



Behandlung der Einwendungen

Ortsplanungsrevision Walchwil

Urnenabstimmung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

Die Unterlagen lagen vom 20. Februar 2025 bis 24. März 2025 während 30 Tagen gemäss § 39 Abs. 2 PBG öffentlich auf.

Bei Fragen oder Anliegen konnten zudem Sprechstunden mit der Gemeinde sowie den Fachplanern vereinbart werden.

Hinweis:

Die vorliegende Übersicht gibt Auskunft über die Behandlung der eingereichten Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage.

Behandlung Einwendungen öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision, Gemeinde Walchwil

Nr.	Einwender	Antrag / Anliegen	Begründung / Beschreibung (sinngemäss zusammengefasst)	Art der Berücksichtigung
1.1	Adrian Eberle	Es wird beantragt, dass Art. 29 ersatzlos gestrichen wird. Die Bereitstellung von Spielplätzen ist eine Aufgabe der öffentlichen Hand. Sollte dies nicht genügen, so haben private Grundeigentümer weiterhin die Möglichkeit, Spielplätze nach eigenem Ermessen zu bauen.	- Bei einer Realisation von 3'000 m² Wohnfläche müssten 450 m² an Spielflächen erstellt werden. Die Spielfläche müsste wahrscheinlich zu lasten der Wohnfläche erstellt werden. Dieser Verlust an Wohnfläche widerspräche den politischen Zielsetzungen des Raumplanungsgesetzes. Die lineare Abhängigkeit von Wohnfläche und Anz. Kindern sei schwer nachzuvollziehen. Die lineare Abhängigkeit (15 %) zur Wohnfläche lasse die soziale Interaktionskomponente von Kindern ausser Acht. - Vorhandene Spielflächen (EG Zämattli) würden kaum genutzt werden. Zudem sei die Unterhaltung kostspielig. - Aus welchem Grund seien erst Eigentümer von MFH ab 6 Wohnungen zusätzlich einen eigenen Spielplatz finanzieren?	Nicht berücksichtigen § 29 ist als Vorgabe für Spielflächen bereits rechtskräftig in der Bauordnung verankert. Da jedoch nicht immer Spielflächen zu realisieren sind oder sich je nach Mietermix eignen, wurde die Vorschrift dahingehend ergänzt, dass auch gestaltete Freizeitflächen realisiert werden können. Das Mass von 15 % der anrechenbaren GF wird weiterhin als angemessen betrachtet. Für eine gute Wohn- und Lebensumgebung sind diese Flächen der Umgebungsgestaltung von hoher Bedeutung. Eine vollständige Überbauung des Grundstücks ist nicht möglich – so wird der Aussehenraum u. a. schon durch die Grünflächenziffer in einem höheren Prozentmass gesichert. Die vollständige Nutzung der anrechenbaren Geschossflächen ist durch die Vorschrift auch nicht eingeschränkt – auf dem genannten Grundstück sind allein durch den Grenzabstand von 4 m rund 1'300 m² nicht überbaubar und könnten als Flächen für Spiel- oder Freizeitflächen dienen.
1.2	Adrian Eberle	Falls die Streichung von Art. 29 aus irgendeinem Grund nicht möglich ist, so beantrage ich, dass GBP 340 zu einer Sonderbauzone erklärt wird, in der Art. 29 keine Gültigkeit hat.	Siehe Begründung 1.1	Nicht berücksichtigen Für eine Sonderbehandlung im Vergleich zu den anderen Grundstücken gibt es keine Grundlagen, weshalb das Grundstück Nr. 340 weiterhin der Wohnzone W2 zugeordnet bleibt.
2	Beat Hürlimann, Verena Müller, Ueli Hürlimann, Josef Hürlimann	Prüfung zur Zonenplanänderung der Grundstücke an der Zugerstrasse 38 - 46 A+B (Beat Hürlimann, Verena Müller, Ueli Hürlimann, Josef Hürlimann) zu WA3 (Wohn- und Arbeitszone 3).	Das bei der Gemeinde fristgerecht eingereichte Gesuch zur Aufzonung sei nicht im Bericht nach Art. 47 ersichtlich und somit keine Behandlung nachvollziehbar. Die nachfolgend zusammengefasste Argumentation solle dieses Gesuch stärken:	Berücksichtigen Mit der Schaffung der Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel entsteht eine dichtere Nutzung, welche in den darunterliegenden Gebieten eine Aufzonung im Gesamtbild verträglich macht. Die kleinräumige Situation mit Einschränkungen durch den Strassen- und Waldabstand auf den Grundstücken oberhalb der Kantonsstrasse sichert weiterhin moderate Bauvolumen mit einem kompakten Grundriss. In Angleichung zur Änderung G13 wird anschliessend für die bisherige W2 eine Aufzonung zur WA3 vorgesehen.
