

Kanton Zug



EINWOHNERGEMEINDE  
OBERÄGERI

# Ortsplanungsrevision 2024

## Gemeinde Oberägeri

Öffentliche Auflage vom 06.06.2024 bis 05.07.2024

Einwendungsbericht Zonenplan und Bauordnung

28. August 2024

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Anträge	Bewertung	Stellungnahme der Gemeinde
1	Farno Property Investment AG	Urs	Pfister	Zug	Zonenplan	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 Richtplan und -text als behörden- aber nicht eigentümerverbindliches Instrument setzt für eine Realisierung der Vorhaben detaillierte Klärungen mit den Grundeigentümerschaften und ihr Einverständnis voraus. Der Gemeinderat ist an die definierten Inhalte gebunden. Um Vorhaben aus dem Richtplanteil 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 z.B. basierend auf einem Gesamtkonzept nachzukommen.
2		Christoph und Barbara	Kryenbühl-Schmitt	Oberägeri	Zonenplan	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 vertichteterem Bauen und der besseren Bodennutzung.	Ablehnung	Die geringere Ausnützungsziffer ab Alisbachweg 18 wird mit der unklaren Erschliessungssituation begründet. Da die Erschliessung nicht für alle westlich liegenden Grundstücke gesichert ist, könnte die Gemeinde mit einer Aufzoning ggf. in die Erschliessungspflicht genommen werden. Verdichtetes Bauen wird in Zentrumsnähe und bei guter ÖV-Anbindung gefördert, nicht jedoch in abgelegeneren Gebieten ohne Anschluss an den ÖV. Das Gelände ist relativ exponiert, zudem bestehen Bedenken, dass die unbebauten Grundstücke mit einem einflächigen Bebauungsplan ein zusätzliches Geschoss und 20% mehr Ausnützung geltend machen können. Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer westlich des Alisbachs wird deshalb nicht unterstützt.
3		Peter und Lucia	Schwegler-Stettler	Oberägeri	Zonenplan	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: Umzoning 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 Zoneinteilung 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. Der Auslöser der Aufzoning war der Antrag eines Grundeigentümers. Das von der Aufzoning betroffene Gebiet liegt direkt an der Mitteldorfstrasse und es bietet sich raumplanerisch an, die Bautiefe zwischen Mitteldorfstrasse und Acherweg der W3 zuzuführen. 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. Mögliche Auswirkungen sind anhand vom bestehenden Gebäude Acherweg 8 illustriert worden. Es besteht kein Widerspruch zur inneren Verdichtung, da diese insb. im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert wird. Es besteht kein Anspruch auf Aufzoning und aufgrund der raumplanerischen Abwägung kein Widerspruch zur Gleichbehandlung.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Anträge	Bewertung	Stellungnahme der Gemeinde
4		Hildegard	Schmäper	Oberägeri	Zonenplan	Die Grundstücke beidseits des Acherweges, ev. das gesamte Gebiet zwischen Mitteldorfstrasse und Schmeistrasse (ohne die in der Zone KA befindlichen Grundstücke), sind von der Zone W2b in die Zone W3 umzuzonen. Eventualiter 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.	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. Das von der Aufzonung betroffene Gebiet liegt direkt an der Mitteldorfstrasse und es bietet sich raumplanerisch an, die Bautiefe zwischen Mitteldorfstrasse und Acherweg der W3 zuzuführen. 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. Mögliche Auswirkungen sind anhand vom bestehenden Gebäude Acherweg 8 illustriert worden. Es besteht kein Widerspruch zur inneren Verdichtung, da diese insb. im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert wird. Es besteht kein Anspruch auf Aufzonung und aufgrund der raumplanerischen Abwägung kein Widerspruch zur Gleichbehandlung. Im Gebiet Scherzölz findet eine Anpassung an eine benachbarte Zone im bereits dicht bebauten Hang bei ähnlicher Bebauungsstruktur an zentraler Lage statt. Bebauung und Situation am Scherzölzweg unterscheiden sich jedoch stark vom Acherweg und können nicht als Referenz herangezogen werden.
5.2		Thomas	Nussbaumer	Oberägeri	Zonenplan	Gegen die Bezeichnung des Grundstücks Nr. 52 als Gebiet für Arealentwicklung wird Einspruch erhoben.	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 Seeuferschutzzone wird eine Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung festgelegt. Der Gemeinderat kann sich jedoch vorstellen, dass das Grundstück irgendwann mal zu einer Bauzone wird. In der Raumentwicklungsstrategie war das Grundstück als Arealentwicklung definiert, nicht jedoch im Zonenplan, welcher massgebend ist. Die Raumentwicklungsstrategie wurde zu Beginn der Ortsplanung erarbeitet, zu diesem Zeitpunkt hatte man sich eine Einzonung und somit eine Arealentwicklung vorstellen können. Da die Eigentümerschaft aber keine Einzonung wünscht, wurde dies im Zonen- und Richtplan nicht übernommen.
14.1		Hanna Elisabeth / Marianne Ruth	Kronauer / Tobler		Zonenplan	Auf Verzicht auf die Umzonung des Gebiets Trittlibach von der Seeuferschutzzone in die Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung ist zu verzichten.	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 OeLF erfolgen. Die Freihaltung des Gebiets wird darin weiterhin gesichert. Die Umzonung steht in keinem Zusammenhang zu den Richtplaneinträgen im Gebiet, die zukünftig die Möglichkeit eines Fusswegs, Schräglifts und einer Erschliessungsstrasse bezeichnen. Der Richtplan und -text als behörden- aber nicht eigentümergehöriges Instrument setzt für eine Realisierung der Vorhaben detaillierte Klärungen mit den Grundeigentümerschaften und ihr Einverständnis voraus. An der Umzonung zur Zone OeLF wird festgehalten.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Anträge	Bewertung	Stellungnahme der Gemeinde
16		Bruno und Josef / Marie-Theres	Kryenbühl / Merz	Morgarten	Zonenplan	Das Grundstück Nr. 1370 ist statt der Arbeitszone A der Bauzone WA3 zuzuteilen. Ökologische Aspekte und die Schaffung von attraktivem Wohnraum sprächen dafür.	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. Grössere Einzonzonen im Bereich von Wohn- und Arbeitszonen sind nicht angezeigt. Ein Bedarf an zusätzlichen Wohnnutzungen ist nicht gegeben und würde das vorgegebene und erwünschte Wachstum der Gemeinde überschreiten. Innerhalb der Gemeinde Oberägeri besteht bereits eine ausreichende Deckung von Wohn- und Arbeitszonen. Die Ausscheidung einer WA3 angrenzend an die Gewerbezone Morgarten wurde durch den Kanton im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung zudem als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Gemäss kantonalem Richtplan handelt es sich des Weiteren um ein «Vorranggebiet Arbeitsnutzung», das der neuen Siedlungsbegrenzungslinie entsprechend zu erweitern ist. Wohnnutzungen sind hier nicht zugelassen. Oberägeri fehlen jedoch Arbeitsflächen, die hier ausgewiesen werden. Das Gebiet verbleibt aus den genannten Kapazitätsgründen in der Arbeitszone. Aufgrund der Höhenveränderung im Terrain, der möglichen Bautiefe sowie aus ortsbaulicher Sicht wird an der Zoneneinteilung festgehalten. Die an den Achenweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Das von der Aufzoning betroffene Gebiet liegt direkt an der Mitteldorfstrasse und es bietet sich raumplanerisch an, die Bautiefe zwischen Mitteldorfstrasse und Achenweg der W3 zuzuführen. 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. Mögliche Auswirkungen sind anhand vom bestehenden Gebäude Achenweg 8 illustriert worden. Es besteht kein Widerspruch zur inneren Verdichtung, da diese insb. im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert wird. Es besteht kein Anspruch auf Aufzoning und aufgrund der raumplanerischen Abwägung kein Widerspruch zur Gleichbehandlung.
19		Sonja	Hansen	Oberägeri	Zonenplan	Der gesamte Achenweg 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 Achenweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Das von der Aufzoning betroffene Gebiet liegt direkt an der Mitteldorfstrasse und es bietet sich raumplanerisch an, die Bautiefe zwischen Mitteldorfstrasse und Achenweg der W3 zuzuführen. 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. Mögliche Auswirkungen sind anhand vom bestehenden Gebäude Achenweg 8 illustriert worden. Es besteht kein Widerspruch zur inneren Verdichtung, da diese insb. im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert wird. Es besteht kein Anspruch auf Aufzoning und aufgrund der raumplanerischen Abwägung kein Widerspruch zur Gleichbehandlung.
20		Simone	Elter		Zonenplan	Auf die Aufzoning Achenweg / Mitteldorfstrasse von der Zone W2b in die Zone W3 ist zu verzichten. Alternativ sind die Grundstücke nördlich des Achenwegs 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 Achenweg angrenzende Wohnzone 3 orientiert sich zur Mitteldorfstrasse, an der ortsbaulich beidseitig höhere Bauten möglich sind. Die Erschliessung findet dort teilweise über die Mitteldorfstrasse statt. Das von der Aufzoning betroffene Gebiet liegt direkt an der Mitteldorfstrasse und es bietet sich raumplanerisch an, die Bautiefe zwischen Mitteldorfstrasse und Achenweg der W3 zuzuführen. 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. Mögliche Auswirkungen sind anhand



Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Anträge	Bewertung	Stellungnahme der Gemeinde
21.1	Erben- gemeinschaft Meinrad Rogenmoser				Zonenplan	Die geplante Auszonung von Grundstück Nr. 2251 ist zu unterlassen, und das gesamte Grundstück in der Wohnzone 2b zu belassen.	Berücksichtigung	vom bestehenden Gebäude Achenweg 8 illustriert worden. Es besteht kein Widerspruch zur inneren Verdichtung, da diese insb. im Zentrum an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen gefördert wird. Es besteht kein Anspruch auf Aufzonung und aufgrund der raumplanerischen Abwägung kein Widerspruch zur Gleichbehandlung. Die geringfügige Auszonung wird bereinigt und das Grundstück Nr. 2251 neu komplett in der Bauzone belassen.
7		Michael	Ingold	Oberägeri	Bauordnung	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 vorbehaltslos zu streichen.	Ablehnung	Ein wesentlicher Vorteil der Indach-Montage ist der optische Eindruck und die bessere Einordnung ins Ortsbild. Dach und Kollektoren bilden eine Fläche. Die Kollektoren erscheinen weniger als Fremdkörper und fügen sich somit besser in das Gesamtbild einer Immobilie ein als Aufdach-Photovoltaikanlagen. 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 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. Der Artikel wird aus den genannten Gründen wie gehabt belassen.
10.1		Franziska und Marco	Krähenbühl- Beuchat	Alosen	Bauordnung	Art. 13 Abs. 4 der Bauordnung bezüglich nachzuweisender Sichtweiten bei Ausfahrten in der Kernzone U Unteralosen ist aufzuheben oder abzuändern.	Berücksichtigung	Art. 13 Abs. 4 wird ersatzlos gestrichen, da der Inhalt bereits übergeordnet durch die Gesetzgebung von Bund und Kanton Zug geregelt ist. Hierdurch müssen Bauherrschaften auch nach Streichung des Artikels im Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Sichtweiten bei Ein- und Ausfahrten nachweisen. Die Bewilligung von Ein- und Ausfahrten erfolgt durch die kantonale Baudirektion.
10.2		Franziska und Marco	Krähenbühl- Beuchat	Alosen	Bauordnung	Art. 13 Abs. 6 der Bauordnung (Kernzone U Unteralosen) ist aufzuheben, abzuändern oder entsprechende verbindliche Unterlagen zum Gesamtkonzept zur Verfügung zu stellen.	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 zur Rechtskraft der Ortsplanungsrevision. An dem Artikel wird festgehalten.
10.3		Franziska und Marco	Krähenbühl- Beuchat	Alosen	Bauordnung	Die Erläuterungsskizze im Anhang der Bauordnung betreffend der Kernzone U Unteralosen ist zu präzisieren, sodass 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 Präzisierung der Skizze wird nicht als notwendig erachtet.

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Anträge	Bewertung	Stellungnahme der Gemeinde
11	NUCAMO AG			Oberägeri	Bauordnung	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 Hauptwohnsitzes auf den Campingplatz explizit zu untersagen (1. Vorprüfung) und ein dauerhaftes Verbleiben bzw. Wohnen nicht zulässig (2. Vorprüfung). Vorbehalte im Vorprüfungsbericht müssen von der Gemeinde umgesetzt werden, andernfalls wird der Kanton die Unterlagen nicht genehmigen. Dem Gemeinderat steht daher kein Spielraum offen und Art. 20b Abs 4 bleibt wie öffentlich aufgelegt so in der Bauordnung stehen.
	NUCAMO AG			Oberägeri	Bauordnung	Art. 5 ist anzupassen und offener zu gestalten, sodass 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 mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt, insbesondere für Gastgewerbe und Fremdenverkehr/ Tourismus (Hotels, Gasthöfe, Pensionen, Serviced Apartments, Cafés, Bars etc.). 3) Mindestens 20% der realisierbaren, anrechenbaren Geschossfläche sind gewerblich zu nutzen.	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 Dienstleistungsbetriebe bestimmt. 2) In der WA3 sind in dem auf Strasseniveau zugänglichen Geschoss grundsätzlich keine Wohnnutzungen zulässig und es sind auf diesem Geschoss mindestens 20% der realisierbaren anrechenbaren Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu schaffen. 3) Der Gemeinderat kann abweichend von Abs. 2 ausnahmsweise Wohnnutzungen in dem auf Strasseniveau zugänglichen Geschoss zulassen, sofern in anderen Gebäuden auf dem gleichen Grundstück, mindestens 20% der gesamten realisierbaren Geschossfläche gewerblich genutzt werden.
13.6	Pro Velo Zug			Zug	Bauordnung	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.	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 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 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		Hans	Letter	Oberägeri	Bauordnung	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	Teilweise Berücksichtigung	Über dem kommunalen steht das kantonale Recht. In der kantonalen Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) ist in § 26 Abs. 6 folgendes geregelt: "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." Diese Formulierung zusammen mit den weiteren in § 26 V PBG bilden die Grundlage, wie mit

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Anträge	Bewertung	Stellungnahme der Gemeinde
18	Iten & Henggeler Holzbau AG			Morgarten	Bauordnung	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 stellen, welche über die kantonalen Bestimmungen hinausgehen.	Berücksichtigung	Grenzabständen umzugehen ist. Zusätzlich sind in § 29 V PBG die Bedingungen formuliert, wann 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 seit Januar 2024: "Gegenüber den Nichtbauzonen dürfen die Grenzabstände unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näherbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert, aber nicht aufgehoben werden." Diese Bestimmungen geben klar vor, dass der Nachbar zustimmen muss, wenn der Grenzabstand reduziert werden soll. Dies gilt innerhalb Bauzone, aber auch gegenüber der Nichtbauzone. Für die Gemeindevorteiler ergibt sich daher, dass ohne Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer, der Gemeinderat den Grenzabstand nicht reduzieren kann. Um diesbezüglich Missverständnisse zu vermeiden wird Art. 40 Abs. 3 wie folgt ergänzt (Änderung kursiv): "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." Die beschriebene Aufnahme von § 29 Abs. 1a des V PBG zum Grenzabstand zur Nichtbauzone soll nicht weiter eingeschränkt werden. Art. 40 Abs. 4 wird demzufolge ersatzlos fallengelassen. Im Planungsbericht werden die Regulationen mit Verweis auf die Regelung laut VPBG erläutert.
23.2	Gemeinde Unterägeri			Unterägeri	Bauordnung	In der Bauordnung Art. 15 zur Spezialzone "Erlberg" empfehlen wir, die Thematik der Erschliessung in einem zusätzlichen Absatz aufzunehmen (die Erschliessung hat an die Schmelzstrasse zu erfolgen).	Ablehnung	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 demzufolge nicht machbar und stünde im Widerspruch. Aus Sicht des Gemeinderats Oberägeri steht es der Gemeinde Unterägeri jedoch frei, auf dem Gemeindegebiet Unterägeri auf der Erlbergstrasse ein Fahrverbot

Nr.	Organisation	Vorname	Nachname	Ort	Thema	Anträge	Bewertung	Stellungnahme der Gemeinde (Zubringerdienst gestattet) zu signalisieren, um dem Verkehrsabfluss in diese Richtung entgegenzuwirken.

Kanton Zug



EINWÖHNERGEMEINDE  
OBERÄGERI

# Ortsplanungsrevision 2024

## Gemeinde Oberägeri

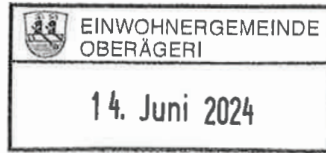
Öffentliche Auflage vom 06.06.2024 bis 05.07.2024

Einwendungen

28. August 2024

## Einwendungsverzeichnis

1. Famo Property Investment
2. Christoph und Barabara Kryenbühl-Schmitt
3. Peter und Lucia Schwegler-Stettler
4. Hildegart Schnieper
5. Thomas Nussbaumer
6. Esther Wernert-Rogenmoser und Peter Rogenmoser
7. Michael Ingold
8. Josef Iten (zurückgezogen, nicht dargestellt)
9. Daniel Nussbaumer (nach klärendem Gespräch zurückgezogen, nicht dargestellt)
10. Franziska und Marco Krähenbühl-Beuchat
11. NUCAMO AG
12. Walter Haab
13. Pro Velo Zug
14. Hanna Elisabeth Kronauer und Marianne Ruth Tobler
15. Aron und Esther Schelbert, Hans Letter
16. Bruno und Josef Kryenbühl, Marie-Theres Merz
17. Hans Letter
18. Iten & Henggeler Holzbau AG (nach Berücksichtigung zurückgezogen, dargestellt)
19. Sonja Hansen
20. Simone Etter
21. Erbgemeinschaft Meinrad Rogenmoser
22. Peter Kupper (zurückgezogen, nicht dargestellt)
23. Gemeinde Unterägeri



Famo Property Investment AG [REDACTED] 6300 Zug

Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
CH-6315 Oberägeri

Zug, 14. Juni 2024

### **Einwendung gegen die geplanten Änderungen betreffend Ortsplanungsrevision (Bauordnung, Zonenplan, Richtplanung) der Einwohnergemeinde Oberägeri**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Der Unterzeichnete ist Einwohner von Oberägeri und die Einwenderin ist Eigentümerin diverser Liegenschaften in Oberägeri unter anderem der Liegenschaft an der Silbergasse 8.

Wir begrüssen die vielfältigen und zukunftsgerichteten Anpassungen sowohl in der Bauordnung als auch im Zonenplan sehr.

Es ist uns jedoch aufgefallen, dass die eigentümerverbindliche Bauordnung und der Zonenplan im „Seeplatz“ nicht dem erläuternden Bericht entspricht. Der Widerspruch muss zwingend korrigiert werden, daher erheben wir hiermit Einwendung gegen die geplante Änderung der Ortsplanungsrevision

Wir begründen dies wie folgt:

#### **Der Wille der Einwohnergemeinde wird im erläuternden Bericht festgehalten:**

##### **- 4.1.2 Treffpunkte**

Dorf-, Kirchen-, Legoren- und Seeplatz und die Plätze bei Ägeribad und Burehof bieten einen identitätsstiftenden Charakter und Raum zur Erholung und für Begegnungen

Die Trockenplätze am See werden teilweise verlagert, um den im Siedlungsbereich knappen Platz am See für die Bevölkerung zu erweitern.

- **4.1.6 Aufwertungsfokus**

Die öffentlichen Plätze (z.B. Seeplatz) sollen gut zugänglich und vielfältig nutzbar sein.

- **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 Seeplatz (Schiffshütten/Trockenplatz)**

Der Richtplanteil wird daher wie folgt umformuliert und die Verortungsnummer im Plan aktualisiert: «E1 Seeplatz: Der Standort dient der Realisierung von Bauten und Anlagen mit see-bezogener 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 Hafencharakter 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)

Die Bestimmungen BNO / Zonenplan lauten was folgt:

***BNO Aegeri:***

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

***PBG (Erläuterungen § 26 Zonen des öffentlichen Interesses)***

Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.

2 In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.



3 Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest

Die Teileigentümerin des Seeplatzes ist die Bürgergemeinde Oberägeri, welche sich seit jeher für den Erhalt der Trockenplätze einsetzt. Dies im natürlichen Widerspruch zu den Interessen der Bevölkerung an Begegnungszonen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Aufwertung des prominenten Seeplatzes wird gut erläutert, die erlaubten Gebäude in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen stehen jedoch im Widerspruch dazu. So steht in gleicher Zone ein Hallenbad, so dass die Setzung beispielhaft einer öffentlich zugänglichen Curling- oder Eishockeyhalle am Seeplatz nach Massgabe der neuen Bauordnung und des Zonenplanes baurechtlich ebenfalls möglich wäre. Der Text im Richtplan würde mit einem bau- und zonenkonformen Baugesuch klar in den Hintergrund rücken.

Formell kann nun einzig entweder der erläuternde Bericht zum Seeplatz gelöscht werden (was derzeit nicht im Sinne der Mitwirkung und der Bevölkerung wäre) oder der Seeplatz wird als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen so umschrieben, dass die Aussagen des erläuternden Berichts baurechtlich zwingend und eigentümergebunden in der BNO / Zonenplan aufgenommen werden.

Wir bitten um Schutz des Antrages.

Freundliche Grüsse

Famo Property Investment AG

Urs Pfister

Dr. med. Christoph Kryenbühl-Schmitt

Dr. med. dent. Barbara Kryenbühl-Schmitt

██████████  
6315 Oberägeri

██████████@datazug.ch

Oberägeri, 11.6.24

### Ortsplanungsrevision/Änderungsantrag

Bei der Durchsicht der Pläne haben wir festgestellt, dass in unserem Quartier Alisbachweg/Terrassenweg überall die Ausnutzungsziffer 0,4 gilt (Wohnzone 2a.) Einzig die Zone ab Alisbachweg 18 (rechte Seite, gerade Ziffern) sind in die Wohnzone 2b mit Ausnutzungsziffer 0,25 eingeteilt.

1. Es ist ja ausdrücklich der Wunsch der Politik Wohnen für Alle zu ermöglichen.
2. Verdichtetes Bauen ist ebenfalls in aller Munde, um auch den vorhandenen Boden besser zu nutzen.
3. Im Sinne der Einheitlichkeit des Quartiers sehen wir nicht ein, wieso ein kleiner Teil eine tiefere Nutzungsziffer erhalten soll.
4. Wir gedenken evtl. in wenigen Jahren für unsere Kinder umzubauen, damit wir Ihnen weiterhin im Kanton günstigen Wohnraum bieten können und sie nicht ausserkantonale wohnen müssen

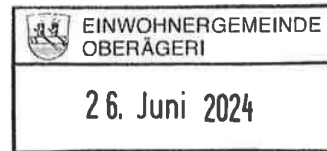
Deshalb bitten wir Sie uns darzulegen, wie sie die tiefere Ausnutzungsziffer in unserem Teil des Quartiers begründen.

Wir beantragen im Sinne der oben dargelegten Punkte die Zone im ganzen Quartier anzugleichen und bitten Sie um wohlwollende Prüfung.

  
Dr. med. C. Kryenbühl

  
Fr. Dr. med. dent. B. Kryenbühl

Peter und Lucia Schwegler-Stettler  
[REDACTED]  
6315 Oberägeri



### **Einschreiben**

Einwohnergemeinde Oberägeri  
Gemeinderat  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Oberägeri, 25. Juni 2024

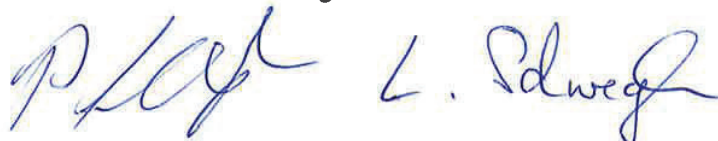
Ortsplanung Oberägeri

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir erheben Einsprache und stellen die in unserem Schreiben vom 9. März 2022 begründeten Anträge.

Mit freundlichen Grüssen

Peter und Lucia Schwegler-Stettler



Beilage: Schreiben Ortsplanungsrevision Acherweg vom 9. März 2022

**Einschreiben**

Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Oberägeri, 9. März 2022

**Ortsplanungsrevision Acherweg**

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

Wir bedanken uns für Ihre Antwort vom 21. Januar 2022 auf unsere Eingabe vom 25. Oktober 2021 mit dem Begehren, beide Seiten des Acherwegs der gleichen Zone zuzuordnen.

Die in Ihrer Antwort auf unser Begehren vorgebrachten Argumente und Skizzen haben wir sorgfältig studiert und geprüft. Ihre Argumentation gegen eine Gleichbehandlung beider Strassenseiten entlang des Acherwegs basiert nicht auf objektiven Kriterien und ist für uns daher nicht nachvollziehbar. Ihre Argumentation bezieht sich lediglich auf das Grundstück Acherweg 8 (Skizzen), womit es an einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise fehlt.

Darüber hinaus sind Ihre Vorbringen aus den nachfolgenden Gründen nicht überzeugend:

1. Das Grundstück Acherweg 8 ist mit Abstand das grösste Grundstück am Acherweg und stellt somit bereits heute im Vergleich zu den weiteren bergseitigen Grundstücken eine Ausnahme dar. Indem Sie lediglich dieses Grundstück in den Skizzen berücksichtigen, entsteht ein völlig falsches Bild der tatsächlichen Begebenheiten vor Ort.
2. Die Skizzen vernachlässigen den unmittelbaren Kontext vollständig. Die Argumentation gegen eine Gleichbehandlung beider Strassenseiten fokussiert ausschliesslich auf das Gebäude Acherweg 8 und negiert die topografische Situation talseitig des Acherwegs und bergseitig des Acherwegs (zum Berghaldenweg) gänzlich. Die topografische Situation vor Ort weist eine markante Neigungssteigerung zwischen dem Acherweg und dem Berghaldenweg auf. Diese Hanglage eignet sich für eine Zonenanpassung bergseitig des Acherwegs durchaus, sodass eine Verdichtung plausibel und gestalterisch in den Kontext eingepasst erfolgen kann.

Mit der seitens der Gemeinde aktuell vorgeschlagenen einseitigen Zonenanpassung entsteht eine aus gestalterischer, wirtschaftlicher und planerischer Sicht inakzeptable Situation, welche in eindeutigem Gegensatz zum Grundsatz der Inneren Verdichtung und der Gleichbehandlung steht.

Im Rahmen der Überprüfung des aktuellen Planungsstands haben wir uns über mögliche künftige Zonierungen Gedanken gemacht und schlagen dem Gemeinderat vor, die Grundstücke beidseitig entlang des Acherwegs in die Kernzone B oder eine neu zu schaffende Kernzone C mit gleicher Ausnützung wie die Kernzone B, jedoch auf zwei Stockwerke begrenzt, umzuzonen.

Damit kann die Innere Verdichtung der Gemeinde Oberägeri in massvollen, nachhaltigen und langfristigen Schritten umgesetzt werden.

Aus den obgenannten Gründen beantragen wir was folgt:

**Antrag:**

Dass sämtliche Grundstücke entlang des Acherwegs sich auch zukünftig in der selben Zone befinden. Entweder sollen sämtliche Grundstücke in die Kernzone B oder in eine neu zu schaffende Kernzone C (gleiche Ausnützung wie Kernzone B, jedoch auf zwei Stockwerke begrenzt) umgezont werden.

**Eventualantrag 1:**

Dass sämtliche Grundstücke beidseitig entlang des Acherwegs in die W3 Zone umgezont werden.

**Eventualantrag 2:**

Dass sämtliche Grundstücke beidseitig entlang des Acherwegs in der W2 Zone verbleiben.

Wir erachten die Innere Verdichtung als richtiges und wichtiges Instrument zur Sicherung genügenden Wohnraums in der Gemeinde Oberägeri und wollen als Eigentümer der bergseitig des Acherwegs gelegenen Grundstücke unsere Liegenschaften gemäss diesem Grundsatz in die Zukunft entwickeln. Eine Ungleichbehandlung der Grundstücke entlang des Acherwegs würde diese für die Gemeinde Oberägeri notwendige und sinnvolle Entwicklung verhindern.

Diese Überlegungen konnten wir mit dem Gemeindepräsidenten und dem Bauchef mündlich bereits vorbesprechen und haben grundsätzlich positive Rückmeldungen erhalten.

Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung entlang des Acherwegs sind wir bereit, die Grundstücke im Rahmen von Variantenstudien unter Beteiligung von Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde Oberägeri in die Zukunft zu führen.

Wir hoffen, dass Sie auf unseren, die langfristige und qualitative Entwicklung unserer Gemeinde Oberägeri im Fokus haltenden, Antrag eintreten und damit einen wichtigen planerischen und politischen Entscheid für die Zukunft Oberägeris fällen.

Für Ihre Kenntnisnahme danken wir Ihnen bereits im Voraus bestens und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

*S. Hansen*

Sonja Katharina Hansen

■■■■■■■■■■■■■■■■

*Simone Etter*

Simone Etter

■■■■■■■■■■■■■■■■

*H. Schnieper*

Hildegard Schnieper

■■■■■■■■■■ erweg ■■■■

Hubert Hans Häusler

■■■■■■■■■■■■■■■■

*P. Willi Schwegler*

Peter Willi Schwegler

■■■■■■■■■■■■■■■■

Carmen Häusler

■■■■■■■■■■■■■■■■

*Ruth Etter*

Ruth Etter

■■■■■■■■■■■■■■■■

*Carmen und Max Brühwiler*

Carmen und Max Brühwiler

■■■■■■■■■■■■■■■■

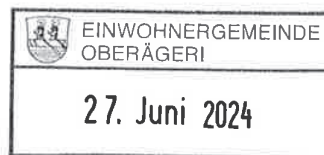
*Maria und Markus Gebert*

Maria und Markus Gebert

■■■■■■■■■■■■■■■■



**Einschreiben**  
Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri



Zug, 26. Juni 2024  
B2002911 RH/DK

### Ortsplanungsrevision

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Namens und im Auftrag von **Frau Hildegard Schnieper**, [REDACTED] **6315 Oberägeri**, reiche ich Ihnen gegen den öffentlich aufgelegten Zonenplan eine

### EINWENDUNG

ein und stelle folgende **Anträge**:

1. 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.
2. 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.

Hans-Rudolf Wild  
Rechtsanwalt

Rainer Hager  
Rechtsanwalt/Notar

Christoph Schweiger  
Rechtsanwalt/Notar

René Peyer  
Rechtsanwalt/Notar

Linus Schweizer  
Rechtsanwalt/Notar, LL.M.

Felix Kappeler  
Rechtsanwalt/Notar

Dr. Nina J. Frei  
Rechtsanwältin

Verena Iten  
Rechtsanwältin/Notarin

Manuel Inderbitzin  
Rechtsanwalt/Notar

Sonja Moos  
Rechtsanwältin/Notarin

Milva Inderbitzin-Zehnder  
Rechtsanwältin/Notarin

Mathias Wetzel  
Rechtsanwalt/Notar

Alexandra Müller  
Rechtsanwältin/Notarin

Lukas Frese  
Rechtsanwalt

Gioia Vokinger  
Rechtsanwältin/Notarin

Sarah Wyss\*  
Juristin

Sonja Kaufmann  
Rechtsanwältin/Notarin

CH-6300 Zug  
Dammstrasse 19  
Tel. +41 41 728 73 73  
Fax +41 41 728 73 63  
info@schweigerlaw.ch  
www.schweigerlaw.ch

Eingetragen im Anwaltsregister  
des Kantons Zug

\* nicht im Anwaltsregister  
eingetragen





**Begründung:**

**I. FORMELLES**

1. Der Unterzeichnete ist bevollmächtigt.

**BO:** Vollmacht

**Beilage 1**

2. Die Einwenderin ist Eigentümerin der Liegenschaft Acherweg 12, GS 707, Grundbuch Oberägeri, und von der geplanten Umzonung im Gebiet Acherweg direkt betroffen. Sie ist zur Einreichung einer Einwendung und allfälliger weiterführender Rechtsmittel legitimiert.

**BO:** Im Bestreitungsfall vorbehalten

3. Die Einwendung erfolgt während der öffentlichen Auflage und damit fristgerecht.

**BO:** Poststempel

**II. MATERIELLES**

4. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision beantragt der Gemeinderat Oberägeri, insgesamt fünf Grundstücke zwischen Mitteldorfstrasse und Acherweg von der bisherigen Zone W2b in die Zone W3 umzuzonen; es handelt sich um die Umzonung Nr. 18 innerhalb der Bauzone.

5. Die Einwenderin hat die beabsichtigte Umzonung bereits im Mitwirkungsverfahren beanstandet. Sie hat – wie nunmehr auch formell – geltend gemacht, dass entweder auch das Gebiet nördlich des "Acherweg", in die Zone W3 umzuzonen oder auf die Umzonung des südlichen Teils des Acherweges zu verzichten ist. Es kann diesbezüglich auf die Vorakten verwiesen werden.

Der ausführlich begründete Antrag der betroffenen Anwohner wurde seitens des Gemeinderates mit der Begründung abgelehnt, dass in der Zone W3 die Baukörper nordseits des Acherweges zu gross würden. Der Vorschlag, eine neue Zone mit mehr Ausnutzung, jedoch weniger Geschossen einzuführen, wurde ebenfalls abgelehnt. Es kann auf das Schreiben des Gemeinderates vom 22.09.2022 verwiesen werden.

6. Die Einwenderin hält an ihrer Auffassung fest, dass entweder alle Grundstücke entlang und beidseits des Acherweges aufgezont oder auf die Aufzonung nur der südseits des

Acherweges liegenden Grundstücke zu verzichten ist. Sie vertritt nach wie vor die – raumplanerisch richtige – Auffassung, dass das in sich geschlossene Geviert der gleichen Zone anzugehören hat. Dass die Grundstücke entlang dem Acherweg ein in sich geschlossenes Geviert darstellen, liegt daran, dass sie mit dem Acherweg über ein und dieselbe Erschliessung verfügen und topographisch auf der gleichen Ebene liegen, wogegen die Grundstücke entlang der Schneitstrasse sich bereits im Steilhang befinden. Die Anträge sind nachfolgend begründet.

