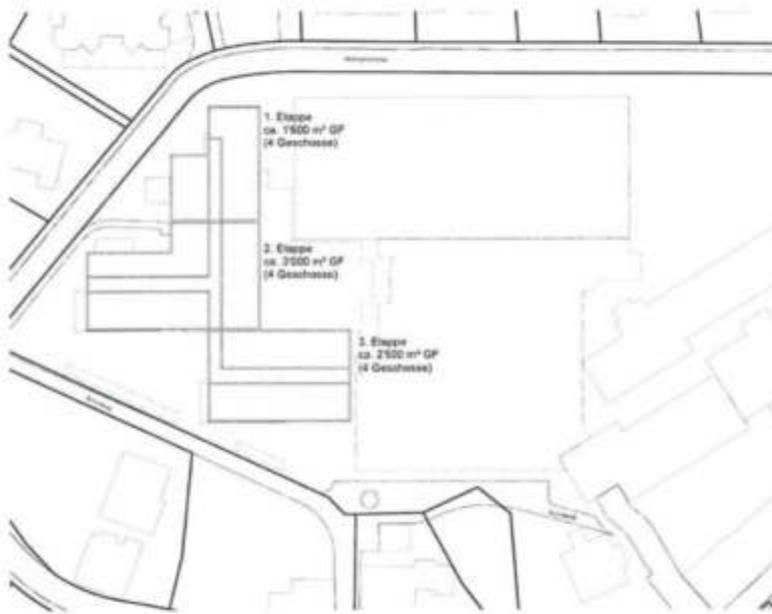


Abbildung 27: Situationsplan Neubauten
1. bis 3. Bauetappe

Plc W

5 Empfehlungen

5.1 Offene Punkte / notwendige Entscheidungen

Mit dem vorliegenden Bericht wird eine weitere Etappe der Schulraumplanung Oberägeri abgeschlossen. Jedoch konnten in diesem Rahmen noch nicht alle offenen Punkte geklärt bzw. entschieden werden. In einer Übersicht über die Potenziale der Schulraumplanung sind im Sinne einer Mindmap die nächsten notwendigen Entscheide aufgelistet (siehe Anhang zum Schlussbericht). Für die Realisierung der durch den Gemeinderat zur Weiterbearbeitung bestimmten Variante A (siehe Kap. 3.4) sind insbesondere folgende Entscheide zu fällen:

- Weiternutzung des Alten Schulhauses für Schulzwecke
- Unterbringung einer 2. Grundstufenklasse auf dem Schulareal Kirchmatt
- möglicher Landerwerb Lettersmatte zur Erweiterung des Schulareals (längerfristig; als Alternative zum Standort Hofmatt 2/3 für 2./3. Bauetappe)
- möglicher Landerwerb Grundstücke 347/348 zur Vergrößerung des Aussenraums des Schulareals Hofmatt

Ein Entscheidplan (ebenfalls im Anhang zum Schlussbericht) zeigt die notwendigen Entscheide mit ihren Abhängigkeiten untereinander sowie den zeitlichen Rahmen dafür auf.

5.2 Empfehlung Arbeitsgruppe

Die Arbeitsgruppe beantragt dem Gemeinderat die weitere Nutzung des Alten Schulhauses für Schulzwecke bis mindestens Fertigstellung der 2./3. Bauetappe sowie den Ausbau des Schulstandortes Kirchmatt für die Unterbringung einer zweiten Grundstufenabteilung. Anschliessend soll die Planung der 1. Bauetappe als Ersatzneubau für das Gebäude Hofmattstrasse 8 gemäss Strategievariante A und Machbarkeitsstudie mit dem reduzierten Raumprogramm und den Räumen der 1. Priorität (siehe Kap. 4.2) mittels eines geeigneten Verfahrens aufgegleist werden.

5.3 Weitere Planungsschritte

Für die Umsetzung der empfohlenen Strategie sind folgende nächste Planungsschritte notwendig:

- Kenntnisnahme des Berichts zur Schulraumplanung durch den Gemeinderat
- Füllen der Schlüsselentscheide durch den Gemeinderat (Weiternutzung Altes Schulhaus, Ausbau Standort Kirchmatt etc.; siehe Entscheidplan im Anhang)
- ggf. Erarbeitung von Alternativen zum empfohlenen Vorgehen
- Wahl eines geeigneten Verfahrens für die Vergabe der Planungsleistungen (Konkurrenzverfahren)
- Antrag Planungskredit (inkl. Konkurrenzverfahren) für Neubau
- ggf. Planung des Umbaus des Alten Schulhauses
- Prüfung / Planung allfälliger Provisorien
- Durchführung Konkurrenzverfahren, Planung 1. Bauetappe
- laufendes Monitoring der Schülerzahlen, periodische Nachführung der Schülerprognosen

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Verfahrensablauf Schulraumplanung Oberägeri | 9 |
| Abbildung 2: Perimeter Schulanlage Hofmatt | 10 |
| Abbildung 3: Bestandsaufnahme Aussenraum Hofmatt | 12 |
| Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan | 19 |
| Abbildung 5: Ausschnitt Baulinienplan | 19 |
| Abbildung 6: Ausschnitt Ortsbildschutz | 20 |
| Abbildung 7: Potenziale Schulareal Hofmatt | 21 |
| Abbildung 8: Zonenplan Gemeinde | 22 |
| Abbildung 9: Potenziale Gemeinde | 22 |
| Abbildung 10: Areal Hofmatt, Strategievariante A | 23 |
| Abbildung 11: Areal Hofmatt, Strategievariante B | 24 |
| Abbildung 12: Areal Hofmatt, Strategievariante C | 25 |
| Abbildung 13: Hofmatt 1 Erdgeschoss | 27 |
| Abbildung 14: Hofmatt 1 1. Obergeschoss | 27 |
| Abbildung 15: Hofmatt 1 2. Obergeschoss | 27 |
| Abbildung 16: Hofmatt 2 und 3 Untergeschoss | 28 |
| Abbildung 17: Hofmatt 2 und 3 Erdgeschoss | 28 |
| Abbildung 18: Hofmatt 2 und 3 1. Obergeschoss | 29 |
| Abbildung 19: Hofmatt 2 und 3 2. Obergeschoss | 29 |
| Abbildung 20: Hofmatt 2 und 3 3. Obergeschoss | 30 |
| Abbildung 21: Grafisches Raumprogramm Neubau 1. Etappe | 31 |
| Abbildung 22: Situationsplan Neubau 1. Etappe | 32 |
| Abbildung 23: Neubau 1. Etappe Erdgeschoss | 32 |
| Abbildung 24: Neubau 1. Etappe 1. Obergeschoss | 33 |
| Abbildung 25: Neubau 1. Etappe 2. Obergeschoss | 33 |
| Abbildung 26: Neubau 1. Etappe 3. Obergeschoss | 33 |
| Abbildung 27: Situationsplan Neubauten 1. bis 3. Bauetappe | 34 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tabelle 1: Empfohlene Aussenraumgrössen für Schulareale | 12 |
| Tabelle 2: Vergleich Empfehlungen Richtraumprogramme | 14 |
| Tabelle 3: Übersicht Raumbilanzierung | 18 |

PK N

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

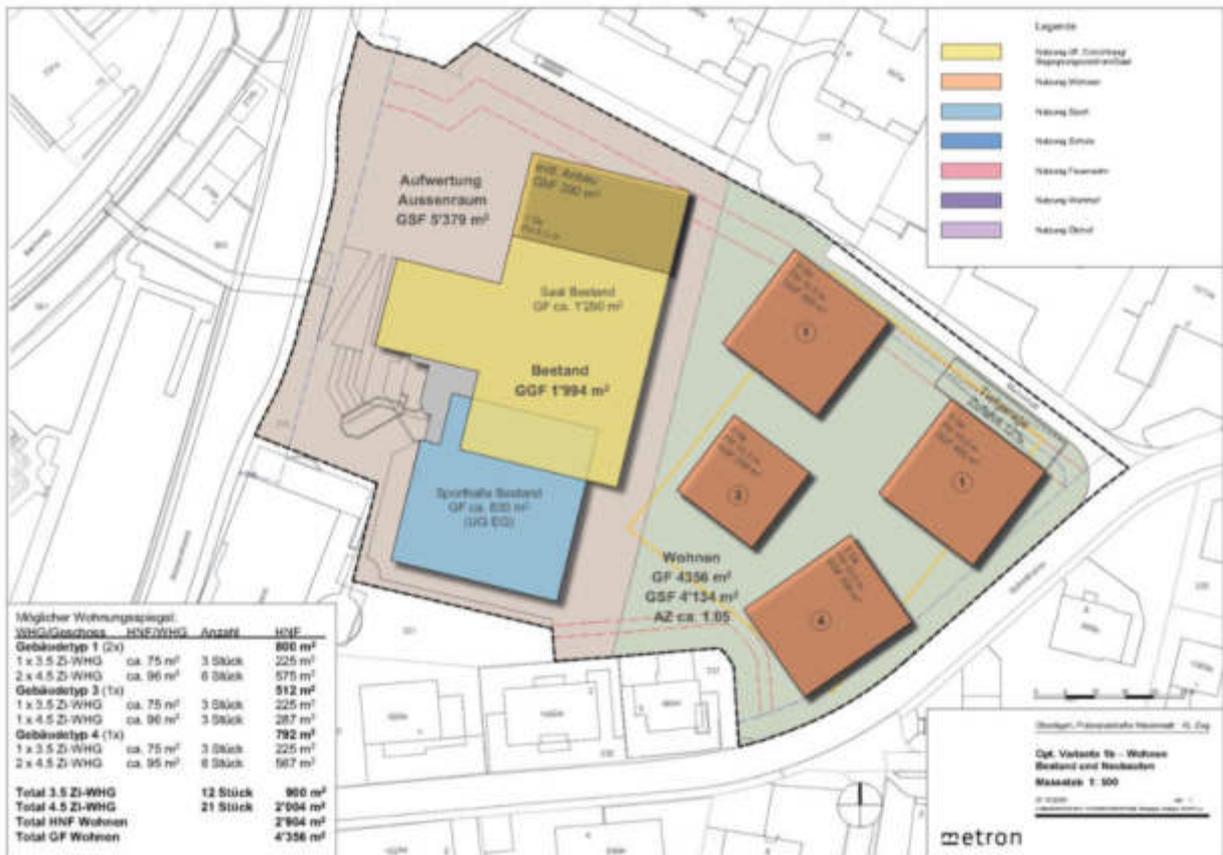
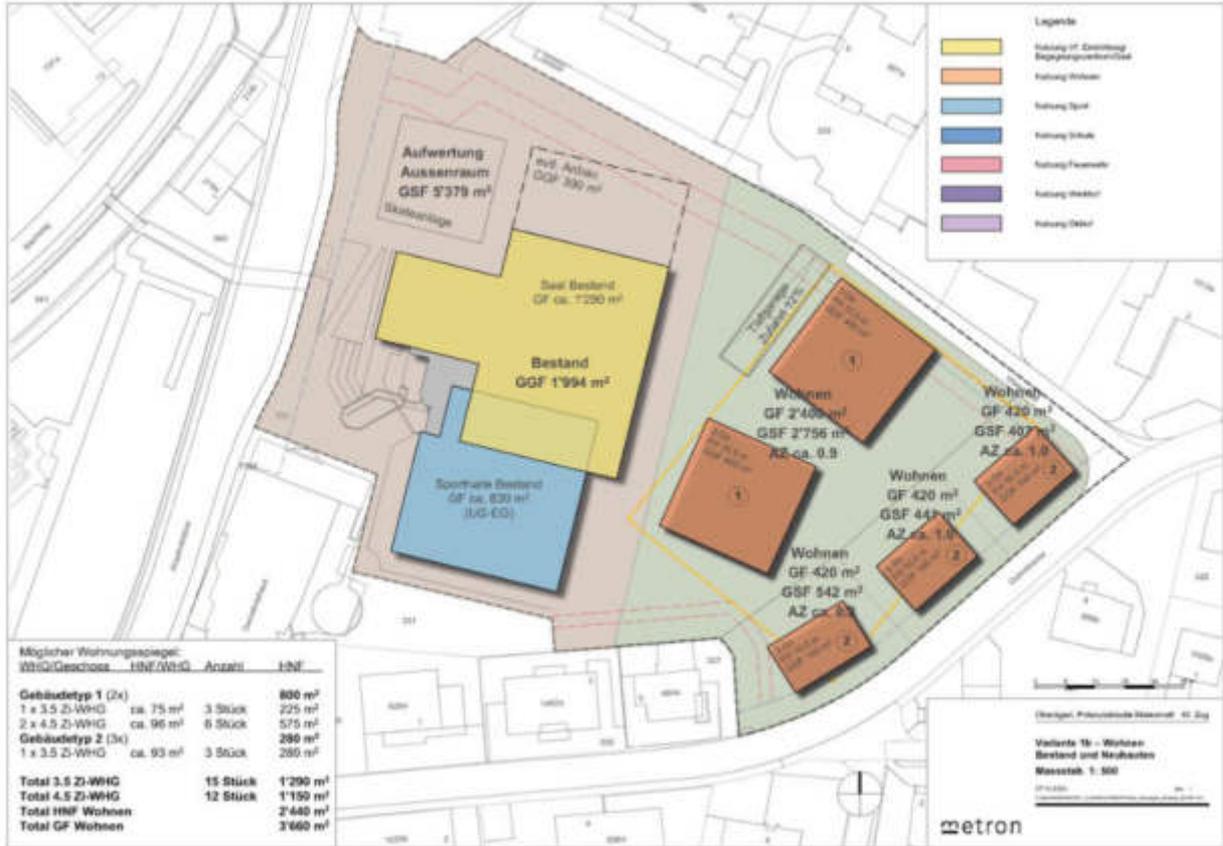
info@metron.ch
www.metron.ch

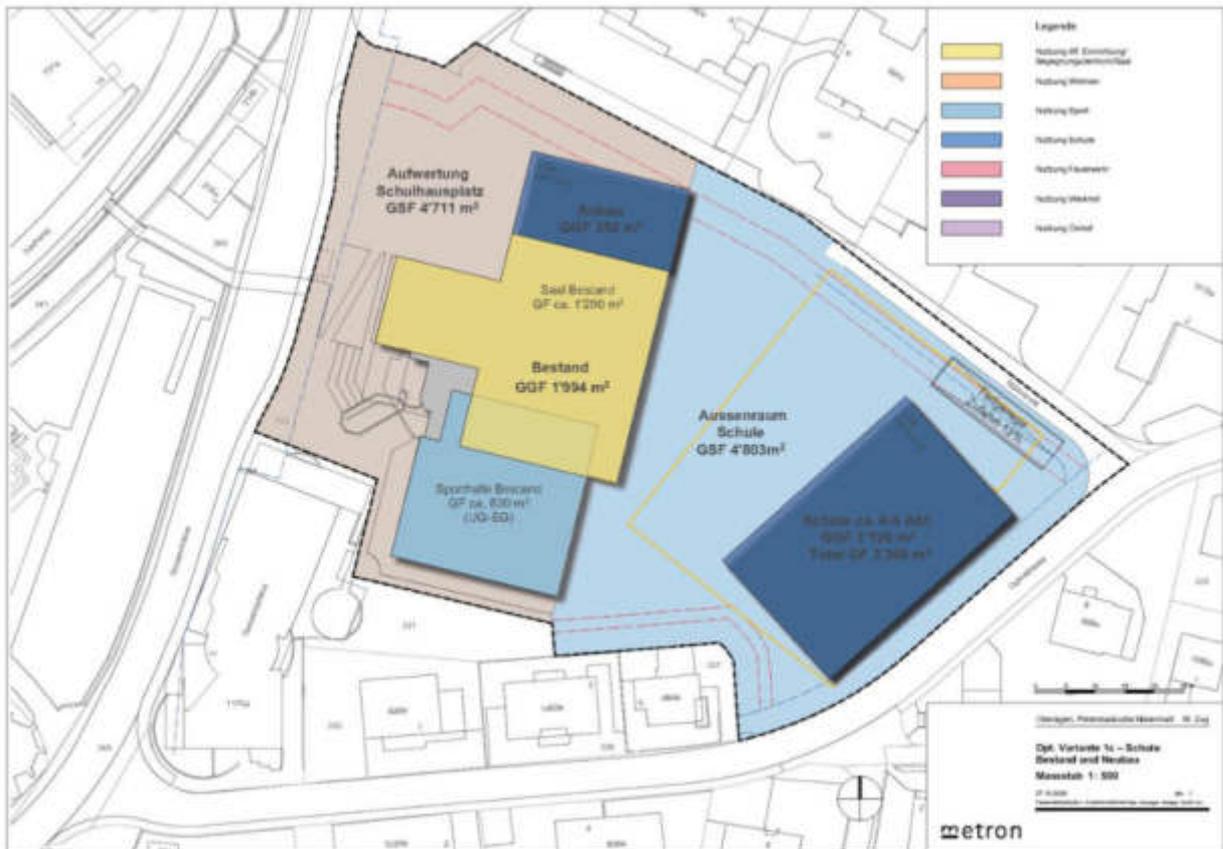
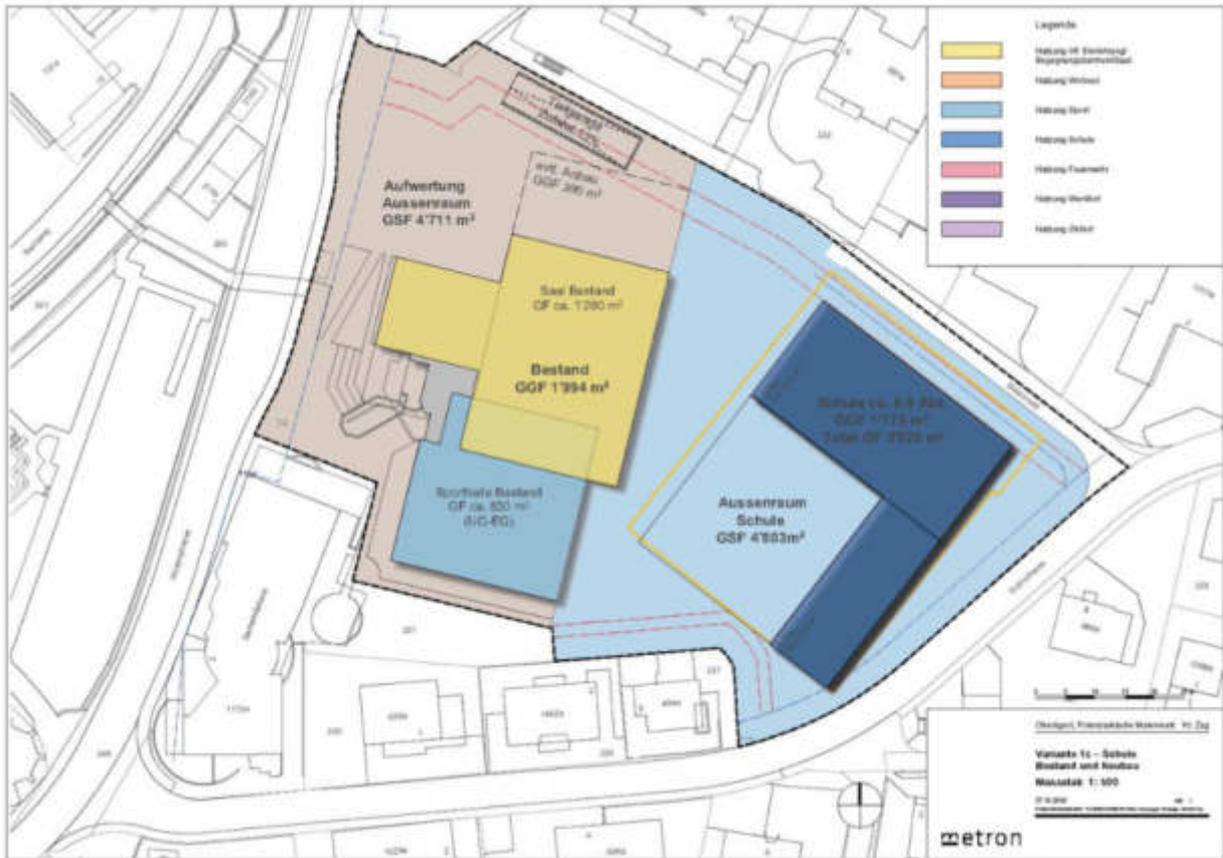
T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00