3.2	Josef Traxler	Die «Zoneninsel W2» Parz. 152, zwischen den beiden anderen Zonen (WA2 / WA3) ist zu beheben (Änderung Grundnutzung G12 / G13).	- Einheitliche Zonierung und Gleichbehandlung der Nachbargrundstücke (Zugerstrasse 32-38) welche in die WA3 aufgezont werden sollen. - Durch die Aufzonung des Grundstücks würde kein benachbartes Grundstück benachteiligt werden und das Ortsbild würde nicht beeinträchtigt. - Das Gebiet an der Zugerstrasse ist gut mit dem öffentlichen Verkehr sowie der Kantonsstrasse erschlossen. - Eine Aufzonung an dieser Stelle würde gemäss Räumlicher Strategie eine verdichtete Bauweise an geeigneter Stelle ermöglichen.	
3.1	Josef Traxler	Auf die «Umzonung Tschachen» (Zone L zu W1) ist zu verzichten (Änderung Grundnutzung G1).	Erschliessungsnachweis fehlt (Privatverkehr / Schutz und Rettung etc.). Falls der Erschliessungsnachweis erbracht wird: - Umzonung Zone L zu Wohnzone W2 - Quartiergestaltungsplan-Pflicht	Nicht berücksichtigen Die Erschliessung der Bauzone hat auch über die Bauzone zu erfolgen. Das Grundstück Nr. 583 und 535 wird zurzeit über die Landwirtschaftszone erschlossen. Es ist auch keine alternative Erschliessung über die Bauzone ersichtlich als über den Tschachenweg, weshalb die Arrondierung im Umfang von 178 m² beibehalten wird.
3.3	Josef Traxler	Entlang der Bahnhofstrasse eine Bautiefe WA3 bis und mit Kreisel Bahnhof (Änderung Grundnutzung G14).	Die WA2-Zone im Bereich Bahn- und Werkhof macht keinen Sinn.	Nicht berücksichtigen Die topografische Lage lässt im Bereich der jetzigen Änderung G14 eine Aufzonung zu, sodass die Gebäude im Gesamtkontext trotzdem nicht zu hoch werden. Dies ist im Bereich des Bahnhofs nicht im gleichen Mass gegeben. Zudem sind diese Grundstücke von einem Bebauungsplan betroffen, welcher überarbeitet werden soll. Im Zusammenhang mit diesem Verfahren sind weitere, abgestimmte Massnahmen möglich.
3.5	Josef Traxler	Die Festlegung der einfachen Bebauungsplanpflicht erachte ich als willkürlich und unnötig. Beispielsweise gibt es diese Pflicht bei der Aufzonung Dürrenburg (G8) auch nicht.	Eine Verdichtung soll allgemein angestrebt werden und dafür sollen sich einzelne Eigentümerschaften zusammentun können, damit grössere Planungssperimeter mit besserer Ausnützung entstehen können.	Kenntnisnahme Bebauungsplanpflichten wurden dort aufgenommen, wo ein öffentliches Interesse für eine qualitative Bebauung von grösseren, weitgehend unbebauten Gebieten besteht oder auch Fragen bezüglich der geeigneten Erschliessung bestehen. Das Gebiet Dürrburg ist hinsichtlich der Erschliessung und der möglichen Bebauung ohne Pflicht nutzbar, da die Erschliessung bereits ausreichend vorhanden ist, und die Bebauung der W2 hinter der bestehenden, bebauten WA2 keine besonders grosse Herausforderung darstellt.
3.6	Josef Traxler	Warum ist die geplante Umzonung Tschachen Zone L / Zone W1 nicht Zonenplanentwurf eingetragen / markiert (Änderung Grundnutzung G1)?		Nicht berücksichtigen Die Änderung G1 ist im Zonenplan, Änderungsplan und Bericht ersichtlich. Es ist nicht nachvollziehbar, inwiefern die Änderung nicht eingetragen sein soll.
3.7 6	Josef Traxler; Beat und	Aussichtspunkt 5 ist falsch situiert, dieser ist auf Parzelle 660 bereits erstellt. Der Aussichtspunkt Nr. 5 ist im Zonenplan am richtigen Ort und auf dem richtigen Grundstück einzuzeichnen. (Öffentliche Urkunde mit	Der neue Standort des Aussichtspunktes wurde nach der Realisierung durch die Gemeinde Walchwil im Jahr 2017 im neuen Zonenplan nicht nachgeführt,	Berücksichtigen Der Aussichtspunkt Nr. 5 wird im Zonenplan nachgetragen.