### III. RECHTLICHES

7. Grundlage für die Festsetzung der Nutzungsplanung bilden im Wesentlichen die Bestimmungen des Raumplanungsrechtes.

Auszugehen ist bei jeder Planung von den in Art. 1 RPG stipulierten Zielen. Im Vordergrund steht der "haushälterische Umgang mit dem Boden". Es müssen dabei die natürlichen Gegebenheiten sowie die Bedürfnisse der Bevölkerung beachtet werden.

Bei Ein-, Um- und Auszonungen ist eine Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV vorzunehmen. Demzufolge sind (a) die betroffenen Interessen zu ermitteln, (b) diese Interessen zu beurteilen und auf die Vereinbarkeit mit den Auswirkungen der geplanten Nutzungsentwicklung zu überprüfen und (c) diese Interessen im Entscheid möglichst umfassend zu berücksichtigen.

8. Im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV wird dargelegt, welche Interessen zu berücksichtigen sind. Es ist nachfolgend aufzuzeigen, dass eine korrekte Interessenabwägung im Fall der Umzonung "Acherweg" in verschiedener Hinsicht zu einem Resultat führt, das nicht mit dem Antrag des Gemeinderates Oberägeri zu vereinbaren ist. Im Einzelnen dazu die nachfolgenden Erwägungen.
9. Der "haushälterische Umgang mit dem Boden" führt zu einer Verdichtung nach Innen. Es ist dem Grundsatz nach richtig, wenn in bestehenden Bauzonen Umzonungen in Zonen mit höherer Baudichte geprüft werden. Von der hier beanstandeten Umzonung Nr. 18 sind gemäss Planungsbericht 3'883 m<sup>2</sup> Fläche betroffen. Diese Fläche ist grösstenteils bereits nach den Regeln der W2b Zone überbaut. Das GS 87 ist von der Grösse her nicht überbaubar. Lediglich auf GS 1180 ist eine neue Überbauung möglich. Gemäss gleichzeitig revidierter Bauordnung beträgt die maximale Ausnützung in der bestehenden Zone W2b 0.56, in der Zone W3 0.7. Auf den aufgezonten Parzellen kann damit aktuell eine anrechenbare Geschossfläche von 2'174.5 m<sup>2</sup> realisiert werden. In der Zone W3 könnten 2'780 m<sup>2</sup> aGF genutzt werden. Die geplante Verdichtung bringt mithin gerade einmal 543.5

m<sup>2</sup> aGF hervor. Bei der Interessenabwägung ist diese kleinteilige Aufzonung stets vor Augen gehalten werden. In der Begründung des Gemeinderates (Planungsbericht S. 99) wird denn auch von einer "leichten" Verdichtung gesprochen.

Eine ernsthaft substantielle Verdichtung nach Innen ist im Bereich Acherweg nur dann möglich, wenn – wie beantragt – das gesamte Geviert entlang des Acherweges, eventuell sogar alle Grundstücke zwischen Mitteldorfstrasse bis zur Schneitstrasse aufgezont werden; es könnte schätzungsweise das Vierfache Potential erreicht werden.

10. Zu Begründung wird – neben dem "haushälterischen Umgang mit dem Boden" – darauf hingewiesen, dass mit der Umzonung die Angleichung an die gegenüberliegende Bauzone erfolge. Diese Begründung (Angleichung an benachbarte Zone) kann genauso gut auch dafür stehen, dass das ganze Geviert Acherweg der Zone W3 zuzuweisen ist. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso neu der schmale Acherweg, eine Zufahrt zum Quartier, raumplanerisch die Zäsur zwischen zwei Zonen darstellen soll, wo doch die Mitteldorfstrasse, eine veritable Sammelstrasse (Strassenreglement) bisher eine viel natürlichere Zonengrenze darstellte. Mit der geplanten Umzonung wird ein in sich geschlossenes, bestehendes und funktionierendes Quartier geradezu zerschnitten. Wenn eine Grenze zwischen den Zonen W2b und W3 bestehen soll, dann soll die Mitteldorfstrasse weiterhin die Grenze bilden. Indem nun der Acherweg als Zonengrenze definiert wird, hat der Gemeinderat offensichtlich die "bestehenden Gegebenheiten" ungenügend berücksichtigt.

Interessant ist, dass die Erwägungen der Einwanderin mit den Überlegungen des Gemeinderates in der Umzonung Schwerzelweg (Umzonung Nr. 21) übereinstimmen und dort umgesetzt werden: Die Grundstücke am Schwerzelweg sollen künftig beidseits der Zone W3 zugeordnet sein, weil es sich hier ebenfalls um ein zusammenhängendes, über die gleiche Strasse erschlossenes Geviert handelt. Die Zonenzäsur wird erst nordseitig gemacht, wo der Hang Richtung Süden sehr steil ansteigt. Damit verbleiben die Liegenschaften beidseits des Schwerzelrains weiterhin in der Zone W2b ohne dass die Wohn- und Aussichtsqualität beeinträchtigt wird, wogegen die Grundstücke unterhalb, entlang dem Schwerzelweg beidseits in der gleichen Zone W3 sind.

11. In der Begründung und in der Interessenabwägung des Gemeinderates wird die Situation der Liegenschaften nördlich des Acherweges vollständig ausgeblendet. Eine umfassende Interessenabwägung setzt indes voraus, dass auch die Interessen der angrenzenden Liegenschaften in die Erwägungen miteinbezogen werden. Die Ausführungen im Planungsbericht (Seite 99 und 100) sind unter Einbezug der Interessen der Einwanderin und ihrer Nachbarn zu beurteilen.

12. Richtig ist, dass eine hochwertige Siedlungsentwicklung im öffentlichen Interesse steht. Es kann aber keine Rede davon sein, dass durch die geplante einseitige Aufzoning eine Qualitätssicherung erfolgt. Das Gegenteil ist der Fall. Wenn – wie vorgesehen – in der vorderen Reihe eines Geviertes eine Zone festgesetzt wird, in welcher die Gebäude ein Stockwerk höher gebaut werden können, als auf den dahinterliegenden Grundstücken, entsteht – jedenfalls im Gesamtbild der Siedlung "Acherweg" – keine besondere Qualität. Im Gegenteil führt die mögliche Bauweise dazu, dass die hinterliegenden Liegenschaften "zugemauert" werden. Das wäre dann nicht der Fall, wenn die hinterliegenden Grundstücke in gleicher Weise bebaut werden können (Zone W3) oder die Zonengrenze wie bisher an der Mitteldorfstrasse bestehen bleibt. Es kann auch nicht mehr von einer "kompakten Siedlung" gesprochen werden (Art. 1 Abs. 2b RPG). Kompakt im erwähnten Sinn ist eine Siedlung, wenn sie als Ganzes begrenzt durch die bisherige Strassenführung (Mitteldorfstrasse/Schneitstrasse) gleichbehandelt wird; entweder alles in der Zone W3 oder alles in der Zone W2b.
  
13. Durch die Aufzoning könne an "sehr attraktiver Lage zusätzlich Wohnraum" entstehen. Dies ist, alleine für den umzuzonenden Grundstückstreifen südlich des Acherweges – allerdings in sehr bescheidenem Ausmass - durchaus der Fall. Die Lage ist aber – für alle – schon heute sehr attraktiv. Mit der geplanten Aufzoning wird die "attraktive Lage" aber für die nördlich an den Acherweg angrenzenden Grundstücke in einem viel höheren Masse unattraktiv. Was vorne gewonnen wird, verliert die Siedlung als Ganzes an Qualität. Die Interessen sind im Planungsbericht ausschliesslich auf die von der Aufzoning betroffenen Grundstücke fokussiert. Die Interessen der Eigentümerinnen der Grundstücke nördlich des Acherweges werden ausgeblendet. Eine Umzoning des gesamten Geviertes würde viel mehr attraktive Wohnfläche hervorrufen. Ohne die Aufzoning würden wenigstens die bestehenden Wohnflächen insgesamt attraktiv bleiben.
  
14. Es wird im Planungsbericht vom Gemeinderat geltend gemacht, dass durch die Aufzoning die Siedlung "nach den Bedürfnissen der Bevölkerung" gestaltet werde. Wenn mit der "Bevölkerung" allgemein das öffentliche Interesse an Verdichtung gemeint ist, so wird dieses Interesse im sehr bescheidenen Mass von 543 m<sup>2</sup> aGF befriedigt. Demgegenüber gehören aber auch die Eigentümer der hinterliegenden Grundstücke zur Bevölkerung; deren Interessen werden abermals ausgeblendet. In Leitbild der Gemeinde wird die Aussicht auf den See als besonderes Qualitätsmerkmal in Oberägeri hervorgehoben. Zu Recht. Die heute bestehende Siedlung am Acherweg gehört zu den privilegierten Standorten mit den besagten Qualitäten. Diese Qualitäten werden indes aufs grösste beeinträchtigt, wenn die geplante Umzoning dazu führt, dass an der Front entlang der Mitteldorfstrasse dreigeschossig, dahinter aber nur zweigeschossig gebaut werden darf.

15. Die natürlichen Gegebenheiten, welche es zu beachten gilt, sind in Oberägeri an Hanglage generell so, dass – im Interesse der Aussichtsqualität – keine die Aussicht verbauenden Zonen bestehen. Die Aussicht ist baurechtlich nicht geschützt. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist diese aber unter dem Aspekt eines wesentlichen Qualitätsmerkmals beziehungsweise eines Teils der Wohnqualität und des menschlichen Wohlbefindens unbedingt zu berücksichtigen und zu schützen. Die Aussichtsqualität am besagten Ort kann nur geschützt werden, wenn entweder das gesamte Geviert der Zone W3 zugeordnet wird oder aber auf die Aufzonung des südlichen Teiles Acherweg verzichtet wird.
16. Die Interessen der angrenzenden Wohngebiete wird nur im Zusammenhang mit der Verkehrssituation beurteilt. Dass aber, wie gezeigt, für die Siedlung und deren Bewohner die negativen Einwirkungen einer ungleichen Zonierung innerhalb einer bestehenden, kompakten Siedlung weit gewichtiger sind als das minime Verdichtungspotenzial, welches durch die geplante Umzonung Nr. 18 bewirkt wird, bleibt unbeachtet. Ein planerisches Gleichgewicht der Interessen wird nur geschaffen, wenn über das ganze Gebiet eine einheitliche Zonierung (W3) vorgenommen oder auf die Aufzonung Nr. 18 entlang der Mitteldorfstrasse verzichtet wird.
17. Schliesslich kommt hinzu, dass dem geringen Verdichtungspotenzial ein erheblicher Baudruck gegenübersteht. Mit Ausnahme eines einzelnen Grundstückes, das nota bene auch der angrenzenden Zone KA zugewiesen werden könnte, ist der Acherweg gebaut. Der wegen minimaler Verdichtung hervorgerufene Baudruck führt endschäftlich dazu, dass bestehende Bausubstanz unnötig zerstört wird, was auch aus ökologischer Sicht nicht nachhaltig wäre.
18. Es darf auch nicht ausser Acht gelassen werden, dass eine Aufzonung, bei welcher die Bedürfnisse der angrenzenden, insbesondere hinterliegenden Eigentümer, ausser Acht gelassen wird, mittel- und langfristig zu grossem Unfrieden in der Siedlung führt. Falsche, übermässige Aufzonungen haben zur Folge, dass neue Bauvorhaben bekämpft werden und jahrelange Rechtsstreitigkeiten die Folge sind. Wo früher ein friedliches Zusammenleben möglich war, bestimmen plötzlich Auseinandersetzungen und Rechtsstreitigkeiten den Alltag. Ein hoher Preis für eine minimale Verdichtung. Verdichtung nach Innen mag raumplanerisch als Grundsatz richtig sein. Aber bei genauerer Betrachtung führt sie in der Folge – vor allem in bestehenden, gewachsenen Siedlungen – nur zu Problemen und Unfrieden. Gewachsene Gevierte sind deshalb, in welcher Richtung auch immer, raumplanerisch gleich zu behandeln.
19. Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass die geplante Umzonung Mitteldorfstrasse / Acherweg die Interessen der angrenzenden Liegenschaften, die bestehenden Gegebenheiten, die Forderung nach kompakter Siedlungen, die Bedürfnisse

der Bewohner und die Qualität der Wohnlage in der Interessenabwägung nicht eingeflossen sind und im Verhältnis zum minimalen Verdichtungspotenzial falsch gewichtet wurden. Eine einheitliche Umzonung in die Zone W3 würde das Verdichtungspotenzial massgebend erhöhen, zu einer kompakten Siedlung verhelfen und den Qualitäten und Bedürfnissen der Bewohner der Siedlung viel besser gerecht werden. Das Gleiche, bei Verzicht auf das minimale Verdichtungspotenzial, erreicht der Gemeinderat, wenn auf die Umzonung verzichtet wird.

Freundliche Grüsse



RA Rainer Hager

Im Doppel  
Kopie zur Kenntnis Klient



# VOLLMACHT + AUFTRAG

Für anwaltliche + notarielle Dienstleistungen

## Auftrag- und Vollmachtgeber

Frau  
Hildegard Schnieper  
[REDACTED]  
6315 Oberägeri

## Beauftragte und Bevollmächtigte

Rainer Hager, Rechtsanwalt und Notar, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug, und  
Mathias Wetzel, Rechtsanwalt und Notar, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug und  
Sonja Moos, Rechtsanwältin und Notarin, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug und  
Sarah Wyss, MLaw, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug

## Gegenstand der Vollmacht und des Auftrages

Ortsplanungsrevision Oberägeri

Die Beauftragten erhalten vom Auftraggeber folgende Befugnisse zu allen Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen:

1. Aussergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss von Gerichtsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifung von Rechtsmitteln, Abgabe von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellung des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, Vertretung in Strafsachen, insbesondere Stellung und Rückzug von Strafklagen und Strafanträgen und überhaupt für alle Handlungen, welche sie zur Wahrung der Interessen des Auftraggebers als geboten erachten, selbst wenn das Gericht hierfür eine Spezialvollmacht verlangt.
2. Bei Mandaten, in welchen für die sorgfältige Interessenvertretung das Einholen von mündlichen und schriftlichen Auskünften bei Personen, welche einem Berufsgeheimnis unterliegen, erforderlich ist, entbindet der Auftraggeber die Auskunftsperson den Beauftragten gegenüber in dem von der Vollmacht umfassten Umfang vom entsprechenden Berufsgeheimnis.
3. Zwingende gesetzliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs des Auftraggebers.
4. Auf das vorliegende Vertragsverhältnis ist ausschliesslich Schweizer Recht, insbesondere Art. 394 ff. OR anwendbar. **Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Zug.** Der Auftraggeber entbindet die Beauftragten im Zusammenhang mit Auseinandersetzungen um das vorliegende Vertragsverhältnis vom Berufsgeheimnis als Rechtsanwalt und Notar.

## Auftrag- und Vollmachtgeber

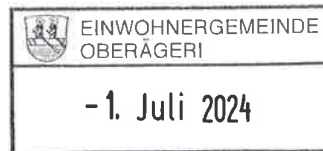
Oberägeri, den 21. Juni 2024

H. Schnieper  
Hildegard Schnieper

Bitte auf beiden Seiten unterzeichnen



Thomas Nussbaumer  
[REDACTED]  
6315 Oberägeri



## **Einschreiben**

Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Oberägeri, den 27.06.2024

## **Einsprache gegen Änderungen der Ortsplanungsrevision**

Sehr geehrte Damen und Herren

Als Grundeigentümer der GBP Nr. 52 erhebe ich Einsprache gegen die mein Grundstück betreffenden Änderungen.

### **1. Der öffentliche Fussweg von der Hauptstrasse zur Schneitstrasse.**

In der Lohmatt besteht bereits ein öffentlicher Fussweg zur Schneitstrasse. Ebenso gibt es ein Trottoir Eggstrasse-Schneitstrasse. Und für wen ist dann der Ortsbus? Oder wird dem Schulbus nur ein neuer Name gegeben?

### **2. Der Schräglift von der Hauptstrasse zur Schneitstrasse.**

Dieses Projekt teilt die GBP 52 und verunmöglicht die landwirtschaftliche Nutzung und ist eine Schnapsidee. Auch die private Nutzung ist dann nicht mehr möglich. Personen die den Schräglift nutzen würden, können mit dem Ortsbus fahren. Beides zu betreiben und unterhalten verursacht nur Kosten, die sich nicht rechnen können.

### **3. Der Bau einer Sammelstrasse von der Mitteldorfstrasse zur Schneitstrasse.**

Diese Strasse zerstört die GBP 52 und ist topographisch und optisch eine Katastrophe. Dazu wurde der Gehrenrank bereits ausgebaut und die Schneitstrasse wird nun vom Gehrenrank bis zur Fichtenstrasse ausgebaut. Wozu braucht es dann eine zusätzliche Sammelstrasse?

### **4. Bezeichnung meines gesamten Grundstückes als Gebiet für Arealentwicklung.**

Die GBP 52 ist seit jeher landwirtschaftliche Zone und bleibt es auch.

Irgendwann hat man sich in der Gemeinde das Ziel gesetzt die Ortsplanungsrevision in die Hand zu nehmen, hat Arbeitsgruppen gebildet und Ideen entwickelt. Da wurden wohl diese vier Ideen geboren, welche mich als Grundeigentümer direkt betreffen.

Gemäss den Leitsätzen aus den „Legislaturzielen des Gemeinderates der Raumentwicklungsstrategie“ wird unter Punkt 2, spezifisch zur Ortplanung, ausdrücklich auf die Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern hingewiesen.

Aber seitens der Gemeinde hat es niemand für nötig befunden, mich als Grundeigentümer einer stark betroffenen Liegenschaft, über diese Ideen zu informieren.

Irgendwann war auf der Homepage der Gemeinde ersichtlich, dass man eine Stellungnahme zu diesem Vorhaben abgeben könne.

Am 23.04.2022 habe ich meine Stellungnahme abgegeben, unter anderem mit der Forderung auf die Projekte bezüglich GBP 52 zu verzichten.

Am 09.09.2022 habe ich per E-Mail eine nichtssagende Beantwortung bekommen, welche mich auf spätere Informationen vertröstete.

Auf Grund meiner Stellungnahme und der erhaltenen Antwort, bin ich davon ausgegangen, dass es irgendjemand seitens der Gemeinde Oberägeri für nötig hält, mit mir das Gespräch zu suchen.

Doch weit gefehlt. Bis heute hat sich diesbezüglich niemand bei mir gemeldet!

Am 06.06.2024 wurden auf der Homepage der Gemeinde diese Vorhaben öffentlich aufgelegt.

So ist wohl anzunehmen, dass es in der Gemeinde Oberägeri (Gemeinderat und Verwaltung) üblich ist, Ideen und Projekte zu entwickeln und pfannenfertig zu präsentieren, ohne sich jemals mit den Betroffenen in Verbindung zu setzen. Dies enttäuscht!!

Mein Grundstück ist eine landwirtschaftliche Liegenschaft und soll es auch bleiben. Mit den angedachten Projekten ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle wohl sicherlich nicht mehr möglich.

**Aus diesen Gründen fordere ich, diese vier Punkte ersatzlos aus der Ortsplangungsrevision (Bauordnung, Richtplan und Zonenplan) zu streichen, welche die GBP Nr. 52 betreffen.**

Dazu kommt, dass die Gemeinde immer wieder betont, wie schön es in Oberägeri ist und man müsse zu dieser Schönheit Sorge tragen.

Hat sich im Gemeinderat jemals Einer die Mühe gemacht anzuschauen, was für Auswirkungen die Sammelstrasse Drittlbachweg und der Schräglift (optisch und nutzerisch) hat?

Da denke ich das wird nicht so sein. Kann man doch vom See aus gut sehen, wie sich der Gemeinderat die Schönheit unseres Tal's vorstellt.

Besteht im Gemeinderat und der Verwaltung lediglich das Ziel, jeden grünen Fleck zu verbauen? Oder haben wir in diesen Institutionen Personen, die mit der Umsetzung solcher Ideen und Projekte etwas für ihr Portemonnaie tun?

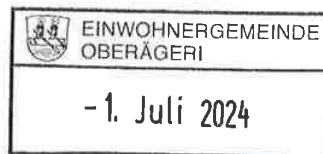
Aus meiner Sicht haben diese Ideen und Projekte mit gesundem Menschenverstand nicht's zu tun. Aber das Traurigste am Ganzen ist, dass es niemand für nötig hält, oder niemand „Mann's“ genug ist, die Betroffenen zu informieren und ggf. gemeinsam Lösungen zu finden.

Besten Dank für die Kenntnisnahme und einer schriftlichen Bestätigung meiner Einsprache.

Mit freundlichen Grüßen



Donnerstag, 27. Juni 2024



Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2

6315 Oberägeri

Esther Wernert-Rogenmoser  
Peter Rogenmoser



6315 Oberägeri

## Einwendungen bez. Kommunalen Fusswegverbindung im Bereich Eggboden

Werter Gemeinderat von Oberägeri

Per 14. April 2022 haben wir bereits gegen den geplanten Fussweg im Bereich der Grundstückparzellen 1834, 732 bzw. der Parzelle 590 (teilweise Landwirtschaftszone) unsere Bedenken kundgetan:



Ortsplanung Oberägeri  
Auszug der Stellungnahme vom 14. April 2022

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Richtpläne Richtplan Fusswege	Richtplan Fusswege	<b>Einwanderer Bereich Wegg</b> In diesem Bereich ist ein Wanderweg / Erlebnisweg nicht erwünscht. Hier weiden Schafe, Geissen und Plerte.	Unfallgefahr mit Tieren und der Weg führt durch Privates Grundeigentum.

### Auszug Stellungnahme April 2022

Aus den neuen Ortsplänen geht hervor, dass weiterhin ein Fussweg direkt durch unsere Grundstücke geplant ist (Kommunale Fussgängerverbindung) → in dem untenstehenden Auszug in neon-grün eingekreist.

Da in diesem Bereich Tiere weiden und wir als Grundeigentümer (Esther Wernert und Peter Rogenmoser) keine Verantwortung übernehmen, wenden wir hier unser Einspruch gegen diesen Weg ein. Des Weiteren ist das Gelände in diesem Bereich extrem steil und es macht in unseren Augen keinen Sinn, einen solchen Fussweg einzuplanen.



Auszug 1 aus dem 03\_Oae Richtplan 240528

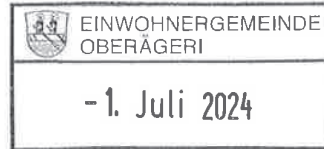


Auszug Legende 03\_Oae Richtplan 240528

Besten Dank für die Anpassung der Wegführung. Möglicher Vorschlag hier wäre angrenzend zur Parzelle 1658 / 502 bzw. zu unseren beiden Parzellen 1834 und 732. Wobei dann die Weiterführung in der Parzelle 504 im Bereich zur Parzelle 687 bzw. 2004 auch keinen Sinn ergibt. Dies weil dort bei Regen das Wasser steht!

Mit Freundlichen Grüßen  
 Esther Wernert-Rogenmoser und Peter Rogenmoser

Michael Ingold  
6315 Oberägeri



Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Oberägeri, 23. Juni 2024

### **Einwendung gegen die Bauordnung der Einwohnergemeinde Oberägeri vom 16.05.2024**

Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte

Hiermit erhebe ich eine Einwendung gegen die öffentlich aufgelegte Bauordnung vom 16.05.2024, bezüglich Art. 26 Dachgestaltung Absatz 5) der Bauordnung der Einwohnergemeinde Oberägeri.

#### **Antrag:**

1. Der Absatz 5) Art. 26 Dachgestaltung ist anstelle von:

„Photovoltaik-Anlagen, die im Zuge von Dachsanierungen oder in Verbindung mit neuen Schrägdächern erstellt werden, sind in der Regel als Indach-Anlagen zu realisieren.“

In folgende Formulierung zu überführen:

„Photovoltaik-Anlagen welche als Aufdach- oder Indach-Anlagen auf Schrägdächern erstellt werden, sind nach dem gestalterischen Leitfaden der Gemeinde zu realisieren.“

2. Wenn auf den oben erwähnten und nachfolgend erläuterten Antrag Nummer 1. nicht eingegangen wird, ist der Absatz 5) Art. 26 Dachgestaltung vorbehaltlos aus der Bauordnung zu streichen.

#### **Begründung:**

1. Ich bin für erneuerbare Energien und insbesondere für das Erstellen von mehr Photovoltaik-Anlagen. Einer Einschränkung zur Erstellung von PV-Anlagen stehe ich deshalb kritisch gegenüber und nach Rücksprache mit der Gemeinde, mit Bitte zur Erläuterung des besagten Artikels in der neuen Bauordnung, sehe ich mich zu dieser Einwendung gezwungen.
2. Der Kanton Zug hat mit der Anpassung der Verordnung zum Energiegesetz per 1. Januar 2023 die Pflicht zur Eigenstromerzeugung bei Neubauten festgelegt. Dies entspricht faktisch einer PV-Pflicht, da andere Stromerzeugungsanlagen bereits an einer möglichen Bewilligung scheitern würden. Dieser Umstand wurde bereits in der Medienmitteilung des Kantons vom 13. Januar 2023 erwähnt.

Wie eine Bauherrschaft jedoch diese PV-Anlage umsetzt und insbesondere was für einen Typ sie im Rahmen des aktuell geltenden Baugesetzes installieren möchte, wird durch die geplante Änderung in der neuen Bauordnung massiv eingeschränkt.

Es wird der Bauherrschaft so ein fixes Produkt aufgezwungen und die freie Marktwirtschaft mit einer Produktauswahl wird ausser Kraft gesetzt.

3. In der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Juli 2022) wird im Art. 32a genau beschrieben wie eine Solaranlage auszuführen ist:

Art. 32a Bewilligungsfreie Solaranlagen

<sup>1</sup> Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst (Art. 18a Abs. 1 RPG),

wenn sie:

- a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- b. von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; und
- d. kompakt angeordnet sind; technisch bedingte Auslassungen oder eine versetzte Anordnung aufgrund der verfügbaren Fläche sind zulässig.

Unter Absatz 2 werden die erlaubten Einschränkungen genau definiert und kantonale- wie auch gemeindliche Vorschriften dürfen das Erstellen von PV-Anlagen nicht stärker einschränken als die Regelungen des Bundes, sprich Art. 32a Absatz 1 RPV.

Eine erlaubte Einschränkung ist bei besonderen Objekten, Gebieten oder Landschaften mit hohem Schutzbedürfnis, Denkmalschutz und Landschaftsschutz, gegeben. Diese Einschränkungen sollten jedoch in unserem aktuellen Umfeld der Strommangellage ebenfalls nur mit Zurückhaltung verlangt werden.

Eine Verschärfung dieses Gesetzes in einem kantonalen oder gemeindlichen Gesetz muss zudem konkret beschrieben und definiert sein. Ein angedachter neuer Artikel mit Wortlautungen wie „in der Regel“ ist eine vage, unspezifische Formulierung, welche nicht konkret und klar definierend ist und somit in einer Bauordnung für mehr Diskussionen als zu einer besseren Lösung führt.

4. Eine Aufdach-Photovoltaikanlage hat zudem nach wie vor eklatante Vorteile gegenüber einer Indach-Photovoltaikanlage. Gerne führe ich untenstehend einige dieser Vorteile auf:
1. Wirkungsgrad: Durch den geringen Abstand der Aufdach-Anlage zur Dachfläche entsteht ein Luftzug welche die Anlage kühlt und so den Wirkungsgrad gegenüber einer Indach-Anlage erhöht.
  2. Durchdringungen: Eine Aufdach-Anlage stellt keine zusätzliche Durchdringung der Dachhaut dar. Denn jede Durchdringung der Dachhaut ist eine Schwachstelle und potenzielle Gefahr für Folgeschäden.
  3. Hagel: Unser aktuelles Klima lässt in Zukunft immer häufigere und starke Extremwetterereignisse entstehen. Dies resultiert in starken Hagelschauern welche hohe Schäden an PV-Modulen verursachen, trotz sich laufend verbessernden Modulen. Ein defektes, undichtes Indach-Modul ist ein Gefahrenherd für schwere Wasserschäden im und am Gebäude.
  4. Brandschutz: Bei einem Brandfall einer Aufdach-Anlage ist zwischen den PV-Modulen und der Tragkonstruktion des Steildaches eine wetterführende Schicht. Diese nicht brennbare Schicht schützt das Haus bis zum Eintreffen der Feuerwehr. Bei einer Indach-Anlage ist trotz erhöhter Brandschutzanforderung das Feuer bereits wortwörtlich im Dach und stellt so eine grosse Gefahr dar.
  5. Kosten: Eine Aufdach-Anlage ist trotz der zusätzlich zu erstellenden äusseren Dachhaut die kostengünstigere Photovoltaik-Anlage. Eine Indach-Anlage hat höhere Anforderungen an die Dichtigkeit, den Brandschutz und eine exaktere Arbeitsweise in der Dachkonstruktion. Dies erfordert mehr Arbeitsaufwand und resultiert in Mehrkosten für die Bauherrschaft.

5. Anstelle eines Verbots für Aufdach-Photovoltaikanlagen bei Neubauten und im Rahmen von Dachsanierungen in der neuen Bauordnung, soll die Gemeinde einen gestalterischen Leitfaden im Rahmen der erlaubten Möglichkeiten gemäss Art.32a der RPV erstellen. In diesem separaten Leitfaden kann die Gestaltung von PV-Anlagen, Aufdach- und Indach-Anlagen, gesamthaft erarbeitet und definiert werden.

Ich bitte Sie sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte um eine wohlwollende Prüfung meiner Einwendung und stehe Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

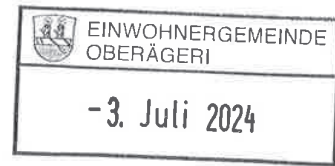


Michael Ingold



**Franziska und Marco  
Krähenbühl-Beuchat**

6315 Alosen



**Einschreiben**  
Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Alosen, 2. Juli 2024

**Ortsplanungsrevision Oberägeri  
Einsprache zur öffentlichen Auflage**

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir sind Eigentümer der Liegenschaft GS 1169 in der Gemeinde Oberägeri und erheben

**Einsprache**

gegen die laufende öffentliche Auflage vom 6. Juni 2024 in Zusammenhang der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Oberägeri

**mit folgenden Anträgen:**

- Der Artikel 13 Ziffer 4 der Bauordnung datiert vom 16. Mai 2024 (Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Oberägeri vom 27. Mai 2024 / Vorprüfung durch das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug vom 27. Februar 2024 / Öffentliche Auflage laufend vom 6. Juni 2024) sei aufzuheben oder abzuändern;
- Der Artikel 13 Ziffer 6 der Bauordnung datiert vom 16. Mai 2024 (Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Oberägeri vom 27. Mai 2024 / Vorprüfung durch das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug vom 27. Februar 2024 / Öffentliche Auflage laufend vom 6. Juni 2024) sei aufzuheben, abzuändern oder entsprechende verbindliche Unterlagen zum Gesamtkonzept zur Verfügung zu stellen;
- Die Erläuterungsskizze des Anhanges der Bauordnung datiert vom 16. Mai 2024 (Gemeinderatsbeschluss der Gemeinde Oberägeri vom 27. Mai 2024 / Vorprüfung durch das Amt für Raum und Verkehr des Kantons Zug vom 27. Februar 2024 / Öffentliche Auflage laufend vom 6. Juni 2024) sei zu präzisieren, sodass die dort aufgeführten Merkmale rechtsverbindlich angewendet werden können.

**Begründung:**

**I. Formelles**

Gegen die laufende öffentliche Auflage kann innert 30 Tagen seit Veröffentlichung Einsprache erhoben werden.



Die vorliegende laufende öffentliche Auflage wurde am 6. Juni 2024 publiziert. Bis zum 5. Juli 2024 können entsprechende Einsprachen vorgenommen werden. Die Einsprachefrist ist mit der heutigen Eingabe somit gewahrt.

## II. Materielles

### a. Artikel 13 Ziffer 4 der Bauordnung datiert vom 16. Mai 2024

In diesem Artikel ist umschrieben, dass die erforderlichen Sichtweiten bei Ausfahrten nachgewiesen werden müssen.

Im Baulinien- und Erschliessungsplan durch den Alosen, welcher gemäss Beschluss vom BDB vom 25. März 2024 in Rechtskraft erwachsen ist, ist festgehalten, wo die möglichen Erschliessungspunkte festgelegt sind.

Wir sind der Ansicht, dass die gesetzlichen erforderlichen Sichtweiten gemäss Baulinien- und Erschliessungsplan sowie dass aufgrund der vorliegenden baulichen Massnahmen diese Sichtweiten ebenfalls nicht eingehalten werden können. Uns ist in diesem Zusammenhang bewusst, dass der Baulinien- und Erschliessungsplan rechtsgültig ist, wollen jedoch verhindern, dass aufgrund der in der Bauordnung festgehaltenen erforderlichen Sichtweiten bei Ausfahrten nicht nochmals etwas in Rechtskraft erwächst, ohne dass wir hierzu entsprechende verbindliche Auskünfte erhalten haben.

Wir haben uns in diesem Zusammenhang die folgenden Überlegungen gemacht, weshalb wir eine Einsprache zu diesem in der Bauordnung aufgeführten Passus machen:

1. Obwohl im Grundbuch nicht eingetragen, sind beide Häuser der GS 1170 und GS 1169 aneinandergesetzt. Dazwischen ist eine Art fixer Unterstand. Siehe beiliegendes Bild als Beilage 1 (aktuelle Satellitenaufnahme gemäss zugmap.ch).
2. Die Eigentümer der Liegenschaft GS 1170 haben vor ein paar Jahren eine Kernsanierung vorgenommen, weshalb davon auszugehen ist, dass diese Ihr Gebäude in nächster Zeit (50 Jahre und mehr) nicht abreißen werden. Das Haus auf dem GS 1170 ist zudem in einem spitzen Winkel zur Grundstückslinie zum GS 1169 gebaut, weshalb davon auszugehen ist, dass die Erschliessung kaum über das Land des GS 1170 führen wird. Ebenfalls ist das bestehende kernsanierte Haus bis zur Hauptstrasse gebaut, weshalb an diesem Ort sicherlich die gesetzlichen vorgeschriebenen erforderlichen Sichtweiten nicht eingehalten werden können.
3. Zudem ist aktuell eine Stützmauer beginnend auf dem GS 1169 zum GS 1170 verbaut (ist im Grundbuch eingetragen), welche eine Erschliessung dort verunmöglicht.