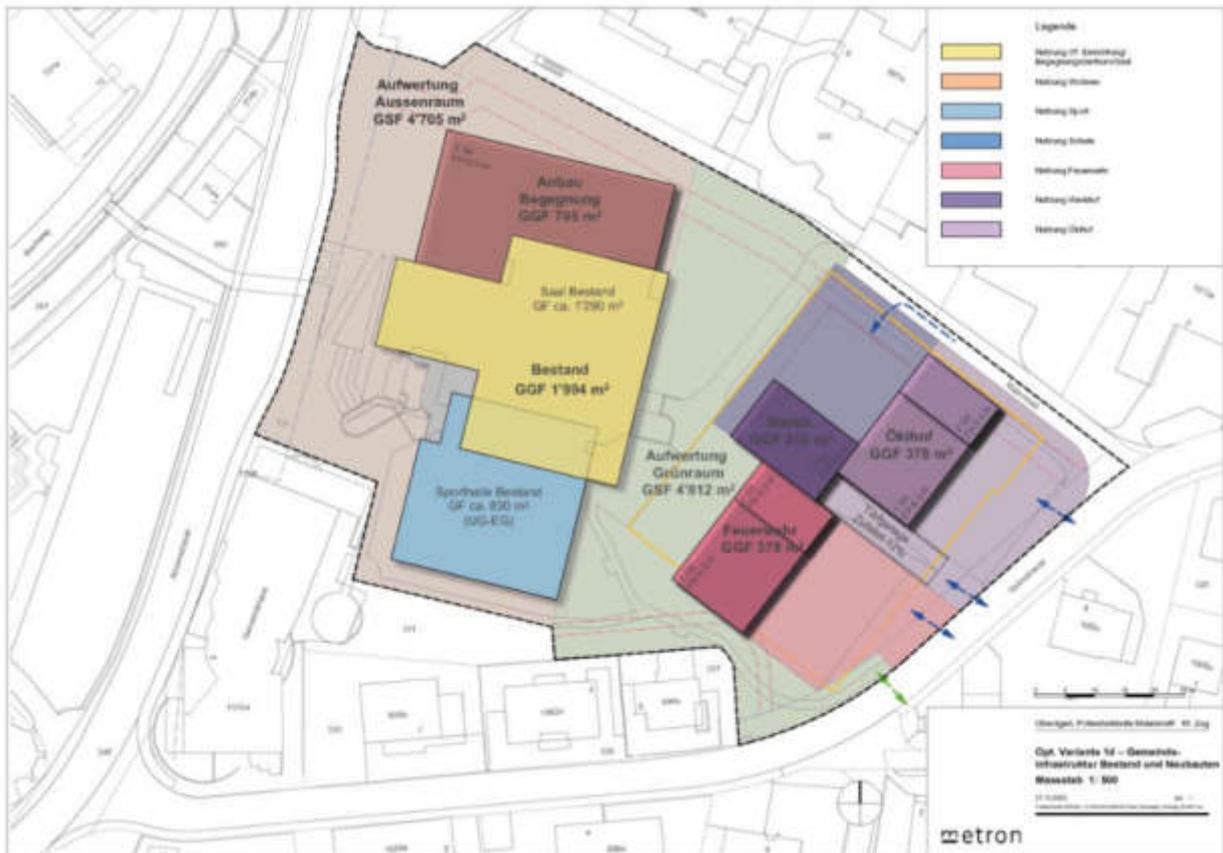
AM N

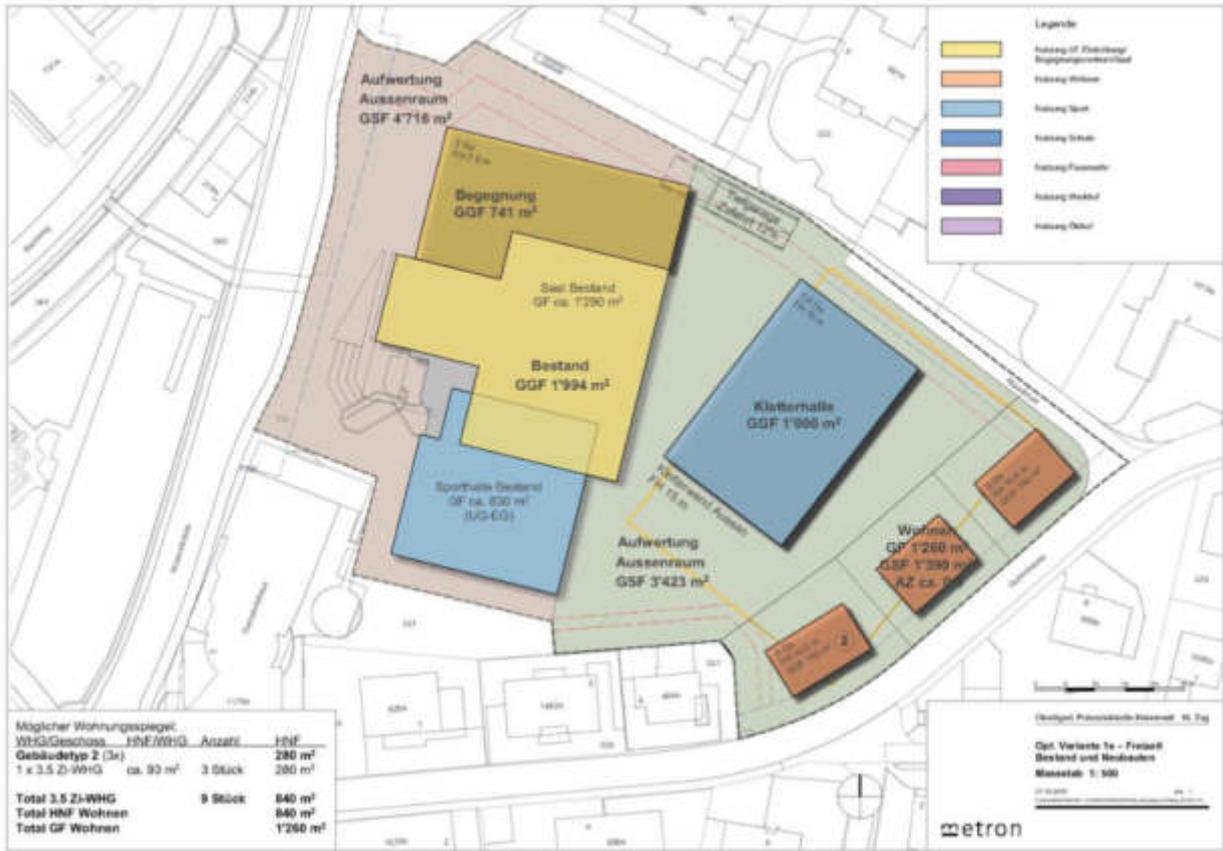
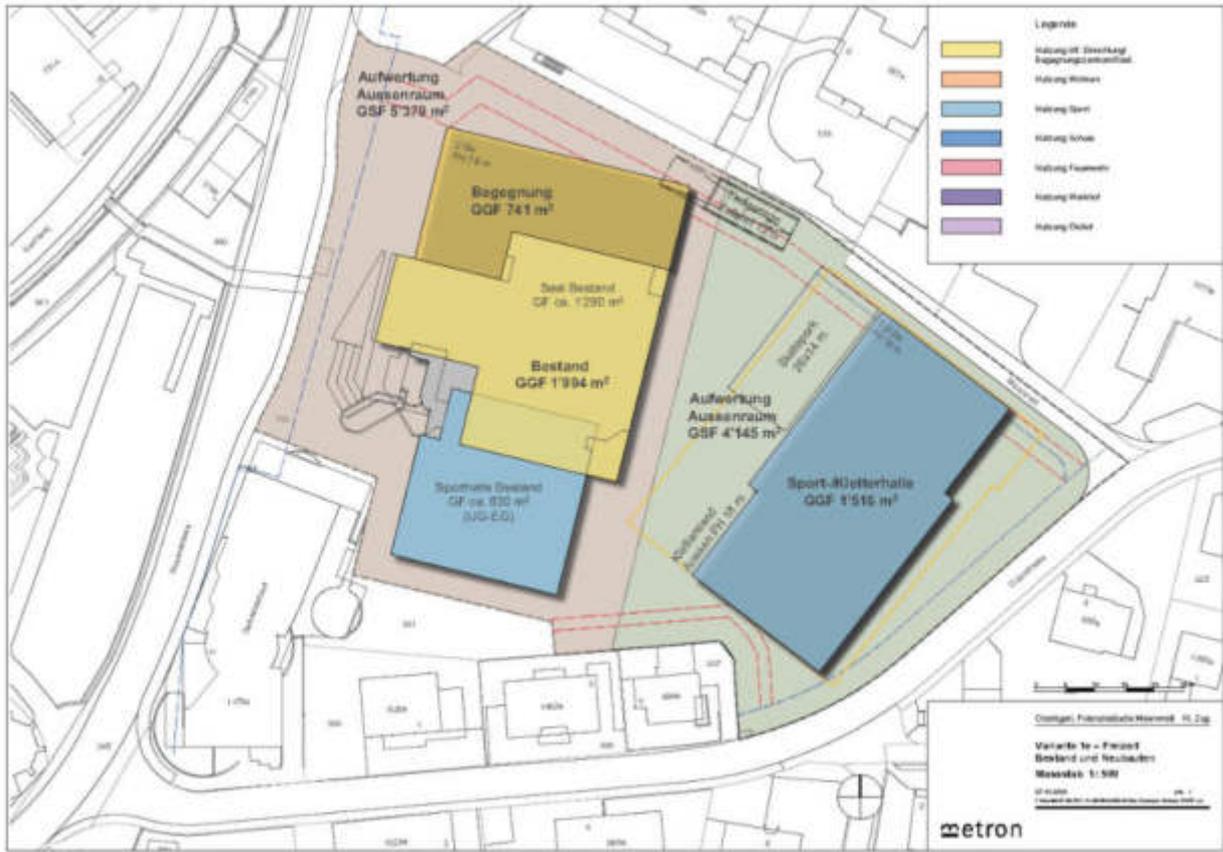
12.6 Potenzialstudie Maienmatt

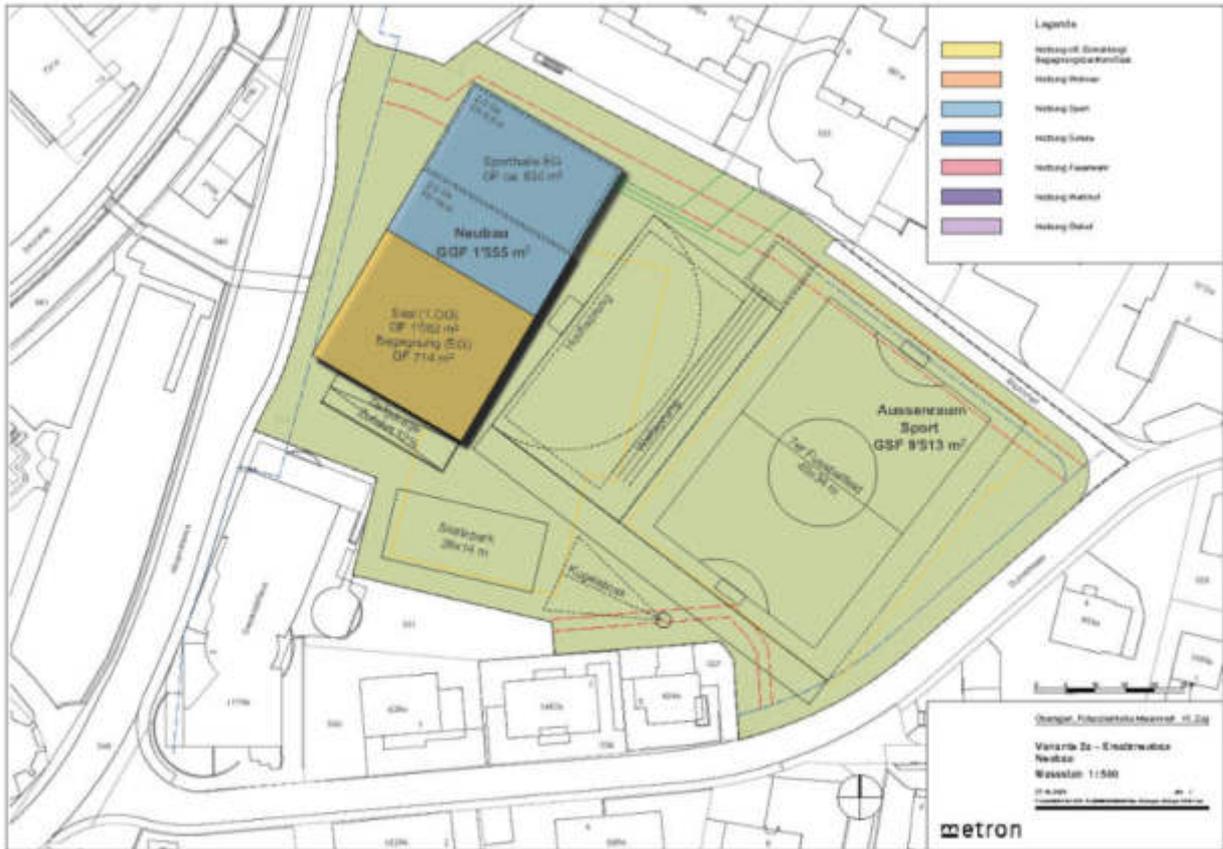


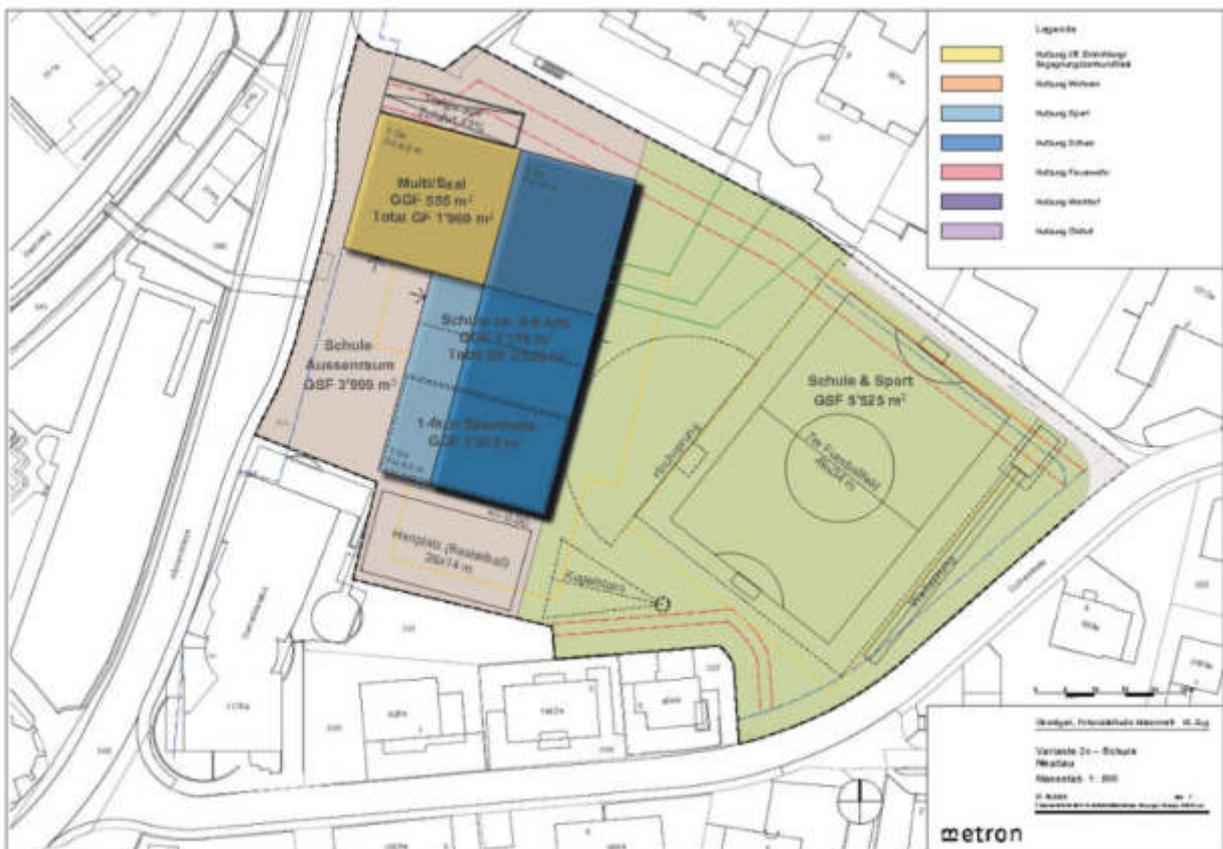
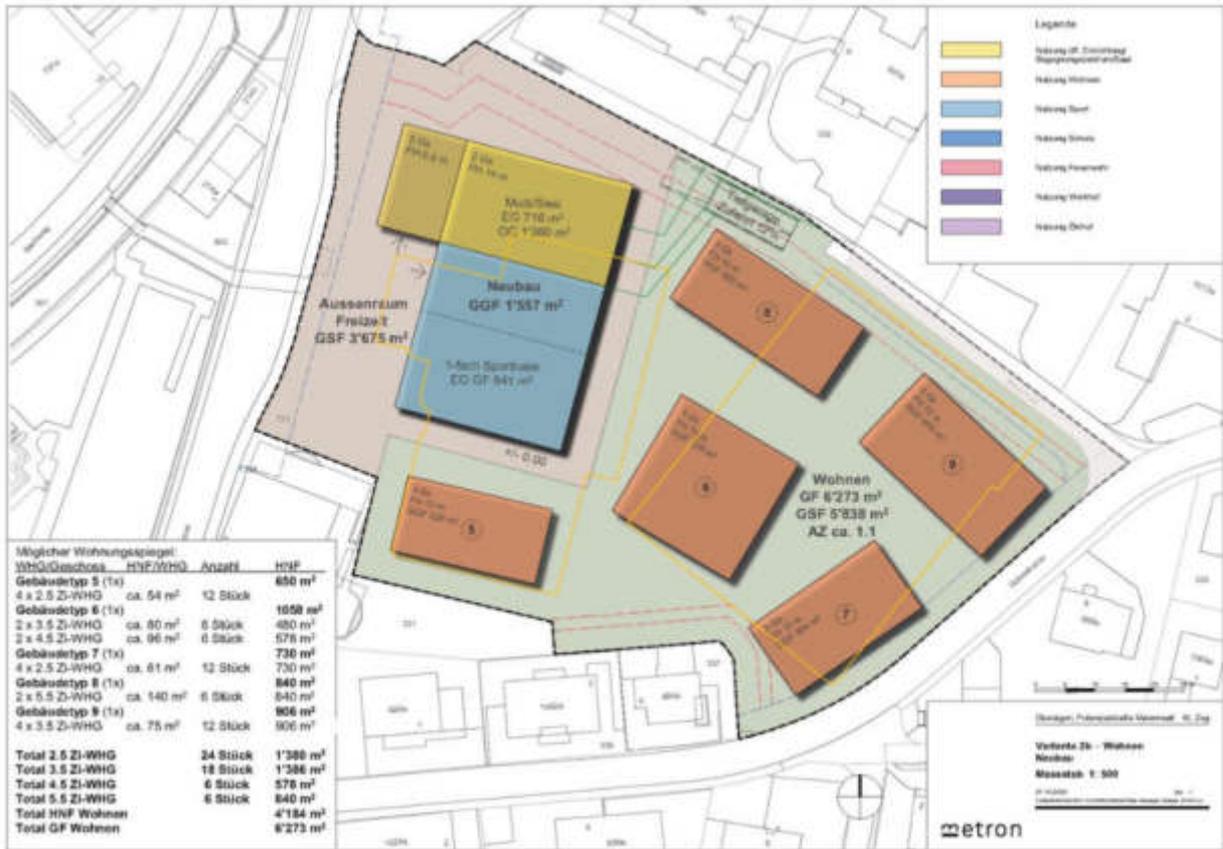