	Martin Enzler	Einwohnergemeinde Walchwil in der Beilage). Die Umschreibung des Aussichtspunktes Mittlerhalten Nr. 5 auf der Seite 21 der Bauordnung ist anzupassen.	siehe Beilage. Ebenfalls ist die Umschreibung auf der Seite 21 der neuen Bauordnung falsch, da der Aussichtspunkt bereits gebaut ist.	
3.8	Josef Traxler	Zusätzlicher Aussichtspunkt auf Parzelle 344 Asch Gutsch erstellen.	Einer der schönsten Punkte. Senioren vermissen diesen seit den Neu- und Umbauten. Er könnte auch in der Böschung realisiert werden, falls er die anliegenden Wohnungen stört.	Nicht berücksichtigen Mit der Festlegung, dass im schwarz schraffierten Bereich gemäss § 4 Abs. 3 der Bauordnung keine oberirdischen Bauten erstellt werden dürfen, ist die Aussicht ungehindert möglich.
3.9	Josef Traxler	Ergänzung zu Art. 4; Abs. 3 der Zonenvorschriften <i>Ausnahme: Einfache Möblierungen für einen gemeindlichen Aussichtspunkt sind erlaubt.</i>		Nicht berücksichtigen Mit der Festlegung, dass im schwarz schraffierten Bereich gemäss § 4 Abs. 3 der Bauordnung keine oberirdischen Bauten erstellt werden dürfen, ist die Aussicht ungehindert möglich.
3.10	Josef Traxler	Bauordnung - Zentrumsbogen 2. Zonenvorschrift Art. 13 f Bebauungsplanpflicht «Der Dorfbach ist zu renaturieren» ersatzlos streichen.	Eine Renaturierung nur in diesem Streckenbereich macht keinen Sinn.	Nicht berücksichtigen Eine natürlichere Gestaltung dieses Abschnitts des Dorfbachs ist an diesem zentralen Ort von hoher Bedeutung, sodass der Dorfbach hier künftig wieder besser wahrgenommen werden kann.
3.11	Josef Traxler	Im Bereich Sagenbach / Sagenbrugg besteht eine kommunale Landschaftsschutzzone. Art. 24 ist in der neuen Bauordnung zu belassen und im Zonenplan aufzuzeigen.	Die Beibehaltung des kommunalen Landschaftsschutzes ist in diesem Bereich gegeben (die alte Sagenbrücke ist ein schützenswertes Objekt).	Nicht berücksichtigen Bei den Landschaftsschutzzonen im Gemeindegebiet handelt es sich um kantonale Zonen im Sinne von § 9 Abs. 1 PBG. Vorschriften zu diesen Zonen sind im Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (BGS 432.1) geregelt. Folglich ist keine kommunale Regelung notwendig, weshalb der bisherige Art. 24 aufgehoben werden kann.
4	Enzian Liegenschaften AG	Bei Anlässen im Dorf sollen die Veranstalter für die Sicherstellung der Parkplätze besorgt sein. Die Gemeinde soll zusätzliche Parkplätze im Zentrum bauen. Ein Verkehrsdienst der Kirchgemeinde oder der Gemeinde soll zukünftig sicherstellen, dass die Besucher vor allem auch bei Beerdigungen nicht auf unseren Kundenparkplätzen parkieren.	Die Enzian Liegenschaften AG vermietet im Mütschi Ladenlokale an verschiedene Gewerbetreibende. Die Parkierung für die Kunden dieser Läden und Gewerbetreibende konnte im Frühjahr 2023 erweitert werden, beim Wechsel vom Spar zum Coop Laden. Wir stellen nun fest, dass diese erweiterte Parkierung im Normalbetrieb funktioniert, solange keine Anlässe im Dorf stattfinden. Ist aber zum Beispiel eine Beerdigung, oder ein Event im Dorfzentrum oder auch im Altersheim, dann wird auf unseren Parkplätzen parkiert und die Kunden von unseren Läden haben keine Parkplätze mehr.	Nicht Gegenstand der Planungen Die Gemeinde beabsichtigt im Bereich des Zentrumsbogens öffentliche Parkplätze zu erstellen. Die Nutzung von privaten Parkplätzen, welche öffentlich nutzbar sind, bei erhöhtem Bedarf, z. B. bei Anlässen, kann die Gemeinde nur bedingt kontrollieren.