Gemäss Rücksprache mit dem Kanton Zug, werden diese Erschliessungsstrassen zwar durch den Kanton Zug bewilligt. Dieser hat jedoch auch explizit mitgeteilt, dass wenn seitens Gemeinde Oberägeri eine andere Art und Weise von einer Erschliessung angedacht wäre, dass diese die entsprechenden Vorschläge ebenfalls prüfen und unter Umständen bewilligen würden. Gemäss Rückmeldung seitens Herrn Benno Hug, Abteilungsleiter Bau und Sicherheit der Gemeinde Oberägeri, würde die Gemeinde Oberägeri sich nicht gegen eine andere Option zur Wehr setzen, wenn der Kanton Zug seine Einwilligung in Aussicht stellt. In diesem Zusammenhang wären wir Ihnen dankbar um verbindliche Stellungnahme, was eine mögliche Lösung seitens der Gemeinde Oberägeri in dieser Angelegenheit wäre.

Gemäss dem Anhang in der Erläuterungsskizze der neuen Bauordnung sind zudem die möglichen zukünftigen Bauten so weit eingezeichnet, dass zwischen den beiden möglichen Neubauten auf den GS 1170 und GS 1169 lediglich eine Breite der Strasse von rund 3m – 3.5m berücksichtigt würde. U.E. ist diese Breite für eine Erschliessungsstrasse zu schmal, da sich dort keine zwei Fahrzeuge kreuzen könnten. Da jedoch der Anhang in der Erläuterungsskizze verbindlicher Bestandteil der Bauordnung darstellt, gehen wir davon aus, dass dies durch die Gemeinde Oberägeri geprüft wurde und daher die Breite einer möglichen Erschliessungsstrasse von rund 3m – 3.5m realisierbar ist. Ebenfalls zu berücksichtigen gilt, dass von der Hauptstrasse (Ratenstrasse) her kein «Halte- respektive Warteraum» möglich sein wird, da einerseits die Strasse verbreitert und andererseits noch ein Trottoir gemäss rechtsgültigen Baulinien- und Erschliessungsplan erstellt werden soll. Sobald die Neubaute auf der Baulinie auf dem GS 1169 realisiert wurde, wäre zudem links und rechts dieser Erschliessungsstrasse erst nach dem Baukörper ein «Halte- respektive Warteraum» möglich, was u.E. jedoch keinen Sinn ergibt. Gemäss Rückmeldung seitens Herrn Hug wurde diese Problematik nicht erkannt, obwohl wir diese Einwände bereits in den Jahren 2020 und 2021 der Gemeinde Oberägeri (Bauleiter sowie Gemeinderat) sowie dem Kanton Zug mitgeteilt hatten. Wir konnten jedoch im Einspracheverfahren zum Baulinien- und Erschliessungsplanes nicht mitwirken, da der Vorbesitzer des GS 1169 es versäumt hatte eine Einsprache zu platzieren. Eine nachträgliche Einsprache konnte ebenfalls nicht vorgenommen werden, wie uns der Gemeindegeschreiber der Gemeinde Oberägeri, Herrn Alexander Klauz, mit E-Mail vom 4. November 2022 mitgeteilt hatte. Wir wären Ihnen auch hier dankbar um mögliche Lösungsansätze seitens der Gemeinde Oberägeri, sodass diese Thematik bei einem Baugesuch des GS 1169 bereits miteinbezogen werden kann.

Lösungsvorschläge unsererseits wären die folgenden, sodass – unter einer allfälligen Ausnahmebewilligung – die Erschliessung möglich sein sollte:

- Auf der möglichen Neubaute auf dem GS 1169 (direkt auf der Baulinie) könnte im UG ein Durchgang berücksichtigt werden, durch welchen die Erschliessung auf das GS 1169 vorgenommen werden könnte. Da wir dadurch jedoch bereits massiv an Bauvolumen verlieren würden, wären wir der Ansicht, dass kein Nachbargrundstück zusätzlich erschlossen werden müsste, da wir dadurch noch mehr Fläche verlieren (Verkehrsfläche). Wie breit ein solcher Durchgang sein müsste, entzieht sich unseren Kenntnissen. Wir gehen jedoch davon aus, dass eine Breite von rund 3m – 3.5m ausreichend sein müsste, da dies in der Erläuterungsskizze im Anhang der Bauordnung festgehalten wird. Eine Vorort Besichtigung würde zudem zeigen, dass aus der Mitte des GS 1169 deutlich bessere Sichtverhältnisse existieren als zwischen den beiden GS 1170 und GS 1169. „Halte- respektive Warteraum“ würde es u.E. jedoch mit dieser Lösung nicht geben.
- Eine weitere Möglichkeit würde bestehen, wenn gemäss Baulinien- und Erschliessungsplan die Erschliessung direkt zwischen den GS 1170 und GS 1169 in Form einer Tiefgaragenzufahrt vorgenommen werden könnte. „Halte- respektive Warteraum“ würde es u.E. jedoch mit dieser Lösung nicht geben. Es müsste jedoch mit den beiden Eigentümern der GS 1170 im Vorfeld definiert werden, welche Entschädigungen für eine spätere Erschliessung fällig würden. Die Eigentümer des GS 1170 befinden sich aktuell jedoch im Verkaufsprozess derer Liegenschaft, weshalb davon auszugehen ist, dass diese nicht an einer Einigung interessiert sind, sofern die Gemeinde Oberägeri hierzu nicht ein definitives Urteil fällt.
- Eine Erschliessung könnte auch möglich sein auf der Grundstücksgrenze zwischen den GS 1169 und GS 1168. Eine solche wäre jedoch im Baulinien- und Erschliessungsplan nicht vorgesehen und ob die erforderlichen Sichtweiten bei Ausfahrten eingehalten werden könnten, können wir aktuell nicht beurteilen. Gemäss unserer Einschätzung sowie

der Rückmeldung seitens Herrn Hug, ist diese Option wahrscheinlich nicht umsetzbar, da auch dort im Erschliessungs- und Baulinienplan kein Erschliessungspunkt eingezeichnet ist.

Wir wollen aus unserer Sicht verhindern, dass sich aufgrund früherer Erfahrungen in Zusammenhang dieser Erschliessung ein ähnliches Desaster abzeichnet wie bereits in der Vergangenheit.

U.E. ist durch die Gemeinde Oberägeri zu prüfen, ob das GS 1169 allenfalls eine eigenständige und unabhängige Erschliessung realisieren kann, da andere Möglichkeiten kaum realisierbar sind.

#### **b. Artikel 13 Ziffer 6 der Bauordnung datiert vom 16. Mai 2024**

In diesem Artikel wird umschrieben, dass der Bereich zwischen Strassenkante und Gebäudeingang nach einem gestalterischen Gesamtkonzept der Gemeinde Oberägeri erstellt wird.

Damit wir dieses durch die Gemeinde Oberägeri zu erstellende Gesamtkonzept beurteilen können, haben wir bei Herrn Hug die entsprechenden Unterlagen eingefordert. Gemäss Rückmeldung seitens Herrn Hug liegen zu diesem Gesamtkonzept keinerlei Unterlagen vor. Gleichzeitig wurden jedoch im Budget 2025 der Gemeinde Oberägeri entsprechende Gelder platziert, sodass dieses Gesamtkonzept bis zur Rechtskraft der Ortsplanungsrevision mindestens im Entwurf vorliegen sollte.

Wir können uns mit diesem Vorgehen nicht einverstanden erklären, da uns aktuell nicht klar ist, wie dieses Gesamtkonzept im Endeffekt aussehen soll respektive wie der Ablauf für die Erstellung dieses Gesamtkonzeptes aussehen wird. Werden z.B. die Eigentümer der Liegenschaften in der Kernzone Unteralosen miteinbezogen? Welche Kommissionen werden dieses Gesamtkonzept beraten? Wie sehen allfälligen Finanzierungen in diesem Zusammenhang aus? Wie lange dauert die Erwirkung der Rechtskraft dieses Gesamtkonzeptes? Diese Fragestellungen sind nicht abschliessend geklärt und es gäbe sicherlich noch diverse weitergehende Fragen zu beantworten.

Wir sind uns bewusst, dass es sich hierbei wahrscheinlich lediglich um eine Breite von rund einem Meter handeln wird, da langfristig mit einer breiteren Strasse und einem Trottoir gerechnet wird (gemäss rechtsgültigem Baulinien- und Erschliessungsplan) und wir eine mögliche Baute auf dem GS 1169 direkt auf die Baulinie bauen wollen.

Uns stellt sich zudem die Frage, weshalb diese unwesentliche Breite in einem durch die Gemeinde Oberägeri zu erarbeitendes Gesamtkonzept in der Bauordnung festgehalten werden muss. Allenfalls würde es Sinn ergeben, wenn ein Gesamtkonzept lediglich auf gewisse Parzellen der Kernzone Unteralosen anwendbar wären, wo ein solches auch Sinn ergibt.

**c. Erläuterungsskizze des Anhanges der Bauordnung datiert vom 16. Mai 2024**

Wie bereits in den obigen Punkten umschrieben, gibt es u.E. diverser Klärungsbedarf in Zusammenhang dieser vorhandenen Erläuterungsskizze.

Die entsprechenden Fragestellungen hierzu wurden bereits oben umschrieben.

Wir bitten Sie in diesem Zusammenhang zu bestätigen, dass die durch uns festgehaltenen Rückschlüsse (Strassenbreite 3m – 3.5m sowie dass keine Halte- respektive Warteräume vorhanden sein müssen) seitens der Gemeinde Oberägeri verbindlich sind.

\*\*\*\*\*

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen bitten wir Sie, sehr geehrte Damen und Herren, die vorliegende Einsprache und die gestellten Anträge gut zu heissen oder entsprechende Lösungsansätze zu präsentieren.

Wir möchten an dieser Stelle festhalten, dass die Zusammenarbeit mit den Herren Klauz und Hug für die Beantwortung diverser Fragen unsererseits stets sehr angenehm und lösungsorientiert war.

Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Marco Krähenbühl



Franziska Beuchat-Krähenbühl

**Beilagen (erwähnt)**

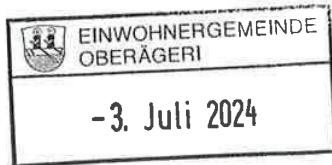




# NUCAMO AG

6315 Morgarten/ZG  
Tel: 041 750 40 40

MWST Nr.: CHE-211.999.858



NUCAMO AG C. Nussbaumer Sattelstr.5 6315 Morgarten

**Einschreiben / pers. überbracht**  
Einwohnergemeinde Oberägeri  
Abteilung Bau und Sicherheit  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

**Morgarten, 02. Juli 2024**

## **Einwendung gegen die öffentlich aufgelegte Bauordnung der Gemeinde Oberägeri vom 27.05.2024**

*Betreffend Art. 5 / Wohn- und Arbeitszonen*

Als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 1383 und Nr. 1386 erheben wir fristgerecht Einwendung gegen den Art. 5 der Bauordnung (BO) hinsichtlich der neuen Regelung über die Wohn- und Arbeitszone (WA3).

Gemäss dem neuen Wortlaut sind in der Zone WA3 auf Strassenniveau keine Wohnnutzungen zulässig und es müssen mindestens 20 % der anrechenbaren Geschossfläche gewerblich genutzt werden. Diese Regelung steht im Gegensatz zur alten Regelung gemäss Art. 27 BO in Verbindung mit Art. 32 BO (abweichende Bestimmung Hotel Morgarten). Im konkreten Fall würde die neue Regelung nicht zu einer gewerblichen Mehrnutzung führen, sondern zu einer unvorteilhaften Umverteilung der gewerblichen Flächen. Derzeit besteht auf dem Grundstück Nr. 1383 ein Hotel- und Restaurantbetrieb. Dieser Hotel- und Restaurantbetrieb ist weiterhin eine wichtige Einnahmequelle, bedarf jedoch in der heutigen Zeit teilweise einer Querfinanzierung. Daher ist es von grosser Bedeutung, dass die Wohn- und Arbeitszone optimal genutzt werden kann.

Wir beantragen daher, die Formulierung des Art. 5 BO offener zu gestalten. Unser Vorschlag zur Änderung lautet wie folgt:

- 1) Absatz 1 bleibt unverändert.
- 2) Die Zone WA3 (Hotel Morgarten, Grundstück Nr. 1386) ist für Wohnbauten und mässig störende Gewerbebetriebe bestimmt, insbesondere für Gastgewerbe und Fremdenverkehr/Tourismus (Hotels, Gasthöfe, Pensionen, Serviced Apartments, Cafés, Bars etc.).
- 3) Mindestens 20 % der realisierbaren, anrechenbaren Geschossfläche sind gewerblich zu nutzen.

Als uns von Seiten der Gemeinde die Zonenumlegung vorgeschlagen wurde, sind wir davon ausgegangen, dass auch die neue Fläche an der Sattelstrasse dieselben Grundlagen hat wie unsere bestehende Zone. Dementsprechend würden wir es begrüßen, wenn die bisherige Regelung auch für die neue Zone WA3 in Morgarten Anwendung findet.

### **Schlusswort und Antrag**

Zusammenfassend möchten wir betonen, dass die geplante Regelung für die Wohn- und Arbeitszone WA3 nicht nur zu einer unvoreilhaften Umverteilung der gewerblichen Flächen führen würde, sondern auch die wirtschaftliche Basis unseres Hotel- und Restaurantbetriebs erheblich beeinträchtigen könnte. Um eine sichere Grundlage für unser Betrieb zu schaffen, ist es von entscheidender Bedeutung, flexible und praxisnahe Regelungen zu schaffen, die eine optimale Nutzung der Flächen ermöglichen und eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung fördern.

Wir beantragen daher:

- 1) Die Änderung des Art. 5 BO wie oben beschrieben.
- 2) Die Anwendung der bisherigen Regelung für die neue Zone WA3 in Morgarten, um eine kontinuierliche und nachhaltige Nutzung der Flächen zu gewährleisten.

Bei allfälligen Fragen stehen wir gerne zu Ihrer Verfügung

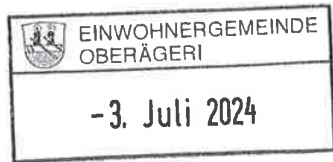
Besten Dank und freundliche Grüsse



Carlo Nussbaumer



Charly Nussbaumer



**Einschreiben / pers. überbracht**  
Einwohnergemeinde Oberägeri  
Abteilung Bau und Sicherheit  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

**Morgarten, 30. Juni 2024**

## **Einwendung gegen die öffentlich aufgelegte Bauordnung der Gemeinde Oberägeri vom 27.05.2024**

*Betreffend Art. 20b Abs. 4 / Zone für Camping (Ca)*

Als Eigentümerin des Campingparks Ägerisee Morgarten (Campingplatzzone Teufi) erheben wir fristgerecht Einwendung.

Mit der neuen Regelung über die Campingzone in Art. 20b Abs. 4 wird die Möglichkeit des dauernden Verbleibens beschränkt. Seit Einführung der Verordnung über die Nutzung und den Betrieb der Campingplatzzone Teufi, Morgarten vom 22. November 2004 besteht auf unserem Campingpark laut der Verordnung nach Art. 1 Abs. 3 i.V.m. Art. 2 Abs. 1 die Möglichkeit, 78 ganzjährig aufgestellte Einheiten zu betreiben. Diese Regelung eines ganzjährigen Betriebs würde durch die Einführung des bezeichneten Art. 20b Abs. 4 der neuen Bauordnung unverhältnismässig beschränkt.

Daraus resultiert auch eine Beschränkung der Möglichkeit seinen melderechtlichen Wohnsitz auf einem Campingplatz zu begründen. Dies widerspricht einerseits der Niederlassungsfreiheit sowie den kantonalen Richtlinien über Aufenthalte bzw. Niederlassungen auf einem Campingplatz. Laut der «*Verordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Harmonisierung der Einwohnerregister und anderer amtlicher Personenregister (Verordnung zum EG RHG)*» vom 3. März 2009 (Stand 1. April 2023) ist unter § 14 definiert, dass ein melderechtlicher Wohnsitz auf einem Campingplatz begründet werden kann, wenn es sich um einen öffentlichen, ganzjährig geöffneten Platz mit entsprechender Infrastruktur handelt.

### Auszug Verordnung zum EG RHG

#### § 14 Aufenthalt auf einem Campingplatz

*Der melderechtliche Wohnsitz auf einem Campingplatz kann nur begründet werden, wenn es sich um einen öffentlichen, ganzjährig geöffneten Platz handelt, der über eine entsprechende Infrastruktur verfügt.*

Wie erwähnt ist der Campingpark Ägerisee Morgarten (Campingplatzzone Teufi) ganzjährig geöffnet. Mit dem Ausbau des Campingparks im Jahr 2007 wurden alle Wohnwagen-Einheiten an einem umfassenden Zu- und Abwassernetz sowie der Stromversorgung angeschlossen und



haben Zugang zu sanitären Anlagen. Weiter ist unser Platz verbandsfrei und kennt keine Mitgliedsanforderung o.ä. und steht im Rahmen der Platzkapazitäten inkl. Vertragsgrundlage allen Interessenten offen. Folglich sind die Erfordernisse nach § 14 Verordnung zum EG RHG für eine mögliche Begründung eines melderechtlichen Wohnsitzes gegeben.

Der Ausbau mit frostsicheren Wasserleitungen sowie von weiteren Infrastrukturen die den Betrieb sowohl im Sommer- wie auch Winterhalbjahr garantieren, stellte einen sehr grossen finanziellen Aufwand dar. Diese ausserordentlich hohen Investitionen wurden jedoch mit dem Glauben getätigt, dass der Campingpark Ägerisee Morgarten für weitere Generationen mit dem uns zugestandenem Recht eines Dauerbetriebs weitergeführt werden kann. Mit einer Einschränkung der Möglichkeit eines dauernden Verbleibens verliert unser Campingpark stark an Attraktivität und vermindert die Wirtschaftlichkeit in einer nicht absehbaren Höhe. Daher fühlen wir uns durch die angedachte Änderung dieser Praxis insoweit hintergangen, dass uns damit ein wichtiger Bestandteil unseres Familienbetriebs genommen wird.

Neben unserer wirtschaftlichen Einschränkung führt dies unserer Meinung nach auch zu einer Minderung der touristischen Attraktivität der Gemeinde Oberägeri und des gesamten Ägeritals. Bekannterweise sind Ganzjahresplätze für Wohnwagen sehr begrenzt und erfreuen sich grosser Beliebtheit. Mit einer Beschränkung eines dauernden Verbleibs würde diese Exklusivität des Oberägerer Tourismus faktisch aufgelöst. Im Gegensatz zu Durchgangs- oder reinen Saisonplätzen bedürfen Ganzjahresplätze mit grosszügigem Umschwung wie auch kleineren Anbauten vielfach professioneller Handwerksdienste (z.B. Schreiner-/Zimmermannsarbeiten oder elektrische / sanitäre Installationen). Wenn möglich werden diese Arbeiten an regionale Unternehmen vergeben und unterstützen so das lokale Gewerbe.

Obwohl das dauerhafte Wohnen in unserem Campingpark nur eine Ausnahme darstellt und den touristischen Charakter nicht verdrängen soll, möchten wir auf dessen sozialpolitischen Nutzen hinweisen: Das Leben auf einem Campingplatz bietet eine wichtige Möglichkeit für bezahlbaren Wohnraum. Zum einen ist diese Wohnform ideal für Rentner, Alleinstehende oder kinderlose Paare mit einem durchschnittlichen Einkommen oder einer geringen Rente. Zum anderen entlastet sie die Nachfrage nach preisgünstigen Familienwohnungen in Oberägeri. Dabei achten wir in unserem eigenen Interesse sorgfältig darauf, einen sauberen und ansprechenden Campingpark zu erhalten, sodass sich der Platz nicht zu einem sog. «Trashpark» entwickelt.

### **Schlusswort und Antrag**

Die neue Bauordnung von Oberägeri schränkt mit Art. 20b Abs. 4 BO den Ganzjahresbetrieb auf dem Campingplatz Ägerisee Morgarten erheblich ein. Dies widerspricht bestehenden Verordnungen, führt zu wirtschaftlichen Nachteilen und mindert die Attraktivität unseres Campingparks.

Aus den oben beschriebenen Gründen beantragen wir als Eigentümerin des Campingparks Ägerisee Morgarten daher die Streichung dieses Absatzes.

Besten Dank für Ihre Mühe. Bei allfälligen Fragen stehen wir selbstverständlich zu Ihrer Verfügung.

Freundliche Grüsse

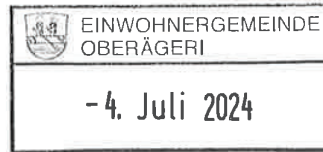


Carlo Nussbaumer  
NUCAMO AG



Charly Nussbaumer  
NUCAMO AG

Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri



Oberägeri, 3. Juli 2024

**Ortsplanungsrevision Richtplan: Einwendung zum geplanten Wanderweg beim „Dedli“**  
nördlich der Liegenschaft Eggstrasse 31 (Ass. Nr. 1254a, GS Nr. 2004)

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Rahmen der Mitsprache zur Ortsplanungsrevision hatte ich einen Antrag zur Wegführung eingereicht; leider gab es dazu keine konkrete Antwort oder klärende Gespräche. Im nun vorliegenden Richtplan\_240528 ist der Weg entlang der aktuellen nördlichen Grundstücksgrenze eingezeichnet.

**Dazu folgende Einwände:**

Die aktuelle Grenze könnte sich verändern, falls das im Kaufvertrag vom 28.5.1999 mit der Gemeinde vereinbarte Vorkaufsrecht für eine Grundstückerweiterung geltend gemacht würde.

Eine mögliche oder erforderliche Renaturierung des dort „eingedolten“ Baches hätte einen entscheidenden Einfluss auf die Wegführung und Abgrenzung zur Liegenschaft.

**Darum folgende Bedingungen:**

- 1) Wo auch immer der Wegverlauf führen wird, die Abgrenzung zur Liegenschaft muss ausreichend gesichert sein gegen Zutritt, Abfall, Hundekot, etc. (bspw. mit einem Zaun).
- 2) Für den Unterhalt dieser Abgrenzung ist die Gemeinde zuständig (nicht der Grundeigentümer).
- 3) Vor einer Planung und Realisierung des Wanderweges müssen Gespräche für eine einvernehmliche Lösung mit dem Grundeigentümer geführt werden.

**NB:** Ein „altrechtlicher“ Grundbucheintrag vom 23. Dez. 1895 für ein Fuss- und Fahrwegrecht ist inzwischen rechtsgültig gelöscht und damit so nicht mehr im Richtplan eingezeichnet.

Für Rückfragen vor Ort oder telefonisch stehe ich gerne zur Verfügung.

Eine Stellungnahme erwartend verbleibe ich mit bestem Dank und freundlichen Grüßen,

Walter Haab

6315 Oberägeri, Tel. 041 750 08 29, Email [w.haab@bluewin.ch](mailto:w.haab@bluewin.ch)

Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri  
per E-Mail an  
[einwohnergemeinde@oberaegeri.ch](mailto:einwohnergemeinde@oberaegeri.ch)

Zug, 3. Juli 2024

## Einwendungen zur Ortsplanungsrevision Oberägeri 2024

Sehr geehrte Damen und Herren

Pro Velo Zug hat die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision Oberägeri 2024 eingehend studiert und bringt folgende Einwände vor:

### 1. Unterscheidung Alltags- und Freizeitnetz

Die Praxishilfe Velowegnetzplanung des ASTRA (2024) zeigt auf, wie Kantone und Gemeinden die Velonetzplanung umsetzen können, mit dem Ziel, ein einheitliches Velonetz auf Stufe Planung und Umsetzung zu erreichen. So wird angestrebt, das Velonetz in zwei Hauptnetze zu gliedern: Das Alltagsnetz sowie das Freizeitnetz. In der Richtplankarte Oberägeri haben wir sinngemäss die Begriffe "Mountainbikeroute", sowie "kommunale/kantonale Radstrecke" gefunden.

**Antrag:** Pro Velo Zug beantragt, die Begriffe zu harmonisieren und im Richtplan von kommunalen Velo-Freizeitrouten sowie dem kommunalen oder kantonalen Velo-Alltagsnetz zu schreiben.

### 2. Kantonales Alltags- und Freizeitnetz

Das übergeordnete Velo-Alltags und -Freizeitnetz wird derzeit beim Kanton Zug überarbeitet. Die in der Richtplankarte Oberägeri abgebildeten kantonalen Radstrecken sind in diesem Sinne veraltet und unvollständig. So fehlt zum Beispiel der im kantonalen Richtplan neu vorgesehene Abschnitt Morgarten - Kantonsgrenze Schwyz (Alltagsnetz) entlang der Kantonsstrasse. Aus dem Freizeitnetz fehlt zum Beispiel die Strecke von Morgarten entlang des südlichen Endes des Ägerisees nach Unterägeri.

**Antrag:** Pro Velo Zug beantragt, die im kantonalen Richtplanentwurf vorgesehenen Strecken des Alltags- und Freizeitnetzes vollständig in die Richtplankarte Oberägeri einzuarbeiten.

### 3. Kommunale Routen für sportliche, schnelle Velofahrer

Die Richtplankarte Oberägeri weist zwei Strecken aus, die als kommunale Routen für sportliche und schnelle Velofahrer beschriftet sind. Es handelt sich dabei um die Kantonsstrassen entlang des Ägerisees und über den Ratenpass. Zudem sind gemäss Planungsbericht für diese Strecken seitens der Gemeinde Oberägeri keine spezifischen Infrastrukturangebote vorgesehen. Damit erübrigt sich für Pro Velo Zug auch die Abbildung dieser "speziellen" Routenkategorie in der Richtplankarte, ausser die Gemeinde Oberägeri versteht darunter die in der Planungshilfe des ASTRA erwähnte Kategorie "Velobahnen", für die jedoch ein entsprechender Qualitätsstandard einhergehen muss.

Pro Velo Zug sieht in den zwei erwähnten Strecken durchaus grosses Potential für den Veloverkehr. Immerhin handelt es sich bei Morgarten und Alosen um Dörfer mit je 700 bzw. ca. 1000 Einwohnern. Die Distanzen sind mit 5 km bzw. 2 km recht kurz, auch wenn von Oberägeri nach Alosen rund 200 Höhenmeter bewältigt werden müssen. In der heutigen Zeit ist dies mit der Verbreitung von E-Bikes kein wirkliches Hindernis mehr. Jedoch stellt aus Sicht von Pro Velo Zug die fehlende Veloinfrastruktur auf beiden Strecken durchaus ein Hindernis für die regelmässige Nutzung des Velos im Alltag dar. Nach unserer Ansicht sollte der Gemeinderat im Sinne dieser Argumente beim Kanton für einen Ausbau der Veloinfrastruktur weibel. Um dies zu unterstützen, sollten diese Strecken im kommunalen Alltagsnetz auf der Richtplankarte Oberägeri verortet werden.

**Antrag:** Die kommunalen Strecken für sportliche, schnelle Velofahrer sind aus der Richtplankarte Oberägeri zu streichen. Stattdessen soll die Strecke entlang des Ägerisees (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.

### 4. Zusätzliche Strecken für das Freizeitnetz

Wie in Einwendung Nr. 2 erwähnt, sind viele der Strecken aus dem geplanten kantonalen Freizeitnetz nicht auf der Richtplankarte Oberägeri abgebildet. Des Weiteren erachtet Pro Velo die Aufnahme folgender Strecken in das kommunale Freizeitnetz als sinnvoll, da diese beliebte Freizeitziele erschliessen und auch von Pro Velo Mitgliedern oft selbst befahren werden. Sie sind als Ergänzung zum Freizeitnetz im kantonalen Richtplanentwurf zu sehen.

Die Strecken können unter folgendem Link auf einer Karte abgebildet betrachtet werden: [https://umap.openstreetmap.fr/de/map/revision\\_richtplanung\\_oberageri\\_2024\\_velonetz\\_1089428](https://umap.openstreetmap.fr/de/map/revision_richtplanung_oberageri_2024_velonetz_1089428)

**Antrag:** Pro Velo Zug beantragt die Aufnahme folgender Strecken in das kommunale Freizeitnetz:

Nr.	Strecke
4.1	Gutsch/Ratenstrasse - Breitried - Raten
4.2	Breitried - Herrenwald - Lochwald - Langenegg
4.3	Gutsch/Ratenstrasse - Pt. 889 - Pt. 961
4.4	Steinstoss Pt. 924 - Bubugg
4.5	Siedlung Pt. 1013 - Suterswald Pt. 1005 (Netzlücke)
4.6	Verbindung zum Morgartengaden
4.7	Waldschlag Pt. 998 - Raten
4.8	Raten - Abschwändi - Gottschalkenberg

4.9	Alosen - Gireggwald Pt. 1043 - Pt. 1103 Raten
4.10	Naasstrasse - Forbach - Sattelstrasse
4.11	Schornenrainstrasse - Rossallmig
4.12	Naas - Bergmatt
4.13	Morgartenberg - Teufiwald - Sidlig

## 5. Zusätzliche Strecken für das Alltagsnetz

Pro Velo Zug begrüsst die in der Richtplankarte Oberägeri abgebildeten kommunalen Velostrecken. Insbesondere auch, dass die Lücke beim Hafen in Oberägeri geschlossen werden soll. Des Weiteren hat Pro Velo Zug folgende Strecken mit Potenzial sowie Netzlücken identifiziert. Strassen mit (privatrechtlichen) allgemeinen Fahrverboten, die auch für Velos gelten, betrachten wir ebenso als Netzlücken. Die aufgelisteten Strecken tragen aus Sicht von Pro Velo Zug zu einem direkten und sicheren Velo-Alltagsnetz bei. Nr. 5.7 ist so zu verstehen, dass diese Verbindung z.B. im Rahmen eines Projekts mit Fussgängerbrücke über die Ratenstrasse in Betracht gezogen werden sollte.

Die Strecken können unter folgendem Link auf einer Karte abgebildet betrachtet werden: [https://umap.openstreetmap.fr/de/map/revision\\_richtplanung\\_oberageri\\_2024\\_velonetz\\_1089428](https://umap.openstreetmap.fr/de/map/revision_richtplanung_oberageri_2024_velonetz_1089428)

**Antrag:** Pro Velo Zug beantragt, die bezeichneten Strecken in die Richtplankarte aufzunehmen. Es ist in geeigneter Form festzuhalten, dass der Gemeinderat bestrebt ist, ein öffentliches Fahrwegrecht für Velos zu erwirken, wo (privatrechtliche) allgemeine Fahrverbote tangiert sind.

Nr.	Strecke
5.1	Morgarten - Naas
5.2	Ratenstrasse - Schwandstrasse, Alosen
5.3	Eggstrasse - Oberhaltenbüel
5.4	Schneitstrasse - Fichtenstrasse - Grubenstrasse- Gubelweg
5.5	Grubenstrasse - Grundweg (Netzlücke)
5.6	Bachweg - Im Müsli (Netzlücke)
5.7	Im Müsli - Gütsch (Netzlücke)
5.8	Rothusweg - Morgartenstrasse (Netzlücke)
5.9	Rothusweg - Kalchrainstrasse (Netzlücke)
5.10	Im Eichli - Im Grod (Netzlücke)
5.11	Terrassenweg - Alisbachweg (Netzlücke)
5.12	Morgartenstrasse - Ratenstrasse - Alosen (Kantonsstrasse)
5.13	Lutisbachweg - Schneitstrasse (Netzlücke)
5.14	Hagliweg - Haglistrasse
5.15	Mittenägeri - Morgarten (Kantonsstrasse)

## 6. Überarbeitete Bauordnung

Pro Velo Zug begrüsst die Ergänzung der Bauordnung mit Art. 45 Abs. 1ff zur Anzahl und Lage der Veloabstellplätze. Hingegen bemängeln wir, dass gemäss Art. 49 zur Ersatzabgabe von CHF 8'000 (pro PP) verpflichtet ist, wer der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen nicht nachkommt, selbst wenn der Gemeinderat ihn von dieser ganz oder teilweise befreit hat. Pro Velo Zug findet, dass zumindest der Bau von verkehrsarmen Siedlungen nicht finanziell bestraft werden sollte. Bedingung ist natürlich, dass die Bewohner ihre Fahrzeuge nicht trotzdem (evtl. sogar unentgeltlich) auf öffentlichem Grund parkieren.

**Antrag:** In diesem Sinne beantragt Pro Velo Zug eine Ergänzung von Art. 49, die es dem Gemeinderat erlaubt, die Ersatzabgabe ganz oder teilweise zu erlassen.

Pro Velo Zug dankt für die Prüfung und Berücksichtigung der Einwendungen und steht für Fragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

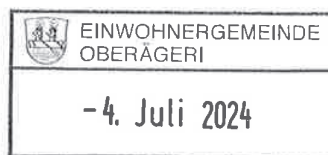


Victor Zoller  
Co-Präsident



Urs Ehrensperger  
Co-Präsident

**Einschreiben**  
Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri



Zug, 03. Juli 2024  
B2004778 RH/LG

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Namens und im Auftrag von

1. **Frau Hanna Elisabeth Kronauer**, [REDACTED] 8702 Zollikon
2. **Frau Marianne Ruth Tobler**, [REDACTED] 8405 Winterthur

reiche ich Ihnen innert der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision eine

### EINWENDUNG

ein und stelle zum Zonenplan und zum Richtplan folgende Anträge:

#### A. Zum Zonenplan

1. Auf die Umzonung des Gebietes Trittlibach von der Seeuferschutzzone in die Schutzzone des öffentlichen Interesses Freihaltung ist zu verzichten.