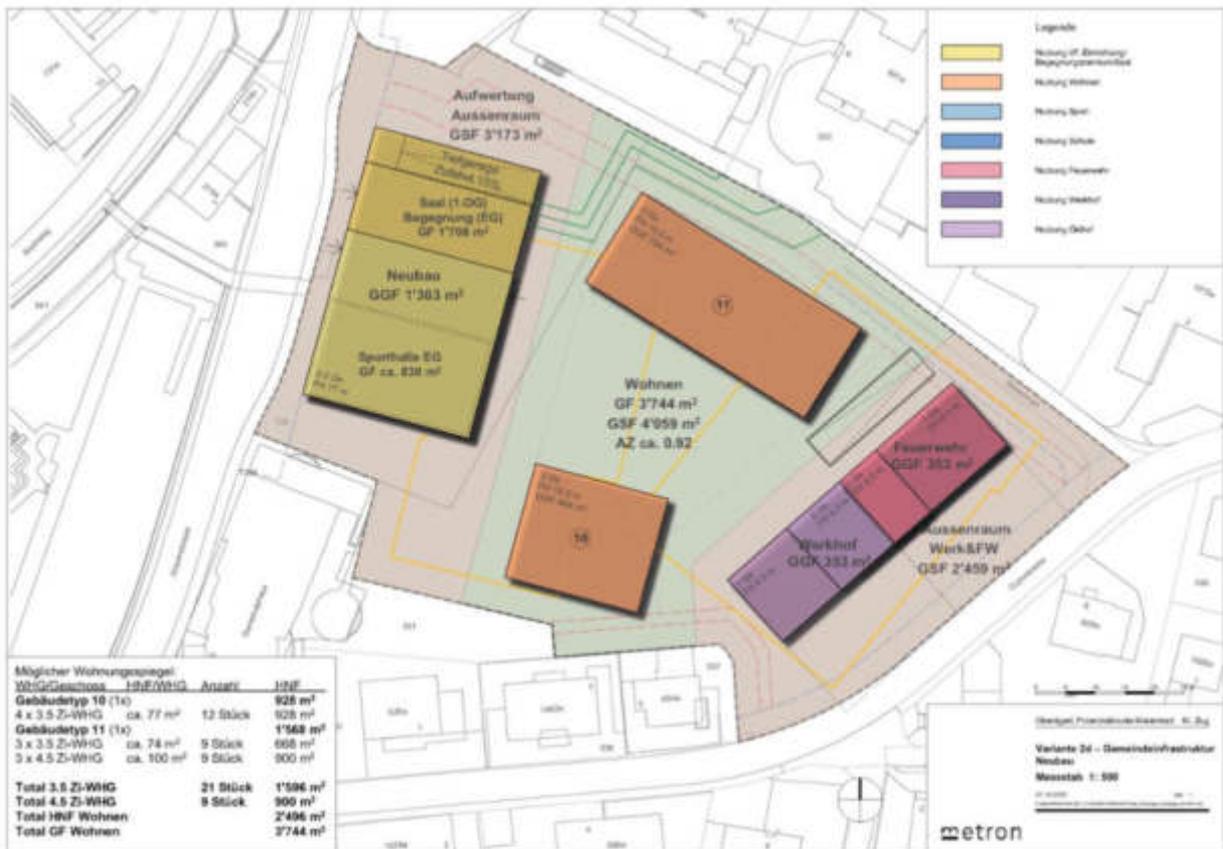
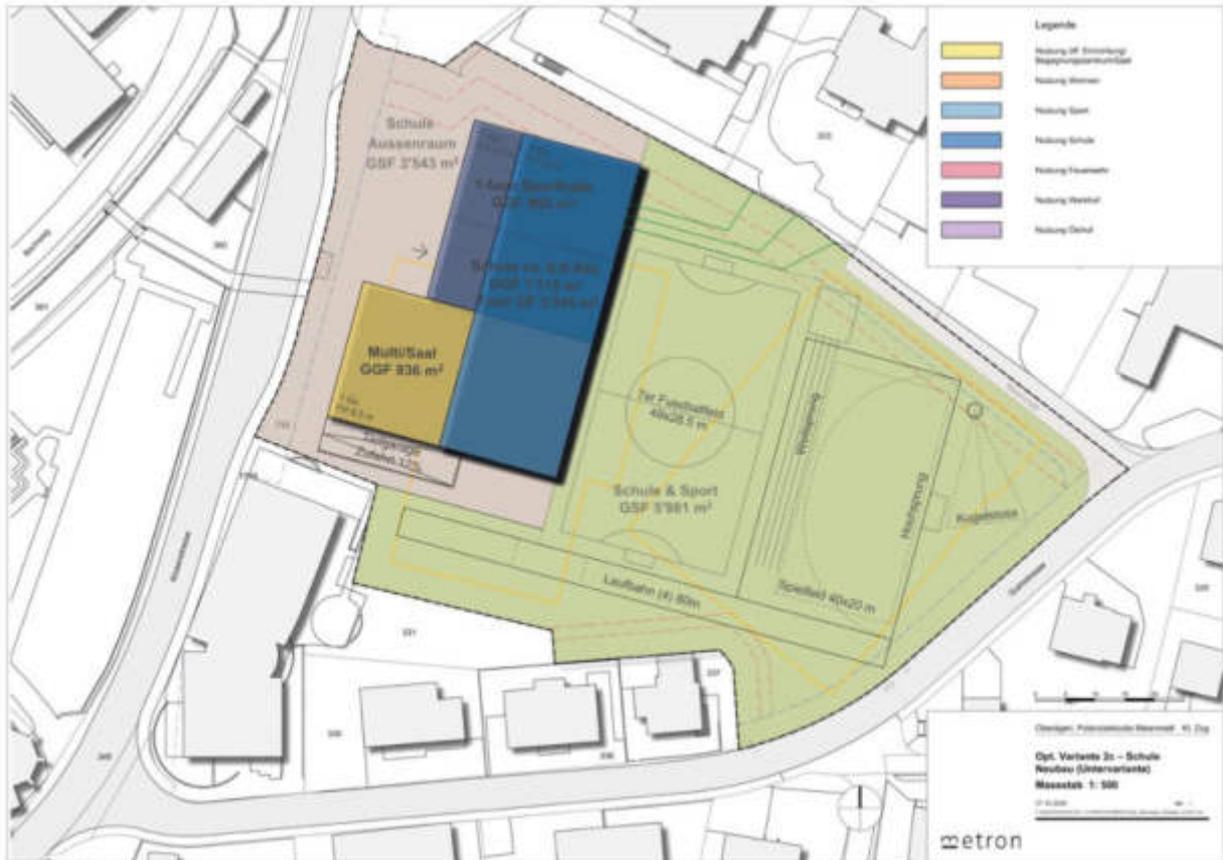


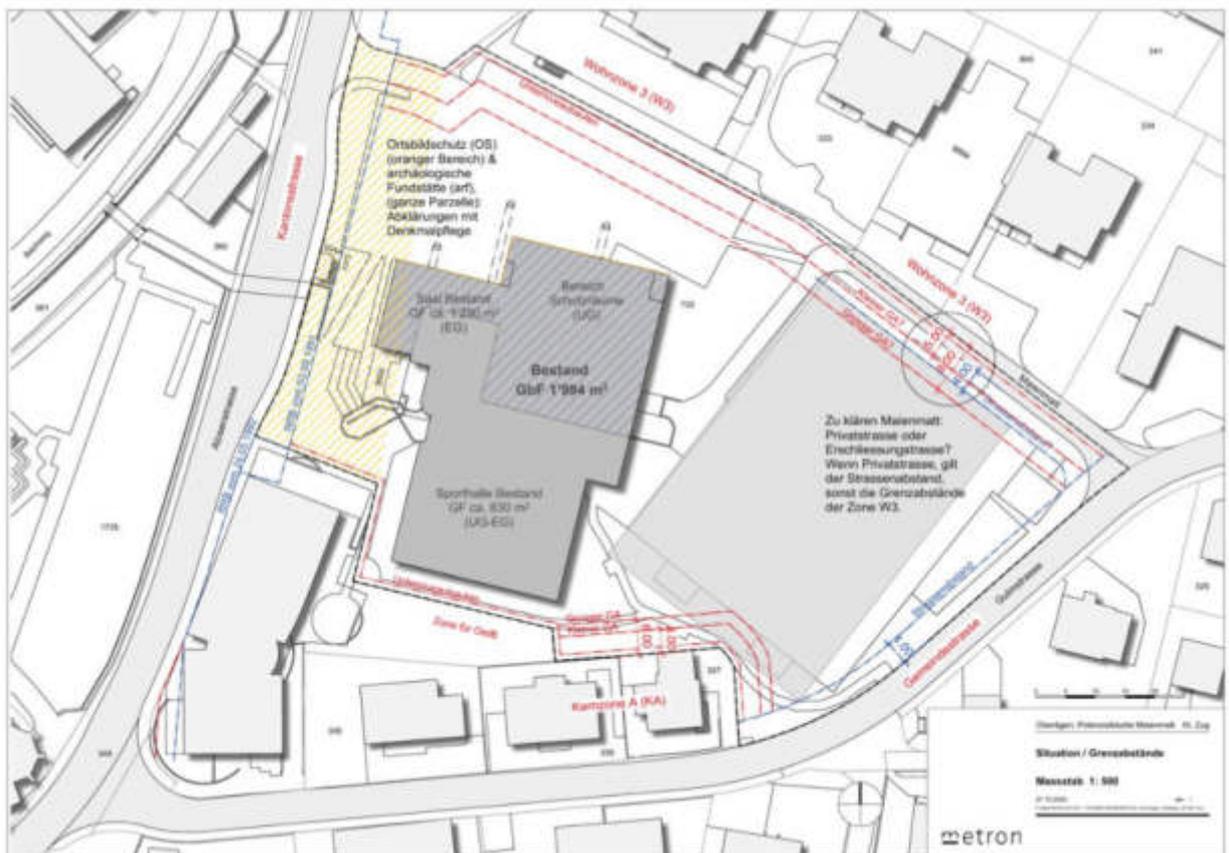
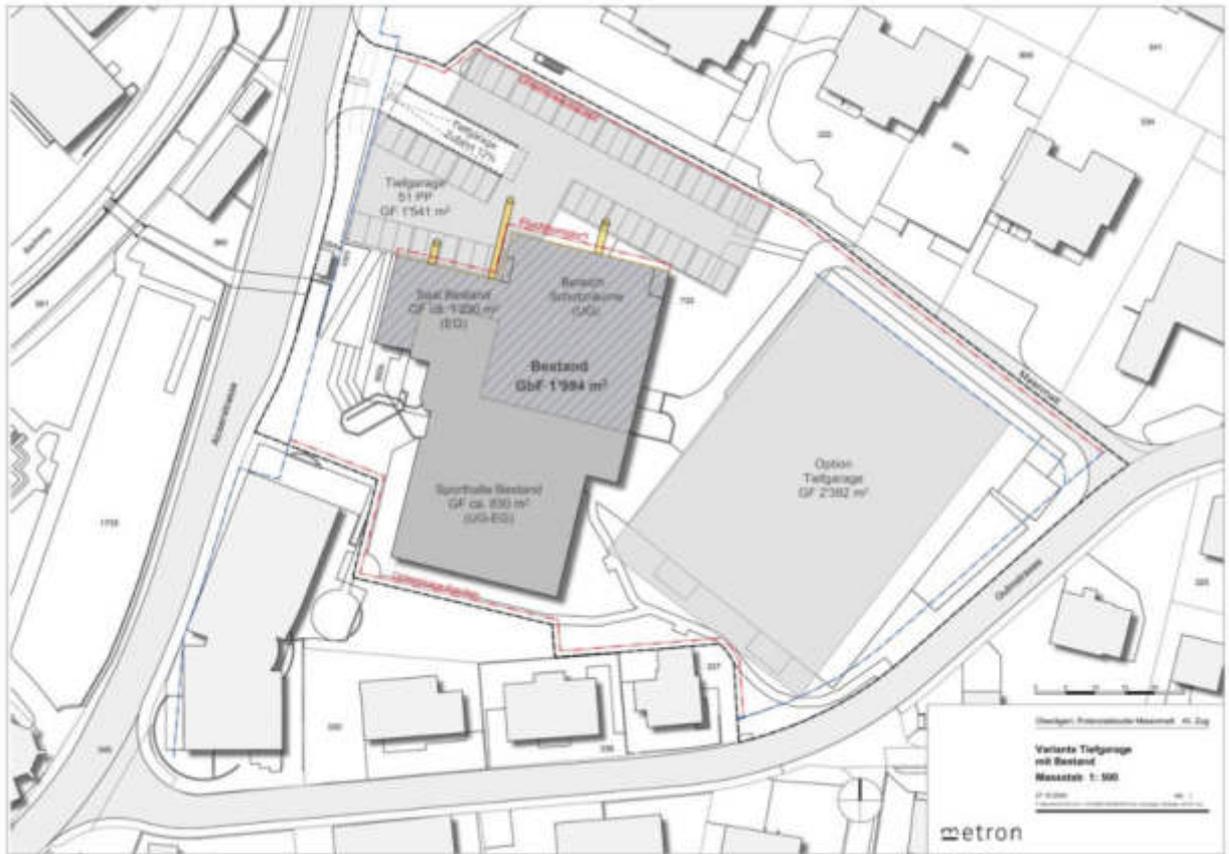












Schluethof Cham

Landwirtschaftliches Bildungs- und Beratungszentrum des Kantons Zug

Bergackerstrasse 42

CH-6330 Cham

E-Mail

raphael.vogel@zg.ch

Telefon

041 227 75 65

Cham, 20.04.2022

Gemeinde Oberägeri

z.H. Benno Hug

Alosenstrasse 2

6315 Oberägeri

Gutachten «Fruchtfolgefläche Neuaufnahme Morgarten»

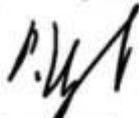
Im Auftrag der Gemeinde Oberägeri wurde das LBBZ Schluethof Cham am 18. März 2022 damit beauftragt, für die bestehende Fruchtfolgefläche «Tschupplen» einen adäquaten Ersatz zu beurteilen.

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen hat zum Ziel, bestehende Fruchtfolgeflächen zu schützen (ARE, 2020). Da dies wie im vorliegenden Fall leider nicht immer und überall möglich ist, muss eine alternative FFF (Fruchtfolgefläche) für die wegfallende Fläche «Tschupplen» (vgl. Anhang 4.5) gefunden werden. Dafür hat das LBBZ Schluethof Cham im Auftrag der Gemeinde Oberägeri die neu ins FF (Fruchtfolge)-Inventory aufzunehmende Fläche «Giselmatt» im Rahmen einer Feldbegehung und Bodenkartierung am 29. März 2022 besichtigt und beurteilt (vgl. Flächenvorschlag Anhang 4.6).

Mit der Parzelle «Giselmatt» konnte eine geeignete FFF gefunden werden, welche die Anforderungen des «Erläuterungsberichts Sachplan Fruchtfolgeflächen» erfüllt.

Mit freundlichen Grüssen

Raphael Vogel, LBBZ Schluethof Cham



Raphael Vogel

1 Qualitätskriterien für neu ins FFF-Inventar aufzunehmende Böden

Die Minimalanforderungen für neu ins FFF-Inventar aufzunehmende Flächen sind in Tabelle 1 ersichtlich. Die verschiedenen Parameter gemäss Tabelle 1 wurden auf der Fläche «Giselmatt» im Rahmen der Feldbesichtigung vom 29.03.2022 aufgenommen und anschliessend ausgewertet.

Zur Feststellung der Klimazone wurde die Klimateignungskarte für die Landwirtschaft ARE/BLW 1977 herbeigezogen (ARE/BLW, 2022).

Zur Feststellung der Hangneigung wurde der Geokatalog von swisstopo zur Hilfe genommen (ARE/BLW, 2022).

Zur Berechnung der Pflanzennutzbaren Gründigkeit wurde die Kartieranleitung «FAL24» als Referenz verwendet (Brunner, Jäggi, Nievergelt, & Peyer, 1997).

Tabelle 1: Minimalanforderungen für neu ins FFF-Inventar aufzunehmende Böden: Quelle: (ARE, 2020)

| Kriterium | Schwellenwert | Bemerkungen |
|------------------------------------|---|---|
| Klimazone | A / B / C / D1-4 | |
| Hangneigung | ≤ 18% | |
| Pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG) | ≥ 50 cm | |
| Schadstoffe gemäss VBBo | ≤ Prüfwert | Prüfwerte für Nahrungspflanzenanbau (VBBo, Anhang 1, Kapitel 12) |
| Zusammenhängende Fläche | Mind. 1 ha Grösse und geeignete Parzellenform | Flächen können unabhängig ihrer Grösse als FFF angerechnet werden, wenn sie an bestehende FFF angrenzen und mit diesen sowohl eine sinnvoll bewirtschaftbare Einheit bilden als auch eine Grösse von mindestens 1 ha aufweisen. |

2 Erhebung der Qualitätskriterien

2.1 Klimazone

Die neu erhobene Fläche «Giselmatt» liegt, genau wie die hinfallige Fläche «Tschupplen», in der Klimaeignungszone C5-6 gemäss der Klimaeignungskarte für die Landwirtschaft ARE/BLW 1977 im Anhang 4.1 (ARE/BLW, 2022). Entsprechend erfüllen beide Flächen die Anforderungen des ARE.

2.2 Hangneigung

Die neu erhobene Fläche «Giselmatt» liegt, genau wie die hinfallige Fläche «Tschupplen», in der Zone mit Hangneigung <18%. Dies ist aus dem Datensatz «Hanglagen» (GeoIV 152.1) zu entnehmen (vgl. Anhang 4.2) und konnte vor Ort auch visuell bestätigt werden.

2.3 Pflanzennutzbare Gründigkeit

Die PNG (pflanzennutzbare Gründigkeit) der bisherigen FFF «Tschupplen» beträgt gemäss den 3 Bohrungen im Mittel 62cm (vgl. Tab. 2 und Anhänge 4.3). Dem gegenüber beträgt die PNG bei der neu zu erfassender Parzelle «Giselmatt» gemäss den 4 Bohrungen im Mittel bei 103cm. Unterschiede sind vor allem auf den besseren Wasserhaushalt bei der Parzelle «Giselmatt» zurückzuführen. Beide Flächen erfüllen demzufolge das Minimum gemäss ARE von >50cm (ARE, 2020).

Tabelle 2: Zusammenfassung der PNG gemäss Berechnungen in Anhang 4.3

| Standort | Profil | PNG |
|------------|-------------------|--------------|
| Tschupplen | 1 | 59.685 |
| | 2 | 70.1 |
| | 3 | 54.822 |
| | Mittelwert | 61.5 |
| Giselmatt | 4 | 100.54 |
| | 5 | 101.37 |
| | 6 | 101.96 |
| | 7 | 107.48 |
| | Mittelwert | 102.8 |

2.4 Schadstoffe gemäss VBBo

Der Erläuterungsbericht zum Sachplan Fruchtfolgeflächen 2020 schreibt vor, dass Schadstoffe «...bei begründetem Verdacht... gemäss VBBo gezielt zu erheben...» sind. (ARE, 2020). Der Kataster belasteter Standorte des Geokatalogs zugmap.ch definiert auf der neuen Fläche «Giselmatt» keinen belasteten Standort (vgl. Anhang 4.4) (GIS Kanton Zug, 2022). Entsprechend kann bei der Feststellung der FFF-Neueinteilung gemäss Erläuterungsbericht auf weitere Massnahmen in diesem Bereich verzichtet werden.

2.5 Zusammenhängende Fläche

Die neu ins Inventar aufzunehmenden FFF müssen eine zusammenhängende Mindestfläche von 1 ha aufweisen. Dies ist im vorliegenden Fall gemäss der Vorschlag-Skizze (vgl. Anhang 4.6) der Fall.

3 Literaturverzeichnis

ARE, B. f. (2020). *Sachplan Fruchtfolgeflächen - Erläuterungsbericht*. Bern.

ARE/BLW. (25. 03 2022). *map.geo.admin.ch*. Von <https://map.geo.admin.ch> abgerufen

Brunner, J., Jäggi, F., Nievergelt, J., & Peyer, K. (1997). *Kartieren und Beurteilen von Landwirtschaftsböden*. Zürich-Reckenholz: Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarökologie und Landbau (FAL).

GIS Kanton Zug. (2022). *www.zugmap.ch*. Von <https://zugmap.ch> abgerufen

4 Anhang

4.1 Klimazone



4.3 Pflanzennutzbare Gründigkeit

Berechnung Pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG)

| Profil-Nr. | Horizont | Mächtigkeit (cm) | Korrekturfaktor Skelett | Korrekturfaktor Ver-nässung / Bodenge-füge | PNG (cm) |
|----------------------------------|--------------|------------------|-------------------------|--|---------------|
| Tschupplen | | | | | |
| 1 | Ah | 20 | 0.99 | 1 | 19.8 |
| 1 | Bgw | 30 | 0.99 | 0.65 | 19.305 |
| 1 | CBgg | 60 | 0.98 | 0.35 | 20.58 |
| 1 | Total | | | | 59.685 |
| 2 | Ah | 25 | 0.99 | 1 | 24.75 |
| 2 | AB | 7 | 0.95 | 1 | 6.65 |
| 2 | Bg | 38 | 1 | 0.65 | 24.7 |
| 2 | CBgg | 40 | 1 | 0.35 | 14 |
| 2 | Total | | | | 70.1 |
| 3 | Ah | 20 | 0.99 | 1 | 19.8 |
| 3 | Bg | 12 | 0.99 | 0.65 | 7.722 |
| 3 | CBgg | 78 | 1 | 0.35 | 27.3 |
| 3 | Total | | | | 54.822 |
| Mittelwert PNG Tschupplen | | | | | 61.5 |

| Profil-Nr. | Horizont | Mächtigkeit (cm) | Korrekturfaktor Skelett | Korrekturfaktor Ver-nässung / Bodenge-füge | PNG (cm) |
|---------------------------------|--------------|------------------|-------------------------|--|---------------|
| Giselmatt | | | | | |
| 4 | Ah | 20 | 0.98 | 1 | 19.6 |
| 4 | Bw | 20 | 0.96 | 1 | 19.2 |
| 4 | CBw | 70 | 0.98 | 0.9 | 61.74 |
| 4 | Total | | | | 100.54 |
| 5 | Ah | 20 | 0.98 | 1 | 19.6 |
| 5 | Bw | 20 | 0.97 | 1 | 19.4 |
| 5 | CBw | 70 | 0.99 | 0.9 | 62.37 |
| 5 | Total | | | | 101.37 |
| 6 | Ah | 30 | 0.99 | 1 | 29.7 |
| 6 | Bw1 | 20 | 0.94 | 1 | 18.8 |
| 6 | Bw2 | 60 | 0.99 | 0.9 | 53.46 |
| 6 | Total | | | | 101.96 |
| 7 | Ah | 39 | 0.99 | 1 | 38.61 |
| 7 | Bw1 | 12 | 0.97 | 1 | 11.64 |
| 7 | Bw2 | 59 | 0.97 | 1 | 57.23 |
| 7 | Total | | | | 107.48 |
| Mittelwert PNG Giselmatt | | | | | 102.8 |