5	Karl Enzler	Auf die Mehrwertabgabe ist bei der Liegenschaft GS 569 zu verzichten und die Aufzonung ist zu überdenken.	Das MFH, Vorderbergstrasse 17 wurde 1967 erstellt. Falls wir richtig informiert sind, war damals noch keine Bauordnung mit Zonenplan vorhanden, mit Ausnützungsvorschriften usw. Das Gebäude wurde zwischen der Vorderbergstrasse und der Haltlirainstrasse in die Topografie eingefügt, ohne von den Vorschriften der Bauordnung geleitet zu werden. Die Ausnützungsziffer ist: 440m²: 545m² = 0.81. Bei der Ortsplanungsrevision 2025 wird nun diese Liegenschaft von der W1 in die W2 aufgezont. Dieses Gebäude entspricht aber eher einer W3 oder sogar einer W4, siehe Geschossigkeit und Ausnutzung. Da wir in naher Zukunft dieses Gebäude sanieren müssen, wird das nur im Rahmen der Bestandsgarantie möglich sein. Die Aufzonung auf W2 bringt keinen zusätzlichen Nutzen. Im Gegenteil wird allenfalls eine Mehrwertabgabe erhoben?	Nicht berücksichtigen Eine Aufzonung zur W3 (oder W4, welche in der Gemeinde überhaupt nicht vorhanden ist) wäre nicht angemessen. Mit dem Bestandsschutz ist eine Erneuerung möglich. Trotzdem ist eine sinnvolle Abgrenzung zu ziehen, weshalb die Aufzonung zur W2 beibehalten wird. § 50 der Bauordnung regelt, dass Änderungen in dieser Ortsplanungsrevision nicht von der Mehrwertabgabe betroffen sind.
7	Sylvia Arnold-Enzler	Die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2 sollte auf 0.57 erhöht werden, damit das neu erstellte Terrassenhaus an der Sagenstrasse nicht übernutzt ist. (AZ neu für W2: 539 m² / 950m² = 0.567). Externe Treppenanlagen sollen bei Terrassenhäusern weiterhin möglich sein und nicht „grundsätzlich“ im Gebäudevolumen verlangt werden, da dies sonst für zukünftige Neubauprojekte eine Benachteiligung wäre.	Das im letzten Jahr fertig erstellte Terrassenhaus Sagenstrasse 27a-c ist nach gültiger Bauordnung erstellt worden, und wurde komplett ausgenutzt. Die Ausnutzungsberechnung nach Ortsplanungsrevision 2025 ergibt nun bei diesem Objekt neu eine Übernutzung von 16.2 m². (Siehe Vergleich AGF Berechnung /Ausnützung gültige BO mit Berechnung BO-Ortsplanungsrevision in der Beilage). Die Flächen für Treppenanlagen, welche zukünftig bei solchen Projekten „grundsätzlich“ innerhalb des Gebäudes angeordnet werden sollen, sind dabei noch nicht einmal berücksichtigt. (BO, Ortsplanungsrevision, nach Art. 34 Abs. 3). (Pro Geschoss würde dies bei Terrassenhäusern zukünftig ca. 18 m² weniger nutzbare Wohnfläche bedeuten). Wir finden es nicht richtig, dass ein neu erstelltes Gebäude nach neuer Ortsplanungsrevision 2025 bereits übernutzt ist.	Nicht berücksichtigen Mit dem neuen PBG wird die Rechnungsweise der Ausnützungsziffer deutlich verändert. Mit den neuen Ausnützungsziffer wird versucht diesem Umstand Rechnung zu tragen und den überwiegen den Anteil an Bestandesbauten in die neue Rechnungsweise zu überprüfen. Die Überprüfung anhand bewilligter Baugesuche zeigt dabei auch, dass diesem Ziel entsprochen werden kann. Mit der Überführung kann jedoch nicht jeder Spezialfall geregelt werden, da für alle anderen Grundstücke deutliche Nutzungsreserven entstehen würden, welche indirekt zu einer flächendeckenden Verdichtung führen würden. Dies entspricht aber nicht einer Siedlungsentwicklung nach innen am richtigen Ort. Der vorliegende Fall kann als Spezialfall innerhalb der Gemeinde angesehen werden.
3.4	Josef Traxler	Rückzonung in die Zone L (Änderung Grundnutzung G15).	Die Erschliessung (Privatverkehr / Schutz und Rettung) kann nicht nachgewiesen werden. Die kommunale Schutzzone lässt die Erschliessung über den Sagenbach nicht zu.	Nicht berücksichtigen Die Erschliessung hat innerhalb der Bauzone zu erfolgen. Ein Erschliessungsnachweis ist mit dem Bebauungsplan sowie der Baueingabe vorzulegen. Eine Auszonung der rechtskräftigen Bauzone (W2 wie bestehend oder BsV B) ist daher nicht gerechtfertigt.