Hans-Rudolf Wild  
Rechtsanwalt

Rainer Hager  
Rechtsanwalt/Notar

Christoph Schweiger  
Rechtsanwalt/Notar

René Peyer  
Rechtsanwalt/Notar

Linus Schweizer  
Rechtsanwalt/Notar, LL.M.

Felix Kappeler  
Rechtsanwalt/Notar

Dr. Nina J. Frei  
Rechtsanwältin

Verena Iten  
Rechtsanwältin/Notarin

Manuel Inderbitzin  
Rechtsanwalt/Notar

Sonja Moos  
Rechtsanwältin/Notarin

Milva Inderbitzin-Zehnder  
Rechtsanwältin/Notarin

Mathias Wetzel  
Rechtsanwalt/Notar

Alexandra Müller  
Rechtsanwältin/Notarin

Lukas Frese  
Rechtsanwalt

Gioia Vokinger  
Rechtsanwältin/Notarin

Sarah Wyss\*  
Juristin

Sonja Kaufmann  
Rechtsanwältin/Notarin

CH-6300 Zug

Dammstrasse 19

Tel. +41 41 728 73 73

Fax +41 41 728 73 63

info@schweigerlaw.ch

www.schweigerlaw.ch

Eingetragen im Anwaltsregister  
des Kantons Zug

\* nicht im Anwaltsregister  
eingetragen



**B. Zum Richtplan**

2. Die Eintragungen Fussweg, Schräglift und Erschliessungsstrasse über GS 53, GB Oberägeri, sind im Richtplan ersatzlos zu streichen.
3. Die Eintragung "Seeufersteg (Verbindungs- und Erlebnisweg)" im Richtplan ist ersatzlos zu streichen.

**BEGRÜNDUNG**

**I. FORMELLES**

1. Der Unterzeichnete ist bevollmächtigt.

**BO:** Vollmacht

**Beilage 1**

2. Die Einwenderinnen sind Eigentümerinnen der beiden Grundstücke GS 53 im Gebiet Trittlibach / Hasenloh sowie GS 39, GB Oberägeri an der Hauptstrasse. Sie sind von der Ortsplanungsrevision, insbesondere der Zonenplanung und dem Richtplan Verkehr direkt betroffen und damit sowohl zur Einwendung, wie auch zu allfälligen späteren Rechtsmittelverfahren legitimiert.

**BO:** Im Bestreitungsfall vorbehalten

3. Die Einwendungen erfolgen während der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision und damit fristgerecht.

**BO:** Poststempel

**II. MATERIELLES**

1. Vorbemerkungen

Die Einwenderinnen haben ihre Anliegen, wonach keine öffentlichen Infrastrukturanlagen (Fussweg, Schräglift und Erschliessungsstrasse) im Gebiet Trittlibach im Richtplan aufzunehmen sind, bereits im Mitwirkungsverfahren geltend gemacht. Es kann im Wesentlichen auf die entsprechende Korrespondenz verwiesen werden.



Neu ist, dass der östliche Teil der Parzelle GS 53, welcher bisher der Landwirtschaftszone mit einer überlagernden Seeuferschutzzone zugewiesen war, in eine Zone des öffentlichen Interesses Freihaltung umgezont werden soll. Die Grundeigentümerinnen lehnen auch dieses Umzonungsbegehren ab.

## 2. Zonenplanrevision

Der Gemeinderat beantragt, einen Teil von GS 53 im Osten der Parzelle der Zone ÖIF zuzuweisen. Dieser Bereich befindet sich gemäss geltendem Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Das Gebiet ist mit einer Seeuferschutzzone überlagert.

Mit Mail vom 23. Mai 2024 wurden die Eigentümerinnen von der Gemeinde darüber orientiert, dass der Gemeinderat beabsichtige, im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Gebiet Trittlibach / Hasenloh die bestehende, kantonale Seeuferschutzzone durch eine Zone für Freihaltung ÖIF abzulösen. Der Gemeinderat begründet diesen Antrag damit, dass im fraglichen Gebiet kein offenes Gewässer bestehe.

Gemäss Art. 18 neue Bauordnung dürfen in der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung nur Wege, Sitzbänke und dergleichen erstellt werden, welche mit dem Charakter der Zone vereinbar sind. Demgegenüber dürfen in der Landwirtschaftszone grundsätzlich keinerlei Bauten und Anlagen erstellt werden, welche nicht für die Landwirtschaft selber erforderlich sind. Im Richtplan Verkehr ist vorgesehen, im besagten Gebiet – und damit teilweise über das GS 53 – einen öffentlichen Fussweg als Verbindung zwischen Mitteldorfstrasse und Schneitstrasse zu realisieren. Die Grundeigentümerinnen lehnen einen solchen öffentlichen Fussweg über ihr Grundstück ab (vgl. nachfolgende Ausführungen). Nach Dafürhalten der Grundeigentümerinnen könnte ein solcher Fussweg in der heute geltenden Zone nicht realisiert werden. Die Umzonung dient mitunter dafür, die zonenmässige Grundlage für die spätere Realisierung des Fussweges, eventuell auch des Schrägliftes zu schaffen. Konsequenterweise lehnen die Grundeigentümerinnen daher diese Umzonung ab.

Wie dem kantonalen Vorprüfungsbericht zu entnehmen ist, lehnt der Kanton die vom Gemeinderat beantragte Umzonung in eine Zone ÖIF im Bereich der Seeuferschutzzone ab. Offenbar hat der Gemeinderat bislang nicht dargelegt, wie die bisherigen Schutzziele in diesem Gebiet erreicht werden können. Im Rahmen der Vorprüfung wird daher in Bezug auf dieses Umzonungsbegehren zu Recht ein Vorbehalt angebracht.

### 3. Richtplan

3.1. Im öffentlich aufgelegten Richtplan sind verschiedene Eintragungen, teilweise als Zwischenergebnis, teilweise als Richtplaninhalt enthalten. Namentlich folgende Eintragungen sind ersatzlos zu streichen:

- Erschliessungsstrasse Mitteldorfstrasse / Schneitstrasse über GS 53 und GS 52 (Richtplaneintragung A2)
- Schräglift über GS 53 und 52 (Richtplan F2)
- Fusswegverbindung zwischen Mitteldorfstrasse und Schneitstrasse
- Seeufersteg (Verbindungs- und Erlebnisweg)

### 3.2. Seeufersteg

Im Richtplan ist entlang verschiedener Seegrundstücke ein Seeufersteg als Verbindungs- und Erlebnisweg eingetragen. Die Linienführung ist unter anderem direkt vor dem GS 39 der Einwenderinnen vorgesehen.

Im Planungsbericht wird der Seeufersteg wie folgt begründet:

"Teil des kommunalen Wegernetzes ist auch der Verbindungs- und Erlebnisweg. Er bildet eine Spaziermöglichkeit am See sowie auf halber Höhe der Gemeinde eine quer dazu laufende Verbindung. Dabei handelt es sich nicht um einen Themenpfad, sondern lediglich um eine Spaziermöglichkeit zum Erleben der Natur teilweise mit Aussicht. Ein Grossteil des Weges ist bereits bestehend." Eine eigentliche Begründung und Klarstellung, dass der Seeufersteg im Wasser und vor privaten Grundstücken realisiert werden soll, geht aus dem Planungsbericht nicht mit genügender Deutlichkeit hervor. Es ist aus dem Planungsbericht nicht mit der nötigen Deutlichkeit erkennbar, dass es sich beim genannten "Verbindungs- und Erholungsweg" letztlich um eine riesige Steganlage im See handeln soll.

Der Seeufersteg ist als Projekt abzulehnen und damit bereits auf Stand Richtplanung ersatzlos zu streichen. Der Seeufersteg ist zwischenzeitlich als 4. Etappe des Gesamtprojektes eingetragen und es kommt diesem damit keine Priorität zu. Es fehlt wohl auch am öffentlichen Interesse. Überhaupt steht die Realisierung einer solchen Anlage im Widerspruch zum Anliegen des Ufer- und Landschaftsschutzes. Die Realisierung würde einen massiven Eingriff in die Natur, den Lebensraum einer Vielzahl von Tieren und der Landschaft bedeuten. Verbleibt der Seeufersteg im gemeindlichen Richtplan, ist der Gemeinderat als Exekutive verpflichtet, die behördenverbindliche Festsetzung weiterzuverfolgen. Mit dem Verzicht auf den Seesteg im Richtplan könnten spätere, heftige Auseinandersetzungen politischer und rechtlicher Art schon heute abschliessend verhindert

werden. Schliesslich rechtfertigen sich die hohen Realisierungs- und Unterhaltskosten im Verhältnis zum Nutzen wohl kaum.

### 3.3. Fussweg "Trittlibach"

Im Richtplan ist ab der Mitteldorfstrasse über GS 52 und GS 53 (Einwenderinnen) zur Schneitstrasse ein öffentlicher Fussweg eingetragen. Im Gegensatz zur Sammelstrasse und zum Schräglift ist der Fussweg nicht nur als Zwischenergebnis, sondern als Richtplaninhalt definiert (F2).

Der Gemeinderat begründet den Fussweg damit, dass mit direkten Fusswegverbindungen der Zugang der Bewohner ausserhalb des Einzugsgebietes der bestehenden Busshaltestellen zum öffentlichen Verkehr erleichtert wird. Die Lage des Fussweges wird auf der Stufe Richtplan zwar nicht im Detail definiert. Tatsache aber ist, dass der Fussweg aller Voraussicht nach auch über GS 53 der Einwenderinnen geführt wird. Je nach Lage des Fussweges kann dies zu erheblichen negativen Einwirkungen auf den Bestand der Liegenschaft der Einwenderinnen haben. Es ist zu befürchten, dass die bestehenden Wege auf dem Grundstück als Abkürzungen missbraucht werden. Es ist mit Abfall und Unordnung in einer intakten Landschaft zu rechnen und es muss schliesslich auch mit Vandalismus an Gebäuden gerechnet werden, da das Ferienhaus nicht dauerhaft bewohnt und damit nicht bewacht ist. Ob der Weg durch einen Zaun von der Liegenschaft abgetrennt werden kann, ist unklar, da Zaunanlagen in der Landwirtschaftszone kaum bewilligungsfähig sind und eine Abzäunung des Waldes sogar verboten ist. Für einen öffentlichen Fussweg fehlt auch das entsprechende Wegrecht. Und dieses kann nur enteignet werden, wenn ein öffentliches Interesse ausgewiesen ist, welches die privaten Interessen überwiegt. Wie im Mitwirkungsverfahren schon beanstandet, wurde ein Bedürfnis und damit das öffentliche Interesse am besagten Fussweg bislang noch gar nicht ausreichend geprüft. Ein solches Bedürfnis besteht denn auch nicht. Die neue Ortsbusverbindung erschliesst das Gebiet Trittlibach / Hasenloh über die Mitteldorfstrasse und die Schneitstrasse in genügender Weise. Zudem nutzen Bewohner von Hanggebieten heute sehr oft e-Bikes und e-Trottinett, mit welchen sehr einfach und mühelos die Steigungen überwunden werden können. Ein direkter Fussweg wäre zu steil und wird wohl kaum von Fussgängern als direkte Verbindung genutzt. Es kommt hinzu, dass der Weg von oben her nicht das Quartier Hasenloh mit dem Dorf, sondern mit der Hauptstrasse verbindet; eine Anbindung also, die für Fussgänger weder attraktiv noch von Nutzen wäre.

Schliesslich gilt es zu beachten, dass das Gebiet auch als Weideland für Schafe genutzt wird. Während der Weidezeit werden vom Schafhüter (und Eigentümer der Schafe) jeweils Abschnitte abgezäunt, damit die Schafe das Gebiet nach und nach abfressen und düngen. Mit einem Fussweg würde diese Nutzung massiv eingeschränkt, indem Weideland verloren ginge und Abfall die Tiere gefährden würde.

Mangels Bedürfnis, mangels Wegrecht und unter Berücksichtigung der privaten Interessen, welche die öffentlichen Interessen überwiegen, ist vom Fussweg abzusehen und dementsprechend die Eintragung im Richtplan zu streichen.

#### 3.4. Schräglift

Im Richtplan ist ab der Mitteldorfstrasse über GS 52 und GS 53 (Einwenderinnen) zur Schneitstrasse ein Schräglift eingetragen. Dieses Projekt ist als "Zwischenergebnis" vorgesehen.

Der Gemeinderat begründet diesen Eintrag ebenfalls damit, dass den Bewohnern ausserhalb des Einzugsgebietes der Bushaltestellen der Zugang zum öffentlichen Verkehr erleichtert werden soll.

Was zum Fussweg gesagt wird (Ziff. 3.3 vorstehend) gilt auch für den Schräglift. Namentlich fehlt es am Bedürfnis. Der Schräglift würde eine intakte natürliche Landschaft massiv beeinträchtigen. Hinzu kommt, dass das Projekt nicht im Einklang mit der Nutzungsplanung steht. Weder in der Landwirtschaftszone, noch in der vom Gemeinderat beantragten Zone öffentliches Interesse Freihaltung wäre der Bau eines Schrägliftes zulässig.

Wie erwähnt, ist gemäss gleichem Richtplan vorgesehen, einen Ortsbus einzuführen. An genau denjenigen Stellen, welche mit einem Schräglift verbunden sind, sind Bushaltestellen für diesen Ortsbus vorgesehen. Mithin würde mit dem Schräglift ein Transportangebot ohne Not geschaffen, das in gleicher Weise mit dem Ortsbusnetz bereits besteht. Wo der Ortsbus bestehende Strassen nutzen kann, müssten für einen Schräglift massive Eingriffe in die Landschaft vorgenommen werden.

#### 3.5. Neue Sammelstrasse

Gemäss Richtplan ist eine neue Sammelstrasse beziehungsweise Strassenverbindung ab der Hauptstrasse/Mitteldorfstrasse über GS 52 und 53 als Verbindung zur Schneitstrasse geplant.

Der Zonenplan sieht richtigerweise vor, dass die Parzelle GS 52 und neu zusätzlich der südliche Teil der Parzelle GS 53 nicht für die Besiedelung vorgesehen und demzufolge der Landwirtschaftszone zugeteilt sind. Trotzdem und in Widerspruch zum Zonenplan ist im Richtplan durch genau dieses Gebiet eine neue Sammelstrasse vorgesehen. Sowohl im Richtplan, wie auch im Planungsbericht ist zwar vermerkt, dass diese Strasse erst im Zusammenhang mit Neueinzonungen in diesem Gebiet realisiert werden kann. Die Richtplaneintragung steht trotzdem in einem massiven Widerspruch zum Zonenplan, in

welchem dieses Gebiet nach wie vor, neu sogar auf GS 53 erweitert, der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. Der Bau von neuen Strassen durch Landwirtschaftsgebiet ist von vornherein nicht möglich, da eine solche Strasse die wertvolle Landwirtschaftsfläche zerschneiden würde. Die Richtplaneintragung widerspricht dem Zonenplan auch dort, wo GS 53 der Bauzone zugewiesen ist. Im Richtplan Siedlung ist zu lesen, dass dieses Quartier zum "Wohnen am Hang" und damit zu einem Gebiet gehört, welches durch landschaftliche Flächen, Bachtobel und prägende Topografien, umrahmt sein soll. Ein grosses, auffälliges und aufwendiges Strassenprojekt steht den beschriebenen Qualitäten beim "Wohnen am Hang" diametral entgegen und passt nicht in diese Landschaft. Es kommt hinzu, dass eine Sammelstrasse aufgrund der Topografie die Höhe mit mindestens 2-3 grossen Serpentincurven überwinden müsste, was einen übermässigen Landbedarf voraussetzt. Ein Vorhaben also, das allen raumplanerischen Anliegen und Zielen entgegensteht, selbst wenn an diesem Ort dereinst einmal Einzonungen erfolgen sollten.

Es fehlt am öffentlichen Interesse. Es wurde bislang auch nicht geprüft, ob die bestehende Schneitstrasse für den künftig zu erwartenden Verkehr tatsächlich nicht genügt. Immerhin könnte das – in den nächsten 15 Jahren mit Sicherheit in der Landwirtschaftszone verbleibende GS 52 – bei einer späteren Einzonung auch durch eine Stichstrasse ab der Mitteldorfstrasse erschlossen werden; eine Durchgangsstrasse ist hierfür nicht erforderlich.

Aus all diesen Gründen, vor allem aber deshalb, weil das für den Strassenbau benötigte Land während des nächsten Planungshorizontes von 15 Jahren zur Landwirtschaftszone gehören wird und der Richtplan mit einem Zeithorizont von 10 Jahren bei Bedarf im Zuge der nächsten Zonenplanrevision angepasst werden kann, ist die Eintragung einer neuen Sammel- und Verbindungsstrasse im Richtplan weder korrekt noch nötig. Auf den Eintrag der beschriebenen Strasse ist antragsgemäss zu verzichten.

Namens und im Auftrag der Einwanderinnen ersuche ich Sie um Prüfung und Gutheissung der eingangs gestellten Anträge und um entsprechende Anpassung des Zonenplanes und des Richtplanes.

Freundliche Grüsse



RA Rainer Hager

Im Doppel  
Beilage erwähnt  
Kopie z.K. Klientenschaft

# VOLLMACHT + AUFTRAG

Für anwaltliche + notarielle Dienstleistungen

## Auftrag- und Vollmachtgeber

Hanna Elisabeth Kronauer

8702 Zollikon

## Beauftragte und Bevollmächtigte

Rainer Hager, Rechtsanwalt und Notar, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug, und  
Mathias Wetzel, Rechtsanwalt und Notar, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug und  
Sonja Moos, Rechtsanwältin und Notarin, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug und  
Gioia Vokinger, MLaw, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug

## Gegenstand der Vollmacht und des Auftrages

Ortsplanungsrevision Oberägeri  
Gesuch um Umzonung Teil GS 53 und Stellungnahme zur Raumentwicklungsstrategie

Die Beauftragten erhalten vom Auftraggeber folgende Befugnisse zu allen Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen:

1. Aussergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss von Gerichtsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifung von Rechtsmitteln, Abgabe von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellung des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, Vertretung in Strafsachen, insbesondere Stellung und Rückzug von Strafklagen und Strafanträgen und überhaupt für alle Handlungen, welche sie zur Wahrung der Interessen des Auftraggebers als geboten erachten, selbst wenn das Gericht hierfür eine Spezialvollmacht verlangt.
2. Bei Mandaten, in welchen für die sorgfältige Interessenvertretung das Einholen von mündlichen und schriftlichen Auskünften bei Personen, welche einem Berufsgeheimnis unterliegen, erforderlich ist, entbindet der Auftraggeber die Auskunftsperson den Beauftragten gegenüber in dem von der Vollmacht umfassten Umfange vom entsprechenden Berufsgeheimnis.
3. Zwingende gesetzliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs des Auftraggebers.
4. Auf das vorliegende Vertragsverhältnis ist ausschliesslich Schweizer Recht, insbesondere Art. 394 ff. OR anwendbar. **Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Zug.** Der Auftraggeber entbindet die Beauftragten im Zusammenhang mit Auseinandersetzungen um das vorliegende Vertragsverhältnis vom Berufsgeheimnis als Rechtsanwalt und Notar.

## Auftrag- und Vollmachtgeber

Zollikon, den

7. 2. 2022



Hanna Elisabeth Kronauer

Bitte auf beiden Seiten unterzeichnen



# VOLLMACHT + AUFTRAG

Für anwaltliche + notarielle Dienstleistungen

## Auftrag- und Vollmachtgeber

Marianne Ruth Tobler

8405 Winterthur

## Beauftragte und Bevollmächtigte

Rainer Hager, Rechtsanwalt und Notar, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug, und  
Mathias Wetzel, Rechtsanwalt und Notar, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug und  
Sonja Moos, Rechtsanwältin und Notarin, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug und  
Gioia Vokinger, MLaw, Dammstrasse 19, CH-6300 Zug

## Gegenstand der Vollmacht und des Auftrages

Ortsplanungsrevision Oberägeri  
Gesuch um Umzonung Teil GS 53 und Stellungnahme zur Raumentwicklungsstrategie

Die Beauftragten erhalten vom Auftraggeber folgende Befugnisse zu allen Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen:

1. Ausssergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss von Gerichtsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifung von Rechtsmitteln, Abgabe von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellung des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, Vertretung in Strafsachen, insbesondere Stellung und Rückzug von Strafklagen und Strafanträgen und überhaupt für alle Handlungen, welche sie zur Wahrung der Interessen des Auftraggebers als geboten erachten, selbst wenn das Gericht hierfür eine Spezialvollmacht verlangt.
2. Bei Mandaten, in welchen für die sorgfältige Interessenvertretung das Einholen von mündlichen und schriftlichen Auskünften bei Personen, welche einem Berufsgeheimnis unterliegen, erforderlich ist, entbindet der Auftraggeber die Auskunftsperson den Beauftragten gegenüber in dem von der Vollmacht umfassten Umfange vom entsprechenden Berufsgeheimnis.
3. Zwingende gesetzliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs des Auftraggebers.
4. Auf das vorliegende Vertragsverhältnis ist ausschliesslich Schweizer Recht, insbesondere Art. 394 ff. OR anwendbar. **Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Zug.** Der Auftraggeber entbindet die Beauftragten im Zusammenhang mit Auseinandersetzungen um das vorliegende Vertragsverhältnis vom Berufsgeheimnis als Rechtsanwalt und Notar.

## Auftrag- und Vollmachtgeber

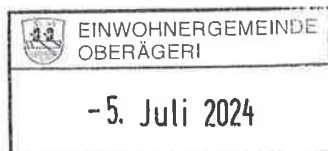
Winterthur, den

22.7.22

  
Marianne Ruth Tobler

Bitte auf beiden Seiten unterzeichnen

Aron Schelbert  
Esther Schelbert  
6314 Unterägeri



Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Unterägeri, 4. Juli 2024

### **Einwendung Richtplan A2 neue Sammelstrasse Trittlibachweg Gärbi – Erliberg**

Sehr geehrte Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Gemeinderätin, sehr geehrte Gemeinderäte

Besten Dank für Ihre Informationen und die Auflage zum Richtplan der Gemeinde Oberägeri.

Gemäss dem neuen Richtplan soll eine neue Sammelstrasse Trittlibachweg das Gebiet Erliberg neu erschliessen. Wir erheben aus den folgenden Gründen Einwendung gegen die Aufnahme der neuen Sammelstrasse in den Richtplan:

**Sammelstrasse an exklusivster Lage / Landschaftliche Einbettung nicht gegeben**

Die neue Sammelstrasse führt durch eine der exklusivsten Lagen der Gemeinde Oberägeri, GS 53 Trittlibach/Hasenloh. Die Sammelstrasse hat den erhöhten Anforderungen an die Gestaltung zu genügen. Durch die Sammelstrasse wird diese exklusivste Lage entwertet und das Dorfbild durch eine weitere Strasse zerschnitten.

**Alternative kürzere Erschliessung möglich über Knoten Lutisbach**

Aktuell wird die Überbauung Lustisbach inklusive einer grosszügigen Erschliessungsstrasse unterhalb und leicht westlich des Gebietes Erliberg erstellt. Diese neue Erschliessungsstrasse hätte um rund 150 Meter weitergeführt und mit der bestehende Schneitstrasse verbunden werden können. Es hätten nur rund 10 Meter Höhenunterschied überwunden werden müssen.

Die im Richtplan neu gebaute Sammelstrasse würde rund 550 Meter lang werden. Mit der Sammelstrasse müssten rund 45 Höhenmeter überwunden werden. Dies bedeutet, dass eine 4 mal längere Strasse in steilem Gelände gebaut werden müsste. Die Kosten wären ein vielfaches höher als die Verlängerung des Lutisbachweges.

**Bau in Gefahrenzone 2 und 3 und im Anrissbereich Hangmuren**

Die neue Sammelstrasse müsse in der Gefahrenzone 2 und 3 gebaut werden. Zudem ist der Baubereich in der Gefahrenhinweiskarte Rutschungen als Hangmuren Anrissbereich und



Auslaufbereich Hangmuren verzeichnet. Für den Bau und zum Schutz der darunterliegenden Bauten müssten aufwendige Sicherungsmassnahmen getroffen werden.

#### Querung geplanter Schräglift Ägerisee/Trittlibach

Damit keine Schnittstellen oder Querungen mit den geplanten Schräglift entstehen, muss der Schräglift unterirdisch gebaut werden. Damit können gleichzeitig die erhöhten Anforderungen an die Gestaltung an dieser exklusiven Lage im Dorf Oberägeri erfüllt werden.

#### Führung durch neue Freihaltezone

Die neue Sammelstrasse müsste durch die alte Seeuferschutzzone und die neue Freihaltezone geführt werden.

#### Knoten Schneitstrasse/Mitteldorfstrasse

Der bestehende Knoten Schneitstrasse könnte mit wenig Landerwerb im westlichen Bereich auf der GS 78 ausgebaut und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer verbessert werden.

#### Qualität Erschliessung / Entwässerung / Entsiegelung

Mit den bestehenden Landreserven und nicht bebauten Flächen sollte haushälterisch umgegangen werden. Durch die neue Sammelstrasse wird Boden versiegelt und eine neue Rutschungsgefahr geschaffen, zudem würde wertvolles Kultur- oder zukünftiges Bauland an exklusivster Lagen im Dorf Oberägeri unnötig verbaut.

Aus diesen Gründen beantragen wir auf die Aufnahme der Sammelstrasse Trittlibachweg in den Richtplan zu verzichten.

Freundliche Grüsse

Esther Schelbert

Aron Schelbert

Hans Letten

*Einschreiben*

**Bruno Kryenbühl**  
 [Redacted]  
 CH – 6315 Morgarten

**Gemeinderat Oberägeri**  
 Alosenstrasse 2  
 CH – 6315 Oberägeri

I/Ref. Gemeinderat Oberägeri  
 U/Ref. Bruno Kryenbühl

Morgarten, den 26. Juni 2024

**Anfrage zur Ortsplanungsrevision der Gemeinde Oberägeri**

Sehr geehrter Gemeinderat

Wir haben die Ortsplanungsrevision studiert und haben uns zur Definition der Bauzone Nr 12 / AA / Industriezone Morgarten nachfolgende Gedanken gemacht:

**Betrifft:**

Industriezone Morgarten - Parzelle Nr. 1370 / Auflagennummer 12 / Bauzone AA

**Anfragesteller:**

Marie-Theres Merz, Bruno Kryenbühl, Josef Kryenbühl, Landeigentümer der betroffenen Parzelle Nr. 1370

**Änderungsplan Zone 12 / Einteilung Bauzone AA:**



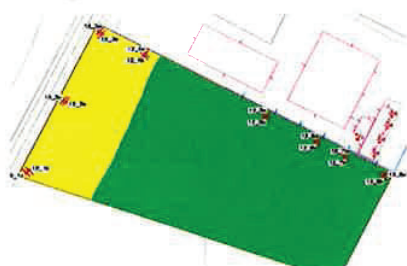
**Genehmigungsinhalt**

**Bauzonen**

	W1	Wohnzone 1	II
	W2a	Wohnzone 2a	II
	W2b	Wohnzone 2b	II
	W2c	Wohnzone 2c	II
	W3	Wohnzone 3	II
	WA3	Wohn- und Arbeitszone 3	III
	AA	Arbeitszone A	III
	AB	Arbeitszone B	III
	KA	Kernzone A	III
	KB	Kernzone B	III
	KU	Kernzone Unteralosen	III
	BsV Er	Bauzone mit spezieller Vorschrift "Erliberg"	II
	BsV La	Bauzone mit spezieller Vorschrift "Ländli"	III
	OelB	Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen	II

Lärmempfindlichkeitsstufe

**Lärmbelastungsplan:**



Morgarten (Einzonung Nr. 12)

**Feststellung:**

Die Bauzone 12 ist als Arbeitszone AA (Arbeitszone A) mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe III definiert.

Nach Studium der Lärmbelastungspläne ist der Bereich gegen die Hanglage grundsätzlich unbedenklich in Bezug auf eine Einteilung in die Bauzone WA3 (Wohn- und Arbeitszone 3) umso mehr, da die Bauzone WA3 ebenfalls in die Lärmempfindlichkeitsstufe III eingeteilt ist.

**Unsere Frage:**

Wir möchten wissen, aus welchen Gründen die Bauzone 12 als Arbeitszone AA (Arbeitszone A) und nicht als Bauzone WA3 (Wohn- und Arbeitszone 3) definiert wurde?

**Unser Begehren:**

Aus unserer Sicht würde eine Einteilung unserer Parzelle in die Bauzone WA3 (Wohn- und Arbeitszone 3) Sinn machen, da auf der einen Seite der ökologische Aspekt (kurze Arbeitswege) und auf der anderen Seite die Schaffung von zusätzlichem, attraktivem Wohnraum gute Argumente beinhalten.

Wir bitten den Gemeinderat, unser Anliegen zu prüfen und uns eine entsprechende Rückmeldung zu geben.

Bei Fragen bitten wir Sie, sich mit Bruno Kryenbühl in Verbindung zu setzen.

Handy-Nummer [REDACTED] [REDACTED]

Wir bedanken uns für die Bearbeitung unseres Anliegens

Mit freundlichen Grüßen



Marie-Theres Merz



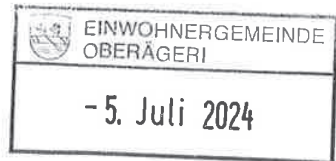
Bruno Kryenbühl



Joe Kryenbühl

Hans Letter

6315 Oberägeri



Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Oberägeri, 5. Juli 2024

### **Einwendung zur Bauordnung Art. 40 Besondere Grenzabstände**

Sehr geehrter Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Gemeinderätin, sehr geehrte Gemeinderäte

In der neuen Bauordnung Stand öffentliche Auflage, sind in Art. 3 die neuen Masse wie auch die Grenzabstände für die Einzelbauweise übersichtlich dargestellt.

Darin beträgt der mind. Grenzabstand in den verschiedenen Wohnzonen 5 m bis 9 m sowie in der Kernzonen A und B 3.5 m / 2.5 m\*

In Art. 40 Besondere Grenzabstände

- Wird in Abs. 3 festgelegt, dass der GR den Grenzabstand aus städtebaulichen Gründen in den Kernzonen A, B, und U reduzieren oder ganz aufheben kann.
- In Abs. 4 ist festgelegt, dass gegenüber der Nichtbauzone – mit Ausnahme bei der Kernzone Unteralosen – ein Grenzabstand von 3.5 m gilt, sofern der Gemeinderat keine überwiegenden Gründe geltend macht, die Grenzabstände gemäss den Massvorschriften gemäss (Art. 3) einzuhalten.

Leider ist aus der Formulierung in Abs. 4 nicht klar ersichtlich, ob der Grenzabstand von 3,5 m ausschliesslich für die Kernzonen A und B gültig ist.

Sollte der Grenzabstand von 3,5 m gegenüber der Nichtbauzone auch in den verschiedenen Wohn- sowie Arbeitszonen gültig sein, dann entspricht dies nicht den Rechtsvorgaben des VPBG 721.11 vom 20. Dez. 2018

Darin ist unter & 26 Abs. 6 Grenzabstand festgelegt:  
Sämtliche Grenzabstände sind auch gegenüber den Nichtbauzonen und den Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften einzuhalten.

Darin ist unter & 29 Abs. 1 Näherbau- und Grenzbaurecht festgelegt:  
Die Grenzabstände dürfen – mit Ausnahme gegenüber der Nichtbauzone – unter Wahrung des Gebäudeabstands durch Vereinbarung eines Näher- oder Grenzbaurechts durch die betroffenen Nachbarn reduziert oder aufgehoben werden.

Die Rechtsvorgaben für das Näherbau- und Grenzbaurecht gemäss VPBG verhindern somit, dass eine heutige Nichtbauzone, nach einer zukünftigen Einzonung in eine Wohn- und/oder Arbeitszone, einem vorhandenen nachbarlichen Grenzabstand von 3.5 m gegenübersteht.

Dadurch würde auch der gesamte Art. 3 Masse für die Einzelbauweise widersprüchlich und nicht haltbar.

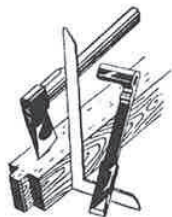
Aus diesen Gründen beantrage ich:

- Die Formulierung in Art. 40 Abs. 4 klar auf die Kernzonen zu beschränken.
- Den Grenzabstand sowie das Näherbau- und Grenzbaurecht gemäss VPBG & 26/29 in die Bauordnung zu integrieren.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'H' followed by a horizontal line extending to the right and a smaller signature below it.

Hans Letter



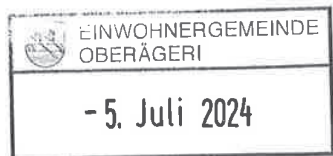
# Iten & Henggeler Holzbau AG

6315 Morgarten

Tel. 041 750 31 71  
Fax 041 750 00 62

info@iten-henggeler.ch  
www.iten-henggeler.ch

CHE-105.873.390 MWST



Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Morgarten, 05.07.2024

## Einwand zu geplanter Ortsplanrevision – Bauordnung, Stand 16.05.2024

Sehr geehrter Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Gemeinderätinnen  
Sehr geehrte Gemeinderäte

Wir beziehen uns auf die in der öffentlichen Auflage befindliche Bauordnung. Der Einwand betrifft den **Artikel 30 – Hindernisfreies Bauen**.

### *Art. 30 Hindernisfreies Bauen*

*Gebäude mit fünf und mehr Wohneinheiten sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderung zugänglich sind. Bei den Wohneinheiten muss die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen müssen sämtliche Plätze im Innern an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderung anpassbar sein. Im Übrigen gelten die kantonalen Bestimmungen.*

### **Anforderung an Arbeitsplätze**

Daraus ist zu entnehmen, dass zukünftig alle Arbeitsplätze eines Betriebes behindertengerecht anpassbar sein müssen.