4.3.1 Profilblätter 1-3, Parzelle «Tschuppen»

①

| Situation | | Topographie / Geologie | | Titeldaten | | | | | | | |
|--|------------|------------------------------|--------------------|---|---------------------|--------------------------------|-----------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| | | | | Datenschlüssel | Projekt-Nr. | Profilart | Pädologie | Datum | Profilbezeichnung | | |
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | |
| | | | | | | H | H | 23.05.2022 | | | |
| | | 8. Polit. Gem. / 9. Kanton | | Oberägeri | | | | | 10. Gem. Nr. | | |
| | | 11. Ort / Flurname | | Tschuppen | | | | | | | |
| | | 12. Blatt-Nr. / 1:25'000 | | Koordinaten | | 12+70 05 48 8 274, 19 K | | | | | |
| | | 15. Kartierungscode | | | | | | | | | |
| Bemerkungen | | Bodenbezeichnung | | | | | | | | | |
| | | | | Bodentyp | | 18 | | V | | | |
| | | | | Unterart | | | | | | | |
| | | | | Stabilität | | 18 | | D | | | |
| | | | | Feinerdefrüherung | | 21 | | L | | | |
| | | | | Wasserhaushaltsgruppe / | | | | | | I | |
| | | | | Pflanzennutzbare Grundhöhe | | cm | | 60 | | 24 | |
| | | | | Neigung | | 25 | | 2 | | 26 | |
| | | | | Geländeform | | | | | | 26 | |
| Profilskizze | | | | | | | | | | | |
| Horizont | | Profilskizze | | Gefüge | | Ton | | Schluff | | Sand | |
| Nr. | Tiefe | Bezeichnung | Gefüge | Ton organ. % | Ton % | Schluff % | Sand % | Kies (0-2.5) Vol. % | Steine (2-5cm) Vol. % | Kalk CaCO ₃ % | pH CaCl ₂ |
| | 0 | Wühlmarken | Sp/ks | 4.5 | 21 | 32 | 47 | 1 | 0 | 2 | 6.5 |
| | 10 | Ah | Sp/ks | 4.5 | 21 | 32 | 47 | 1 | 0 | 2 | 6.5 |
| | 20 | Bsw | Sp/ps | 1 | 21 | 32 | 47 | 1 | 0 | 3 | 7 |
| | 50 | Bw | Ps/bs | 0.5 | 19 | 29 | 52 | 2 | 0 | 3 | 7 |
| Profilhöhe | | | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | | | |
| Standort | | | | | | Bewertung / Eignung | | | | | |
| Höhe ü. M. m | Exposition | Klima- eignungszone | Vegetation zone | Ausgangs- material | Landsch. element | Nutzungs- gebiet | Stufe | Boden- punktzahl | Eignung | Eignungs- klasse | |
| 750 | NW | C5-G | W1 | MO | TM | 2 | 73 | 74 | 75 | 76 | |
| Nutzungsbeschränkungen / Meliorationen | | | | | | | | | | | |
| Kornzustand | | Limierungen | | Nutzungsbeschränkung | | Meliorationen festgestellte | | empfohlene | | Düngemittel fest / flüssig | |
| 66 | | 67 | | 68 | | 69 | | 70 | | 71 | |
| 1 | | F.K.P. | | VW | | | | | | | |
| Weid | | | | | | | | | | | |
| Humus- form | Bestand | Baumhöhe, m gem. / gesch. | | Vorrat, m ³ /ha gem. / gesch. | | Alter, J gem. / gesch. | | Gesell- schaft | | Geignete Baumarten | |
| 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | 109 | | 110 |
| * | * | | | | | | | | | | |

Agronomie FAL, Bodenlehre, Edggenössische Forschungsanstalt für Agrarbiologie und Landbau, CH-8048 Zürich, v. 0/05

②

| Situation | | Topographie / Geologie | | Titeldaten | | | | | | | | | |
|--|-------------|------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------|---------------------|-----------|---------------------|--------------------------------|--------------------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| | | | | Datenschlüssel | Projektnr. | Profilart | Profilnr. | Datum | Profilbezeichnung | | | | |
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | |
| | | | | 8 | 9. Kart. Gem. Oberägeri | | | | 10. Gem. Nr. | | | | |
| | | | | 11 | Ort Flurname Tschuggelen | | | | 12 | | | | |
| | | | | 13 | Blatt-Nr. 1:25'000 | Koordinaten | 13 | 690 078 | 719 | 135 | | | |
| | | | | 15 | Kartierungscode | | | | | | | | |
| Bemerkungen | | Bodenbezeichnung | | | | | | | | | | | |
| | | | | Bodentyp | 16 | V | | | | | | | |
| | | | | Untertyp | | | | | | | | | |
| | | | | Skelotgehalt | 18 | 0 | | | | | | | |
| | | | | Feinerdekorung | 21 | L | | | | | | | |
| | | | | Wasserhaushaltsgruppe / | | | | | 23 | 1 | | | |
| | | | | Pflanzennutzbare Grundigkeit | | | | | om | 70 | | | |
| | | | | Neigung | 25 | 3 % | | Geländeform | d | | | | |
| Profilskizze | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | 28 | 29/30 | 31/32 | 33/34 | 35/36 | 37/38 | 39/40 | 41 (43) | 42 | 44/45 | 46/47 | 48 - 55 | 56 |
| Horizont | | Profilskizze | Gefüge | organ. Sub. % | Ton % | Schluff % | Sand % | Kies (0-2-5) Vol. % | Steine (>5cm) Vol. % | Kalk CaCO ₃ % | pH CaCl ₂ | Farbe (Munsell) | Proben Bemerkungen |
| 0 | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | | Al _h | | Sp3 | 35 | 21 | 34 | 45 | 1 | 0 | 6 | | |
| 25 | | | | | | | | | | | | | |
| 32 | | AB | | P4/P5 | 1 | 16 | 33 | 51 | 5 | 1 | 6.5 | | |
| 40 | | | | | | | | | | | | | |
| 50 | | B ₃ | | P4/P5 | 35 | 21 | 34 | 45 | 0 | 0 | 6 | | |
| 70 | | | | | | | | | | | | | |
| 80 | | CE ₃ | | P05 | | | | | | | | | |
| 90 | | | | | | | | | | | | | |
| 100 | | | | | | | | | | | | | |
| 110 | | | | | | | | | | | | | |
| 120 | | | | | | | | | | | | | |
| 140 | | | | | | | | | | | | | |
| 160 | | | | | | | | | | | | | |
| 180 | | | | | | | | | | | | | |
| Profiltiefe | | | | | | | | | | | | | |
| 57 | | | | | | | | | | | | | |
| Standort | | | | | | Bewertung / Eignung | | | | | | | |
| Höhe ü. M. m | Exposition | Klimaeignungszone | Vegetationsklasse | Ausgangsmaterial | Landsch. element | Nutzungsgebiet | Stufe | Bodenpunktzahl | Eignung | Eignungsklasse | | | |
| 58 | SE | 60 | 61 | 62/63 | 64 | 65 | 73 | 74 | 75 | 76 | | | |
| 772 | NW | Cs-b | LW | MD | TM | Z | | | | | | | |
| Nutzungsbeschränkungen / Meliorationen | | | | | | | | | | | | | |
| Krumenzustand | Limierungen | | Nutzungsbeschränkung | | | Meliorationen | | Düngereinsatz | | | | | |
| 66 | 67 | | 68 | | | festgesetzt | | empfohlene | | Düngereinsatz fest | | | |
| 1 | FER | | VW | | | | | 70 | | 71 | | | |
| Wald | | | | | | | | | | | | | |
| Humusform | Bestand | Baumhöhe, m gesch. | Vorrat, m ³ /ha gesch. | Alter, J gesch. | Gesellschaft | Geeignete Baumarten | | | Prod.-fähigkeit Stufe / Punkte | | | | |
| 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 109 | | | 110 | | | |
| | | | | | 107 | | | | 111 | | | | |

Agrarsoope FAU, Rechenholz, Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarökologie und Landbau, CH-8046 Zürich, v. 005

3

| Situation | | Topographie / Geologie | | | | Titel Daten | | | | | | | | | |
|--|-------|------------------------|-------------------|----------------------|------------------|------------------------------|----------------|---------------------|----------|---------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|-----------------|--------------------|
| | | | | | | Datenschlüssel | Projekt-Nr. | Profilart | Pedologe | Datum | | Profilbezeichnung | | | |
| | | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | |
| | | | | | | | | H | RV | 29 | 05 | 2022 | | | |
| 8 | | 9 | | | | 10 | | 11 | | 12 | | 13 | | | |
| Polit. Gem. / Kart. Nr. | | Ort / Flurname | | | | Blatt-Nr. / 1:25'000 | | Koordinaten | | Kartierungscode | | | | | |
| | | Oberögen | | | | Tschappelen | | 13 | | 691 009 747 154 | | | | | |
| Bemerkungen | | Bodenbezeichnung | | | | Bodentyp | | 16 | | V | | | | | |
| | | | | | | Untertyp | | | | | | | | | |
| | | | | | | Sklettgehalt | | 19 | | G | | | | | |
| | | | | | | Feinvertekörnung | | 21 | | L | | | | | |
| | | | | | | Wasserhaushaltsgruppe / | | | | | | I | | | |
| | | | | | | Pflanzennutzbare Gründigkeit | | cm | | 55 | | | | | |
| | | | | | | Neigung | | 25 | | 5 % | | Geländeform | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| Profilskizze | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | 28 | 29/30 | 31/32 | | 33/34 | 35/36 | 37/38 | 39/40 | 41 (43) | 42 | 44/45 | 46/47 | 48 - 55 | 56 | |
| Horizont | | Profilskizze | | Gefüge | | organ. Sub. % | Ton % | Schluff % | Sand % | Kies (0.2-5) Vol. % | Steine (>5cm) Vol. % | Kalk CaCO ₃ % | pH CaCl ₂ | Farbe (Munsell) | Proben Bemerkungen |
| Nr. | Tiefe | Bezeichnung | | | | | | | | | | | | | |
| | 0 | | M/M/M | | | | | | | | | | | | |
| | 10 | Al _h | p2-kr3 | | | 35 | 18 | 36 | 46 | 1 | 1 | 0 | 6 | | |
| | 20 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 32 | B _g | sp4/P5 | | | 1 | 21 | 36 | 43 | 1 | 1 | 0 | 5.5 | | |
| | 40 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 50 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 60 | B ₂₃ | P5/P6 | | | 0.5 | 23 | 76 | 41 | 0 | 1 | 2 | 7 | | |
| | 70 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 80 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 90 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 100 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 120 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 140 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 160 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 180 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 17 | | | | | | | | | | | | | | |
| Standort | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hohe ü. M. | | Exposition | Klima-egnungszone | Vegetation | Ausgangsmaterial | Landsch. element | Nutzungsgebiet | Bewertung / Eignung | | Softe | Boden-punktzahl | Eignung | Eignungs-klasse | | |
| 58 | | 59 | 60 | 61 | 62/63 | 64 | 65 | | | 73 | 74 | 75 | 76 | | |
| 735 | | NW | CS-0 | LW | MD | TM | Z | | | | | | | | |
| Nutzungsbeschränkungen / Meliorationen | | | | | | | | | | | | | | | |
| Krumenzustand | | Limitierungen | | Nutzungsbeschränkung | | Meliorationen | | Düngereinsatz | | fest | | flüssig | | | |
| 66 | | 67 | | 68 | | festgestellte | | empfohlene | | 71 | | 72 | | | |
| 1 | | FKP | | VW | | 68 | | 70 | | | | | | | |
| Wald | | | | | | | | | | | | | | | |
| Humusform | | Bestand | | Baumhöhe, m | | Vorrat, m ³ /ha | | Alter, J | | Gesell-schaft | | Geeignete Baumarten | | Prod.-fähigkeit | |
| 100 | | 101 | | 102 103 | | 104 105 | | 106 107 | | 108 | | 109 | | 110 111 | |

Agriscopen FAJ, Rechenholz, Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarökologie und Landbau, CH-8046 Zurich, 6/2005

4.3.2 Profilblätter 4-7, Parzelle «Giselmatt»

④

| Situation | | Topographie / Geologie | | Titelblättern | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|------------------------|--|----------------------------------|------------|---------------------------------|----------|--------------------------|-------------------|--------------------|-----|--|--|------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|-----------------|--|--------|--|-------------|--|----|--|----|--|
| | | | | Datenschlüssel | Projektnr. | Profilart | Pedologe | Datum | Profilbezeichnung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | H | PV | 23.07.2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 8. Post Gem. Oberägeri | | | | Gem. Nr. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 9. Ort Giselmatt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 13. Stat.-Nr. 125000 | | Koordinaten | | 13651 | 227 | 717 | 426 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 15. Kartierungscode | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bemerkungen | | Bodenbezeichnung | | Bodentyp | | 18 | | B | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Untertyp | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Skletgehalt | | 19 | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Feinerdehumus | | 21 | | L | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Wasserhaushaltsgruppe / | | | | | | b | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Pflanzenschutzmittel-Gründigkeit | | cm | | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Nigung | | 25 | | 4 | | % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | Geländeform | | b | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Profilskizze | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | | 28 | | 29/30 | | 31/32 | | 33/34 | | 35/36 | | 37/38 | | 39/40 | | 41 | | 43 | | 42 | | 44/45 | | 46/47 | | 48 | | 55 | | 56 | |
| Horizont | | Profilskizze | | Gefüge | | organ. Sub. % | | Ton % | | Schuff % | | Sand % | | Kies (0,2-5) Vol. % | | Steine (>5cm) Vol. % | | Kalk CaCO ₃ % | | pH CaCl ₂ | | Farbe (Munsell) | | Proben | | Bemerkungen | | | | | |
| Tiefe | | Bezeichnung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 0 | | Ah | | Spz | | 3 | | 16 | | 35 | | 43 | | 2 | | 1 | | 0 | | 5,5 | | | | | | | | | | | |
| 20 | | Bw | | Sp/sr | | 1 | | 16 | | 35 | | 49 | | 4 | | 1 | | 0 | | 5 | | | | | | | | | | | |
| 40 | | CBw | | Pos/ | | 0,5 | | 16 | | 35 | | 49 | | 2 | | 1 | | 0 | | 5 | | | | | | | | | | | |
| 60 | | | | P06 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 120 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 140 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 160 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 180 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 190 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 57 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Standort | | | | | | | | | | | | Bewertung / Eignung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Höhe ü. M. | | Exposition | | Klimaeignungszone | | Vegetationsindex | | Ausgangsmaterial | | Landsch. element | | Nutzungsgebiet | | Stufe | | Bodenpunktzahl | | Eignung | | Eignungsklasse | | | | | | | | | | | |
| 58 | | W | | CS-G | | W1 | | MG | | HT | | 0 | | 72 | | 74 | | 75 | | 76 | | | | | | | | | | | |
| Nutzungsbeschränkungen / Meliorationen | | | | | | | | | | | | Nutzungsbeschränkungen / Meliorationen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kornzustand | | Limierungen | | Nutzungsbeschränkung | | Meliorationen festgestellte | | Meliorationen empfohlene | | Düngereinsatz fest | | Düngereinsatz flüssig | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | | KH | | BV | | 69 | | 70 | | 71 | | 72 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wald | | | | | | | | | | | | Wald | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Humusform | | Bestand | | Baumhöhe, m gem. | | Vorrat, m ³ /ha gem. | | Alter, J. gesch. | | Gesellschaft | | Geeignete Baumarten | | Prof. -Stärke / Punkte | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 100 | | 101 | | 102 | | 103 | | 104 | | 105 | | 106 | | 107 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| * | | * | | | | | | | | | | 108 | | 109 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 110 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | 111 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Agrarische Fakultät, Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarökologie und Landbau, CH-8048 Zürich, S. 4005

5

| Situation | | | Topographie / Geologie | | | | Titelangaben | | | | | | | | |
|--|-------|--------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------|--|--------------------|----------------------|----------------|---------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------|
| | | | | | | | Datenschlüssel | Projekt-Nr. | Profilart | Pedologe | Datum | Profilbezeichnung | | | |
| | | | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | |
| | | | | | | 8 | Polit. Gem. Karton | | | | | 9 | Gem. Nr. | | |
| | | | | | | Ort | | | | | | Flurname | | | |
| | | | | | | Blatt-Nr. 1:25'000 | | Koordinaten | | 13 | 14 | 15 | 16 | | |
| | | | | | | Kartierungscode | | | | | | | | | |
| Bemerkungen | | | Bodenbezeichnung | | | | | | | | | | | | |
| | | | Bodentyp | | 18 | B | | | | | | | | | |
| | | | Untertyp | | | | | | | | | | | | |
| | | | Skulpturhaft | | 19 | O | | | | | | | | | |
| | | | Feinverteilung | | 21 | L | | | | | | | | | |
| | | | Wasserhaushaltsgruppe / | | | | | | | | | | | | |
| | | | Pflanzenernähbare Grundigkeit | | cm | | 114 | | | | | | | | |
| Neigung | | 25 | 3 % | | Geländehöhe | | | | | | | | | | |
| Profilskizze | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | 28 | 29/30 | 31/32 | | 33/34 | 35/36 | 37/38 | 39/40 | 41 (43) | 42 | 44/45 | 46/47 | 48-55 | 56 | |
| Horizont | | Profilskizze | | Gefüge | | organ. Sub. % | Ton % | Schluff % | Sand % | Kies (0-2.5) Vol. % | Steine (>5cm) Vol. % | Kalk CaCO ₃ % | pH CaCl ₂ | Farbe (Munsell) | Proben Bemerkungen |
| Nr. | Tiefe | Bezeichnung | | | | | | | | | | | | | |
| | 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 10 | 20 | Ah | Spw/ K=3 | | 2.9 | 16 | 35 | 49 | 2 | 0 | 0 | 5.5 | | |
| | 30 | 40 | Bw | Spw/ P _{0.4} | | 1 | 16 | 35 | 49 | 3 | 0 | 0 | 5.0 | | |
| | 60 | 70 | | P _{0.2} / P _{0.6} | | 0.5 | 15 | 35 | 49 | 1 | 0 | 0 | 5.0 | | |
| | 80 | 90 | Cb ₁ | | | | | | | | | | | | |
| | 100 | 110 | | | | | | | | | | | | | |
| Profiltiefe | | 100 | | | | | | | | | | | | | |
| 57 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Standort | | | | | | | | | | | | | Bewertung / Eignung | | |
| Höhe ü. M. | | Exposition | Klimaeignungszone | | Vegetationsklasse | Ausgangsmaterial | Landsch. element | | Nutzungsgebiet | | Stufe | Bodenpunktzahl | Eignung | Eignungsklasse | |
| 58 | | 59 | 60 | | 61 | 62/63 | 64 | 65 | | | 73 | 74 | 75 | 76 | |
| 739 | | W | CS-G | | W1 | Mo | HT | 0 | | | | | | | |
| Nutzungsbeschränkungen / Meliorationen | | | | | | | | | | | | | | | |
| Krumenanzustand | | Limierungen | | Nutzungsbeschränkung | | Meliorationen festgestellte | | empfohlene | | Düngereinsatz fest | | flüssig | | | |
| 56 | | 57 | | 58 | | 59 | | 70 | | 71 | | 72 | | | |
| A | | KH | | BV | | | | | | | | | | | |
| Wald | | | | | | | | | | | | | | | |
| Humusform | | Bestand | | Baumhöhe, in gem. gesch. | | Vorrat, m ³ /ha gem. gesch. | | Alter, J gem. gesch. | | Gesellschaft | | Geeignete Baumarten | | Prod.-fähigkeit Stufe / Punkte | |
| 100 | | 101 | | 102 103 | | 104 105 | | 106 107 | | 108 | | 109 | | 110 111 | |

Agroscope FAL, Reckenholz, Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarökologie und Landbau, CH-8049 Zurich, V.4005

⑥

| Situation | | Topographie / Geologie | | Titeldata | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------|------------------------------|-------|-------------------------|-------------|--|----------|------------------------|--------------------|------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|-------|--|-----------------|--|---------|--|----------------|--|
| | | | | Datenschlüssel | Projekt-Nr. | Profil-art | Pedologe | Datum | Profil-bezeichnung | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 11 | RV | 23 | 07 | 2012 | | | | | | | | | | | |
| | | | | 8 | 9 | | 10 | | 11 | | 12 | | | | | | | | | | |
| | | | | Polit. Gem. Oberägeri | | Gem. Nr. | | Ort Flumane Criselmatt | | | | | | | | | | | | | |
| | | 12 | | 13 | | 14 | | 15 | | | | | | | | | | | | | |
| | | Blatt-Nr. 1:25'000 | | Koordinaten | | 694 250 247 277 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Kartierungs-code | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bemerkungen | | Bodenbezeichnung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Bodentyp | | 16 | | B | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Unterart | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Skulptgehalt | | 18 | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Feinerdekorung | | 21 | | L | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Wasserhaushaltsgruppe / | | | | | | b | | | | | | | | | | | | | |
| | | Pflanzennutzbare Grundigkeit | | cm | | 10 | | 24 | | | | | | | | | | | | | |
| | | Neigung | | 25 | | 2 | | % | | | | | | | | | | | | | |
| | | Geländeform | | | | | | b | | | | | | | | | | | | | |
| Profilskizze | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | 28 | 29/30 | 31/32 | 33/34 | 35/36 | 37/38 | 39/40 | 41 (43) | 42 | 44/45 | 46/47 | 48 - 55 | 56 | | | | | | | | |
| Horizont | | Profilskizze | | Gefüge | | organ. Sub. % | | Ton % | | Schluff % | | Sand % | | | | | | | | | |
| Nr. | Tiefe | Bezeichnung | | | | | | | | | | Kies (>2.5) Vol. % | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | Steine (>5cm) Vol. % | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | Kalk CaCO ₃ % | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | pH CaCl ₂ | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | Farbe (Munsell) | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | Proben Bemerkungen | | | | | | | | | |
| | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 10 | Ah | | Kf3/SP4 | | 3.0 | | 12 | | 37 | | 49 | | | | | | | | | |
| | 30 | Bw | | SP4/Kf | | 10 | | 15 | | 36 | | 43 | | | | | | | | | |
| | 50 | Bw2 | | PO5/PO6 | | 0.5 | | 19 | | 32 | | 49 | | | | | | | | | |
| | 70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 110 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 120 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 140 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 160 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 180 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 150 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Profiltiefe | | 67 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Standort | | | | | | | | | | | Bewertung / Eignung | | | | | | | | | | |
| Höhe ü. M. m | | Exposition | | Klimaeignungszone | | Vegetationszone | | Ausgangsmaterial | | Landsch. element | | Nutzungsgebiet | | Stufe | | Boden-punktzahl | | Eignung | | Eignungs-Masse | |
| 58 | | 59 | | 60 | | 61 | | 62/63 | | 64 | | 65 | | 73 | | 74 | | 75 | | 76 | |
| 25 | | W | | CS-G | | W1 | | MG | | HT | | G | | | | | | | | | |
| Nutzungsbeschränkungen / Meliorationen | | | | | | | | | | | Meliorationen | | Düngereinsatz | | | | | | | | |
| Krumenzustand | | Limbenungen | | Nutzungsbeschränkung | | festgestellte | | empfohlene | | fest | | flüssig | | | | | | | | | |
| 66 | | 67 | | 68 | | 69 | | 70 | | 71 | | 72 | | | | | | | | | |
| 1 | | KH | | RV | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wald | | | | | | | | | | | Geeignete Baumarten | | Prod.-fähigkeit | | | | | | | | |
| Humusform | | Bestand | | Baumhöhe, m gem. gesch. | | Vorrat, m ³ /ha gem. gesch. | | Alter, J gem. gesch. | | Gesellschaft | | 100 | | 110 | | 111 | | | | | |
| 100 | | 101 | | 102 | | 103 | | 104 | | 105 | | 106 | | 107 | | 108 | | | | | |