8.1 9.1 10.1 15.1 18.4 20.1 24.1 27.1 28.1 31.1 35.1	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Simona Greco; Damoparo AG; Frank, Feier- abend; Cecile De Coster und Hicham Khar- bouche Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yo- gisaputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen, Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura Anita und Hiru Baldegger	Die Entscheidung über den mindestens 6+1 (angestrebt 8+1) - stöckigen Hochbautürmen und über der extremen Umzonung im Gebiet Büel, muss; - in einem partizipativen Prozess mit der ganzen Bevölkerung ausgearbei- tet werden; - Und mittels einer öffentlichen Auflage als einzelnes Vorhaben separat von der Ortsplanung der Bevölkerung vorgelegt werden. In einem ersten Schritt sind alle Bewohner mit einem ehrlichen und vollstän- dige Haus-an-Haus Infobroschüre über das Vorhaben, dessen Ausmass und dessen Folgen für das ganze Dorf, und den einzelnen besonders betroffenen Quartieren zu informieren. In einem zweiten Schritt braucht es eine separate Abstimmung nur über dieses Thema. Ein so wichtiges und bedeutsames Thema soll nicht, wie jetzt vorgesehen, quasi «versteckt» im Rahmen einer Ortsplanungsrevision» entschieden werden. Grössere Überbauungen müssen separat betrachtet werden und können nicht in einer Ortsplanungsrevision durchgehen. Die Durchführung einer Volksabstimmung über das Projekt.	Vielen Einwohnenden sei nicht bekannt, dass eine Hochbaute in Büel geplant sei oder das richtige mögliche Ausmass und dessen Folgen. - Haus-an-Haus Broschüre mit vollständigen und ehrlichen Informatio- nen sowie dem Aufzeigen Worst Case Folgen - Separates Vorlegen zur Abstimmung des Vorhabens Mit einer Hochbaute an dieser Stelle würden dahinterliegend Quartiere und Grundstücke stark beeinträchtigt. Mit einer vollständigen Information über das Vorhaben im Büel würde ein Grossteil der Walchwiler gegen die aktuelle Ortsplanungsrevision stimmen. Diese Umzonung stelle keine Revision, sondern eine massive Änderung dar. In der Räumlichen Strategie sei das Hochbau-Thema nicht erwähnt worden. Die Gemeinde handle unzulässig mit dieser Umzonung, ohne diese Thematik in der räumlichen Strategie erwähnt zu haben. Diese Hochbaute beeinflusse den dörflichen Charakter sehr.	Nicht berücksichtigen Ein Projekt dieser Grössenordnung hat in der Gesamtabstimmung über die ganze Gemeinde zu er- folgen. Dabei hat sich gezeigt, dass dem Thema preisgünstigen Wohnraum hier am besten ent- sprochen werden kann. Die Gemeinde hat die Absicht und die Auswirkungen der geplanten Ände- rungen klar kommuniziert, unter anderem an der Informationsveranstaltung vom 18. Februar 2025 sowie in den Unterlagen der Revision. Hinsichtlich der Broschüre zur Urnenabstimmung können noch weitere Ansichten bereitgestellt werden.
--	--	---	--	---