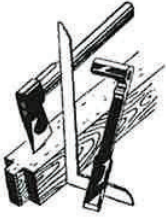
Dies ist aus unserer Sicht im speziellen für das produzierende resp. Handwerkergewerbe nicht umsetzbar und nicht praxistauglich. Durch diese Regelung müsste jeder Arbeitsplatz, Lager oder Archiv, behindertengerecht zugänglich sein. Ohne Rücksicht darauf, ob die Arbeit an demjenigen Arbeitsplatz von einem Mitarbeiter mit Beeinträchtigung ausgeführt werden kann.

Wir schlagen vor, dass keine zusätzlichen Anforderungen, welche über die kantonalen Bestimmungen gehen, gemacht werden. Mindestens jedoch die Formulierung so anzupassen, dass nur Arbeitsplätze anpassbar sein müssen, welche auch durch Personen mit Behinderung benutzt werden.

### **Anforderung an Wohnbauten**

Durch die Forderung wird es bei einer üblichen Bauweise Pflicht, dass bei einem Mehrfamilienhaus (ab 5 Wohneinheiten) ein Personenlift gebaut werden muss, damit die geforderte Quote erreicht werden kann. Durch diese Vorgabe ist mit deutlich höheren Erstellungs- und Unterhaltskosten für ein Gebäude zu rechnen. In Anbetracht immer knapper werdendem bezahlbarem Wohnraum finden wir diese Forderung sehr problematisch.

Wir schlagen vor, dass keine zusätzlichen Anforderungen, welche über die kantonalen Bestimmungen gehen, gemacht werden.



# Iten & Henggeler Holzbau AG

6315 Morgarten

Tel. 041 750 31 71  
Fax 041 750 00 62

info@iten-henggeler.ch  
www.iten-henggeler.ch

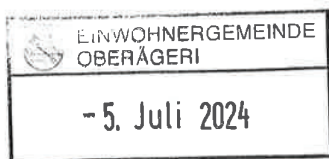
CHE-105.873.390 MWST

Wir bitten Sie, unseren Einwand zu prüfen und würden uns auf ein Eintreten auf unseren Vorschlag freuen.

Mit freundlichen Grüßen.

  
Armin Iten  
Iten & Henggeler Holzbau AG

  
Markus Iten  
Iten & Henggeler Holzbau AG



Sonja Hansen  
[REDACTED]  
6315 Oberägeri  
[REDACTED]

Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Oberägeri, 4. Juli 2024

**Einwendung gegen die geplante Änderung der Ortsplanungsrevision**

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich beziehe mich auf die bereits bestehende Korrespondenz zwischen mir und dem Gemeinderat betreffend Aufzoning des Acherwegs. Gerne möchte ich nochmals mein Anliegen bekräftigen, den gesamten Acherweg derselben Zone zuzuordnen.

Die bisherige Begründung bezieht sich in erster Linie auf den Acherweg 8 und nicht auf die gesamte Strasse. In ihrem Schreiben vom 21.01.2022 schreiben sie lediglich, dass der Hang oberhalb des Acherwegs steil ansteige. Die Tatsache, dass der Hang erst oberhalb des Acherwegs steil ansteigt, spricht meiner Meinung nach aber erst recht dafür, beide Seiten gleich zu behandeln.

Ich bitte Sie höflichst, meine Einwendung betr. Aufzoning am Acherweg zu prüfen.

Freundliche Grüsse

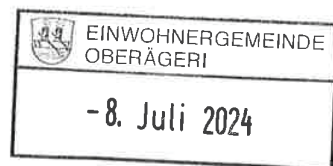
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'S. Hansen'.

Sonja Hansen





ZWICKY & PARTNER



**Einschreiben**

Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Dr. Markus Zwicky  
Alp Göçmen  
Dr. Rainer Riek  
Marie-Anne Dähler  
Anna Nellissery

Eingetragen im  
Anwaltsregister

Zug, 5. Juli 2024  
RS1190883.docx

Marie-Anne Dähler  
Rechtsanwältin, Notarin, Partnerin  
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht  
m.daehler@zp-law.ch

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

In Sachen

**Simone Etter**, [REDACTED] 8006 Zürich

vertreten durch Marie-Anne Dähler, Rechtsanwältin und Notarin, Zwicky & Partner,  
Gartenstrasse 4, Postfach, 6302 Zug/ZG

**Einwenderin**

betreffend **Ortsplanungsrevision Oberägeri**

reiche ich namens und im Auftrag der **Einwenderin** die

**E I N W E N D U N G**

ein, mit den folgenden

**Anträgen:**

1. *Auf die Aufzonung Acherweg/Mitteldorfstrasse (Grundstücke Nrn. 87, 738, 85, 740 und 480) von der Zone W2b in die Zone W3 sei zu verzichten.*
2. *Alternativ seien die Grundstücke nördlich des Acherwegs (Grundstücke Nrn. 64, 707, 71, 72, 75 und 76) von der Zone W2b in die Zone W3 aufzuzonen.*
3. *Unter der üblichen Kostenfolge.*

**Begründung:****I. Formelles**

1. Die unterzeichnete Rechtsanwältin ist gehörig bevollmächtigt.

**BO:** Vollmacht Simone Etter

**KB 1**

2. Die Einwenderin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 75, Acherweg 6 in Oberägeri. Ihr Grundstück ist von der vorgesehenen Umzonung des Gebiets Acherweg/Mitteldorfstrasse unmittelbar betroffen, weshalb sie ohne Weiteres zur Einreichung der Einwendung legitimiert ist (vgl. § 39 Abs. 3 PBG).

**BO:** im Bestreitungsfall vorbehalten

3. Gemäss Publikation im Amtsblatt dauert die Auflage vom 6. Juni 2024 bis und 5. Juli 2024. Die vorliegende Einwendung erfolgt damit innert Frist.

**BO:** im Bestreitungsfall vorbehalten

**II. Materielles**

4. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Grundstücke, welche zwischen der Mitteldorfstrasse und dem Acherweg liegen, von der Zone W2b in die Zone W3 aufzuzonen. Gemäss Erläuterndem Bericht erfolge die Aufzonung im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit bestehenden Bauzonen. Dadurch erfolge eine auf den Standort abgestimmte leichte Verdichtung sowie die Angleichung an die gegenüberliegende Bauzone (vgl. Nr. 18 Aufzonung Acherweg/Mitteldorfstrasse, S. 99 des Erläuternden Berichts).
5. Von der Aufzonung profitieren lediglich fünf Grundstücke (Nrn. 87, 738, 85, 740 und 480), während die Grundstücke nördlich des Acherwegs bis und mit Schneitstrasse in der Zone W2b verbleiben sollen.
6. Stehen der Behörde bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie (a) die betroffenen Interessen ermitteln, (b) diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen, und (c) diese Interessen auf Grund der Beurteilung

im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (vgl. Art. 3 Abs. 1 RPV). Der Gemeinderat wendet die Grundsätze der Interessenabwägung bei der vorliegend angefochtenen Aufzonung nicht oder falsch an.

7. Die Mitteldorfstrasse als Sammelstrasse (vgl. Ziff. 1.1 des Anhangs A zum Strassenreglement) diene bisher als natürliche Trennung der Quartiere und der Zonengrenze. Die südlich der Mitteldorfstrasse liegenden Grundstücke sind dem Ufer des Ägerisees zuzuordnen. Die Topographie ist eher flach, womit sich die Zone W3 mit Gebäuden von bis zu drei Vollgeschossen anbietet. Nördlich der Mitteldorfstrasse bis zur Schneitstrasse und darüber hinaus befindet sich dann ein Gebiet mit kleineren Grundstücken mit Ein- resp. Zweifamilienhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Topographie zeigt sich zudem zunehmend steiler, so dass die Gebäude vermehrt am Hang liegen.
8. Aufgrund ihrer Lage und ihrer Bebauung gehören die beiden Grundstückszeilen südlich und nördlich der Acherweg zum Geviert Acherweg. Die Grundstücke bilden eine Einheit, werden die Grundstücke denn auch alle über die Acherweg erschlossen. Diese bestehenden Gegebenheiten hat der Gemeinderat mit der Zweiteilung des Acherwegs in Zone W2b und Zone W3 nicht berücksichtigt.
9. Eine Auftrennung des Gevierts und teilweise Zuweisung zu der Zone W3 und somit zu den Grundstücken südlich der Mitteldorfstrasse bewirkt denn auch eine Zäsur im Quartier. Von einer Angleichung der fünf Grundstücke an die Bauzone W3 südlich der Mitteldorfstrasse kann deshalb keine Rede sein.
10. Weiter ist der Effekt der massvollen Verdichtung äusserst bescheiden, wenn nicht gar inexistent. Gemäss Ziff. 7.8.2 des Erläuternden Berichts (S. 137) betrifft die Aufzonung eine Fläche von 3'883 m<sup>2</sup>, wobei der Vergleich zwischen der Ausnützungsziffer der Zone W2b von (neu) 0.56 zu derjenigen der Zone W3 von (neu) 0.7 gerade einmal eine Differenz in der anrechenbaren Geschossfläche von 544 m<sup>2</sup> ausmacht. Dies soll gemäss Gemeinderat einer Zunahme von 18 Bewohnenden entsprechen.
11. Die von der Aufzonung begünstigte Fläche ist grösstenteils bereits überbaut oder eignet sich nicht für eine Überbauung (Grundstück Nr. 87). Auf den überbauten Grundstücken stehen Einfamilienhäuser, wobei diese teilweise neueren Datums und vor noch nicht einmal 15 Jahren erstellt worden sind. Das Potential, dass an dieser Stelle in den nächsten 15 Jahren (vgl. Art. 15 RPG) Wohnraum für 18 weitere Bewohnerinnen und Bewohner von Oberägeri geschaffen wird, ist marginal. Es dürfte vielmehr darauf hinauslaufen, dass die bestehenden Einfamilienhäuser nur für ihren eigenen Bedarf mehr Wohnraum generieren. Die vom Gesetz geforderte Verdichtung wird auf diesem Gebiet kaum stattfinden, womit das raumplanerische Ziel der Verdichtung gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. abis resp. Art. 3 Abs. 3 lit. abis und Art. 8a Abs. 1 lit. c RPG aber verfehlt wird.
12. Die Aussage des Gemeinderates auf S. 99 im Erläuternden Bericht ist richtig, wonach die Lage der fünf aufzunehmenden Grundstücke sehr attraktiv ist. Diese Feststellung trifft jedoch auf das ganze Gebiet um den Acherweg und weiter hangaufwärts zu, und nicht nur

auf die fünf Grundstücke zwischen der Mitteldorfstrasse und dem Acherweg. Dank der Hanglage und einer moderaten Bebauungsmöglichkeit mit zwei Vollgeschossen ist gewährleistet, dass für alle Liegenschaften der wertvolle Blick auf den See und die Umgebung möglich bleibt. Diese Attraktivität ist für alle Grundstücke weiterhin im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu schützen und darf nicht zugunsten von wenigen Grundstücken geopfert werden.

13. Der attraktive Standort des Gebiets Acherweg bis zur Schneitstrasse wird durch die Aufzoning der vordersten Grundstücke nun jedoch erheblich beeinträchtigt, wobei die direkt nördlich an den Acherweg angrenzenden Grundstücke noch mehr betroffen sind. Die topografische Situation gestaltet sich im Gebiet zwischen Mitteldorfstrasse bis Schneitstrasse so, dass im unteren Bereich der Hang relativ sanft ansteigt und erst weiter oben Richtung Schneitstrasse steiler wird. Wenn nun die erste Reihe im Quartier die Möglichkeit erhält, ein Geschoss höher zu bauen, generiert dies für die dahinterliegenden Grundstücke einen riegelartigen Effekt. Der Blick auf den See wird für diese Grundstücke verunmöglicht. Dies ist für die Qualität des Gebietes abträglich und führt anders als im Erläuternden Bericht dargelegt, nicht zu einer Qualitätssicherung im Quartier.
14. Die Situation kann entgegen der Darlegung auf S. 99 des Erläuternden Berichts nicht vor Ort geprüft und für sinnvoll erachtet worden sein. Vielmehr wurde hier eine Interessenabwägung vorgenommen, welche einseitig zugunsten des aufzuzonenden Gebiets vorgenommen worden ist. Die Interessen der umliegenden Grundstücke wurden hingegen nicht berücksichtigt, womit die Voraussetzungen von Art. 3 RPV verletzt worden sind. Im Übrigen werden mit der Aufzoning der fünf Grundstücke Nr. 87, 738, 85, 740 und 480 und der Belassung der übrigen Grundstücke im Quartier, mithin der direkt betroffenen Nr. 64, 707, 71, 72, 75 und 76, die Ziele des Raumplanungsgesetzes eindeutig verfehlt.
15. Dem Interesse der Allgemeinheit sowie den Zielen der Raumplanung wäre eher gedient, wenn neben den fünf südlich des Acherwegs gelegenen Grundstücke auch diejenigen zwischen Acherweg und Schneitstrasse aufgezont würden, gegebenenfalls ergänzt bis zur Schneitstrasse. Damit behält das Gebiet seine Attraktivität. Ebenso würde dadurch tatsächlich Potential für eine innere Verdichtung entstehen.

Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse

  
Marie-Anne Dähler

Im Doppel  
CC an Klientin  
Beilagen: Vollmacht

## VOLLMACHT

Rechtsanwältin

**MLaw Marie-Anne Dähler**, Gartenstrasse 4, CH 6302 Zug

Eingetragen im Anwaltsregister des Kantons Zug, Mitglieder des Schweizerischen Anwaltsverbandes,

wird von

**Frau Simone Etter**, [REDACTED] 8006 Zürich

betreffend **Ortsplanungsrevision Oberägeri**

als Rechtsvertreterin und/oder Urkundsperson, zu allen Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten und mit dem Recht, Stellvertreter zu ernennen, bevollmächtigt.

Die Vollmacht schliesst insbesondere die aussergerichtliche Vertretung, die Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, den Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, die Ergreifung von Rechtsmitteln, die Abgabe von Abstandserklärungen, den Abschluss von Vergleichen, den Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, die Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und andere Streitgegenstände, die Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellung des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, Vertretung in Strafsachen, insbesondere Stellung und Rückzug von Strafklagen und -anträgen.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Mandantschaft.

Die Mandantschaft verpflichtet sich in allen Fällen zur Zahlung des Honorars und der Barauslagen der Bevollmächtigten. Das Honorar bemisst sich nach der mit der Mandantschaft geschlossenen Mandatsvereinbarung.

Die Mandantschaft beauftragt die Bevollmächtigte, das Inkasso der zugesprochenen Streitsumme zu besorgen. Ferner tritt die Mandantschaft der Bevollmächtigte allfällige Prozessentschädigungen bis zur Höhe seiner Ansprüche zahlungshalber ab. Bei Auseinandersetzungen betreffend Honorar entbindet die Mandantschaft die Bevollmächtigte hiermit ausdrücklich vom Anwaltsgeheimnis.

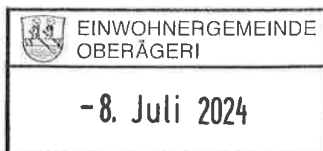
Zürich, 3. Juli 2024

Ort

\_\_\_\_\_ Datum



\_\_\_\_\_ Die Mandantschaft



Postfach 2057, 8021 Zürich

## Einschreiben

Gemeinderat Oberägeri  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Zürich, 5. Juli 2024

Referenz: 111554 / 2599567 / RW/SI

## Einwendungen zur Ortsplanungsrevision

Sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident Güntert  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderatsmitglieder

Im Namen und Auftrag der

**Erbengemeinschaft Meinrad Rogenmoser**, c/o Daniel Rogenmoser,  
[REDACTED] 6315 Oberägeri

bestehend aus

- Luzia Iten, [REDACTED] 6315 Oberägeri
- Antonia Rogenmoser, [REDACTED] 6315 Oberägeri
- Daniel Rogenmoser, [REDACTED] 6315 Oberägeri
- Meinrad Rogenmoser, [REDACTED] 6204 Sempach

vertreten durch die Rechtsanwälte Roman Wyrsch und Stefan Iten,  
Rechtskraft Advokatur & Business Coaching, Badenerstrasse 21, Post-  
fach 2057, 8021 Zürich

**Einwendende**

erheben wir

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

**Naomi Adotsang, MLaw**  
Rechtsanwältin

**Andreas Bellwalder, lic. iur.**  
Rechtsanwalt

**Oliver Bermejo, lic. iur.**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt SAV Arbeitsrecht

**Adrian Bigler, lic. iur.**  
Rechtsanwalt, Mediator SAV

**Stefanie Feuz, MLaw**  
Rechtsanwältin

**Patrick Götze, Dr. iur.**  
Rechtsanwalt

**Jasmin Hashemi, lic. iur.**  
Rechtsanwältin

**Stefan Iten, MLaw**  
Rechtsanwalt

**Cidem Kisa, MLaw**  
Rechtsanwältin

**Astrid Lienhart, lic. iur. HSG**  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin SAV Arbeitsrecht

**Marco Mathis, MLaw**  
Rechtsanwalt

**Markus J. Meier, MLaw**  
Rechtsanwalt

**Philipp Thommen, lic. iur., LL.M.**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt SAV Arbeitsrecht

**Simone Thöni, lic. iur.**  
Rechtsanwältin

**Patrick Voser, MLaw, LL.M.**  
Rechtsanwalt

**Roman Wyrsch, MLaw**  
Rechtsanwalt, Mediator SAV  
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Eingetragen im Anwalts-  
register des Kantons Zürich

Mitglieder des Zürcher  
und des Schweizerischen  
Anwaltsverbandes

und stellen folgende

## **Anträge**

1. *Es sei die geplante Auszonung der östlichen Fläche des Grundstücks Nr. 2251 im Umfang von ca. 20 m<sup>2</sup> zu unterlassen, und das gesamte Grundstück Nr. 2251 in der Wohnzone 2b zu belassen sowie dieser Umstand im kommunalen Zonenplan klar zu kennzeichnen.*
2. *Es sei der geplante Standort des Unterflurcontainers auf dem Grundstück Nr. 2251 aus dem kommunalen Richtplan zu entfernen.*
3. *Es sei der geplante Verbindungs- und Erlebnisweg über das Grundstück Nr. 2251 aus dem kommunalen Richtplan zu entfernen.*
4. *Es sei der geplante Schräglift über das Grundstück Nr. 134 aus dem kommunalen Richtplan zu entfernen.*



# Begründung:

## I. FORMELLES

### A. Vollmacht

1 Die unterzeichneten Rechtsanwälte sind gehörig bevollmächtigt.

Beweis:

– Vollmacht vom 25./26. Juni 2024

Vollmacht A

### B. Frist

2 Die kommunalen Richt- und Nutzungspläne, welche mit der beabsichtigten Ortsplanungsrevision angepasst werden sollen, wurden am 6. Juni 2024 im Amtsblatt des Kantons Zug publiziert (Beilage 1, Seite 1).

Beweis:

– Publikation im Amtsblatt des Kantons Zug (Auszug)

Beilage 1

3

3 Die Auflagefrist von 30 Tagen gemäss § 47a Abs. 1 lit. b PBG/ZG dauert bis zum 5. Juli 2024 (vgl. auch Beilage 1, Seite 2).

Beweis:

– Publikation im Amtsblatt des Kantons Zug (Auszug)

Beilage 1

4 Gemäss § 37 Abs. 1 und 39 Abs. 3 PBG/ZG können während der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden. Demnach ist diese Frist mit heutiger Postaufgabe gewahrt.

### C. Zuständigkeit

5 Gemäss § 37 Abs. 1 und 39 Abs. 3 PBG/ZG sind Einwendungen beim Gemeinderat einzureichen.

6 Für die geplante Änderung der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Oberägeri (Ortsplanungsrevision Oberägeri) ist somit der Gemeinderat Oberägeri zuständig (Art. 2 Abs. 2 lit. b GO).

## **D. Legitimation**

7 Die Berechtigung, während der Auflagefrist schriftliche Einwendungen gegen den kommunalen Richt- und Zonenplan zu erheben, ist nicht beschränkt (§ 37 Abs. 1 und 39 Abs. 3 PBG/ZG).

8 Die Ortsplanungsrevision Oberägeri betrifft die Grundstücke Nr. 2251 und 134 (Beilage 2).

Beweis:

- Geplante Änderungen des kommunalen Richt- und Zonenplan (Auszüge) Beilage 2

9 Die Einwendende sind Eigentümer dieser Grundstücke und damit ohne weiteres zur Erhebung der vorliegenden Einwendungen legitimiert (Beilagen 3 und 4).

Beweis:

- Liegenschaftsreport des Grundstücks Nr. 134 Beilage 3
- Liegenschaftsreport des Grundstücks Nr. 2251 Beilage 4

## **II. MATERIELLES**

4

### **A. Zum Zonenplan**

10 Gemäss dem Planungsbericht ist vorgesehen, dass im Gebiet Haltenstrasse/Gruben die Auszonung der bestehenden Reserve-Bauzone W2b auf dem Grundstück Nr. 138 erfolgen soll (Beilage 5).

Beweis:

- Seite 79 des Planungsberichts Beilage 5

11 Diesen Umstand hat die Gemeinde Oberägeri auf Nachfrage hin bestätigt (Beilage 6).

Beweis:

- E-Mail vom 21. Juni 2024 Beilage 6

12 Von dieser Auszonung ist jedoch augenscheinlich auch die östliche Fläche des Grundstücks Nr. 2251 mit einer Grösse von ca. 20 m<sup>2</sup> betroffen (Beilage 7). Es handelt sich hierbei um eine dreieckige Fläche des Grundstücks Nr. 2251, welche direkt südlich der heutigen Reserve-Bauzone W2b verläuft (Beilage 7).

Beweis:

- Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Fläche GS Nr. 2251)

Beilage 7

- 13 Diese Tatsache wird deutlich durch den Vergleich des aktuellen Zonenplans (Beilage 8) und des Grundbuchauszugs des Grundstücks Nr. 2251 (Beilage 9) mit den Änderungsplänen (Beilage 10) und dem neuen Zonenplan (Beilage 11).

Beweis:

- Aktueller Zonenplan (Auszug)

Beilage 8

- Grundbuchauszug des Grundstücks Nr. 2251

Beilage 9

- Änderungspläne (Auszüge)

Beilage 10

- Neuer Zonenplan (Auszug)

Beilage 11

- 14 Angesichts des genannten Widerspruchs (vgl. Rz 10 bis 12) und der Tatsache, dass die Gemeinde Oberägeri keine Auszonung auf dem Grundstück Nr. 2251 beabsichtigt, sei die östliche Fläche des Grundstücks Nr. 2251 im Umfang von etwa 20 m<sup>2</sup> in der Wohnzone 2b zu belassen und diesen Umstand im neuen Zonenplan klar zu kennzeichnen.

- 15 Gemäss dem Planungsbericht zur Zonenplanänderung Nr. 3 "Auszonung Reserve-Bauzone W2b Haltenstrasse/Gruben" (Beilage 5) wird auf eine Interessenabwägung verzichtet, da die Reserve-Bauzone vom Gemeinderat bisher nicht freigegeben worden sei, die Grundeigentümerschaft eine Überbauung ausschliesse und selbst das Gesuch um Auszonung gestellt habe.

5

Beweis:

- Seite 79 des Planungsberichts

Beilage 5

- 16 Dies betrifft indes einzig die in der Reserve-Bauzone gelegenen Flächen. Bei der östlichen Fläche des Grundstücks Nr. 2251 handelt es sich um eine Fläche, welche heute nicht in der Reserve-Bauzone, sondern in der Bauzone W2b liegt. Die Einwendenden haben weder ein Gesuch um Auszonung gestellt noch ist die Auszonung angezeigt, nachdem mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision gestützt auf § 71 Abs. 3 PBG einzig sichergestellt werden muss, dass der Zonenplan keine Reserve-Bauzonen mehr enthält. Mangels Interessenabwägung irgendwelcher Art erwiese sich die Auszonung der Teilfläche von Grundstück Nr. 2251 von vornherein als unzulässig.

- 17 Die gesamte Ausnützung des Grundstücks Nr. 2251 und damit auch die von der geplanten Auszonung betroffene Fläche ist überdies im Rahmen der Überbauung Halten auf den Grundstücken Nr. 2267, 2268, 2269, 2270 und 2152 konsumiert worden, indem sie als anzurechnende Landfläche in die Berechnung der Ausnutzungsziffer eingeflossen ist.
- 18 Eine Auszonung der Fläche auf dem Grundstück Nr. 2251 würde somit dazu führen, dass die maximale Ausnutzungsziffer der Überbauung Halten in der Wohnzone 2b überschritten würde. Die Auszonung dieses Teilbereichs käme damit einer Enteignung gleich, welche durch keine schützenswerten öffentlichen Interessen gedeckt ist. Die blosser "Linienführung" der Zonengrenze ist kein Argument, um die erfolgte Auszonung zu rechtfertigen, insbesondere wenn dies dazu führen würde, dass durch die entfallende Ausnutzung die Überbauung Halten auf den Grundstücken Nr. 2267, 2268, 2269, 2270 und 2152 damit plötzlich rechtswidrig würde.
- 19 Sollte die geplante Auszonung dieser Fläche erfolgen und damit aufgrund der entfallenden Ausnutzung ein rechtswidriger Zustand eintreten, könnten somit die Einwendenden letztlich zu weiteren Massnahmen verpflichtet werden; die Einwendenden behalten sich für diesen Fall vor, entsprechende Schadenersatzforderungen zu stellen und sähen sich im Falle einer effektiven Auszonung der Fläche gezwungen, Ansprüche aufgrund Enteignung geltend zu machen. Nachdem es an einer Interessenabwägung ohnehin fehlt, in welche diese Interessen eingeflossen wären, kann die geplante Auszonung somit nicht erfolgen.
- 20 Dementsprechend ist auf die geplante Auszonung antragsgemäss zu verzichten und der neue Zonenplan entsprechend anzupassen, um die heute und auch künftig eingezont bleibende Fläche ordnungsgemäss wiederzugeben.

## **B. Zum Richtplan**

### **1. UFC-Standort**

- 21 Der neue kommunale Richtplan legt die Standorte für Unterflurcontainer (UFC) als Zwischenresultate fest (Beilage 12).

Beweis:

– Seite 33 des Planungsberichts

Beilage 12

22 Einer der künftigen Standorte für Unterflurcontainer soll dabei auf der westlichen Seite des Grundstücks Nr. 2251 sein (Beilage 13; vgl. auch Beilage 4).

Beweis:

- Liegenschaftsreport des Grundstücks Nr. 2251 Beilage 4
- Neuer Richtplan (Auszug UFC-Standort) Beilage 13

23 Im Jahr 2015 hatten die Einwendenden während des Baus der Überbauung Halten die Gemeinde Oberägeri an genau dieser Stelle um Bewilligung eines Unterflurcontainers für das Einzugsgebiet der Überbauung Halten ersucht. Dieses Gesuch hat die Gemeinde Oberägeri abgelehnt.

24 Knapp sieben Jahre später (Ende des Jahres 2022) nahm die Gemeinde Oberägeri Kontakt mit den Einwendenden auf, um einen möglichen Standort für einen Unterflurcontainer auf dem Grundstück Nr. 2251 zu besprechen.

25 Die Einwendenden und die Gemeinde Oberägeri haben sodann diesen Standort ausführlich besprochen und sind schliesslich zu dem Schluss gekommen, dass dieser Standort tatsächlich ungeeignet ist (Beilage 14). Nicht zuletzt deshalb konnten die Einwendenden nun nachvollziehen, warum die Gemeinde Oberägeri die Baubewilligung für einen Unterflurcontainer an diesem Standort vor sieben Jahren abgelehnt hatte (vgl. Rz 23).

Beweis:

- E-Mail-Korrespondenz Februar 2023 Beilage 14

26 Damals war dieser Standort für den Unterflurcontainer bereits ungeeignet, da einerseits das Einzugsgebiet zu gross gewesen wäre, was zu einem sehr hohen Verkehrsaufkommen an einer gefährlichen Stelle mit unzureichenden Platzverhältnissen geführt hätte (Beilage 14). Die enge und unübersichtliche Kurve an der Verzweigung Fichtenstrasse/Haltenstrasse liegt direkt an diesem Standort, und Schüler passieren ihn täglich.

Beweis:

- E-Mail-Korrespondenz Februar 2023 Beilage 14

27 Andererseits verlaufen heute zahlreiche Werkleitungen unter diesem Standort. Die Errichtung eines Unterflurcontainers hier würde daher unnötige Kosten verursachen, die allein für die Verlegung dieser Werkleitungen entstehen würden (Beilage 15).

Beweis:

- Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Leitungskataster) Beilage 15

28 In der Folge entschied sich die Gemeinde Oberägeri (zu Recht), einen neuen Standort für den Unterflurcontainer zu suchen (Beilage 14).

Beweis:

– E-Mail-Korrespondenz Februar 2023

Beilage 14

29 Da sich an diesen Gegebenheiten (vgl. Rz 26 f.) nichts geändert hat und dieser Standort nun ein widersprüchliches Verhalten der Behörde darstellen würde (vgl. Rz 28), ist der geplante Standort eines Unterflurcontainers auf dem Grundstück Nr. 2251 aus dem kommunalen Richtplan zu entfernen. Die Verankerung einer überholten Planung in einem Richtplan wäre nicht nur unnütz, sondern auch kontraproduktiv.

30 Für die Errichtung des Unterflurcontainers wäre die Gemeinde Oberägeri letztlich ohnehin auch auf eine rechtliche Sicherung angewiesen. Nachdem die Errichtung eines Unterflurcontainers ursprünglich verweigert und in der Folge sowohl von Gemeinde wie auch den Einwendenden verworfen wurde, ist der Standort überholt und keine Absicht mehr vorhanden, die entsprechenden Rechte einzuräumen.

31 Erschwerend kommt hinzu, dass auch zahlreiche Standortanforderungen des Zweckverbands der Zuger Einwohnergemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen (Zeba) für einen Unterflurcontainer an diesem Standort nicht erfüllt sind (Beilage 16). Zum Beispiel:

- kann die uneingeschränkte Zufahrt und die stetige Befreiung der Strasse von Schnee sowie Eis nicht gewährleistet werden;
- ist keine frei befahrbare Strassenbreite von mind. 3.5 Meter vorhanden, sodass Fahrzeuge auf der Gegenfahrbahn nicht ungehindert passieren können (Beilage 17);
- ist die Haltenstrasse eine Sackgasse an deren Ende keine Wendemöglichkeit besteht (Beilage 18). Sonstige Wendemöglichkeiten für das Kehrrichtfahrzeug bestehen nicht und Rückwärtsfahrten sind nicht erlaubt. Folglich würden die Fichtenstrasse und die Haltenstrasse während dem Entleerungsvorgang und der jährlichen Reinigung des Unterflurcontainers vollständig blockiert sein, was zu gefährlichen Situationen im Schwenkbereich des Kehrfahrzeugs führen würde;
- ist der Hartbelag von mind. 20 cm auf dem Grundstück Nr. 2251 nicht vorhanden;
- wird das Grundstück Nr. 2251 keine Belastung von mind. 40 Tonnen für das Kehrrichtfahrzeug standhalten können; und

- ist das Längs- und Quergefälle des Manövrierraumes für das Kehrichtfahrzeug grösser als 6 % (Beilage 19).

Beweis:

- Wegleitung Zeba für Gemeinden, Bauherren, Planer und Liegenschaftsverwaltungen (Auszug) Beilage 16
- Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Breite Fichtenstrasse) Beilage 17
- Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Sackgasse) Beilage 18
- Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Gefälle) Beilage 19

- 32 Zusammenfassend sei aufgrund der genannten Gründen der geplante Standort des Unterflurcontainers auf dem Grundstück Nr. 2251 antragsgemäss aus dem neuen Richtplan zu entfernen.

## **2. Verbindungs- und Erlebnisweg**

- 33 Im kommunalen Richtplan ist neu ein sogenannter Verbindungs- und Erlebnisweg verzeichnet, der laut Planungsbericht eine Spaziermöglichkeit zum Erleben der Natur bieten soll. Der Grossteil des Weges existiere bereits (Beilage 20) und wurde im neuen kommunalen Richtplan durch ausgefüllte Punkte in brauner Farbe markiert. Der noch nicht bestehende Teil des Weges wurde dagegen durch nicht ausgefüllte Punkte in brauner Farbe gekennzeichnet (Beilage 21).

Beweis:

- Seite 30 des Planungsberichts Beilage 20
- Neuer Richtplan (Auszug Verbindungs- und Erlebnisweg) Beilage 21

- 34 Gemäss dem neuen kommunalen Richtplan ist vorgesehen, dass dieser Verbindungs- und Erlebnisweg unter anderem über die Haltenstrasse verläuft. Dieser Abschnitt wurde im Plan mit ausgefüllten Punkten in brauner Farbe markiert, was darauf hinweist, dass dieser Weg bereits existieren soll (Beilage 21).

Beweis:

- Neuer Richtplan (Auszug Verbindungs- und Erlebnisweg) Beilage 21

- 35 Die Haltenstrasse und damit das Grundstück Nr. 2251 befindet sich allerdings vollständig im Eigentum der Einwendenden und damit im Privateigentum (Beilage 4). Entgegen dem Eintrag im neuen kommunalen Richtplan kann daher nicht die Rede davon sein, dass es sich um einen bereits bestehenden Verbindungs- und Erlebnisweg handeln soll.



Im Gegenteil handelt es sich um einen Privatweg und praktisch sämtlicher Fussverkehr findet über den bestehenden Wanderweg "Gubelweg" statt (Beilage 22).

Beweis:

- Liegenschaftsreport des Grundstücks Nr. 2251 Beilage 4
- Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Wanderweg) Beilage 22

36 Daher ist § 4 GSW/ZG bei der Führung des Verbindungs- und Erlebniswegs über die Haltenstrasse zu beachten, der besagt, dass dieser Abschnitt des Weges öffentlich erklärt werden müsste (Abs. 2 lit. c GSW/ZG). Die Linienführung eines Verbindungs- und Erlebniswegs über eine Privatstrasse erwiese sich letztlich als unzulässig, zumal § 20 GSW/ZG die öffentliche Benutzung lediglich bei öffentlichen Strassen und Wegen vorsieht. Würde auf der Haltenstrasse ein Verbindungs- und Erlebnisweg realisiert werden, wäre zunächst ein Verfahren zur Öffentlicherklärung erforderlich und wäre die Gemeinde Oberägeri nach Abschluss des Verfahrens zukünftig für die Kosten der Unterhaltungspflicht verantwortlich (§ 27 und 28 GSW/ZG) sowie müsste die Werkeigentümergehaftung übernehmen (§ 30 GSW/ZG). Aufgrund der Kostenübernahme einer Privatstrasse wäre gar denkbar, dass eine Abstimmung der Einwohnergemeinde darüber erforderlich wäre.