Agroscope FAI, Redemstet, Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarökologie und Landbau, CH-8048 Zürich, S. 4/005

7

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------------------|------------|--------------------------------|----------|--|--|--------------------------|------------|--------------------|--|-----------------------|--|--------------------------------|--|----------------------|--|--------------------------|--|----------------------|--|-----------------|--|--------------------|--|
| | | Topographie / Geologie | | Titel Daten | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Datenschlüssel | Projektnr. | Prof.-ort | Pedologe | Datum | | Profilbezeichnung | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | | 6 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | H | RV | 28.01.2012 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 8 Polit. Gem. Obertagen | | | | | | | 9 Gem. Nr. | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 10 Ort Guelma | | | | | | | 11 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 12 Blatt-Nr. 1:25000 | | 13 Koordinaten | | 14 13631 726 717 372 | | 15 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 16 Kartierungscode | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bemerkungen | | Bodenbezeichnung | | Bodentyp | | 18 B | | 17 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Untertyp | | | | 18 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Skeletgehalt | | 19 0 | | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Feinerdekomung | | 21 L | | 22 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Wasserhaftungsgruppe / | | | | 23 b | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Pflanzennutzbare Gründigkeit | | cm | | 24 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Neigung | | 25 1 % | | 26 Geländehöhen | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Profilskizze | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | | 28 | | 29/30 | | 31/32 | | 33/34 | | 35/36 | | 37/38 | | 39/40 | | 41 (43) 42 | | 44/45 | | 46/47 | | 48 - 55 | | 56 | |
| Horizont | | Profilskizze | | Getige | | organ. Sub. % | | Ton % | | Schluff % | | Sand % | | Kies (0.2-5) Vol. % | | Steine (>5cm) Vol. % | | Kalk CaCO ₃ % | | pH CaCl ₂ | | Farbe (Munsell) | | Proben Bemerkungen | |
| Nr. Tiefe | | Bezeichnung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 0 | | MWM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 10 | | A _h | | K _h /Sp | | 36 12 | | 30 52 | | 1 0 | | 2 6.5 | | | | | | | | | | | |
| | | 20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 40 | | S ₁ B _{wh} | | SpH/Sp | | 1.0 15 | | 36 43 | | 3 0 | | 9 6.0 | | | | | | | | | | | |
| | | 50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 60 | | B _{w2} | | P ₀₅ /P ₂₅ | | 0.5 15 | | 33 49 | | 3 0 | | 9 6.0 | | | | | | | | | | | |
| | | 70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 80 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 100 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 110 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 120 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 130 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 140 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 150 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 160 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 170 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 180 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Profilhöhe | | 57 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Standort | | | | | | | | | | | Bewertung / Eignung | | | | | | | | | | | | | | |
| Höhe ü. M. | | Exposition | | Klimaeingangszone | | Vegetation | | Ausgangsmaterial | | Ländchenelement | | Nutzungsgebiet | | Stufe | | Bodenpunktzahl | | Eignung | | Eignungsklasse | | | | | |
| 58 | | 59 | | 60 | | 61 | | 62/63 | | 64 | | 65 | | 73 | | 74 | | 75 | | 76 | | | | | |
| 734 | | W | | CS-G | | W1 | | MO | | HT | | D | | | | | | | | | | | | | |
| Nutzungsbeschränkungen / Meliorationen | | | | | | | | | | | Nutzungsbeschränkungen / Meliorationen | | | | | | | | | | | | | | |
| Kumenzustand | | Linderungen | | Nutzungsbeschränkung | | Meliorationen festgestellte | | Meliorationen empfohlene | | Düngereinsatz fest | | Düngereinsatz flüssig | | | | | | | | | | | | | |
| 66 | | 67 | | 68 | | 69 | | 70 | | 71 | | 72 | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | | KH | | BV | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wald | | | | | | | | | | | Wald | | | | | | | | | | | | | | |
| Humusform | | Bestand | | Baumhöhe, m gem. / gesch. | | Vorrat, m ³ /ha gem. / gesch. | | Alter, J. gem. / gesch. | | Gesellschaft | | Geeignete Baumarten | | Prof.-fähigkeit Stufe / Punkte | | | | | | | | | | | |
| 100 | | 101 | | 102 103 | | 104 105 | | 106 107 | | 108 | | 109 | | 110 111 | | | | | | | | | | | |

Agroscope FAL Reckenholz, Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarökologie und Landbau, CH-8046 Zürich, 6/2005

4.3.3 Bodenkarte Parzelle «Tschuppen»

The screenshot shows a GIS interface with a map of the 'Tschuppen' parcel. The map displays various soil types in different colors (blue, green, brown, yellow) and is overlaid with a street map showing 'Sattenstrasse' and 'Gewerbezone'. A tooltip is visible over a soil area, providing detailed information about the soil type 'Staublehmische Sandsteinmerkle'.

alle Themen

- > Grundlagen und Planung
- > Natur und Umwelt
- > Boden
 - Bodenkarte
 - > Bodenkarte Landwirtschaftliche Nutzungsgrenzung
 - Fruchtfolgekarte (Pflanzplan)
- > Geologie
- > Gewässer
- > Naturschutzgebiete
- > Natur- und Landschaftsschutz
- > Umweltschutz, Lärm
- > Wald, Flora, Fauna
- > Bevölkerung und Wirtschaft
- > Eigenes Luter
- > Dargestellte Themen
 - Bodeneigenschaften
 - Bodentyp
 - Bodenbeschichtung
 - Grundbedürfnis

Bodenkarte

- Bodenkarte
- Bodenkarte Landwirtschaftliche Nutzungsgrenzung
- Fruchtfolgekarte (Pflanzplan)

Geologie

- Geologie
- Gewässer
- Naturschutzgebiete
- Natur- und Landschaftsschutz
- Umweltschutz, Lärm
- Wald, Flora, Fauna
- Bevölkerung und Wirtschaft
- Eigenes Luter

Dargestellte Themen

- Bodeneigenschaften
- Bodentyp
- Bodenbeschichtung
- Grundbedürfnis

Staublehmische Sandsteinmerkle

Bodencode: Wv21a
 Bodentyp: Parufluv
 Wasserleitfähigkeit: gering oder hungerswasserpotenziell, häufig bis zur Oberfläche porengelagert
 pflanzenverträgliche Gründüngung: mäßig tiefgründig (50 - 70 cm)
 Untertyp: sehr stark glyphig
 schwach grundheiss
 Kompakt: nein

4.3.5 Legende Bodenkarte zugmap.ch



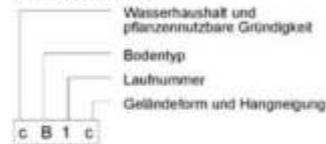
Kanton Zug

Baudirektion
Amt für Umwelt

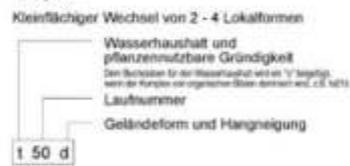
Legende der Bodenkarte

Kartencode

Reine Bodeneinheit:



Komplex:



Bodenprofil

Zg120

Grenzen

--- Kantonsgrenze
--- Gemeindegrenze

Bodentyp

| | | | |
|-------------------|-----------------|---------------|--------------------------|
| A Aueboden | G Fahlgley | M Moor | V Braunerde - Gley |
| B Braunerde | I Pseudogley | N Halbmoor | W Buntgley |
| E Saure Braunerde | IM Hochmoor | O Regosol | X Auffüllung |
| F Fluvisol | K Kalkbraunerde | P Eisenpodsol | Y Braunerde - Pseudogley |

Geländeform und Hangneigung (%)

| | | | | | |
|------------------------|---------|------------------------|---------|------------------------|----------|
| a eben | 0 - 5 | j gleichmässig geneigt | 15 - 20 | s gleichmässig geneigt | 35 - 50 |
| b eben | 5 - 10 | k gleichmässig geneigt | 20 - 25 | t konvex | - 50 |
| c konvex | - 10 | l konvex | - 25 | u konkav | - 50 |
| d konkav | - 10 | m konkav | - 25 | v ungleichmässig | 0 - 50 |
| e ungleichmässig | 0 - 10 | n ungleichmässig | 0 - 25 | w gleichmässig geneigt | 50 - 75 |
| f gleichmässig geneigt | 10 - 15 | o gleichmässig geneigt | 25 - 35 | x ungleich | 0 - 75 |
| g konvex | - 15 | p konvex | - 35 | y gleichmässig geneigt | > 75 |
| h konkav | - 15 | q konkav | - 35 | z ungleichmässig | 0 - > 75 |
| i ungleichmässig | 0 - 15 | r ungleichmässig | 0 - 35 | | |

Wasserhaushalt und pflanzenntzbare Gründigkeit

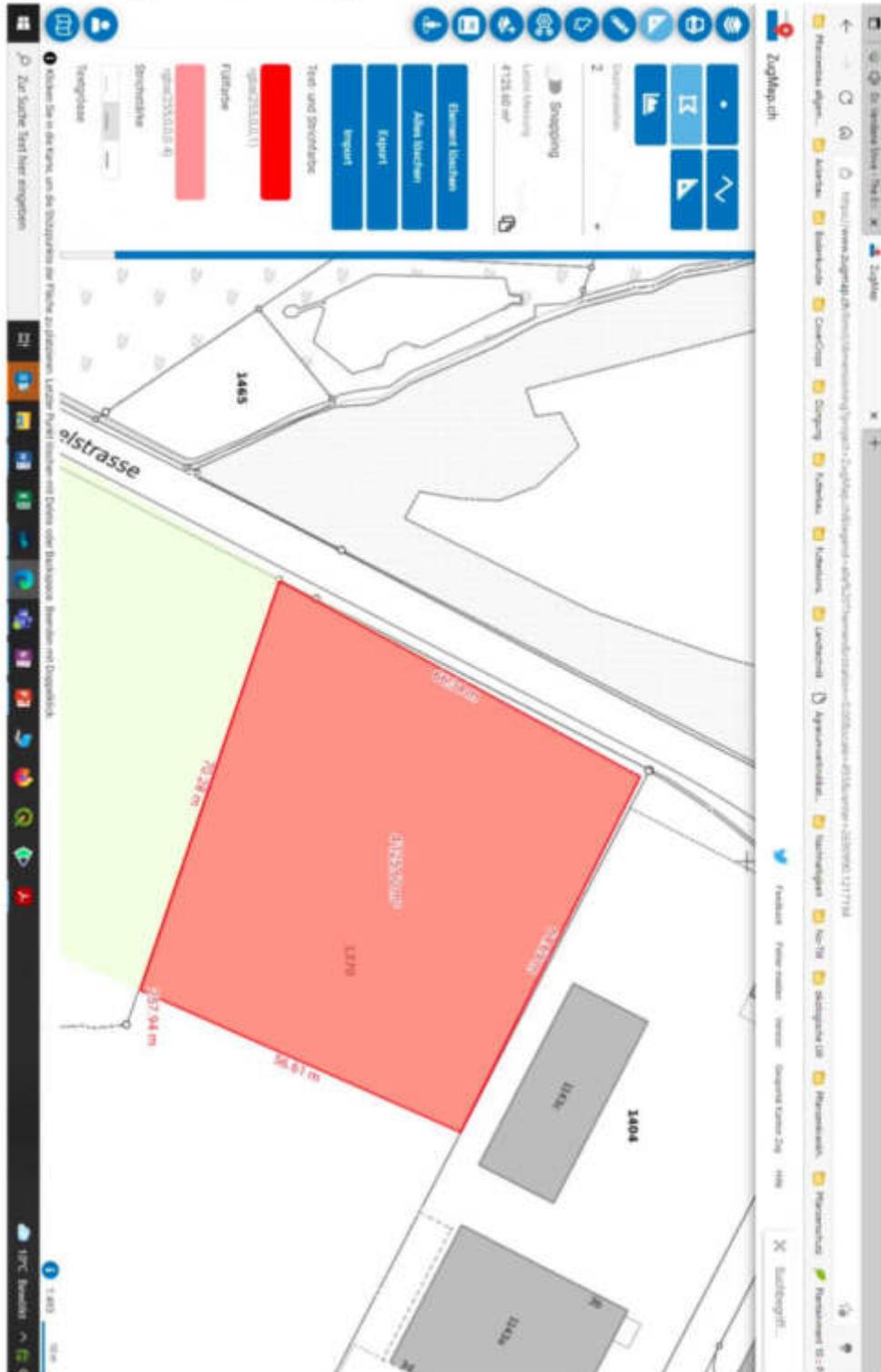
| Wasserhaushaltsklasse (Vermässungsart) | Pflanzennutzbare Gründigkeit (cm) | | | | | Wasserhaushaltsgruppe (Vermässungsgrad) |
|---|-----------------------------------|--------------|----------------|------------------------|--------------------|--|
| | sehr tief-gründig | tief-gründig | mässig-gründig | ziemlich flach-gründig | sehr flach-gründig | |
| | 100 | 70 | 50 | 30 | 10 | |
| senkrecht durchwaschen | a | b | c | d | e | normal durchlässig |
| | - | f | g | h | i | stauwasserbeeinflusst |
| | - | k | l | m | n | grund- oder hangwasserbeeinflusst |
| stauwasser-geprägt | - | o | p | q | r | selten bis zur Oberfläche porengesättigt |
| | - | - | - | - | - | häufig bis zur Oberfläche porengesättigt |
| grund- oder hangwasser-geprägt * | - | s | t | u | - | selten bis zur Oberfläche porengesättigt |
| | - | - | v | w | - | häufig bis zur Oberfläche porengesättigt |
| | - | - | - | x | y | meist bis zur Oberfläche porengesättigt |
| | - | - | - | - | z | dauernd bis zur Oberfläche porengesättigt |

* blau = mineralische Böden, rosa = ugarische Böden

4.4 Schadstoffe gemäss VBBo



4.5 Wegfallende Fruchtfolgefläche gemäss Zugmap



Dorfzentrum Oberägeri

Messbericht

R+K

Die Raumplaner.

R+K Büro für
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalptrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

430-03
12. Oktober 2023



Impressum

Auftrag Dorfzentrum Oberägeri, Betriebs- und Gestaltungskonzept, Messbericht

Auftraggeber Einwohnergemeinde Oberägeri
Alosenstrasse 2
6315 Oberägeri

| | | | |
|----------------------|---|--|---|
| Auftragnehmer | R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15 | R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Malenfeld GR T 081 302 75 80 | R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27 |
|----------------------|---|--|---|

Bearbeitung Mario Roth, Stefanie Bregenzer

Titelbild Eigenes Foto

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung | 4 |
| 1.1 Anlass | 4 |
| 1.2 Methodik | 5 |
| 1.2.1 Querschnittsmessungen | 5 |
| 1.2.2 Erhebungen zur Routenwahl | 5 |
| 1.2.3 Knotenstromaufnahmen | 5 |
| 1.3 Messkampagne | 6 |
| 1.3.1 Erfassungsperiode | 6 |
| 1.3.2 Messstandorte | 6 |
| 2. Resultate Querschnittsmessungen | 7 |
| 2.1.1 Standort A – Hauptstrasse 66 | 10 |
| 2.1.2 Standort B – Schneitstrasse 1 | 12 |
| 2.1.3 Standort C – Mitteldorfstrasse 19 | 14 |
| 2.1.4 Standort D – Hauptstrasse 34 | 16 |
| 2.1.5 Standort E – Alosenstrasse 16 | 18 |
| 2.1.6 Standort F – Morgartenstrasse 11 | 20 |
| 2.1.7 Standort G – Gulmstrasse 1 | 22 |
| 2.1.8 Standort H – Zugerstrasse 120, Neuägeri | 24 |
| 2.1.9 Fazit | 26 |
| 3. Resultate Routenwahl | 27 |
| 3.1.1 Auswertung | 27 |
| 3.1.2 Durchgangsverkehr Haupteinfallachsen | 29 |
| 3.1.3 Fahrtenverteilung Gulmstrasse | 30 |
| 3.1.4 Fahrtenverteilung Schneitstrasse | 31 |
| 3.1.5 Durchgangsverkehr gesamt | 32 |
| 3.1.6 Ziel- und Quellverkehr | 33 |
| 4. Resultate Knotenstromaufnahmen | 34 |
| 4.1 Knoten Mitteldorf-/Fischmatt-/Schneitstrasse | 35 |
| 4.2 Ausfahrt Ökihof | 36 |
| 4.3 Zentrum | 37 |
| 5. Fazit | 38 |

1. Einleitung

1.1 Anlass

- Dorfzentrum Oberägeri** Das heutige Ortszentrum von Oberägeri wird durch die Kantonsstrasse von Zug in Richtung Sattel geprägt. Aufgrund dieser wichtigen Verbindung ist im Zentrum eine strassenorientierte Gestaltung mit wenig Aufenthaltsqualität vorhanden.
- Aufwertung Dorfzentrum** Die Gemeinde Oberägeri plant deshalb die gestalterische und verkehrstechnische Aufwertung des Dorfzentrums. Für die Erarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzept Dorfzentrum, sollen vorerst die tatsächliche Verkehrssituation sowie das Verkehrsverhalten im Dorfzentrum der Gemeinde Oberägeri ermittelt werden.



Abb. 1: Übersicht Strassen und Untersuchungsgebiet, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch

1.2 Methodik

- Verkehrsmessung** Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrssituation im Dorfzentrum Oberägeri wurden verschiedene Arten von Verkehrsmessungen durchgeführt.
- Querschnittsmessungen
 - Erhebungen zur Routenwahl (Kameras und Drohne)
 - Knotenstromaufnahmen (Kameras)

1.2.1 Querschnittsmessungen

- Elektronische Erfassung** An insgesamt acht Standorten in der Gemeinde Oberägeri und in Neuägeri wurden das Verkehrsaufkommen und die gefahrene Geschwindigkeit elektronisch erfasst (vgl. Abbildung 2).

- Genauigkeit** Die Erhebungen erfolgten überwiegend mit dem Verkehrserfassungsgerät Swissradar. Gemäss Angaben des Herstellers liegt die Messgenauigkeit bei der Geschwindigkeit bei ca. 98 %. Ebenfalls wurde das Verkehrserfassungsgerät SR4 verwendet. Bei diesen Geräten liegt die Genauigkeit im Bereich von +/- 97%.

- Daten** Mit den aufgeführten Verkehrsmessgeräten wurden folgende Daten erfasst:

- Anzahl Fahrzeuge;
- Länge der Fahrzeuge;

| | | |
|-----------|------------------------|----------------|
| Annahmen: | 2 Räder (Velo + Töff): | bis 2.49 m |
| | Personenwagen: | 2.5 bis 5.99 m |
| | Lastwagen: | 6.0 bis 9.49 m |
| | Lastenzüge: | ab 9.50 m |
- Durchfahrtszeiten;
- Geschwindigkeiten.

1.2.2 Erhebungen zur Routenwahl

- Videokameras** An sechs Standorten wurden die Fahrzeuge mittels Videokamera erfasst. Die Daten der Erhebung wurden anonymisiert und der Datenschutz wurde jederzeit gewährleistet. Anhand der Fahrtenanalyse konnte festgestellt werden, wie viele der Fahrzeuge durch das Untersuchungsgebiet hindurchgefahren sind (Durchgangsverkehr) respektive den Start- oder Zielpunkt im Untersuchungsgebiet hatten (Ziel- und Quellverkehr).

1.2.3 Knotenstromaufnahmen

- Videokameras** An zwei Standorten wurde die Knotensituation mittels Videokameras erfasst. Zudem wurden die Ströme im Dorfzentrum mittels Drohne während einer Mittags- und Abendspitzenstunde aufgenommen. Einerseits konnten damit die Abbiegebeziehungen der Fahrzeuge und andererseits die Fussgängerströme und das Fussgängeraufkommen erhoben werden (vgl. Abbildung 2).

1.3 Messkampagne

1.3.1 Erfassungsperiode

Zeitpunkt Zu folgenden Zeitpunkten wurden die Messungen durchgeführt:

- Querschnittsmessungen:
 - 3. - 16 Mai 2023 (2 Woche), Standort Mitteldorfstrasse 23. August - 5. September 2023 (2 Wochen)
- Routenwahl (Kameras):
 - Routenwahl Erhebung mittels Kamera 3. und 4. Mai 2023 (2 Tage)
- Knotenstromaufnahmen:
 - 3. und 4. Mai 2023 (2 Tage)

1.3.2 Messstandorte

Standorte An folgenden Standorten in der Gemeinde Oberägeri und in Neuägeri wurden die Messungen durchgeführt:

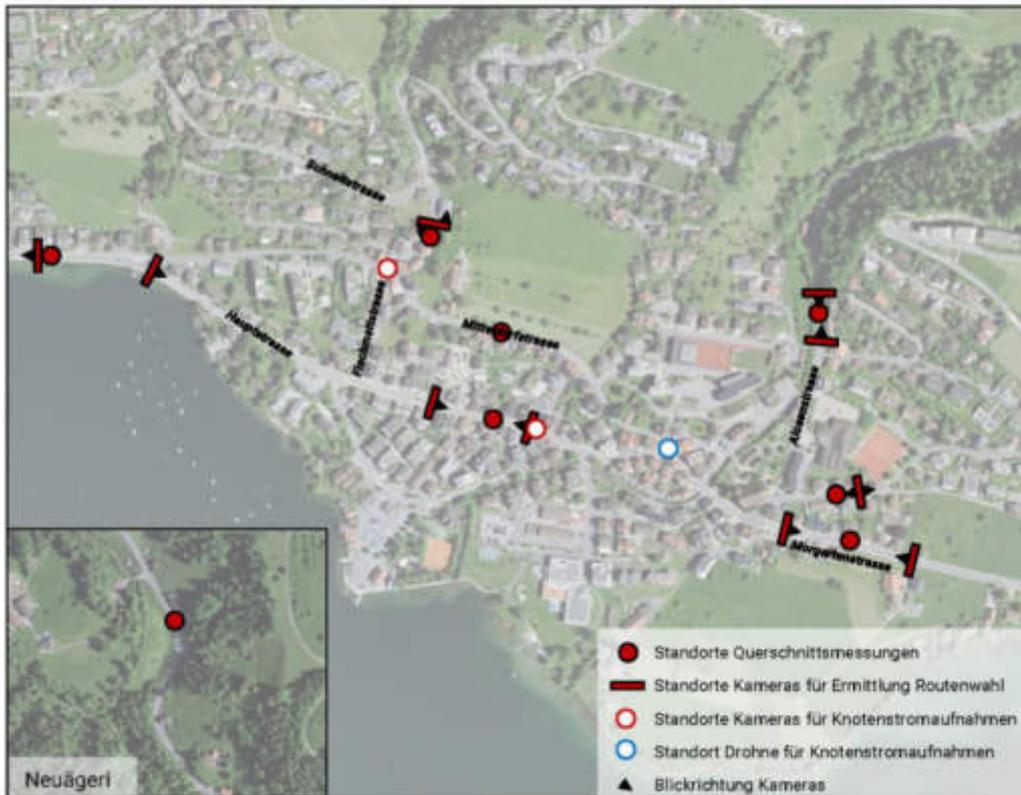


Abb. 2: Übersicht Messstandorte, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch

2. Resultate Querschnittsmessungen

Übersicht Resultate

Mithilfe von Querschnittsmessungen wurden während zwei Wochen an insgesamt 8 Standorten das Verkehrsaufkommen und die gefahrenen Geschwindigkeiten im Dorfzentrum der Gemeinde Oberägeri und an einem Standort in Neuägeri erfasst. Das Gerät am Standort C konnte bei der Messung im Mai nicht eingesetzt werden, da es defekt war. Die Messung wurde nach den Sommerferien im August nachgeholt.

DTV: durchschnittlicher täglicher Verkehr
 DWV: durchschnittlicher werktäglicher Verkehr
 V85%: Geschwindigkeit, die von 85 % aller Fz. nicht überschritten wird

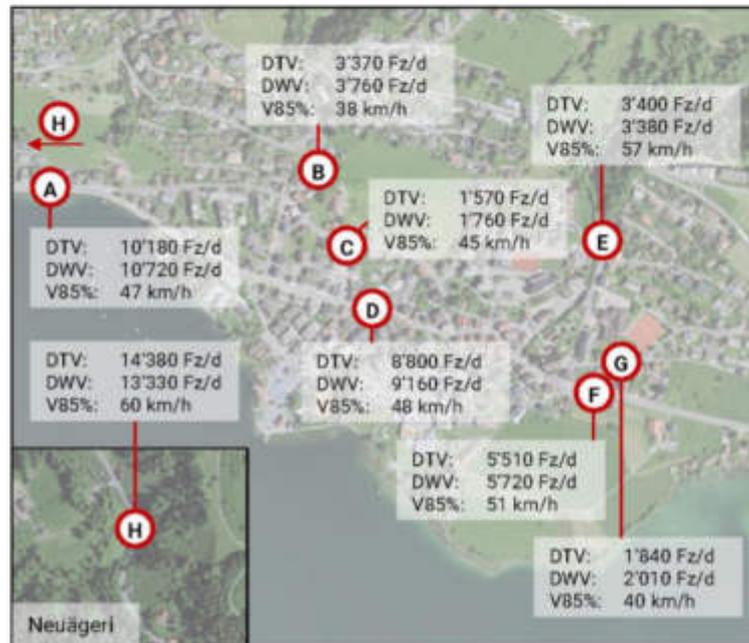


Abb. 3: Übersicht Messstandorte Querschnittsmessungen, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch

Messresultate

Es wurden die Zahlen einer Woche ausgewertet. Die folgende Tabelle fasst die wichtigsten Messresultate der acht Standorte zusammen. Die Messungen wurden anhand der Jahresganglinie der VSS-Norm auf den Jahresdurchschnitt hochgerechnet.

| Messwoche 3. – 9. Mai 2023 | Messstandort A: Hauptstrasse 66 | | Messstandort B: Schneidstrasse | | Messstandort C: Mittelfeldstrasse 19 (30.08 – 09.09 2023) | | Messstandort E: Altenstrasse 16 | | Messstandort F: Morgenstrasse 11 | | Messstandort G: Guldenstrasse 1 | | Messstandort H: Zugbrunnstrasse | | |
|--|------------------------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|---|------------------|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|------------------------------------|------------------|-------|
| | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | in Richtung * | |
| Geschwindigkeit | 50 km/h | | 50 km/h | | 50 km/h | | 50 km/h | | 50 km/h | | 50 km/h | | 60 km/h | | |
| Signalisierte Höchstgeschwindigkeit | 50 km/h | | 50 km/h | | 50 km/h | | 50 km/h | | 50 km/h | | 50 km/h | | 60 km/h | | |
| Gefahrenreife Geschwindigkeit V85% <small>(Geschwindigkeit, die von 85 % aller Fahrzeuge nicht überschritten wird)</small> | 48 km/h | 47 km/h | 39 km/h | 37 km/h | 43 km/h | 46 km/h | 38 km/h | 34 km/h | 49 km/h | 31 km/h | 29 km/h | 49 km/h | 59 km/h | 60 km/h | |
| Gefahrenreife Geschwindigkeit V95% <small>(Geschwindigkeit, die von 95 % aller Fahrzeuge nicht überschritten wird)</small> | 42 km/h | 43 km/h | 33 km/h | 33 km/h | 37 km/h | 39 km/h | 31 km/h | 29 km/h | 45 km/h | 48 km/h | 34 km/h | 34 km/h | 54 km/h | 54 km/h | |
| Durchschnittliche Geschwindigkeit | 42 km/h | 42 km/h | 33 km/h | 31 km/h | 37 km/h | 36 km/h | 31 km/h | 28 km/h | 44 km/h | 47 km/h | 33 km/h | 34 km/h | 53 km/h | 54 km/h | |
| Verkehrsmenge | | | | | | | | | | | | | | | |
| DTV¹ <small>(Durchschnittliches tägliches Verkehr)</small> | 107180 | | 3279 | | 11570 | | 8600 | | 2400 | | 3708 | | 1840 | | 12330 |
| DWV <small>(Durchschnittlicher werktätiger Verkehr)</small> | 10720 | | 3760 | | 1760 | | 9100 | | 2780 | | 3728 | | 2010 | | 14288 |
| Fahrzeuge | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total registrierte Fahrzeuge während 7 Messtagen | 72760 | | 22960 | | 11000 | | 62780 | | 22910 | | 38470 | | 12750 | | 87030 |
| Anteil Lastwagen/Lastzüge | 6,3 % | | 0,2 % | | 2 % | | 5,6 % | | 3,2 % | | 3,1 % | | 2,8 % | | 3,2 % |

¹ Für die Ermittlung des DTV wurden die Tages- und Nachtregister gemäss VSS-Norm 640 003 berücksichtigt. Zweiräder und F&C sind in den DTV-Berechnungen nicht enthalten.
KAP-2023 Messprotokoll des Bundesamtes für Verkehr (BfV) - Kennzeichen, Kennzeichensysteme, Kennzeichen

2.1.1 Standort A – Hauptstrasse 66

Messstandort inkl.
Messrichtung



Abb. 4: Aufnahme R+K (2023)



Abb. 5: Messstandort A, Quelle Hintergrundkarte: map.geo.admin.ch (2023)

Anzahl gemessene Fahrzeuge
Messstandort A



Abb. 6: Messstandort A, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

Wochenganglinie
alle Fahrzeuge
Messstandort A

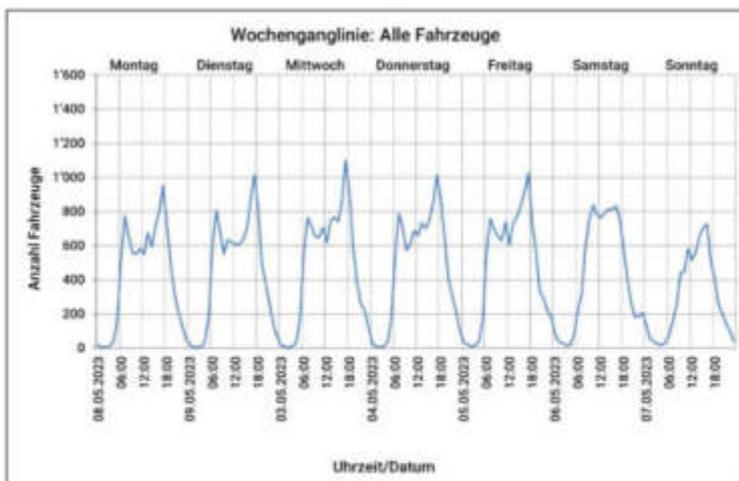


Abb. 7: Messstandort A, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

Wochenganglinie
nach Richtung
Messstandort A

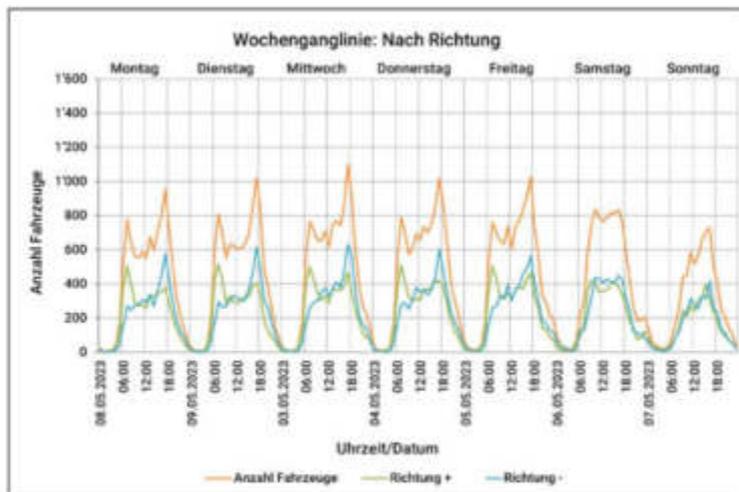


Abb. 8: Messstandort A, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

Wochenganglinie
nach Fahrzeugtyp
Messstandort A

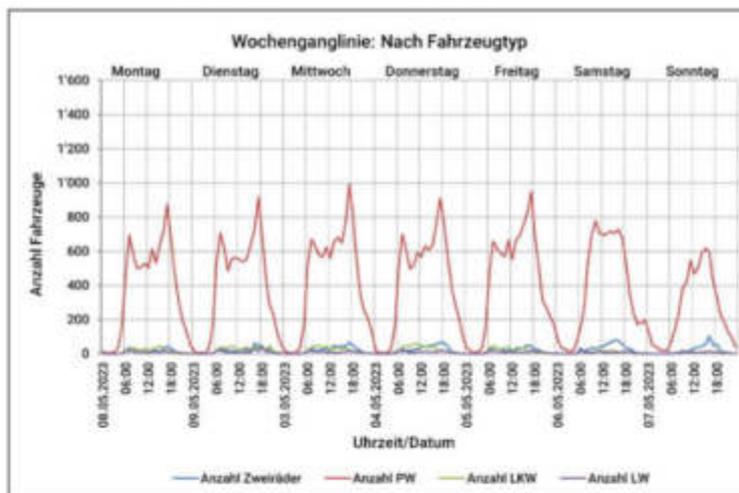


Abb. 9: Messstandort A, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

2.1.2 Standort B – Schneitstrasse 1

Messstandort inkl.
Messrichtung



Abb. 10: Aufnahme R+K (2023)



Abb. 11: Messstandort B. Quelle Hintergrundkarte: map.geo.admin.ch (2023)

Anzahl gemessene Fahrzeuge
Messstandort B



Abb. 12: Messstandort B, Messung vom 3.-9. Mai 2023, SR4

Wochenganglinie
alle Fahrzeuge
Messstandort B

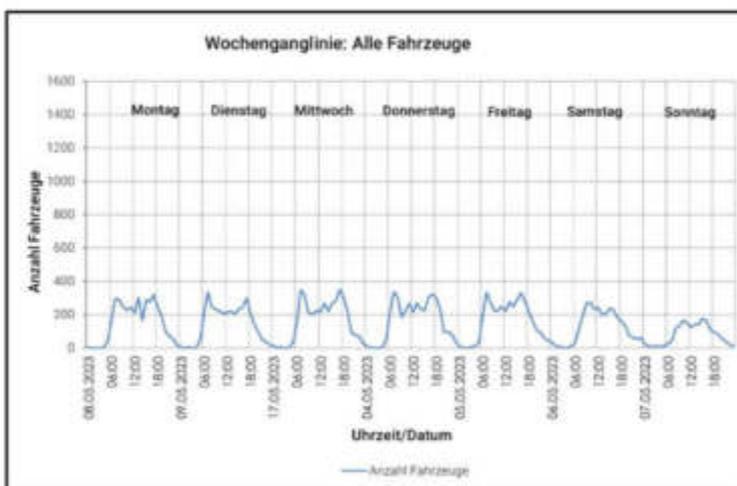


Abb. 13: Messstandort B, Messung vom 3.-9. Mai 2023, SR4

Wochenganglinie
nach Richtung
Messstandort B

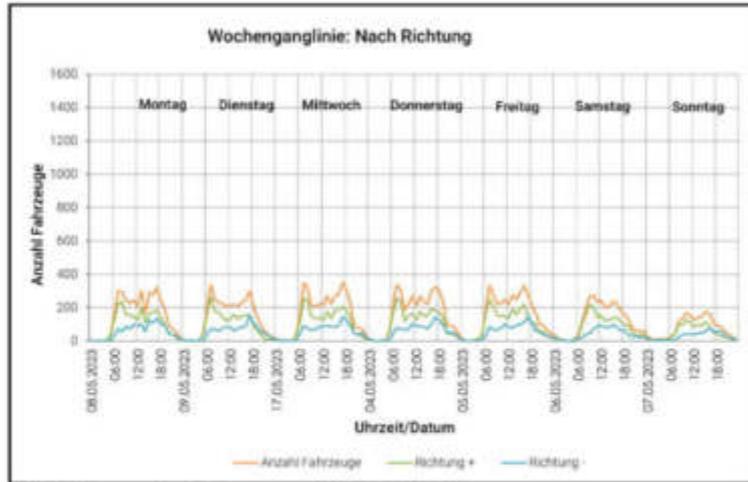


Abb. 14: Messstandort B, Messung vom 3.-9. Mai 2023, SR4

Wochenganglinie
nach Fahrzeugtyp
Messstandort B

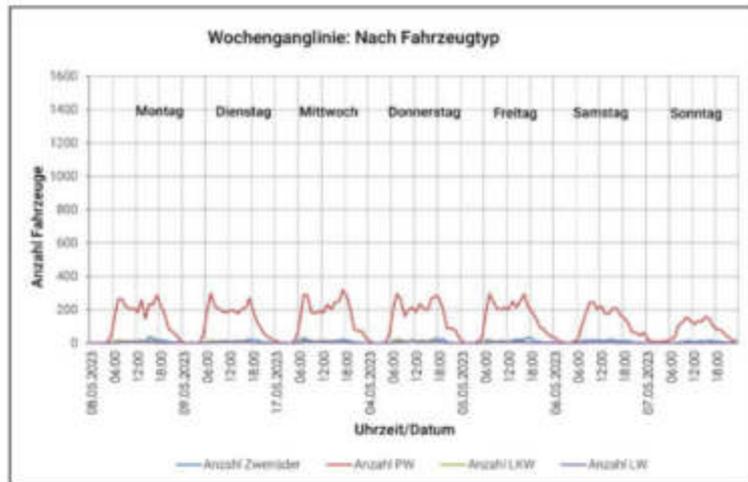


Abb. 15: Messstandort B, Messung vom 3.-9. Mai 2023, SR4

2.1.3 Standort C – Mitteldorfstrasse 19

Messstandort inkl.
Messrichtung



Abb. 16: Aufnahme R+K (2023)



Abb. 17: Messstandort C. Quelle Hintergrundkarte: map.geo.admin.ch (2023)

Anzahl gemessene Fahrzeuge
Messstandort C



Abb. 18: Messstandort C, Messung vom 30. August – 5. September 2023, Swisstar

Wochenganglinie
alle Fahrzeuge
Messstandort C

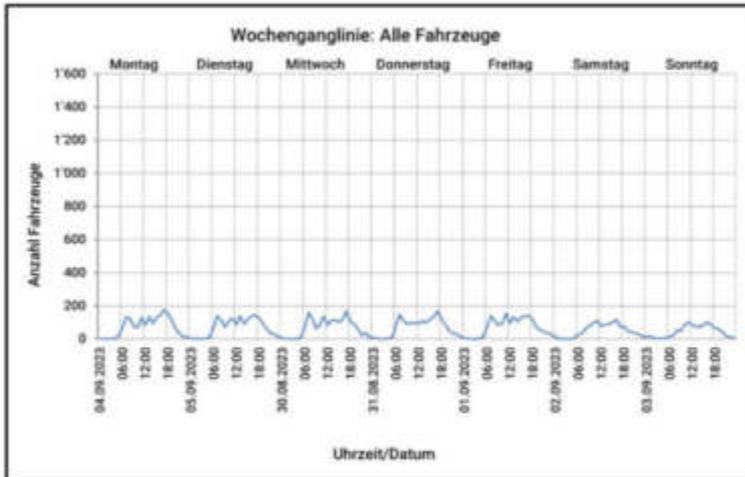


Abb. 19: Messstandort C, Messung vom 30. August – 5. September 2023, Swisstar

Wochenganglinie
nach Richtung
Messstandort C

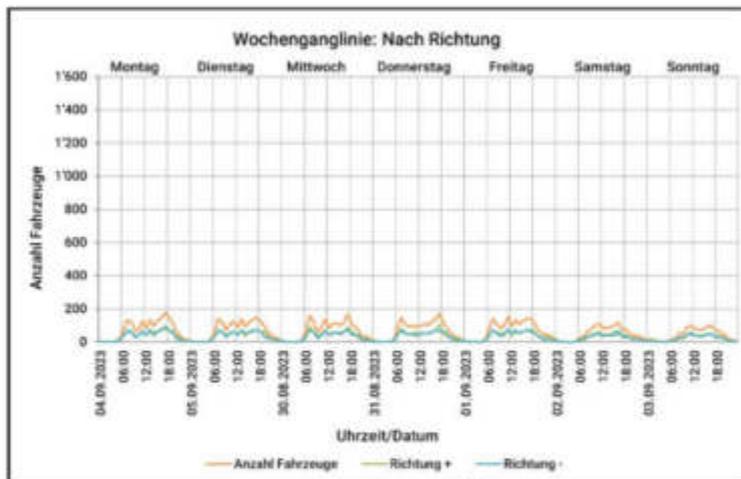


Abb. 20: Messstandort C, Messung vom 30. August – 5. September 2023, Swissradar

Wochenganglinie
nach Fahrzeugtyp
Messstandort C

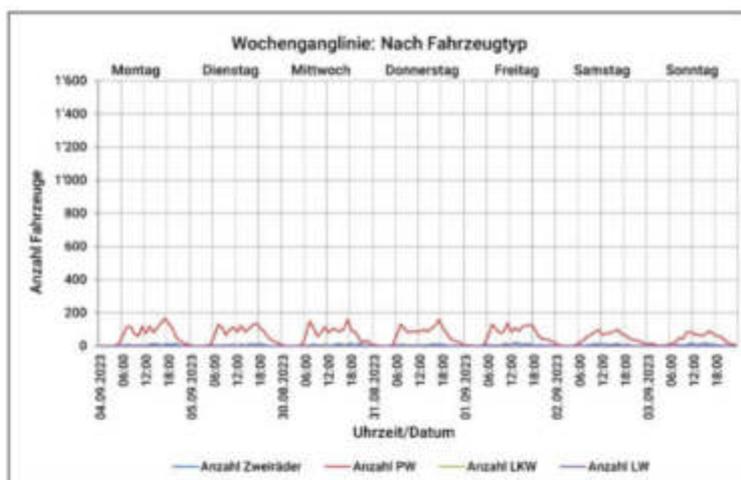


Abb. 21: Messstandort C, Messung vom 30. August – 5. September 2023, Swissradar

2.1.4 Standort D – Hauptstrasse 34

Messstandort inkl.
Messrichtung



Abb. 22: Aufnahme R+K (2023)



Abb. 23: Messstandort D. Quelle Hintergrundkarte: map.geo.admin.ch (2023)

Anzahl gemessene Fahrzeuge
Messstandort D



Abb. 24: Messstandort D, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swisaradar