10

37 Schon allein wegen der hohen Unsicherheit darüber, ob diese Planung überhaupt realisierbar sein wird, sei der geplante Verbindungs- und Erlebnisweg über das Grundstück Nr. 2251 aus dem kommunalen Richtplan zu entfernen. Es ist nicht Sinn und Zweck des Richtplans, entfernt denkbare Ideen abzusichern, sondern es sollen Planungen aufgenommen werden, deren Realisierung einigermaßen sicher erscheinen.

38 Sodann wäre sogar eine bessere und realisierbare Alternative für den Verbindungs- und Erlebnisweg über den bereits bestehenden Wanderweg "Gubelweg" auf dem Grundstück Nr. 134 vorhanden (Beilage 22). Dies umso mehr, als dieser Wanderweg den Zweck dieses Verbindungs- und Erlebniswegs (Erleben der Natur) viel besser erfüllen würde als eine asphaltierte und befahrene Privatstrasse.

Beweis:

- Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Wanderweg) Beilage 22

39 Entsprechend ist der geplante Verbindungs- und Erlebnisweg über das Grundstück Nr. 2251 antragsgemäss aus dem kommunalen Richtplan zu entfernen.

### 3. Schräglift

40 Mit dem neuen kommunalen Richtplan soll das Angebot des öffentlichen Verkehrs weiterentwickelt werden, wobei zur besseren Erschliessung des Mitteldorfes und Grund ein Orts- und Schulbus und mittel/längerfristig auch Schräglifte vorgesehen sind (Beilage 23).

Beweis:

– Seiten 31 und 32 des Planungsberichts

Beilage 23

41 Der Schräglift, der vom Mitteldorf zum Grund führt (Beilage 24), soll aus den folgenden Gründen aus dem kommunalen Richtplan entfernt werden:

- Die Errichtung und Wartung eines Schräglifts sind äusserst kostspielig und die Nachfrage nach einem solchen Schräglift in Oberägeri wird kaum vorhanden sein. Insbesondere würden die meisten Bewohner in diesem Einzugsgebiet weiterhin für ihre alltäglichen Wege (Arbeit, Einkaufen) ihre Fahrzeuge verwenden und nur wenige Schüler den Weg zur Schule über diesen Lift zurücklegen. Die Investitionskosten stehen somit in keinem Verhältnis zum erwarteten Nutzen;
- Es gibt kostengünstigere und ausreichende Alternativen wie Busdienste (der ja ab Dezember 2024 probeweise eingeführt werden soll), die Förderung von Fahrergemeinschaften oder die Nutzung von Sharing-Diensten (E-Scooter, E-Bikes). Erst wenn solche Alternativen nicht ausreichen würden, würde sich eine Planung einer solchen künftigen Anlage rechtfertigen. Der kommunale Richtplan ist nicht dazu da, vage Planungen der räumlichen Entwicklung von Verkehrsinfrastrukturen im Gemeindegebiet in weiter Zukunft vorzusehen (vgl. § 15 PBG/ZG und Art. 9 Abs. 3 RPG);
- Die Finanzierung eines solchen Schräglifts könnte die Gemeinde Oberägeri finanziell überfordern und zu Einschnitten bei anderen wichtigen kommunalen Projekten oder Dienstleistungen führen;
- Schräglifte sind empfindlich gegenüber extremen Wetterbedingungen wie starkem Wind, Schnee oder Eis. Diese Bedingungen sind am vorgesehenen Standort häufig anzutreffen, was zu vermehrten Betriebsunterbrechungen und einer eingeschränkten Zuverlässigkeit führen würde;
- Die Verfügbarkeit von Ersatzteilen und die Notwendigkeit regelmässiger Wartungsarbeiten könnten in Oberägeri problematisch sein, was letztlich zu höheren

Betriebskosten und einer eingeschränkten Verfügbarkeit des Schräglifts führen würde;

- Der Gemeinderat könnte aufgrund einer Finanzkompetenz der Gemeindeversammlung für anfallende Reparaturen und Wartungsarbeiten blockiert sein, sodass abermals die Verfügbarkeit des Schräglifts eingeschränkt sein könnte;
- Der Bau und Betrieb des Schräglifts würde die lokale Flora und Fauna beeinträchtigen und Lebensräume stören sowie zerstören;
- Der Schräglift würde das traditionelle Erscheinungsbild der Gemeinde erheblich verändern und insbesondere bei den langjährigen Bewohnern, die an traditionelle Werte gebunden sind, auf Ablehnung stossen;
- Die Sicherheit der Nutzer des Schräglifts müsste stets gewährleistet sein, insbesondere wenn Kinder den Lift alleine nutzen würden. Dies würde eine hohe und fast unmögliche technische Herausforderung darstellen, die auch kostspielig sein würde.

Beweis:

- Neuer Richtplan (Auszug Schräglift)

Beilage 24

12

- 42 Abschliessend ist festzuhalten, dass für den geplanten Standort des Schräglifts noch nicht einmal die Grundlage geschaffen wurde. Da der Schräglift durch mehrere Landwirtschaftszonen, der Zone öffentliches Interesse für Erholung und Freihaltung sowie Wald führen würde (Beilage 25), müsste zunächst eine Einzonung durchgesetzt oder eine Ausnahmegewilligung eingeholt werden. Die Verankerung einer Planung im kommunalen Richtplan, für die nicht einmal die Grundlage gelegt wurde und deren Realisierung äusserst unsicher ist, erscheint nicht sinnvoll.

Beweis:

- Aktueller Zonenplan (Auszug Zonen L und OeF)

Beilage 25

- 43 Vor diesem Hintergrund sei der geplante Schräglift, der vom Mitteldorf zum Grund führen würde, aus dem neuen kommunalen Richtplan zu entfernen.
- 44 Letztlich wäre ein Schräglift in der Gemeinde Oberägeri eher zum Raten sinnvoll, da so etwa das hohe Verkehrsaufkommen an den Wochenenden verringert und eine attraktive Alternative zum Raten angeboten werden könnte. Ein Schräglift, der (wenn überhaupt) nur von wenigen Bewohnern genutzt würde, erscheint sicherlich nicht sinnvoll.

Abschliessend ersuchen wir Sie, sehr geehrter Herr Gemeinderatspräsident Güntert, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderatsmitglieder, die eingangs gestellten Anträge gutzuheissen bzw. bei Ihren Anträgen an die Einwohnergemeinde zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse



Roman Wyrsch  
MLaw, Rechtsanwalt



Stefan Iten  
MLaw, Rechtsanwalt

**Beilagen gemäss separatem Beweismittelverzeichnis**

# Beweismittelverzeichnis

## A. Vollmachten

Vollmacht A Vollmacht vom 25./26. Juni 2024

## B. Urkunden

Beilage 1 Publikation im Amtsblatt des Kantons Zug (Auszug)

Beilage 2 Geplante Änderungen des kommunalen Richt- und Zonenplan (Auszüge)

Beilage 3 Liegenschaftsreport des Grundstücks Nr. 134

Beilage 4 Liegenschaftsreport des Grundstücks Nr. 2251

Beilage 5 Seite 79 des Planungsberichts

Beilage 6 E-Mail vom 21. Juni 2024

Beilage 7 Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Fläche GS Nr. 2251)

Beilage 8 Aktueller Zonenplan (Auszug)

Beilage 9 Grundbuchauszug des Grundstücks Nr. 2251

Beilage 10 Änderungspläne (Auszüge)

Beilage 11 Neuer Zonenplan (Auszug)

Beilage 12 Seite 33 des Planungsberichts

Beilage 13 Neuer Richtplan (Auszug UFC-Standort)

Beilage 14 E-Mail-Korrespondenz Februar 2023

Beilage 15 Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Leitungskataster)

Beilage 16 Wegleitung Zeba für Gemeinden, Bauherren, Planer und Liegenschaftsverwaltungen (Auszug)

Beilage 17 Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Breite Fichtenstrasse)

Beilage 18 Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Sackgasse)

Beilage 19 Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Gefälle)

Beilage 20 Seite 30 des Planungsberichts

Beilage 21 Neuer Richtplan (Auszug Verbindungs- und Erlebnisweg)

Beilage 22 Öffentliche Kartenanzeige des Kantons Zug (Auszug Wanderweg)

Beilage 23 Seiten 31 und 32 des Planungsberichts

Beilage 24 Neuer Richtplan (Auszug Schräglift)

Beilage 25 Aktueller Zonenplan (Auszug Zonen L und OeF)

## VOLLMACHT

Die Rechtsanwälte der Kanzlei Rechtskraft Advokatur & Business Coaching,  
 Badenerstrasse 21, 8004 Zürich

- |                                 |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| - Naomi Adotsang, MLaw          | - Cidem Kisa, MLaw                  |
| - Andreas Bellwalder, lic. iur. | - Astrid Lienhart, lic. iur. HSG    |
| - Oliver Bermejo, lic. iur.     | - Marco Mathis, MLaw                |
| - Adrian Bigler, lic. iur.      | - Markus J. Meier, MLaw             |
| - Stefanie Feuz, MLaw           | - Philipp Thommen, lic. iur., LL.M. |
| - Patrick Götze, Dr. iur.       | - Simone Thöni, lic. iur.           |
| - Jasmin Hashemi, lic. iur.     | - Patrick Voser, MLaw, LL.M.        |
| - Stefan Iten, MLaw             | - Roman Wyrtsch, MLaw               |

werden in Sachen Erbengemeinschaft Rogenmoser

bestehend aus Luzia Iten, Antonia Rogenmoser,  
 Meinrad Rogenmoser, Daniel Rogenmoser

betreffend Baurecht; Ortsplanungsrevision (Bauordnung, Zonenplan Richtplan)

je einzeln zu allen Rechtshandlungen von **Generalbevollmächtigten** bevollmächtigt mit dem Recht,  
 Stellvertreter zu ernennen.

Die Vollmacht schliesst insbesondere ein: aussergerichtliche Vertretung, Einleitung von Gerichts- und  
 Verwaltungsverfahren, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss  
 von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifen von Rechtsmitteln, Abgeben von  
 Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Anerkennung und Rückzug von Klagen, Vollzug von Urteilen  
 und abgeschlossenen Vergleichen, Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen  
 Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellen des  
 Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und  
 Grundbuchgeschäften, Vertretung in Strafsachen, insbesondere Anheben/Stellen und Rückzug von Strafklagen  
 und -anträgen.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben,  
 der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientschaft.

**Eine allfällige Prozessentschädigung ist hiermit zahlungshalber an die Bevollmächtigten abgetreten  
 (nur im Umfang noch nicht beglichener Honorarforderungen).**

Ausschliesslicher Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus dem Mandatsverhältnis ist **Zürich**. Für allfällige  
 Streitigkeiten aus dieser Geschäftsbeziehung ist **ausschliesslich das schweizerische Recht** anwendbar.

Handwritten signature and initials, possibly 'E. Li' and 'at'.

Beauftragter Rechtsanwalt: RA Roman Wyrsch und/oder RA Stefan Iten

Oberräger den 25.6.2024  
Ort Datum

L. Iten  
Luzia Iten

Oberräger den 25.6.2024  
Ort Datum

Antonia Rogenmoser  
Antonia Rogenmoser

Sempach den 24.6.2024  
Ort Datum

Meinrad Rogenmoser  
Meinrad Rogenmoser

Oberräger den 26.6.2024  
Ort Datum

Daniel Rogenmoser  
Daniel Rogenmoser

Zürcher Anwaltsverband (Offizieller Vollmachtstext V2 04.16)

Hier finden Sie unsere Datenschutzerklärung für das Mandatsverhältnis: [www.rechtskraft.ch/dse](http://www.rechtskraft.ch/dse)





**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZG 06.06.2024  
**Öffentlich einsehbar bis:** 06.09.2024  
**Meldungsnummer:** RP-ZG25-0000000158

**Publizierende Stelle**  
Einwohnergemeinde Oberägeri - Abteilung Bau und Sicherheit, Alosenstrasse 2, 6315 Oberägeri

## **Ortsplanungsrevision Oberägeri, Revision Richt- und Nutzungsplanung sowie Überführung von Bebauungsplänen, Öffentliche Auflage**

**Betrifft:** 6315 Oberägeri

### **Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:**

Der Gemeinderat Oberägeri hat an seiner Sitzung vom 27. Mai 2024 beschlossen, die Richt- und Nutzungsplanung, bestehend aus:

- Zonenplan 1 : 5000 datiert 16.05.2024
- Bauordnung vom 16.05.2024
- Gemeindlicher Richtplankarte datiert 16.05.2024
- Ordentlicher Bebauungsplan Chalchrain\_überführt datiert 16.05.2024
- Ordentlicher Bebauungsplan Gütsch\_überführt datiert 16.05.2024
- Ordentlicher Bebauungsplan Raindlweg\_überführt datiert 16.05.2024
- Ordentlicher Bebauungsplan Riedmattli\_überführt datiert 16.05.2024
- Aufhebungsplan ordentlicher Bebauungsplan Eierhals datiert 16.05.2024

### **Sowie weitere orientierende Dokumente**

- 2. kantonale Vorprüfung Ortsplanungsrevision datiert 27.02.2024
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV datiert 16.05.2024
- Revision der gemeindlichen Naturschutzgebiete vom Oktober 2023
- Änderung Strassenreglement betreffend Strassenklassierungen vom 24.09.2022
- Änderungsplan «Einzonungen/Auszonungen» datiert 16.05.2024
- Änderungsplan «Umzonungen innerhalb Bauzonen» datiert 16.05.2024
- Änderungsplan «Überlagernde Bestimmungen» datiert 16.05.2024

- Änderungsplan «Umzonungen ausserhalb Bauzonen» datiert 16.05.2024
- Räumliches Bild Ägeri vom 23.09.2019
- Räumliche Entwicklungsstrategie Oberägeri (RES) vom März 2021
- Bericht Lärmuntersuchung Ein- und Auszonungen vom 10.04.2024
- Bericht nach RPV Art. 47 Ordentlicher Bebauungsplan Chalchrain datiert 16.05.2024
- Änderungsplan zu Bebauungsplan Chalchrain datiert 16.05.2024
- Bericht nach RPV Art. 47 Ordentlicher Bebauungsplan Gütsch datiert 16.05.2024
- Änderungsplan zu Bebauungsplan Gütsch datiert 16.05.2024
- Bericht nach RPV Art. 47 Ordentlicher Bebauungsplan Raindliweg datiert 16.05.2024
- Änderungsplan zu Bebauungsplan Raindliweg datiert 16.05.2024
- Bericht nach RPV Art. 47 Ordentlicher Bebauungsplan Riedmattli datiert 16.05.2024
- Änderungsplan zu Bebauungsplan Riedmattli datiert 16.05.2024

im Sinne von § 37 und § 39 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) öffentlich aufzulegen und zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger freizugeben.

Die massgeblichen Unterlagen liegen vom 6. Juni 2024 bis am 5. Juli 2024 während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Oberägeri, Alosenstrasse 2, Oberägeri, zur öffentlichen Einsicht auf. Zusätzlich sind die Unterlagen auf der Gemeindefreebseite unter [www.oberaegeri.ch](http://www.oberaegeri.ch) aufgeschaltet.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** GRB Nr. 2024.121

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 27.05.2024

**Ergänzende rechtliche Hinweise:**

Einwendungen gegen die geplante Änderung der Richt- und Nutzungsplanung (Ortsplanungsrevision Oberägeri) sind schriftlich und begründet innerhalb der Auflagefrist vom 06.06.2024 bis 05.07.2024 (Datum Poststempel massgebend) an den Gemeinderat Oberägeri, Alosenstrasse 2, 6315 Oberägeri, zu senden. Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt die Gemeinde an der Urne über die Anträge des Gemeinderates zur Nutzungsplanung in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt.

An der nachgelagerten Urnenabstimmung werden Bauordnung, Zonenplan und die geänderten Bebauungspläne (Überführte und Aufzuhebender) beschlossen. Der kommunale Richtplan (§ 37 PBG) wird dannzumal vom Gemeinderat erlassen und nicht an der Urnenabstimmung beschlossen.

**Frist:** 30 Tage

**Ablauf der Frist:** 05.07.2024

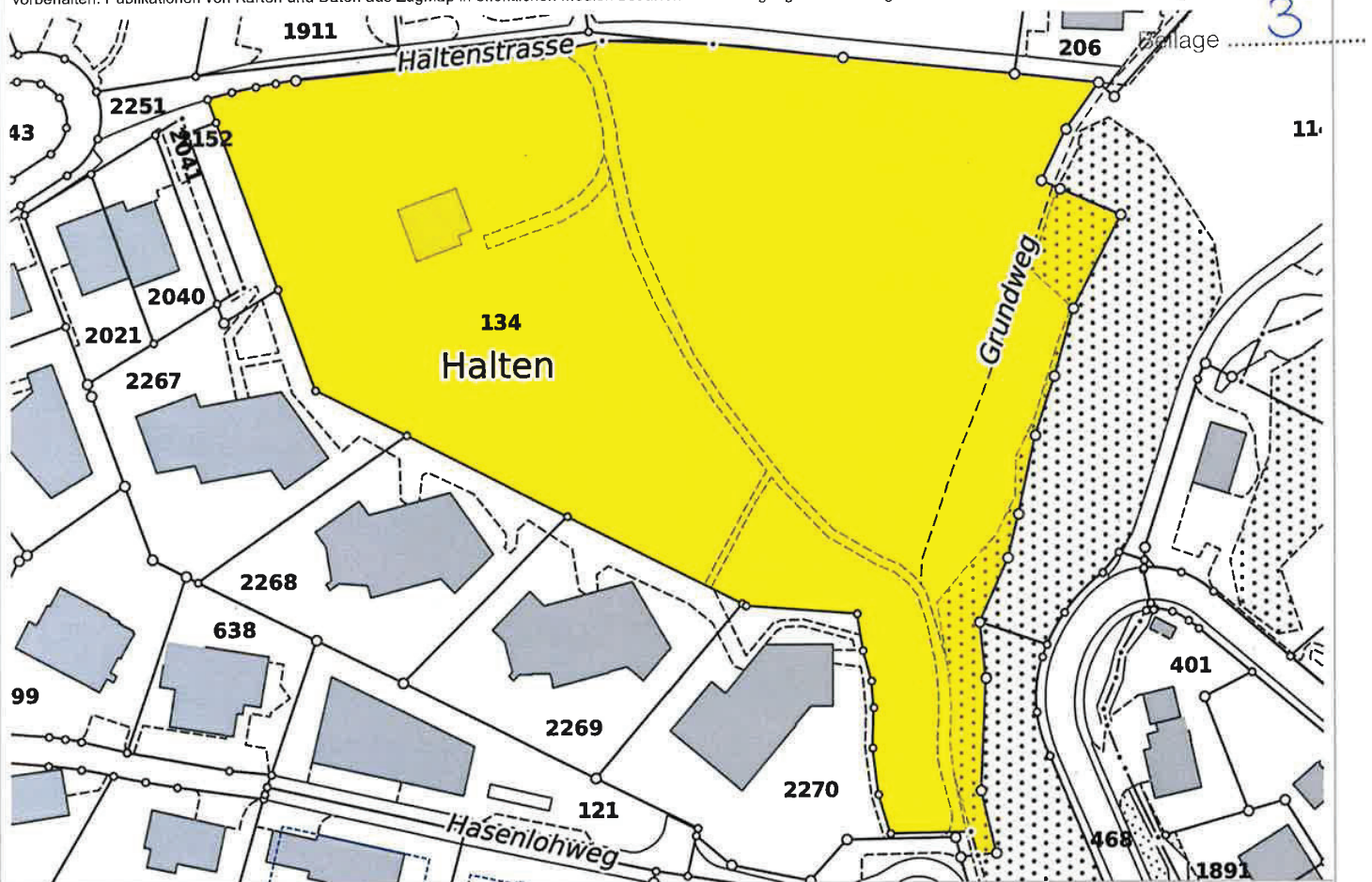
**Kontaktstelle:**

Einwohnergemeinde Oberägeri - Abteilung Bau und Sicherheit  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri





Auszüge aus ZugMap sind teilweise generalisiert und dienen nur dem Eigengebrauch. Die rechtliche Verbindlichkeit bleibt Originaldokumenten und -plänen der zuständigen Amtsstelle vorbehalten. Publikationen von Karten und Daten aus ZugMap in öffentlichen Medien bedürfen der Bewilligung der zuständigen Amtsstelle.



### Liegenschaft Oberägeri 134

Grundstück-Nr.	134
Eidg. Grundstückidentifikator (E-GRID)	CH776571910614
Grundbuchfläche	15050 m <sup>2</sup>
Flurname	Hinterberg

### Bodenbedeckung

Gebäude	124 m <sup>2</sup>
Strasse, Weg	423 m <sup>2</sup>
übrige befestigte Fläche	78 m <sup>2</sup>
Acker, Wiese, Weide	13740 m <sup>2</sup>
übrige humusierte Fläche	4 m <sup>2</sup>
geschlossener Wald	681 m <sup>2</sup>

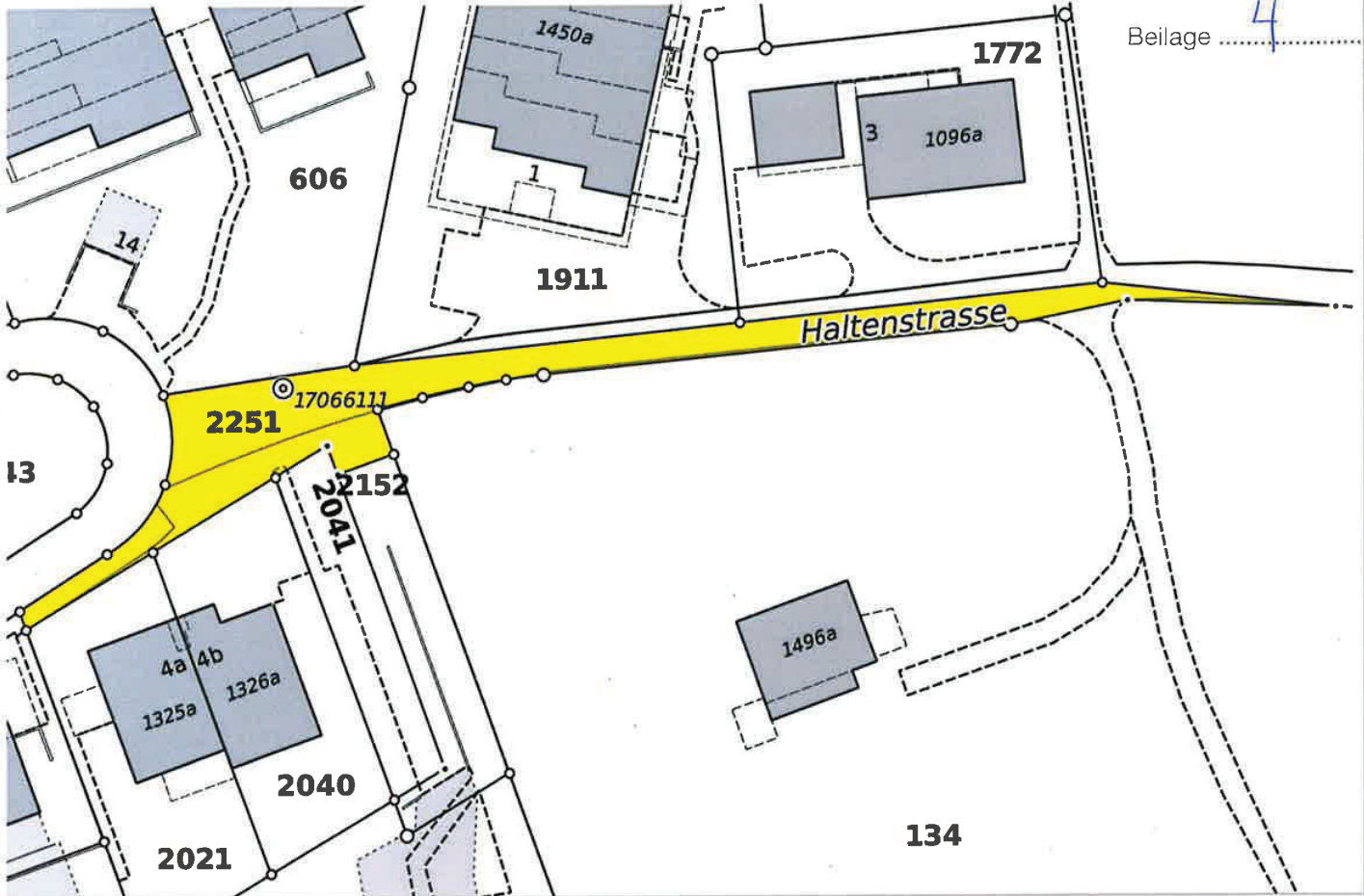
### Eigentum

Eigentumsart	Gesamteigentum
Rogenmoser Meinrad, E (Erbengemeinschaft)	
Rogenmoser Meinrad Wolfgang, Neumühle 2, 6204 Sempach	
Rogenmoser Daniel Josef, Mitteldorfstrasse 25, 6315 Oberägeri	
Iten Luzia Marlies, Haltenstrasse 8, 6315 Oberägeri	
Rogenmoser Antonia Susanna, Haltenstrasse 4, 6315 Oberägeri	

Diese Internet Information aus dem Grundbuch hat mangels Originalbeglaubigung keine Rechtswirkung und erfolgt ohne Gewähr.

Auszüge aus ZugMap sind teilweise generalisiert und dienen nur dem Eigengebrauch. Die rechtliche Verbindlichkeit bleibt Originaldokumenten und -plänen der zuständigen Amtsstelle vorbehalten. Publikationen von Karten und Daten aus ZugMap in öffentlichen Medien bedürfen der Bewilligung der zuständigen Amtsstelle.

Beilage 4



**Liegenschaft Oberägeri 2251**

Grundstück-Nr.	2251
Eidg. Grundstückidentifikator (E-GRID)	CH587333837780
Grundbuchfläche	540 m <sup>2</sup>
Flurname	Hinterberg

**Bodenbedeckung**

Strasse, Weg	386 m <sup>2</sup>
Trottoir	38 m <sup>2</sup>
übrige befestigte Fläche	98 m <sup>2</sup>
Acker, Wiese, Weide	17 m <sup>2</sup>
Gartenanlage	1 m <sup>2</sup>

**Eigentum**

Eigentumsart	Gesamteigentum
Rogenmoser Meinrad, E (Erbengemeinschaft)	
Rogenmoser Meinrad Wolfgang, Neumühle 2, 6204 Sempach	
Rogenmoser Daniel Josef, Mitteldorfstrasse 25, 6315 Oberägeri	
Iten Luzia Marlies, Haltenstrasse 8, 6315 Oberägeri	
Rogenmoser Antonia Susanna, Haltenstrasse 4, 6315 Oberägeri	

Diese Internet Information aus dem Grundbuch hat mangels Originalbeglaubigung keine Rechtswirkung und erfolgt ohne Gewähr.

### 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.

**Stefan Iten**

**Von:** Hug Benno <Benno.Hug@oberaegeri.ch>  
**Gesendet:** Freitag, 21. Juni 2024 13:12  
**An:** 'Luzia Iten'  
**Betreff:** AW: Ortsplanungsrevision: Zonenplan und Richtplan

Sehr geehrte Frau Iten

Gerne versuche ich nachfolgend ihre Fragen zu beantworten:

**Zonenplan**

Die ca. 20 m<sup>2</sup> verbleiben wie von der Erbgemeinschaft gewünscht in der Bauzone. Sie können dies im Planungsbericht, Seite 79 entnehmen. Es wird die Reservebauzone der Landwirtschaftszone zugeführt ohne weitere Zonenplananpassungen in diesem Gebiet.

**Nr. 3 Auszonung Reserve-Bauzone W2b Haltenstrasse/Gruben**

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

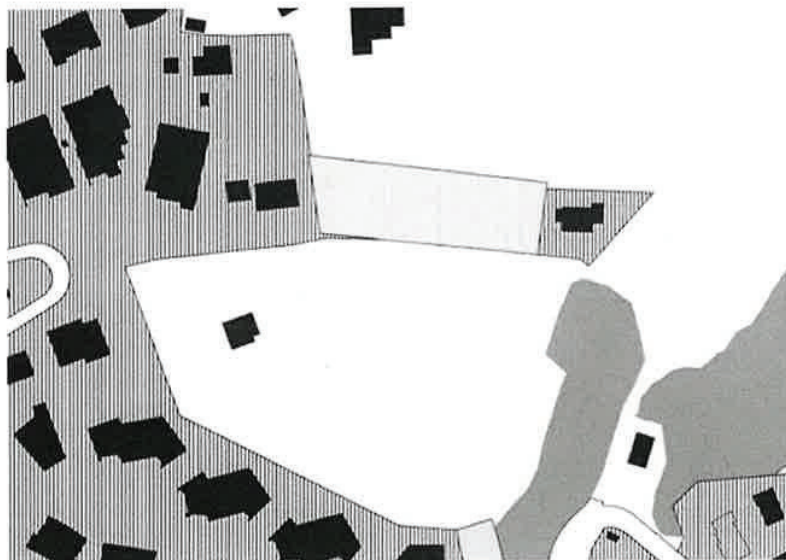


Abb. bestehend RB W2b

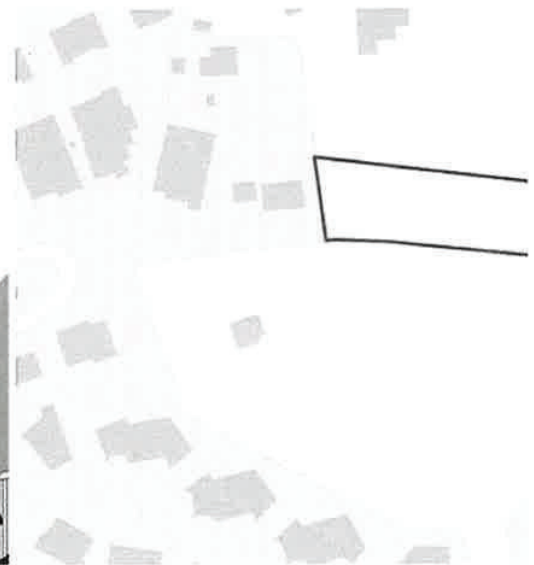
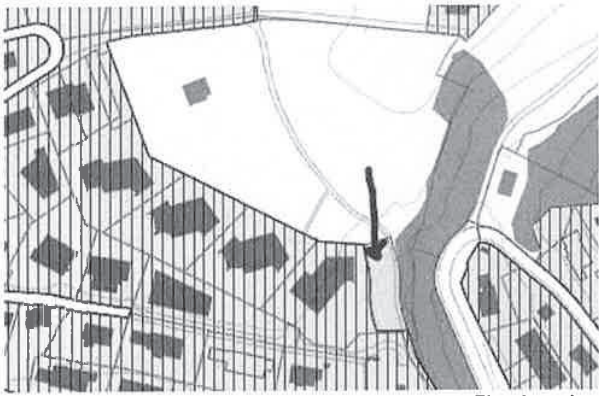


Abb. neu L

**Richtplan**

Ist es diese mit dem roten Pfeil markierte Fläche, die Sie als grüne Fläche ansprechen?





Falls ja, handelt es sich dabei um die Fläche der Zone öffentliches Interesse der Freihaltung (OeIF). Diese Fläche ist bereits im geltenden Zonenplan so festgehalten.

Ich hoffe mit meinen Antworten behilflich zu sein und stehe bei weiteren Fragen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



EINWOHNERGEMEINDE  
OBERÄGERI

**Benno Hug**

Abteilungsleiter Bau und Sicherheit

Alosenstrasse 2 | 6315 Oberägeri

Telefon +41 41 723 80 37

Benno.Hug@oberaegeri.ch

www.oberaegeri.ch



---

Denken Sie an unsere Umwelt, bevor Sie drucken!



**Von:** Luzia Iten [REDACTED]

**Gesendet:** Montag, 10. Juni 2024 10:57

**An:** Hug Benno <Benno.Hug@oberaegeri.ch>

**Betreff:** Ortsplanungsrevision: Zonenplan und Richtplan

Guten Tag Herr Hug

Zur Ortsplanungsrevision beim Zonenplan und Richtplan habe ich zwei Fragen, die Sie mir sicher beantworten können, da die Erbgemeinschaft bereits in Kontakt mit Ihnen stand.

**Zonenplan:**

Es ist für mich nicht klar ersichtlich, ob die circa 20m<sup>2</sup> bei der Haltenstrasse, GS 2251(s. Beilage) ausgezont werden. Können Sie mir hierzu bitte genauere Informationen sagen?

**Richtplan:**

Beim GS 134 ist eine grüne Fläche markiert (s. auch Zonenplan). Dabei ist ein grüner Punkt eingefügt. Handelt es sich hierbei um eine Erholungsausstattung?

Ich danke Ihnen zum Voraus für die Rückmeldung.