Wochenganglinie
alle Fahrzeuge
Messstandort D

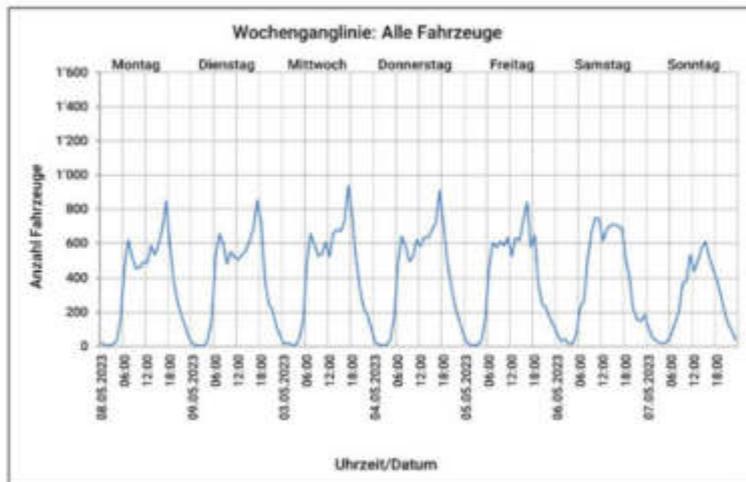


Abb. 25: Messstandort D, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swisaradar

Wochenganglinie
nach Richtung
Messstandort D

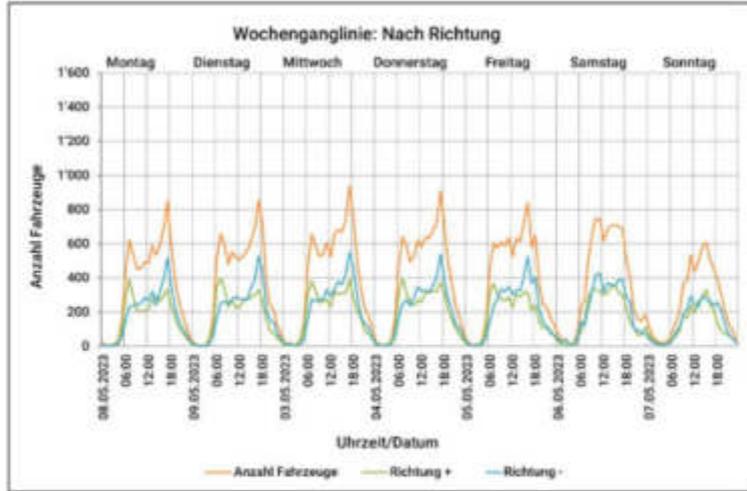


Abb. 26: Messstandort D, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swisssradar

Wochenganglinie
nach Fahrzeugtyp
Messstandort D

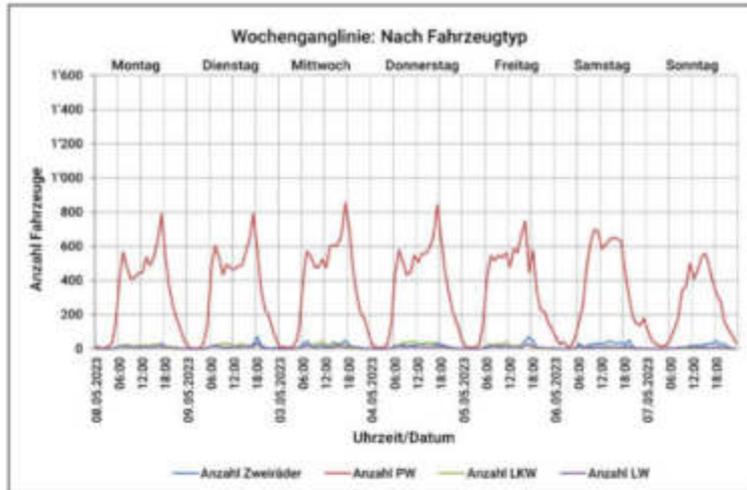


Abb. 27: Messstandort D, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swisssradar

2.1.5 Standort E – Alosenstrasse 16

Messstandort inkl.
Messrichtung



Abb. 28: Aufnahme R+K (2023)



Abb. 29: Messstandort E. Quelle Hintergrundkarte: map.geo.admin.ch (2023)

Anzahl gemessene Fahrzeuge
Messstandort E



Abb. 30: Messstandort E, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swisradar

Wochenganglinie
alle Fahrzeuge
Messstandort E

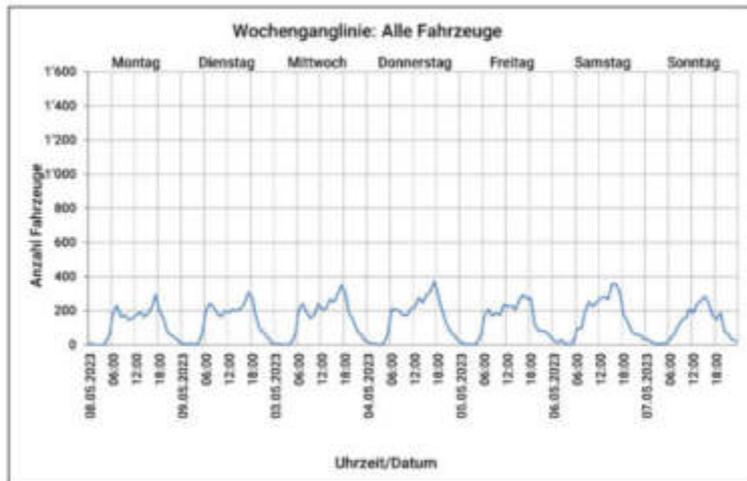


Abb. 31: Messstandort E, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swisradar

Wochenganglinie
nach Richtung
Messstandort E

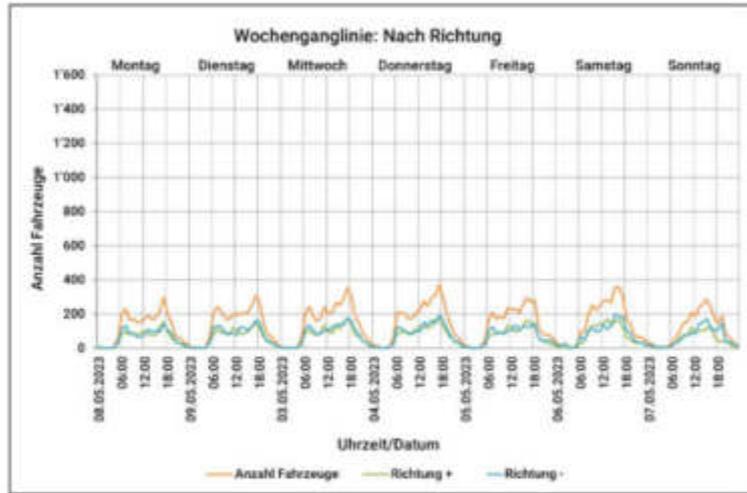


Abb. 32: Messstandort E, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

Wochenganglinie
nach Fahrzeugtyp
Messstandort E

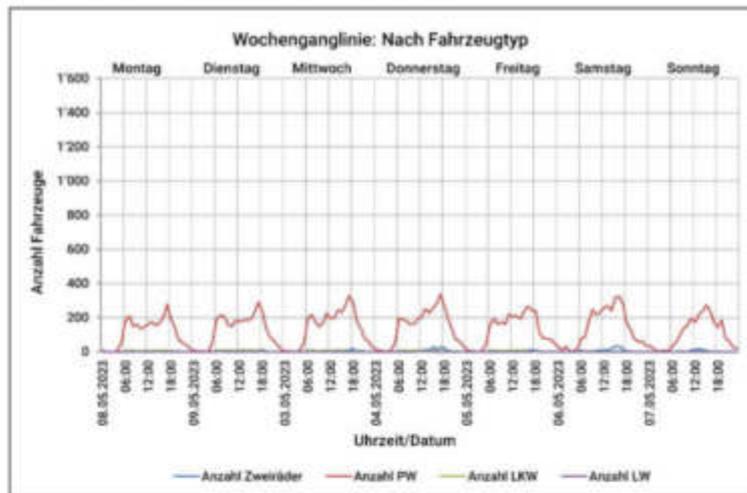


Abb. 33: Messstandort E, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

2.1.6 Standort F – Morgartenstrasse 11

Messstandort inkl.
Messrichtung



Abb. 34: Aufnahme R+K (2023)



Abb. 35: Messstandort F. Quelle Hintergrundkarte: map.geo.admin.ch (2023)

Anzahl gemessene Fahrzeuge
Messstandort F



Abb. 36: Messstandort F, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

Wochenganglinie
alle Fahrzeuge
Messstandort F

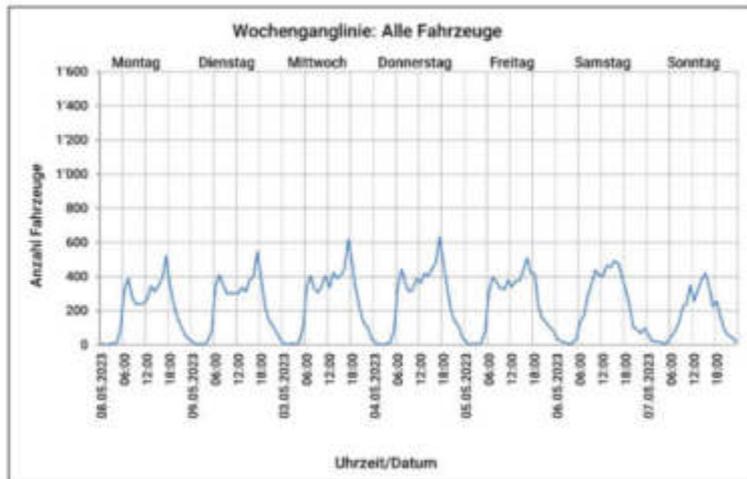


Abb. 37: Messstandort F, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

Wochenganglinie
nach Richtung
Messstandort F

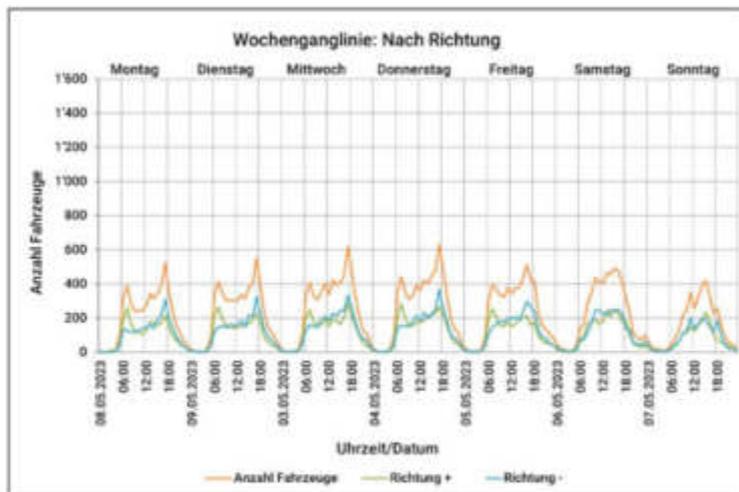


Abb. 38: Messstandort F, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swisstradar

Wochenganglinie
nach Fahrzeugtyp
Messstandort F

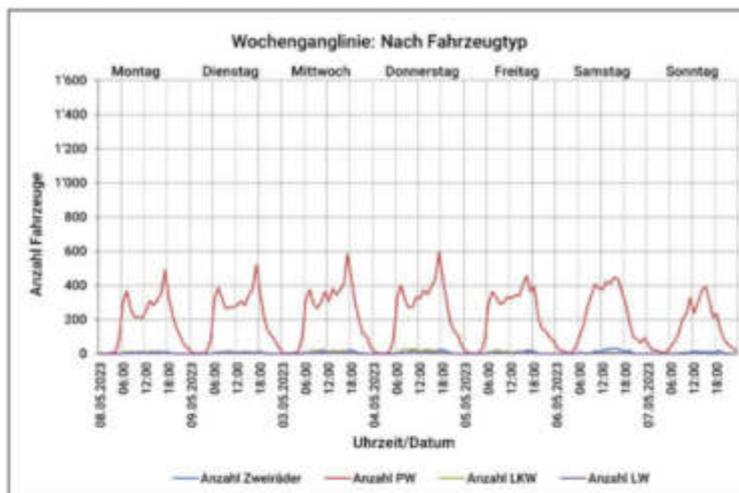


Abb. 39: Messstandort F, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swisstradar

2.1.7 Standort G – Gulmstrasse 1

Messstandort inkl.
Messrichtung



Abb. 40: Aufnahme R+K (2023)



Abb. 41: Messstandort G. Quelle Hintergrundkarte: map.geo.admin.ch (2023)

Anzahl gemessene Fahrzeuge
Messstandort G



Abb. 42: Messstandort G, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

Wochenganglinie
alle Fahrzeuge
Messstandort G



Abb. 43: Messstandort G, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

Wochenganglinie
nach Richtung
Messstandort G

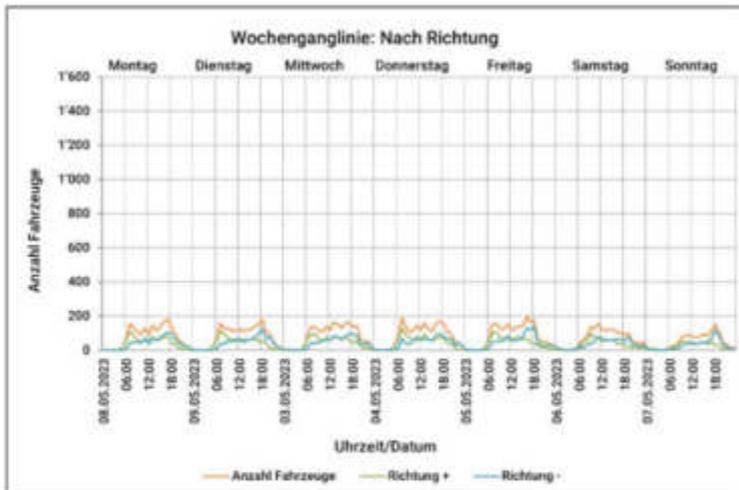


Abb. 44: Messstandort G, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

Wochenganglinie
nach Fahrzeugtyp
Messstandort G

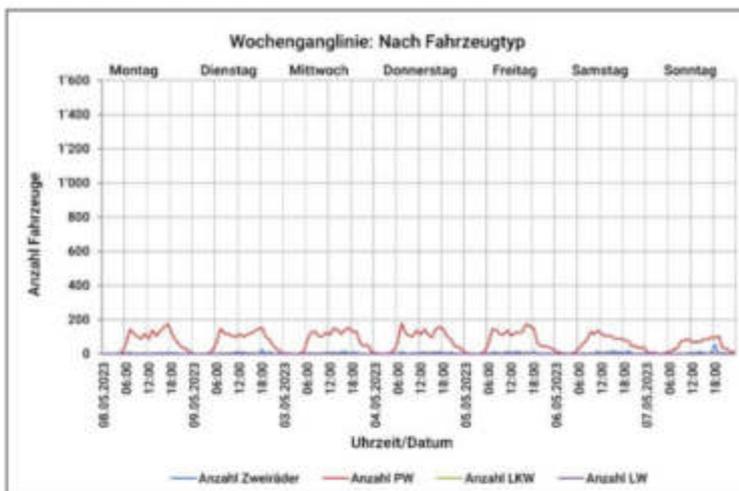


Abb. 45: Messstandort G, Messung vom 3.-9. Mai 2023, Swissradar

2.1.8 Standort H – Zugerstrasse 120, Neuägeri

Messstandort inkl.
Messrichtung



Abb. 46: Aufnahme R+K

(2023)
Anzahl gemessene Fahrzeuge
Messstandort H



Abb. 47: Messstandort H. Quelle Hintergrundkarte: map.geo.admin.ch (2023)



Abb. 48: Messstandort H, Messung vom 3.-9. Mai 2023, SR4

Wochenganglinie
alle Fahrzeuge
Messstandort H

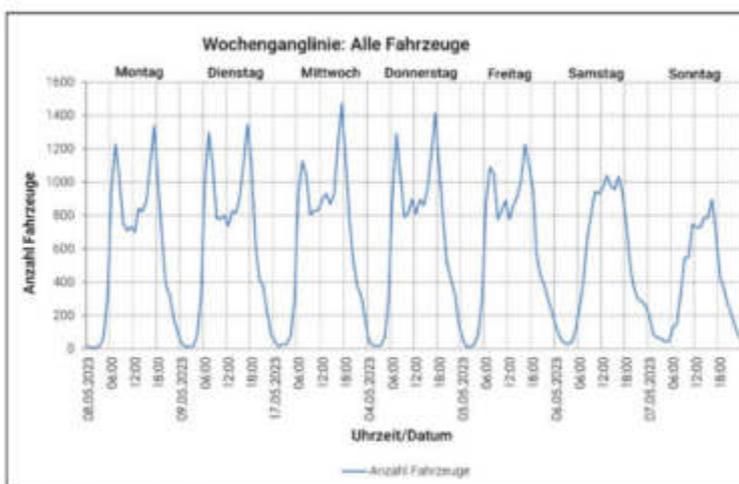


Abb. 49: Messstandort H, Messung vom 3.-9. Mai 2023, SR4

Wochenganglinie
nach Richtung
Messstandort H

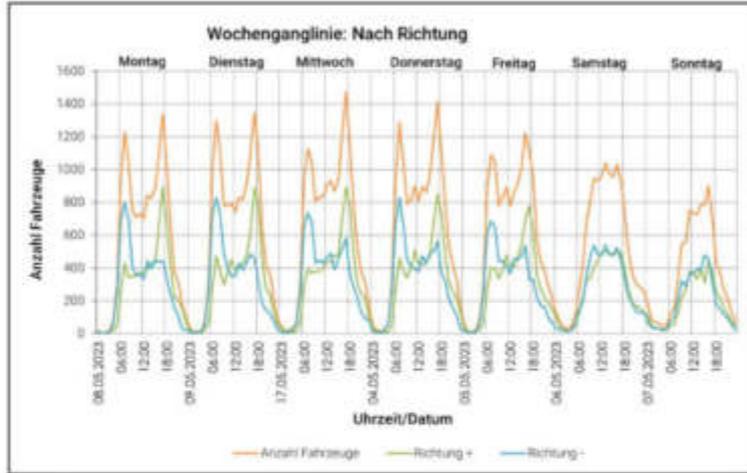


Abb. 50: Messstandort H, Messung vom 3.-9. Mai 2023, SR4

Wochenganglinie
nach Fahrzeugtyp
Messstandort H

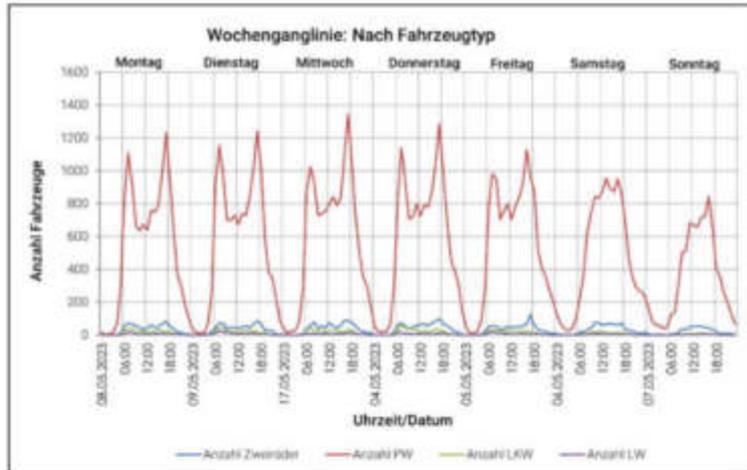


Abb. 51: Messstandort H, Messung vom 3.-9. Mai 2023, SR4

2.1.9 Fazit

| | |
|-----------------------|--|
| Verkehrsmengen | Die Auswertung der Querschnittsmessungen zeigen grundsätzlich auf allen Strassen typische Wochenganglinien, mit ausgeprägten Morgen- und Abendspitzenstunden an Werktagen. Insbesondere die Abendspitzenstunde, weist die höchste Verkehrsbelastung auf. Am Sonntag ist das Verkehrsaufkommen bei allen Standorten während der Messperiode am tiefsten. Das höchste Verkehrsaufkommen wurde auf der Zugerstrasse mit einem DTV von 13'300 Fahrzeugen gemessen. Die Hauptstrasse am Standort D (Dorfkern) besitzt mit einem DTV von ca. 8'800 Fz/d den dritthöchsten Wert der Untersuchung. Die Mitteldorfstrasse mit einem DTV von ca. 1'500 Fz/d den niedrigsten. |
| MIV und Schwerverkehr | Die Grafiken zeigen, dass der motorisierte Individualverkehr gegenüber den anderen Verkehrsmitteln dominiert. Der Lastwagenanteil auf den Haupteinfallachsen beträgt im Durchschnitt ungefähr 5 %. Bei der Haupt- und Morgartenstrasse beträgt dieser 6.3 % und 5.1 %. Auf der Alosenstrasse fällt dieser mit 3.2 % niedriger aus. Auffallend ist, dass der Schwerverkehrsanteil auf der Schneitstrasse mit 5.2 %, für deren Ausbaustandard eher hoch ist. Bei der Messung konnte ein erhöhter Anteil an Fahrzeugen für Handwerker und Lastwagen beobachtet werden. Dies könnte von einer erhöhten Bautätigkeit herführen. |
| Geschwindigkeiten | Weitgehend wird gemäss der signalisierten Höchstgeschwindigkeit (V85%) gefahren. Auf der Alosenstrasse beträgt die V85%-Geschwindigkeit 57 km/h (signalisiert 50 km/h). Der Messstandort befand sich in einer Neigung, direkt beim Ortseingang. Ausserorts ist Tempo 80 signalisiert. Die höhere Geschwindigkeit der Fahrzeuge ist wohl darauf zurückzuführen, dass Fahrzeuge zu früh beschleunigen oder in der Neigung ausrollen lassen. |

3. Resultate Routenwahl

3.1.1 Auswertung

Erfassung An sechs Standorten wurde am 3. und 4. Mai 2023 in der Morgen- und Abendspitzenstunde die Routenwahl der Fahrzeuge mittels Videokameras registriert.