ZugMap.ch

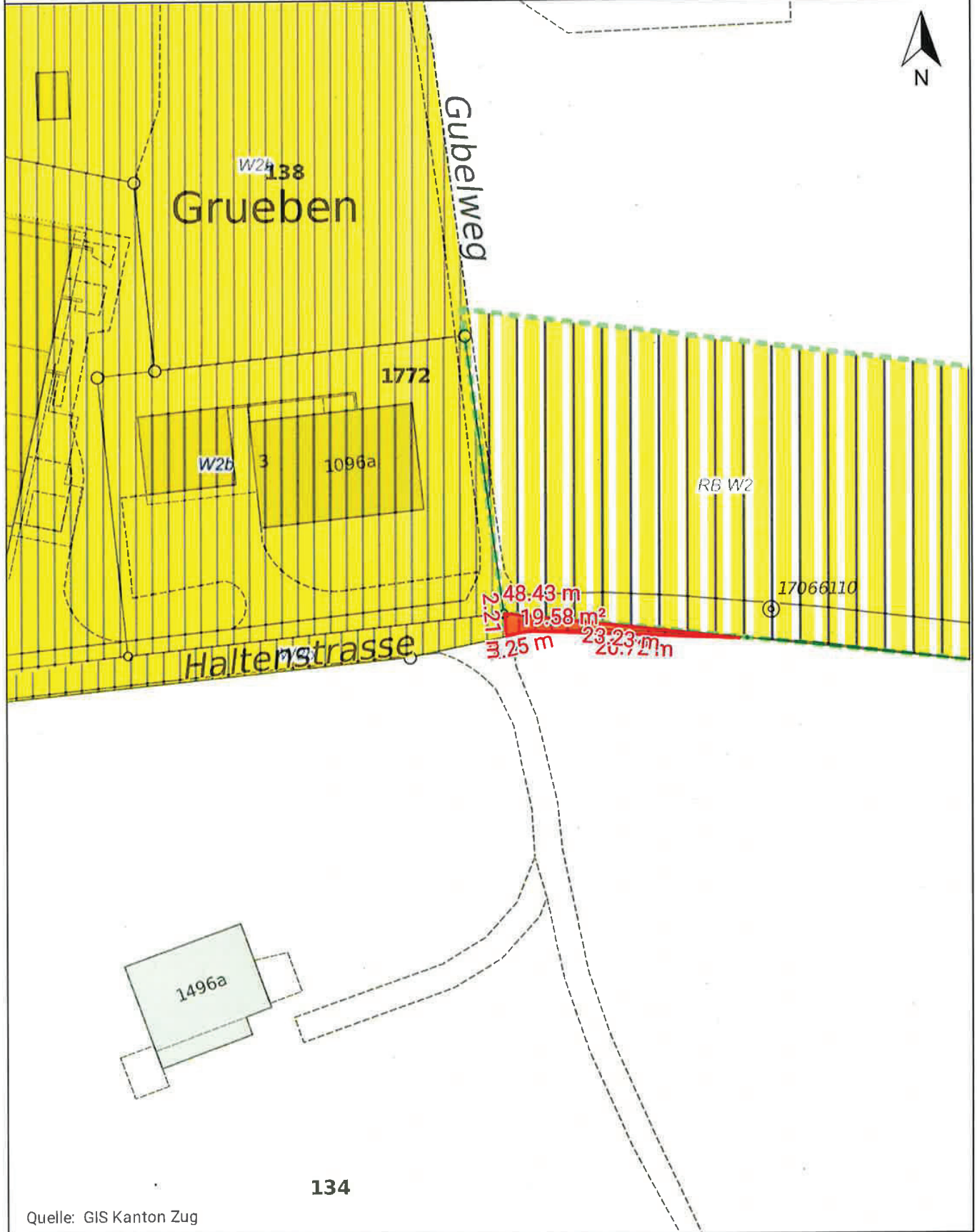
Kartenzentrum: 2688683 / 1221697

Kartenerzeugung: 17.02.2022

Massstab: 1:500

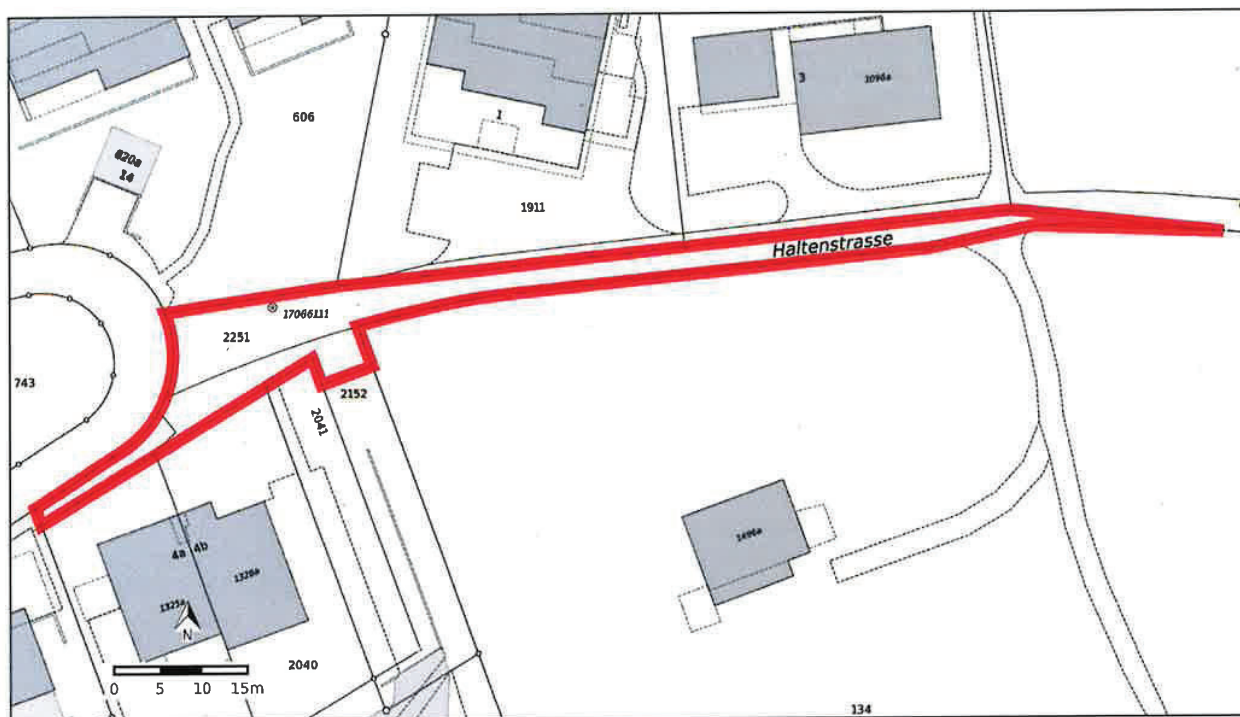
10 m

Die dargestellten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Stellen.





## Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)



<b>Grundstück-Nr</b>	<b>2251</b>
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH587333837780
Gemeinde (BFS-Nr.)	Oberägeri (1706)
Fläche	540 m <sup>2</sup>
Stand der amtlichen Vermessung	31.05.2024

<b>Auszugsnummer</b>	<b>a82ababf-263c-4b58-83f3-15b0dc2e944d</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	09.06.2024
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Grundbuch und Geoinformation Aabachstrasse 5 6300 Zug <a href="https://www.zg.ch/behoerden/direktion-des-innern/grundbuch-und-geoinformation">https://www.zg.ch/behoerden/direktion-des-innern/grundbuch-und-geoinformation</a>



## Übersicht ÖREB-Themen

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 2251 in Oberägeri betreffen

#### Seite

- |   |   |
|---|---|
| 3 | Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) (Rechtskräftig)           |
| 4 | Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen) (Rechtskräftig) |

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Grundwasserschutzareale  
Statische Waldgrenzen  
Waldabstandslinien  
Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher  
Baulinien Starkstromanlagen

### Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

Gewässerraum  
Waldreservate

#### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Zug ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszuges wird die Übereinstimmung des Auszuges mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserstellung bestätigt.

Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie unter <http://www.zg.ch/agg>

#### Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch

Zusätzlich zu den Angaben in diesem Auszug können Eigentumsbeschränkungen auch im Grundbuch angemerkelt sein.

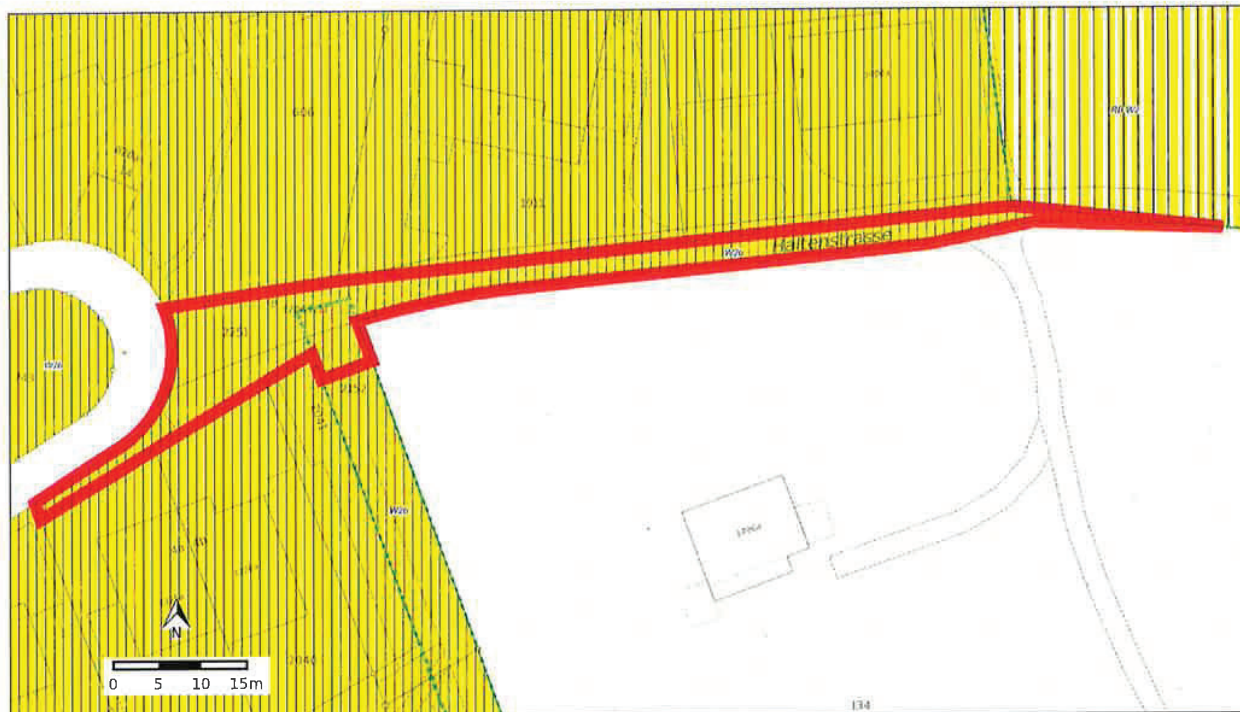
#### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes.

Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Altlastenfachstelle: Amt für Umwelt Kanton Zug <http://www.zg.ch/afu>

# Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Wohnzone 2b	540 m <sup>2</sup>	100.0%
	Massgebender Laermgrenzwert Planungswert	47 m <sup>2</sup>	8.7%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Landwirtschaftszone		
	Reservebauzone Wohnzone 2b Verkehrsfläche		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Gesamtrevision Zonenplan <a href="https://oereblex.zg.ch/api/attachments/538">https://oereblex.zg.ch/api/attachments/538</a>		
	Genehmigung Gesamtrevision Zonenplan_Weitere Bemerkungen.pdf <a href="https://oereblex.zg.ch/api/attachments/539">https://oereblex.zg.ch/api/attachments/539</a>		
	Zonenplan_5000_gesamt.pdf <a href="https://oereblex.zg.ch/api/attachments/1294">https://oereblex.zg.ch/api/attachments/1294</a>		
	Bauordnung Oberägeri, 711.1 <a href="https://oereblex.zg.ch/api/attachments/313">https://oereblex.zg.ch/api/attachments/313</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG), SR 700 <a href="https://www.lexfind.ch/tolv/239590/de">https://www.lexfind.ch/tolv/239590/de</a>		
	Planungs- und Baugesetz (PBG), BGS 721.11 <a href="https://bgs.zg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2266?locale=de">https://bgs.zg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2266?locale=de</a>		
	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG), BGS 721.111 <a href="https://bgs.zg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2495?locale=de">https://bgs.zg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2495?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Gemeinde Oberägeri <a href="https://www.oberaegeri.ch/aemter/287">https://www.oberaegeri.ch/aemter/287</a>		

# Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

Rechtskräftig



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Empfindlichkeitsstufe II	540 m <sup>2</sup>	100.0%
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Empfindlichkeitsstufe III		
	Keine Empfindlichkeitsstufe		
<b>Rechtsvorschriften</b>	Bauordnung Oberägeri, 711.1 <a href="https://oereblex.zg.ch/api/attachments/313">https://oereblex.zg.ch/api/attachments/313</a>		
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	Lärmschutz-Verordnung (LSV), SR 814.41 <a href="https://www.lexfind.ch/toIv/232699/de">https://www.lexfind.ch/toIv/232699/de</a> Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EG USG), BGS 811.1 <a href="https://bgs.zg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1739?locale=de">https://bgs.zg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/1739?locale=de</a> Planungs- und Baugesetz (PBG), BGS 721.11 <a href="https://bgs.zg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2266?locale=de">https://bgs.zg.ch/frontend/versions/pdf_file_with_annex/2266?locale=de</a>		
<b>Weitere Informationen und Hinweise</b>	-		
<b>Zuständige Stelle</b>	Amt für Umwelt <a href="https://www.zg.ch/behoerden/audirektion/amt-fuer-umwelt">https://www.zg.ch/behoerden/audirektion/amt-fuer-umwelt</a>		



## Begriffe und Abkürzungen

**Änderungen:** Bei Änderungen handelt es sich um geplante oder neue ÖREB, welche ab der öffentlichen Auflage im ÖREB-Kataster geführt werden können. Änderungen können je nach rechtlicher Grundlage mit der öffentlichen Auflage bereits eine Vorwirkung entfalten.

**Baulinien Eisenbahnanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Eisenbahnanlagen widersprechen.

**Baulinien Flughafenanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Flughafenanlagen widersprechen.

**Baulinien Nationalstrassen:** Wenn der projektierte Strassenverlauf definitiv bekannt ist, werden beiderseits der Strasse Baulinien festgelegt. Diese Baulinien ermöglichen es, die Anforderungen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene sowie die Erfordernisse eines eventuellen künftigen Ausbaus der Strasse zu berücksichtigen. Zwischen den Baulinien dürfen ohne Bewilligung weder Neubauten erstellt noch Umbauten bestehender Gebäude vorgenommen werden, auch wenn diese nur teilweise in die Baulinien hineinragen.

**Baulinien Starkstromanlagen:** Zwischen den Baulinien dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen oder sonstige Massnahmen getroffen werden, die dem Zweck bestehender oder künftiger Starkstromanlagen widersprechen.

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis; Eine vom schweizerischen Bundesamt für Statistik mit dem Amtlichen Gemeindeverzeichnis im Jahre 1986 erstmals vergebene Zahl, die der eindeutigen Bezeichnung von territorialen Einheiten im Einzugsbereich der Schweiz dient.

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator; Aus einem Präfix und einer Nummer bestehende Bezeichnung, die es erlaubt, jedes in das Grundbuch aufgenommene Grundstück landesweit eindeutig zu identifizieren, und die zum Datenaustausch zwischen Informatiksystemen dient.

**Eigentumsbeschränkung:** Der Zweck aller Eigentumsbeschränkungen ist die Wahrung von Interessen anderer Personen, denen jene des Eigentümers sich in bestimmter Beziehung unterordnen müssen. Dies sind entweder die Eigentümer angrenzender Grundstücke, die Nachbarn, oder auch weitere Kreise von Privatpersonen oder endlich die Allgemeinheit selber, der Staat. Die Beschränkungen zugunsten der Nachbarn oder weiterer Privatpersonen sind regelmässig privatrechtlicher, jene zugunsten der Allgemeinheit öffentlich-rechtlicher Natur.

**Gesetzliche Grundlage:** Gesetz, Verordnung etc., das generell-abstrakt ist (generell für die Person, die nicht bekannt ist, abstrakt, weil der Perimeter ohne Karte definiert ist) und auf Bundesebene, auf kantonaler oder kommunaler Ebene erlassen worden ist und die bloss eine allgemeine Rechtsgrundlage der Eigentumsbeschränkung darstellen. Die gesetzliche Grundlage ist nicht Teil des ÖREB-Katasters. Der ÖREB-Kataster enthält aber Hinweise auf die entsprechende gesetzliche Grundlage.

**Gewässerraum:** Fliessgewässer können nur wieder naturnäher werden, wenn ausreichend Raum in den Schutz der Gewässer miteinbezogen wird. Der Gewässerraum soll weitgehend frei von neuen Anlagen bleiben; bestehende Anlagen haben jedoch Bestandesgarantie.

**Grundwasserschutzareale:** Von Kanton festgelegte Areale, die für die künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind und in dem keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, die künftige Nutzungs- und Anreicherungsanlagen beeinträchtigen könnten.

**Grundwasserschutzzonen:** Grundwasserschutzzonen, in denen gewährleistet werden soll, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren wie Unfällen mit wassergefährdenden Stoffen ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

**Kataster der belasteten Standorte:** Der Kataster enthält Deponien und andere durch Abfälle belastete Standorte, die saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen. Die Behörde ermittelt die belasteten Standorte, indem sie vorhandene Angaben wie Karten, Verzeichnisse und Meldungen auswertet. Sie trägt diejenigen Standorte, deren Belastung erwiesen oder sehr wahrscheinlich ist, in den Kataster ein.

**Katasterverantwortliche Stelle:** Die katasterverantwortliche Stelle im Kanton erhält die in den ÖREB-Kataster aufzunehmenden Daten von den zuständigen Fachstellen. Sie verwaltet diese Daten und stellt sie via kantonales ÖREB-Geoportal der Öffentlichkeit zur Verfügung.

**KbS:** Kataster der belasteten Standorte

**Lärmempfindlichkeitsstufen:** Empfindlichkeitsstufen werden festgelegt, um jeweils bestimmte Zonen zu definieren; diejenigen, die eines erhöhten Lärmschutzes bedürfen, diejenigen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, und diejenigen, in denen mässig und stark störende Betriebe zugelassen sind.

**Nutzungsplanung:** Festlegung der Verwendung einzelner Bodenflächen für bestimmte Zwecke (z. B. Landwirtschaft, Siedlung, Wald).

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen



---

**Planungszonen:** Zone, die ein genau bezeichnetes Gebiet umfasst, für das ein Nutzungsplan angepasst werden muss oder noch keiner vorliegt, und innerhalb derer nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschwert.

---

**Projektierungszonen Eisenbahnanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für künftige Bahnbauten und -anlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Eisenbahnen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Flughafenanlagen:** Um die freie Verfügbarkeit der für Flughafenanlagen erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher:** Um die freie Verfügbarkeit der für Leitungen mit einer Nennspannung von 220 kV oder höher erforderlichen Grundstücke zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Flughafenanlagen widersprechen.

---

**Projektierungszonen Nationalstrassen:** Um die freie Verfügbarkeit des für den Bau der Nationalstrassen erforderlichen Landes zu gewährleisten, können für genau bezeichnete Gebiete Projektierungszonen festgelegt werden. In diesen Zonen dürfen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden, die dem Zweck der Nationalstrassen widersprechen.

---

**Rechtsvorschrift:** Generell-konkrete Rechtsnorm, die zusammen mit den ihr zugeschriebenen Geobasisdaten die Eigentumsbeschränkung unmittelbar umschreibt und innerhalb desselben Verfahrens verabschiedet worden ist.

---

**Sicherheitszonenplan:** Zonenplan, in dem die Sicherheitszonen dargestellt sind und aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

---

**Statische Waldgrenzen:** Statische Waldgrenzen müssen auf der Grundlage rechtskräftiger Waldfeststellungen festgelegt werden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald.

---

**Vorwirkung:** Mit der öffentlichen Auflage entsteht eine Vorwirkung: Ab diesem Zeitpunkt dürfen Bauvorhaben in der Regel nur bewilligt werden, wenn sie der öffentlich aufgelegten Planung nicht widersprechen.

---

**Waldabstandslinien:** Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen.

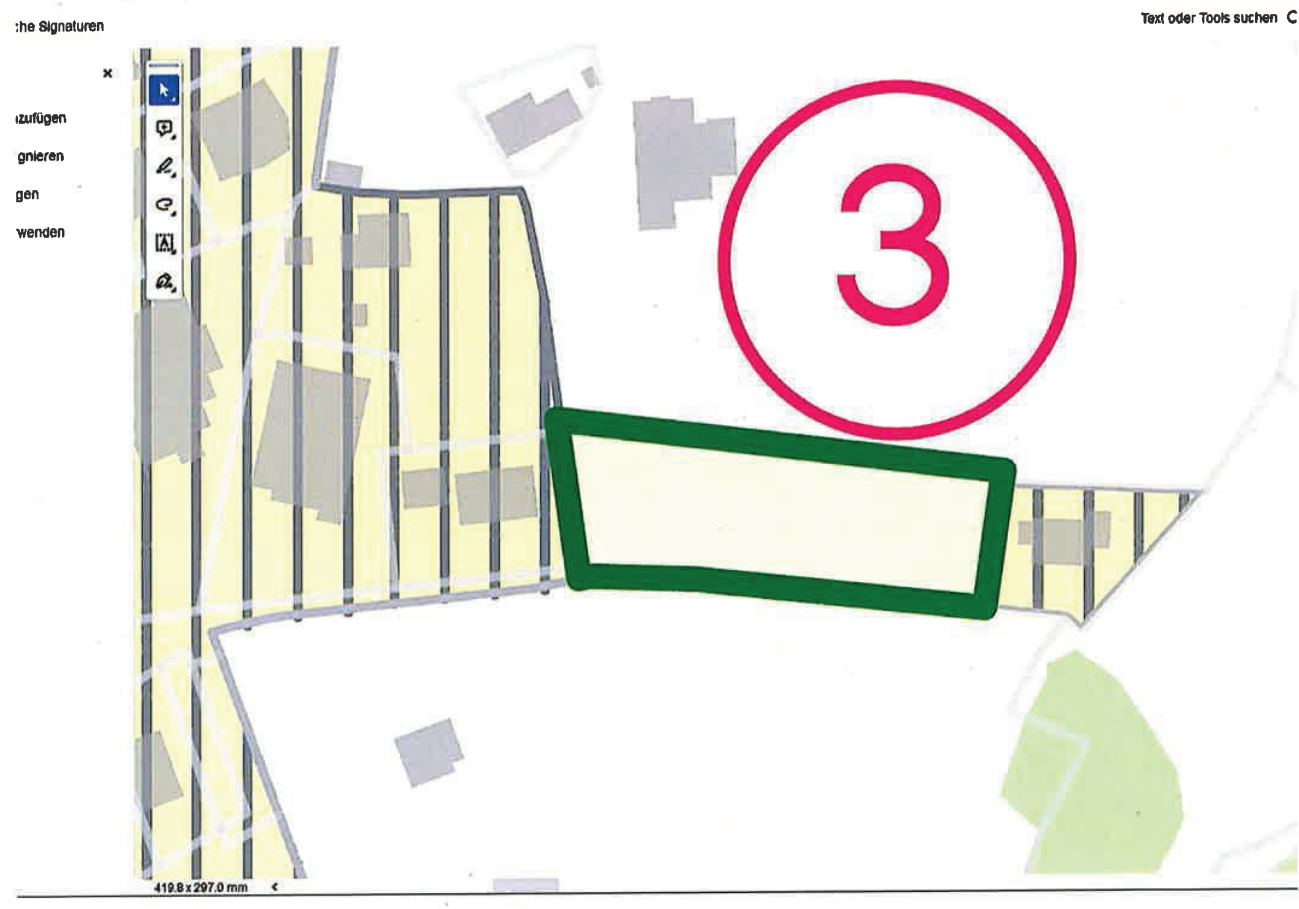
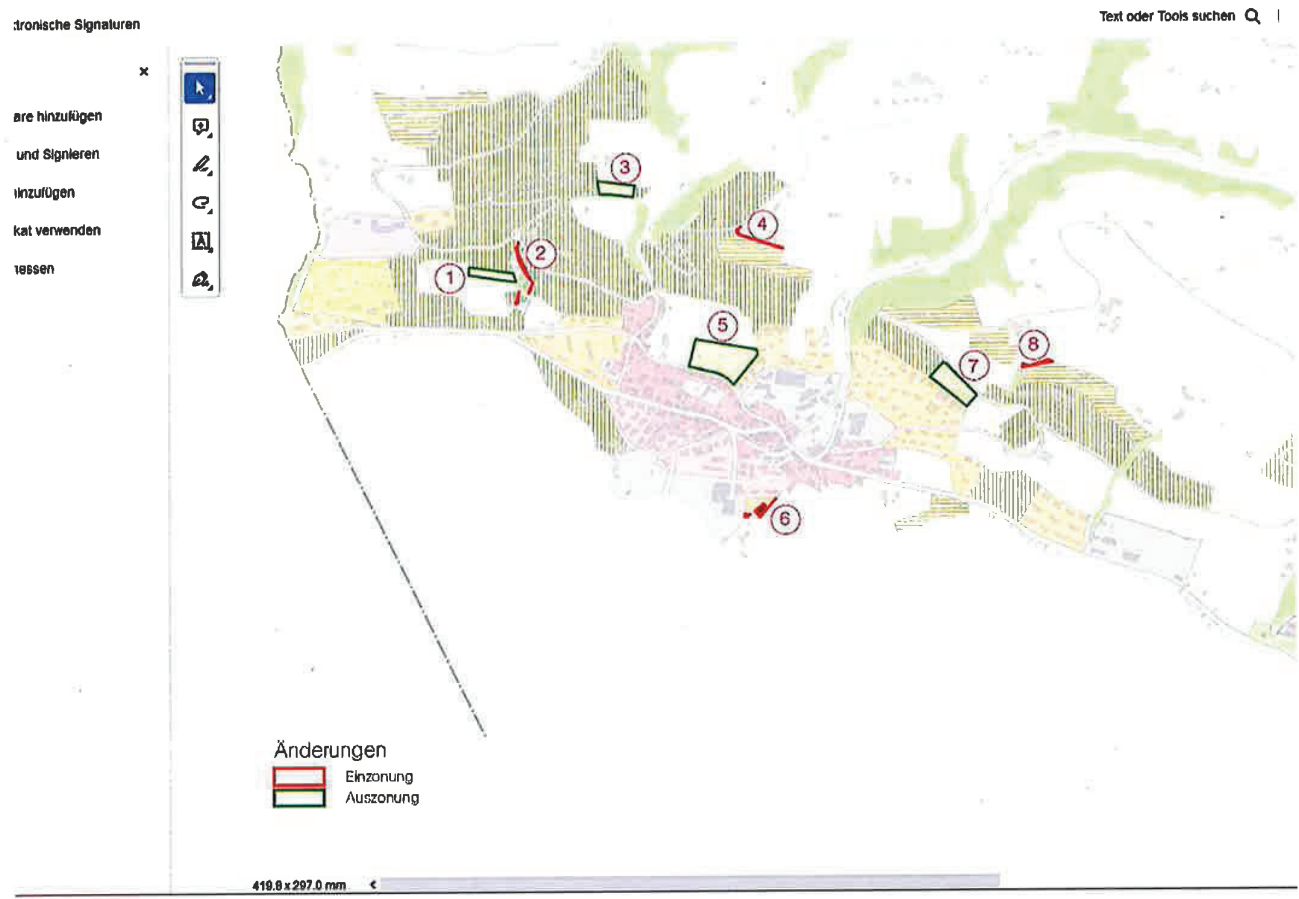
---

**Waldreservate:** Geschützte Waldfläche, die der Erhaltung der Artenvielfalt von Fauna und Flora dient.

---

**Zuständige Stelle:** Durch die Gesetzgebung bezeichnete Stelle des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde, die für das Erheben, Nachführen und Verwalten der Geobasisdaten zuständig ist.

---







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.



**Von:** Savkovic Dusko <[Dusko.Savkovic@oberaegeri.ch](mailto:Dusko.Savkovic@oberaegeri.ch)>  
**Betreff:** AW: Unterflurcontainer-Anlage Haltenstrasse Oberägeri  
**Datum:** 15. Februar 2023 um 06:53:06 MEZ  
**An:** 'Rogenmoser Antonia' <[REDACTED]>

Guten Tag Frau Rogenmoser

Besten Dank für Ihre Rückmeldung.  
Schade, dass Sie sich gegen die Unterflurcontainer-Anlage entschieden haben. Wir werden uns in diesem Fall nach einem neuen Standort umsehen.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Tag.

Freundliche Grüsse



**EINWOHNERGEMEINDE  
OBERÄGERI**

**Dusko Savkovic**  
Bereichsleiter Sicherheit und Umwelt

Alosenstrasse 2 | 6315 Oberägeri  
Telefon +41 41 723 80 36  
[Dusko.Savkovic@oberaegeri.ch](mailto:Dusko.Savkovic@oberaegeri.ch)  
[www.oberaegeri.ch](http://www.oberaegeri.ch)



Denken Sie an unsere Umwelt, bevor Sie drucken!



**Von:** Rogenmoser Antonia <[REDACTED]>  
**Gesendet:** Montag, 13. Februar 2023 09:21  
**An:** Savkovic Dusko <[Dusko.Savkovic@oberaegeri.ch](mailto:Dusko.Savkovic@oberaegeri.ch)>  
**Betreff:** Unterflurcontainer-Anlage Haltenstrasse Oberägeri

Sehr geehrter Herr Savkovic

Vielen Dank für die Zustellung der Unterlagen betreffend der Unterflurcontainer-Anlage Haltenstrasse, wie auch die Besprechung bei Ihnen.

Wir können Ihnen mitteilen, dass die Erbegemeinschaft Meinrad Rogenmoser nicht an einer Weiterverfolgung Ihres Projekts interessiert ist.

Dazu kurz unsere Beweggründe:

- das Einzugsgebiet für die Benutzung der von Ihnen geplanten Entsorgungsanlage erscheint sehr gross, es müsste mit enormen Verkehrsaufkommen gerechnet werden.
- zu diversen Punkten im unterbreiteten Vertragsvorschlag haben wir bereits anlässlich der Besprechung mündlich unsere Meinung und Standpunkte geäußert.