Standorte An folgenden Standorten wurden die Messungen durchgeführt:



Abb. 52: Übersicht Messstandorte Nummernschilderhebung, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch

Erläuterung Durchgangsverkehr Bei der Auswertung des Durchgangsverkehrs, wurden nur diejenigen Fahrzeuge erfasst, welche keinen längeren Zwischenhalt im Untersuchungsgebiet vorgenommen haben und direkt durch Oberägeri hindurch gefahren sind.

Erläuterung Ziel- / Quellverkehr Der restliche Verkehr, welcher nicht als Durchgangsverkehr erfasst wurde, wird dem Ziel- und Quellverkehr zugeordnet. Dieser endet oder startet innerhalb der Systemgrenze.

Ergebnisse Die Auswertung in der Abendspitzenstunde und der Morgenspitzenstunde entsprechen den effektiv gemessenen Werten am 3. und 4. Mai 2023. Ausgewiesene Tageswerte entsprechen dem durchschnittlichen Werktagsverkehr im Jahr 2023.

Systemgrenze Für die Auswertung der Nummernschilderhebungen wurde eine Systemgrenze durch die Messstandorte auf den Strassenachsen definiert. Über die Systemgrenze kann der Durchgangsverkehr sowie der Ziel- Quellverkehr ermittelt werden.

Untersuchungsgebiet (Systemgrenze) Die Systemgrenze bildet das Dorfzentrum Oberägeri. Zum einen wird der Durchgangsverkehr an einem durchschnittlichen Werktag im Jahr 2023 dargestellt. Andererseits wird aufgezeigt, wie viele Fahrzeuge aus dem Gebiet weg oder zu einem Ziel im Dorfzentrum fahren.



Abb. 53: Systemgrenze Dorfzentrum Oberägeri.

Differenzierung Durchgangsverkehr Bei der Haupt-, Morgarten- und Alosenstrasse handelt es sich um Kantonsstrassen. Die Gulm- und Schneitstrasse hingegen erschliessen Quartiere innerhalb der Gemeinde Oberägeri bilden daher Erschliessungsstrassen. Es ist anzunehmen, dass der grösste Teil des Verkehrsaufkommens auf den genannten Strassen von den Quartieren ausgeht.

3.1.2 Durchgangsverkehr Haupteinfallachsen

Durchgangsverkehr Haupteinfallachsen Für die Auswertung des Durchgangsverkehrs auf den Haupteinfallachsen, wurde der Verkehr, welcher durchs Dorfzentrum in die Quartiere von Oberägeri fahren ausgenommen. So konnte der Durchgangsverkehr ermittelt werden, welcher weder ein Ziel im Dorfzentrum noch in den Quartieren hat.

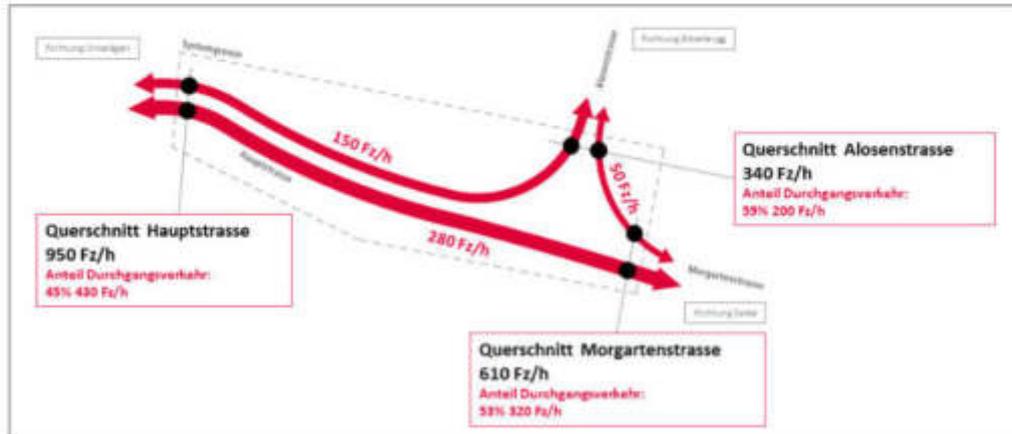


Abb. 54: Detailauswertung Durchgangsverkehr Haupteinfallachsen in der Abendspitzenstunde Jahr 2023, Darstellung R+K

Ergebnisse Insgesamt fahren in der Abendspitzenstunde rund 480 Fahrzeuge, also ca. 50 %, über die Haupteinfallachsen durch das Untersuchungsgebiet hindurch, ohne einen Standort innerhalb davon, oder in den Quartieren via Eingang Gulm- oder Schneitstrasse aufzusuchen. Der Durchgangsverkehr, welcher also unabhängig von Oberägeri ist, macht in etwa die Hälfte des Verkehrs im Dorfzentrum aus. Am wenigsten belastet ist die Beziehung Morgarten-/Alosenstrasse.

3.1.3 Fahrtenverteilung Gulmstrasse

Fahrtenverteilung Gulmstrasse Da die Gulmstrasse hauptsächlich angrenzende Quartiere innerhalb von Oberägeri erschliesst, wurde die Fahrtenverteilung durch das Dorfzentrum separat ausgewertet.

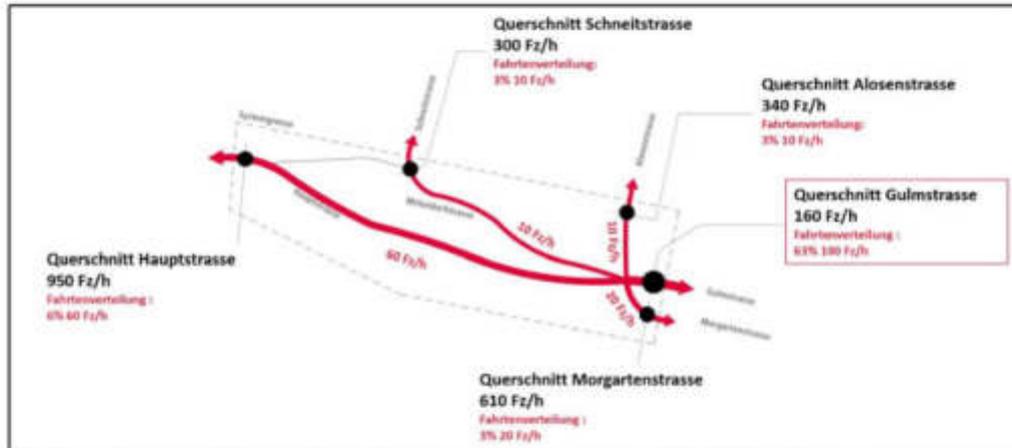


Abb. 55: Detailauswertung Fahrtenverteilung Gulmstrasse in der Abendspitzenstunde Jahr 2023, Darstellung R+K

Ergebnisse 63 % des Verkehrs, welcher in der Abendspitzenstunde aus der Gulmstrasse durch das Dorfzentrum fährt, ist fährt durch das die Systemgrenze hindurch. Auf den Haupteinfallsachsen macht dies ca. 3 % aus, bei der Hauptstrasse mit 6 % doppelt so viel.

3.1.4 Fahrtenverteilung Schneitstrasse

Fahrtenverteilung Schneitstrasse Die Schneitstrasse erschliesst ebenfalls Quartiere innerhalb von Oberägeri, weshalb die Fahrtenverteilung für diese Strasse separat ausgewertet wurde. Im Vergleich zur Gulmstrasse ist jedoch das Quartier, welches über die Schneitstrasse erschlossen wird, grösser.

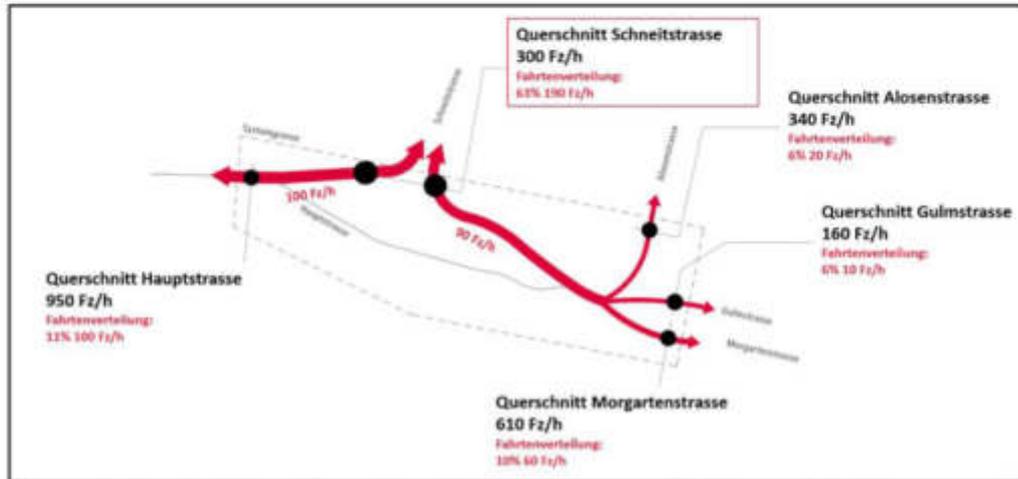


Abb. 56: Detailauswertung Fahrtenverteilung Schneitstrasse in der Abendspitzenstunde Jahr 2023, Darstellung R+K

Ergebnisse Wie bei der Gulmstrasse beträgt auch auf der Schneitstrasse der Anteil an Verkehr, welcher durch die Systemgrenze hindurchfährt, 63 %. Die meisten Fahrzeuge fahren oder kommen in/aus Richtung Westen. In der ASP macht die 11 % des Verkehrs auf der Hauptstrasse aus. Auch auf der Morgartenstrasse macht der Durchgangsverkehr der Schneitstrasse 10 % des Verkehrs in der ASP aus. Auf der Alosen- und Gulmstrasse sind es 6 %.

3.1.5 Durchgangsverkehr gesamt

Fahrtenverteilung Zuletz wurden alle Einfallachsen zusammen betrachtet.

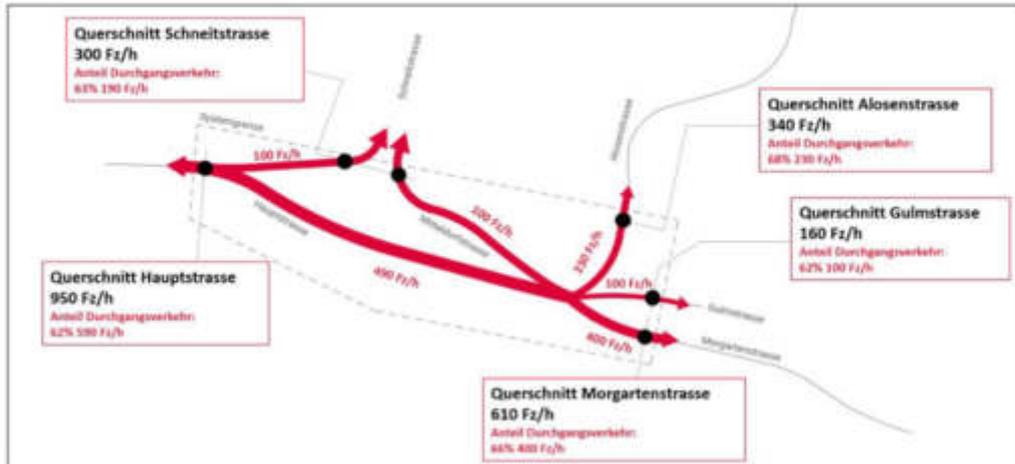


Abb. 57: Detaillauswertung gesamter Durchgangsverkehr in der Abendspitzenstunde Jahr 2023, Darstellung R+K

Ergebnisse Der Anteil an Durchgangsverkehr beträgt zwischen 62 % und 68 %. Die Hauptstrasse weist die grösste Verkehrsbelastung auf. Obwohl der Anteil Durchgangsverkehr mit 62 % im Vergleich zur Alosen- und Morgartenstrasse tiefer ist, ist es dennoch die höchste Anzahl an Fahrzeugen. Die Morgartenstrasse weist mit 66 % Anteil und 400 Fahrzeugen ebenfalls einen hohen Wert auf.

3.1.6 Ziel- und Quellverkehr

Ziel- und Quellverkehr Gegenüber dem Durchgangsverkehr steht die Auswertung zum Ziel- und Quellverkehr in der Abendspitzenstunde:

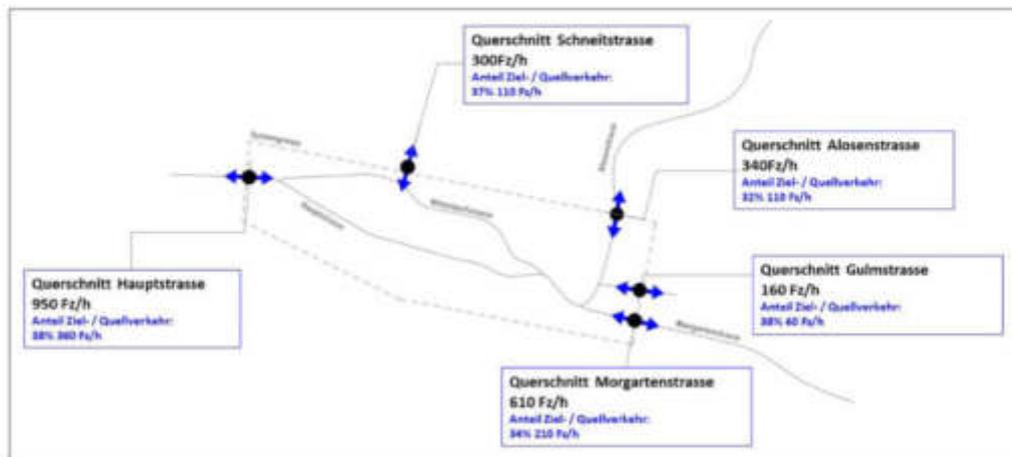


Abb. 58: Detailauswertung Ziel- und Quellverkehr in der Abendspitzenstunde Jahr 2023, Darstellung R+K

Ergebnisse Insgesamt fahren in der Abendspitzenstunde rund 850 Fahrzeuge zu einem Ziel innerhalb des Untersuchungsperimeters, oder heraus. Die meisten Fahrzeuge fahren über die Hauptstrasse in das Untersuchungsgebiet, wobei hier mit 38 % auch der Anteil am Ziel- und Quellverkehr am grössten ist. Auffallend ist, dass über die Alosen- und Schneitstrasse gleichviele Fahrzeuge das Untersuchungsgebiet aufsuchen.

4. Resultate Knotenstromaufnahmen

Standorte Anhand der Knotenstromaufnahmen wurde das Abbiegeverhalten an den Knoten Schneit-/Fischmatt-/Mitteldorfstrasse sowie der Ausfahrt Ökihof während der Abendspitzenstunde untersucht und ausgewertet. Die Knoten Haupt-/Mitteldorfstrasse und Hauptstrasse/Bachweg im Zentrum wurden aufgrund ihrer Nähe zueinander zusammengefasst. Neben den Fahrzeugen wurden an den Knoten auch die Fussgängerströme erhoben.



Abb. 59: Übersicht Messstandorte Knotenstromaufnahmen, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch

Verkehrsaufkommen Das Verkehrsaufkommen wurde während 11:30 und 12:30 und der Abendspitzenstunde (17:00 – 18:00 Uhr) am 3. und 4. Mai mittels Videokamera und Drohne erhoben. Die Mittagsstunde wurde aufgrund der Schulschlusszeit der naheliegenden Schule so gewählt. Identisch mit dem Verkehrsaufkommen der Fahrzeuge wurde zu denselben Zeiten das Verkehrsaufkommen der Fussgänger erhoben. Die einzelnen gemessenen Verkehrs- und Fussgängerströme sind in den folgenden Grafiken dargestellt.

4.1 Knoten Mitteldorf-/Fischmatt-/Schneitstrasse

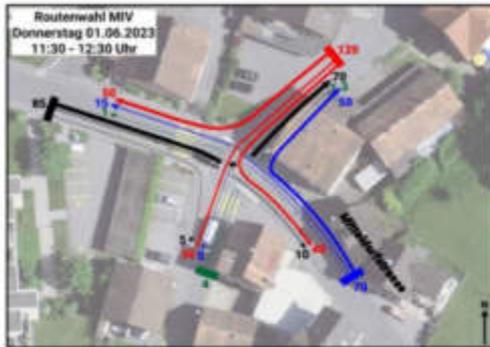


Abb. 60: Verkehrsaufkommen Mitteldorf-/Fischmatt-/Schneitstrasse 01.06.2023 11:30-12:30, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch



Abb. 61: Verkehrsaufkommen Mitteldorf-/Fischmatt-/Schneitstrasse 1.06.2023 ASP, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch



Abb. 62: Verkehrsaufkommen Mitteldorf-/Fischmatt-/Schneitstrasse 01.06.2023 11:30-12:30, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch



Abb. 63: Verkehrsaufkommen Mitteldorf-/Fischmatt-/Schneitstrasse 01.06.2023 17:00-18:00, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch

Ergebnisse Die Auswertung zeigt, dass von der Schneitstrasse zu beiden Zeiten in etwa auf alle drei Kreuzungsarme gleich viele Fahrzeuge ausfahren. Von der Schneitstrasse verteilen sich die Fahrten ungefähr in alle Richtungen gleichmässig. Die der Hauptteil des Verkehrs auf der Fischmattstrasse besteht auf Fahrzeugen, welche von der Schneitstrasse auf die Hauptstrasse fahren. Das Fussverkehrsaufkommen ist aufgrund der nahegelegenen Schule in der Mittagszeit höher als in der Abendspitzenstunde.

4.2 Ausfahrt Ökihof



Abb. 64: Verkehrsaufkommen Ökihof 06.05.2023 10:00 - 12:00 Uhr, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch

Ergebnisse Es fahren rund 530 Fahrzeuge auf der Hauptstrasse geradeaus Richtung Unterägeri, während 80 Fahrzeuge aus der Gegenrichtung die Fahrbahn beim Linksabbiegen queren müssen. Bei der Ausfahrt sind es 65 Fahrzeuge, welche ebenfalls diese Fahrbahn queren müssen. Hinzu kommt, dass aus Richtung Unterägeri rund 450 Fahrzeuge kommen.

Verkehrssituation Anhand des gemessenen Verkehrsaufkommens (vgl. Abbildung 64), lässt sich die Abbildung 65 anschaulich herleiten. Eine solche Situation ist an Samstagen regelmässig anzutreffen. Die Autos können aufgrund der fehlenden Parkfelder nicht komplett auf den Parkplatz einfahren. Das führt dazu, dass einerseits Stau auf der Hauptstrasse entsteht, andererseits die Sichtweiten für das aus dem Parkplatz ausfahrende Fahrzeug stark eingeschränkt werden. Zudem wird das Trottoir für den Fussverkehr blockiert.



Abb. 65: Verkehrssituation 03.05.2023 11:00 Uhr, Quelle Aufnahme R+K

4.3 Zentrum



Abb. 66: Verkehrsaufkommen Zentrum 01.06.2023 11:30-12:30, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch



Abb. 67: Verkehrsaufkommen Zentrum 01.06.2023 17:00-18:00, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch



Abb. 68: Fussgängeraufkommen Zentrum 01.06.2023 11:30-12:30, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch



Abb. 69: Fussgängeraufkommen Zentrum 01.06.2023 17:00-18:00, Quelle Luftbild: map.geo.admin.ch

Ergebnisse Die wichtigste Abbiegebeziehung betrifft die Hauptstrasse (von Osten) und die Mitteldorfstrasse. Da dies von der Hauptstrasse aus ein Rechtsabbiegemanöver ist, wird dies als unproblematisch angesehen. Ersichtlich wird, dass vor allem beim Fussgängerstreifen beim «LeueMärt» viel gequert wird, insbesondere in der Mittagszeit.

5. Fazit

- Die Haupt- und Morgartenstrasse weisen innerhalb des Perimeters den höchsten DTV auf. Obwohl die Morgartenstrasse mit einem DTV von 5'500 Fz/d, etwa nur die Hälfte des DTVs der Hauptstrasse (ca. 10'000 Fz/d) be-trägt. Über diese Achsen fahren auch anzahlmässig die meisten Fahrzeuge durch das Zentrum (Durchgangsverkehr).
- Der Anteil des Durchgangsverkehrs am gesamten Verkehr beträgt auf allen Achsen zwischen 60 % und 70 %.
- Die Fischmattstrasse wird zu 2/3 vom Verkehr, welcher aus der Schnellstrasse auf die Hauptstrasse fährt, befahren.
- Die Ausfahrt Ökihof ist aufgrund der Verkehrsbelastung der Hauptstrasse sowie der vielen Abbiegevorgänge kritisch.
- Im Zentrum ist der Querungsbedarf von Fussgänger/innen hoch.

Beilagen

- B1 Änderungspläne Zonenplan
- B2 Überführte Bebauungspläne
- B3 Aufzuhebender Bebauungsplan
- B4 Revision der gemeindlichen Naturschutzgebiete
- B5 Änderungen Strassenreglement 751.1
- B6 Lärmuntersuchung