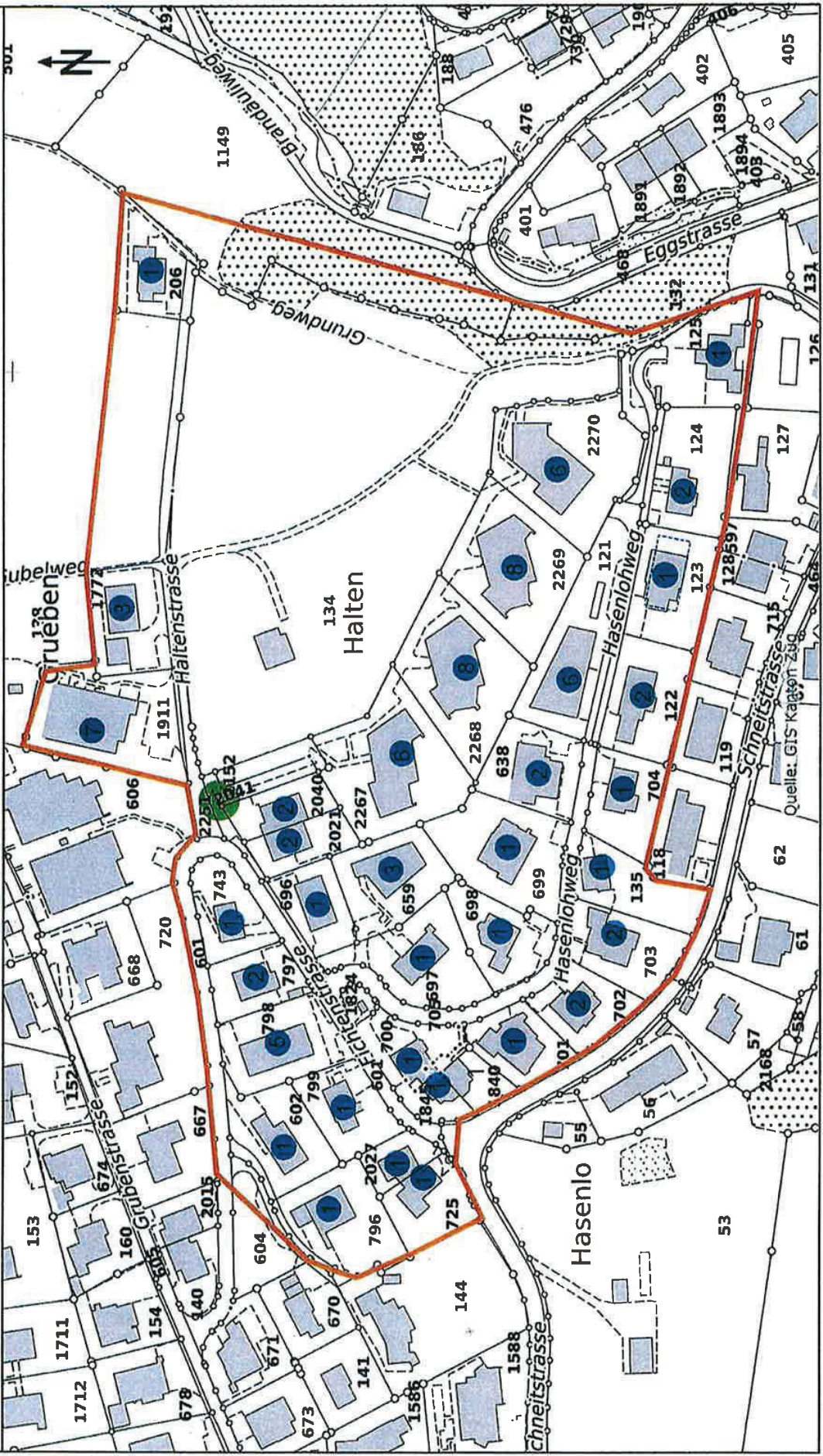


*Einzugsgebiet für die Entsorgung  
Standort Halten*

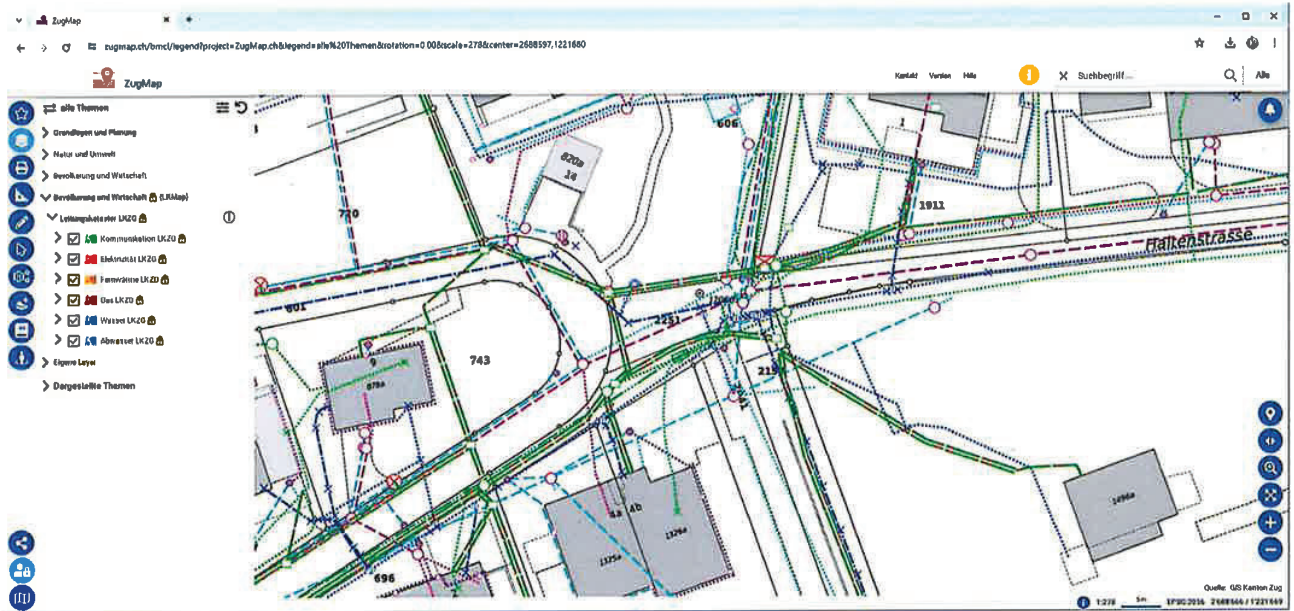
ZugMap.secure

Kartenzentrum: 2688629 / 1221613  
Kartenerzeugung: 23.12.2019  
Maßstab: 1:1800

10 m







# 4 Standortanforderungen

Die Gemeinde legt in Absprache mit dem Zeba den Standort und das Einzugsgebiet der UFC-Anlage fest. Der Standort soll eine sichere, kundenfreundliche und wirtschaftliche Kehrrichtentsorgung ermöglichen. Der Zeba hat die dafür notwendigen Standortkriterien festgelegt und steht für

Abb. 1 – Strassenbreite und Durchfahrthöhe

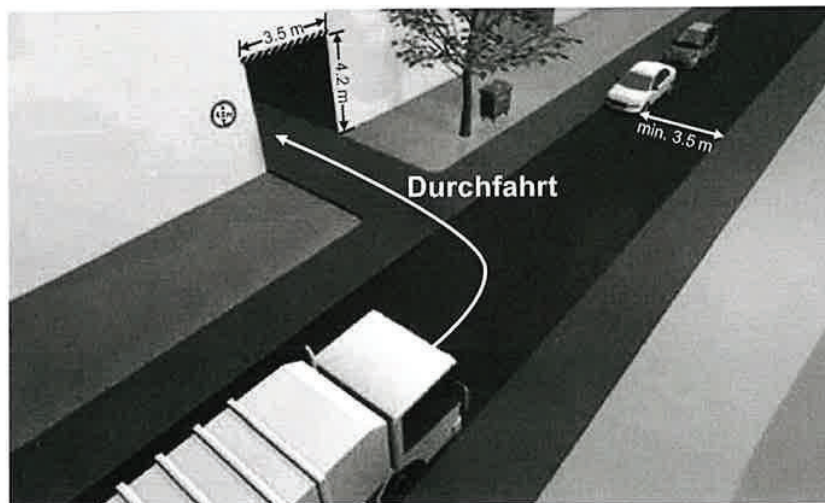
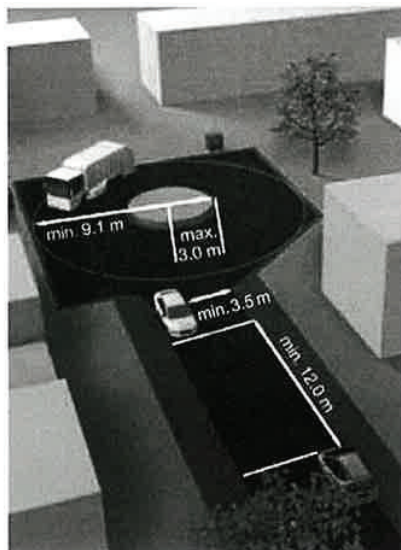


Abb. 2 – Schleppkurve und Wendekreis

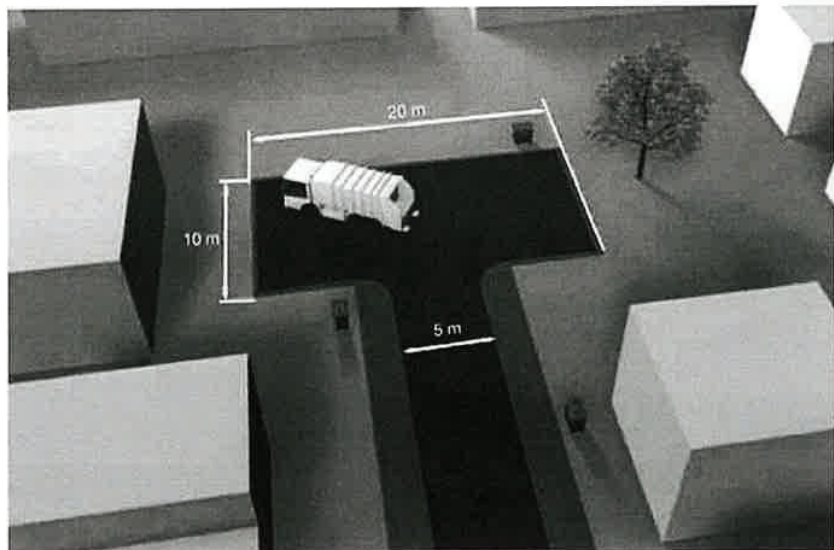


die zusätzliche fachliche Unterstützung kostenlos zur Verfügung. Für die Planung von UFC-Standorten entlang von Kantonsstrassen gelten die im Merkblatt des Tiefbauamtes des Kantons Zug aufgeführten Anforderungen unter [www.zebazug.ch/merkblatt-kantonsstrassen](http://www.zebazug.ch/merkblatt-kantonsstrassen)

## Anforderungen an die Zufahrt

- Die uneingeschränkte Zufahrt muss jederzeit gewährleistet sein.
- Die Strasse ist von Schnee und Eis befreit.
- Durchfahrt: frei befahrbare Strassenbreite von mindestens 3.5 m und einer Mindesthöhe von 4.2 m (siehe. Abb. 1).
- Untergrund befestigt: Belastbarkeit mindestens 40 Tonnen.
- Steigungen > 15% werden nicht befahren.
- Fahrverbote werden nur bei vorhandener Bewilligung befahren.
- Kein Rückwärtsfahren aus Sicherheitsgründen.
- Sackgassen werden nur befahren, wenn am Ende eine Wendemöglichkeit besteht (Wendehammer- oder Schleife), (siehe. Abb. 2 und 3).
- Wendekreise etc. gemäss VSS-Norm.
- Pläne von Wendemöglichkeiten müssen immer vom Zeba geprüft und freigegeben werden.

Abb. 3 – Wendehammer

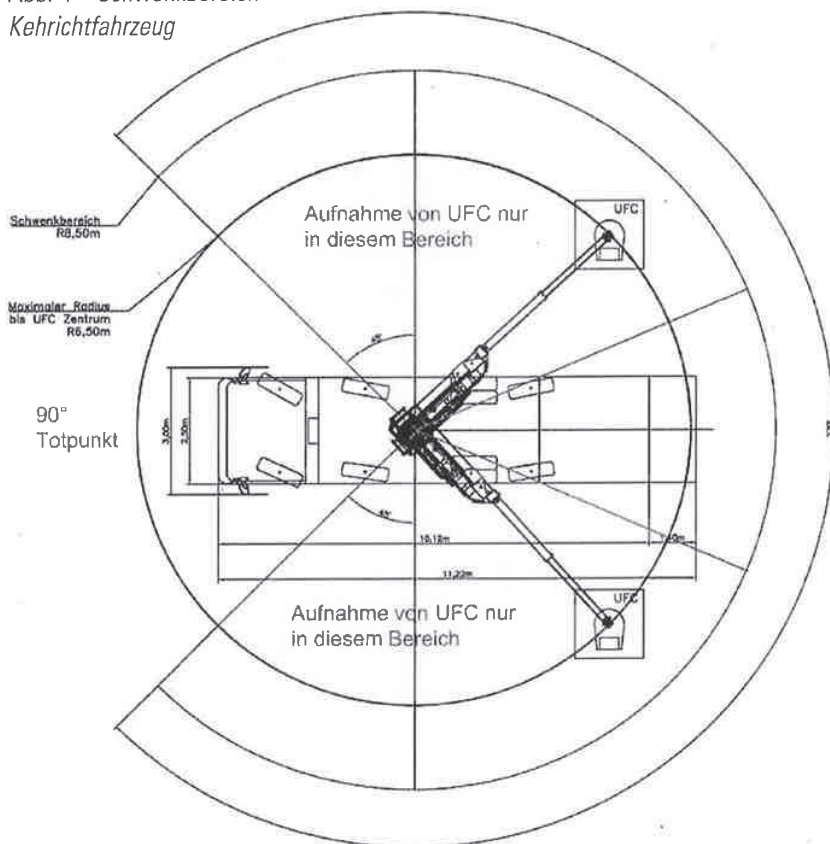


- Absperrsysteme, wie Schranken oder Poller, müssen immer vom Zeba geprüft und freigegeben werden.
- Bäume und Sträucher sind korrekt zurückgeschnitten.

#### Anforderungen an den UFC-Standort

- Anordnung und Ausrichtung der Einwurfsäulen, dass Benutzer und Benutzerinnen nicht durch den Verkehr gefährdet oder anderen Gefahren ausgesetzt sind.
- Die Gehwegplattform muss horizontal angeordnet sein.
- Der Mittelpunkt des UFC muss innerhalb des Schwenkbereichs des Kehrlichtfahrzeuges platziert sein (siehe. Abb. 4).

Abb. 4 – Schwenkbereich Kehrlichtfahrzeug



- Mindestens 1 m seitlicher Abstand von der Aussenkante der Gehwegplattform zu Hausfassaden, Balkonen, anderen Gebäudeteilen und Baumkronen.
- Die UFC-Anlage muss rund um die Gehwegplattform mit mindestens 20 cm Hartbelag (Verbundsteine, Asphalt) befestigt sein. Es darf kein loses Material, wie Kies, Splitt, Sand oder vergleichbares Material verwendet werden.
- Der Zugang muss befestigt, hindernis-, schnee- und eisfrei sein. Die Bordsteinkante muss abgesenkt sein.
- Das Oberflächenwasser muss in die Kanalisation abgeleitet werden können.

#### Anforderungen an den Abstellraum des Kehrlichtfahrzeuges

- Die gesamte Manövrierfläche für das Kehrlichtfahrzeug muss eine Belastbarkeit von mindestens 40 Tonnen aufweisen.
- Es ist sicherzustellen, dass unter den ausgefahrenen LKW-Stützen ein Bodendruck von 20 kg/cm<sup>2</sup> garantiert werden kann.
- Das Längs- und Quergefälle des Manövierraumes darf nicht grösser als 6 % sein.
- Der vertikale Raum muss innerhalb des Schwenkbereichs des Krans und über der UFC-Anlage bis auf eine Höhe von 11,0 m hindernisfrei sein.
- Die maximale Höhe von Zäunen, Hecken, Abschränkungen etc. darf innerhalb des Schwenkbereichs des Krans höchstens 1,5 m betragen.

The screenshot displays the ZugMap web application interface. The browser address bar shows the URL: `zugmap.ch/bmcl/dimensioning/project=ZugMap.ch&legend=alle%20Themen&rotation=0.00&scale=275&center=2688581,1221676`. The application title is "ZugMap".

**Left Panel (Tools and Settings):**

- Daten sind nur temporär:** Includes icons for saving, undo, redo, and deleting.
- Dezimalstellen:** Set to 2.
- Snapping:** Enabled.
- Letzte Messung:** 5.17 m.
- Element löschen:** Button to delete the current element.
- Alle löschen:** Button to delete all elements.
- Export:** Button to export the map.
- Import:** Button to import a map.
- Text- und Strichfarbe:** Color selection tool with a red color swatch. The color code is `rgba(255,0,0,1)`.
- Füllfarbe:** Color selection tool with a red color swatch. The color code is `rgba(255,0,0,0.4)`.
- Strichstärke:** Line thickness selection tool.
- Textgröße:** Text size selection tool.

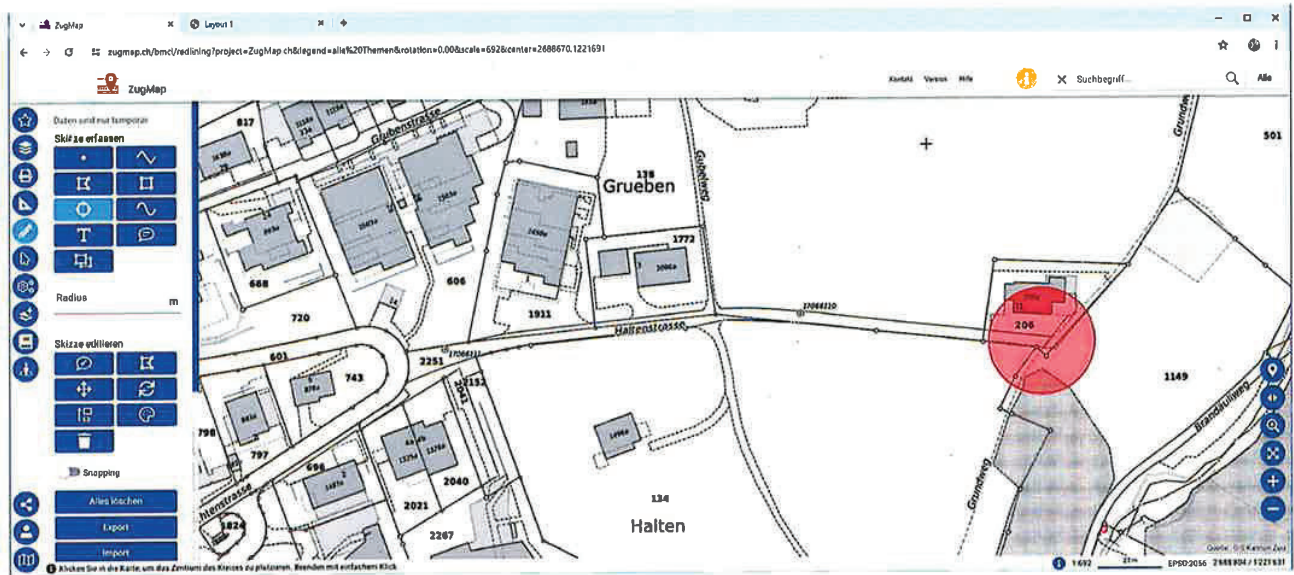
**Main Map Area:**

The map shows a cadastral plan with various parcels and buildings. A red line is drawn across a road, with a red double-headed arrow indicating a measurement of 5.17 m. Parcel numbers visible include 668, 720, 601, 743, 620a 1a, 1911, 2251, 17060111, 2152, 2041, 2040, 797, 696, 1487a, 2, 4b, 122a, 122a, 122a, 881a, 878a, 881b, and 1487a. A scale bar at the bottom right indicates 5m. The source is cited as "Quelle: GIS Kanton Zug".

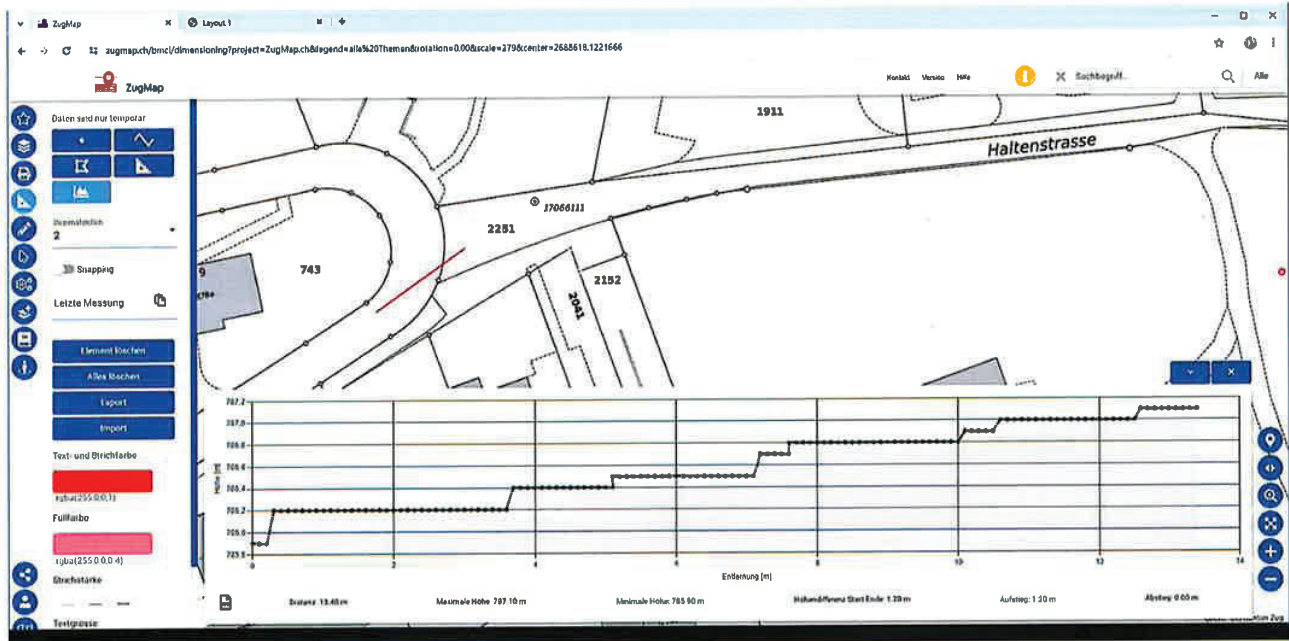
**Bottom Panel (Instructions):**

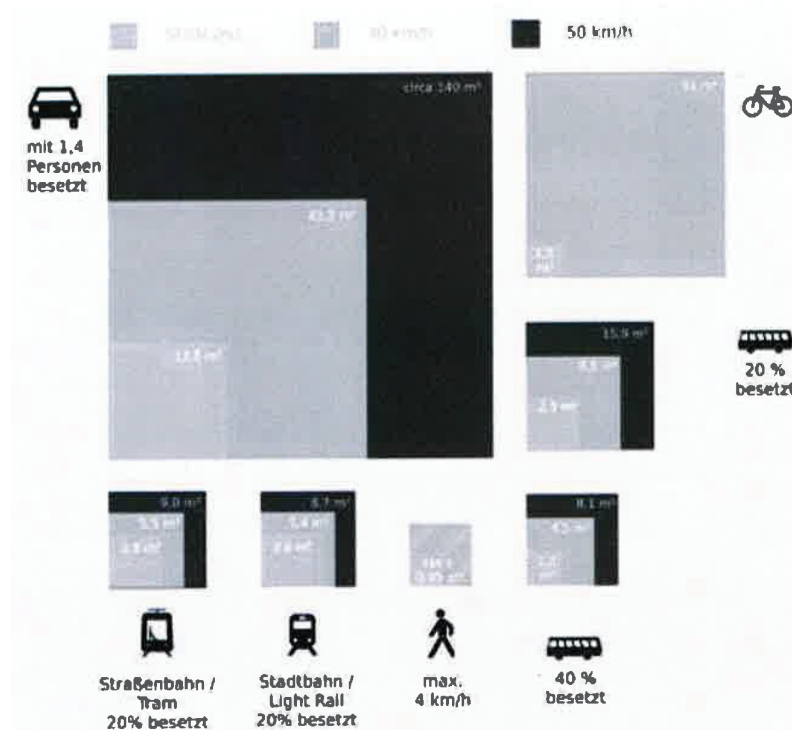
1. Klicken Sie in die Karte, um die Startpunkte des Polyline zu platzieren. Letzter Punkt löschen mit Delete oder Backspace. Beenden mit Doppelpfeil.











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.

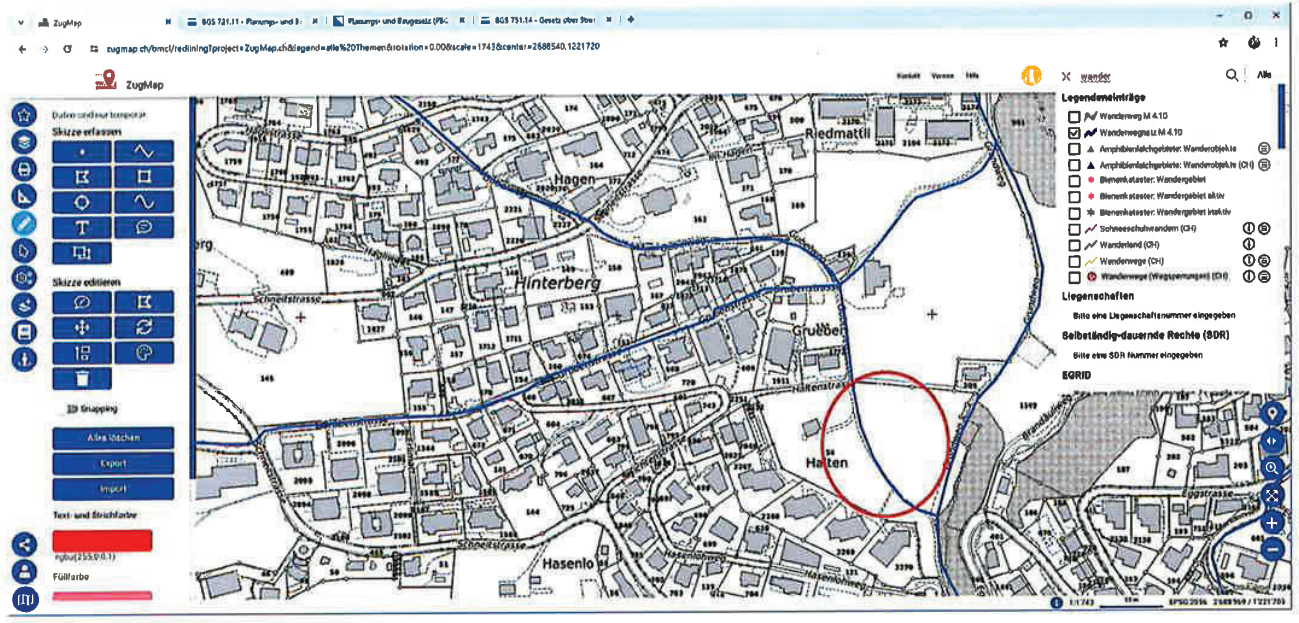
Im kommunalen Richtplan ergänzt das kommunale Wegenetz die kantonalen Wanderwege und verknüpft die einzelnen Quartiere untereinander und mit dem Zentrum, sowie die wichtigen Begegnungsorte und die siedlungsnahen Erholungspunkte. Teil des kommunalen Wegenetzes ist auch der Verbindungs- und Erlebnisweg. 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 Grossteil 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.

Entlang der Kantonsstrasse ist das Angebot für sportliche und schnelle Velofahrende zu sichern. Die Nutzenden sind geübt mit dem Velo und möchten schnell vorankommen oder fahren gar Rennvelo. Auf den entsprechenden Strecken wird dies explizit unterstützt. Mit der kommunalen Route für sportliche/schnelle Velofahrer ist 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
- Schifflanstelle

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 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

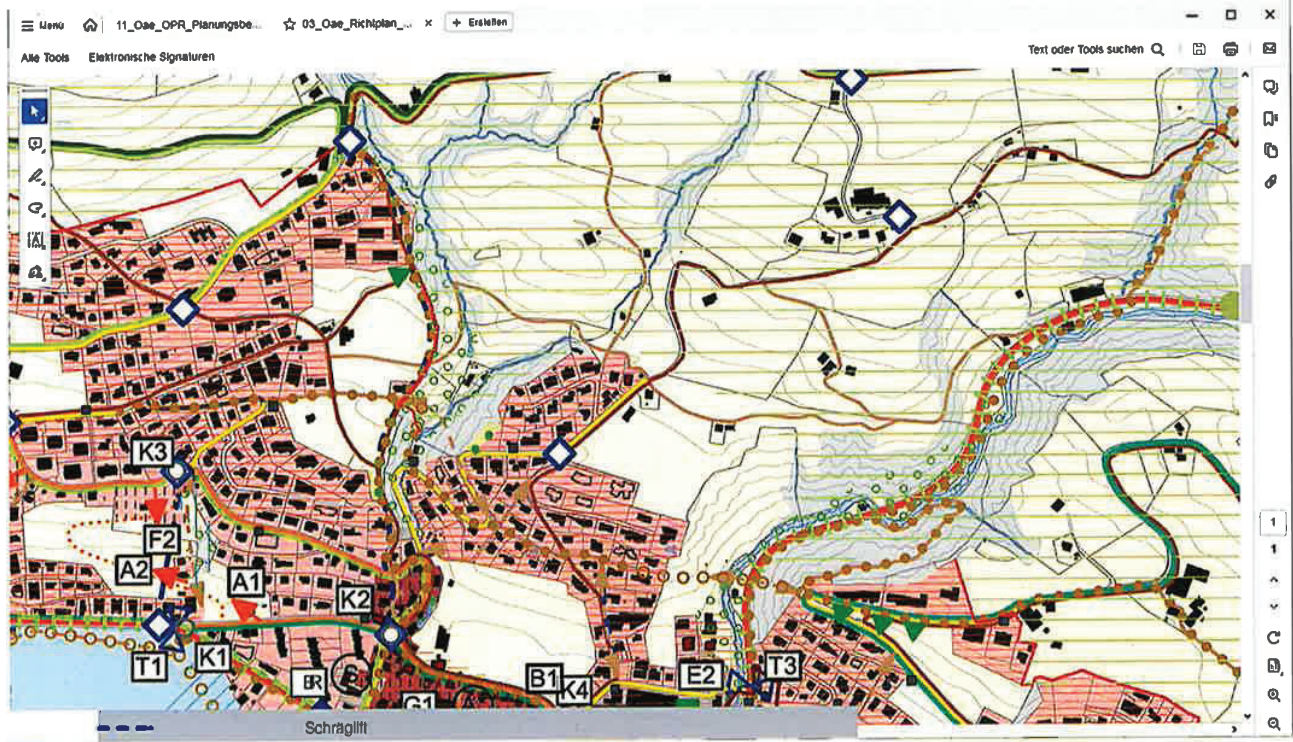
Übergeordnete Haupt- und Verbindungsstrassen sind im kantonalen Richtplan definiert. Die neue Verbindung zwischen Gärobi und Erliberg (Trittlibachweg) ist, zur Erschliessung neuer Gebiete und zur Entlastung der bestehenden Schneitstrasse, als Sammelstrasse geplant.

Primär sollen folgende Gebiete verkehrsberuhigt werden:

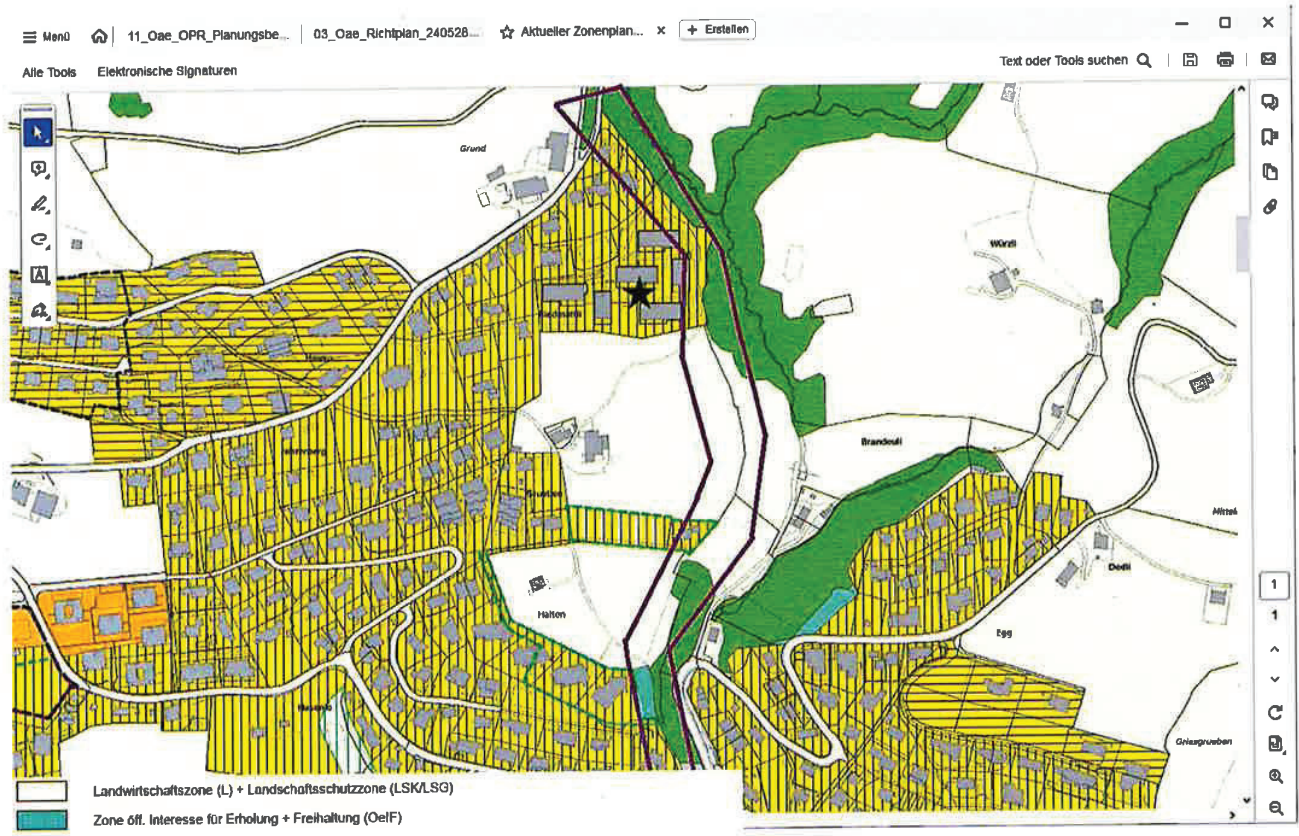
- wo eine Mehrheit der Anwohnenden von Erschliessungsstrassen dies wünscht (z.B. mit Unterschriftensammlung),
- im Umfeld von Schulhäusern, Kindergärten und von weiteren Orten mit sensiblen Nutzungen (Alterszentren, Heime),
- in Bereichen von Haupttrouten des Fussweg- und Veloroutennetzes, die im Mischverkehr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









# Unterägeri

**Gemeinderat**  
Seestrasse 2 / Postfach  
6314 Unterägeri

Einwohnergemeinde Oberägeri  
Abteilung Bau und Sicherheit  
Benno Hug  
Alosenstrasse 2  
6315 Oberägeri

Datum 10. Juli 2024  
Bearbeitung Marc Lutzmann / Bau  
Telefon / Mail + 41 41 754 55 23 / Marc.Lutzmann@unteraegeri.ch  
Geschäfts-Nr. 2024-596 / 06.01.99  
Betreff **Ortsplanungsrevision Oberägeri – Vernehmlassung Nachbargemeinden; Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Hug

Wir danken für die Möglichkeit zur Ortsplanungsrevision Oberägeri (Richt- und Nutzungsplanung) bis zum 10. Juli 2024 Stellung zu nehmen.

### **Stellungnahme**

Der Gemeinderat hat von den Unterlagen Kenntnis genommen und stellt fest, dass die gemeindeübergreifenden Themen und die Zusammenarbeit auf der Grundlage des räumlichen Bilds Ägerital inhaltlich konkretisiert und gut umgesetzt wurden.

### *Richtplanung*

Wie im Planungsbericht Kap. 4.2.2, Seite 28 aufgezeigt, besteht im Bereich der Ehrlibergstrasse die Problematik des Schleichverkehrs Richtung Erlibergstrasse Unterägeri / Alte Landstrasse. Massnahmen für eine optimale Abstimmung von Siedlung und Verkehr in diesem Bereich werden unter anderem mit dem Schräglift aufgezeigt. Im Bereich Ehrlibergstrasse Oberägeri und Erlibergstrasse Unterägeri besteht das Interesse, den motorisierten Individualverkehr (MIV) so zu lenken, dass der Ziel-/ Quellverkehr von Oberägeri möglichst über die Schneitstrasse und nicht über die Erlibergstrasse zur Alten Landstrasse Richtung Zug abgeführt wird.

Wir schlagen daher folgende Änderungen und Ergänzungen vor:

- 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.



Richtplankarte Oberägeri

#### Nutzungsplanung

- 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).

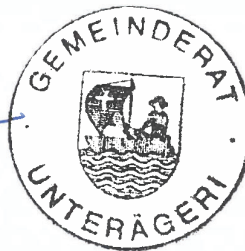
Die vorstehenden Überlegungen sind entsprechend in der Interessenabwägung zur Umzonung Nr. 15, Spezialzone Erliberg (Seite 95) aufzunehmen.

Die übrigen Themen, nehmen wir zur Kenntnis und haben dazu keine weiteren Bemerkungen. Für die weitere Planung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse  
Gemeinderat Unterägeri

Fridolin Bossard  
Gemeindepräsident

Mario Würth  
Gemeindeschreiber-Stellvertreter



Kopie:  
- Abteilung Bau