8.2 9.2 10.2 12 13 14 15.2 16 17 18.1 19.1 20.1 21 24.2 25 27.2 28.2 31.2 32 35.2 35.8	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Simona Greco; Pablo Hafner; Felipe Florenz A- rango; Barbara van Ul- den Damoparo AG; Lee und Christina Augustyns; Gavrik Anton und Anna Supruniuk; Frank Feierabend; Barbara Webb; Cecile De Coster und Hicham Khar- bouche; Markus Murk und Dogna Xiao Murk Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yo- gisaputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen; Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura; Constanze und Hanna Elisabeth Herrmann; Anita und Hiru Baldegger; Yolanda Schmidlin	Die Gemeinde muss ganz verzichten auf den Hochbauten bei Büel. Eventual-Antrag: Falls die Gemeinde trotz vorherigen Antrags festhält an einer Aufzonung in Büel, ist die maximale Bauhöhe auf 465 m ü. M. oder 4 Stock- werke zu beschränken. Eine Maximalhöhe von 19.20 m bei 6 Geschossen (6x 3.20 m) wird gefordert.	- Mit dieser Umzonung seien Hochbauten mit einer Bandbreite von 475- 485 M. ü. M. möglich. Die Gemeinde habe zugesagt, dass die Sied- lungsentwicklung „ohne nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarn“ stattfinde. Die sich dahinter befindlichen Häuser am Ende der Sa- genstrasse liegen ab einer Höhe von 470 m.ü.M. Mit einer Beschrän- kung der Bauhöhe auf 465 m ü. M. würde sich die Benachteiligung be- sonders hinsichtlich der Seesicht auf ein erträgliches Ausmass be- schränken. Damit einhergehend wäre ein Wertverlust der Hauseigentü- mer. - Die Hochhäuser würden das Image als schweizerisches Dorf stark be- einflussen. Diese massive Baute passe nicht in das Dorfbild und schränke die Sicht auf die restaurierte Sagenbrücke ein. - Das Ziel von Walchwil könne es nicht seine eine städtische Ausstrah- lung zu haben. - Infrastrukturell und verkehrstechnisch sei Walchwil auf eine solche Nachverdichtung nicht ausgelegt. Büel verfüge zudem keine ausrei- chende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Dies würde, durch das zurückgreifen auf den MIV, die Verkehrsbelastung zusätzlich erhöhen. - Durch die Überbauung fände eine Zerstörung der Grünflächen und Nah- erholungsraum sowie Erhöhung der Bodenversiegelung und eine Erhö- hung der Lärm- und Luftverschmutzung statt. - Wie will sichergestellt werden, dass dieser preisgünstige Wohnraum umgesetzt wird? Der Standort bringt aufwendige Grundkosten mit sich. - Als Antwort auf dem Gesuch 5 vom Gesuchsteller 11 (Leuchtturm Wal- chwil) sagte die Gemeinde: «Hochhäuser bleiben jedoch ausgeschlos- sen» (Seite 91 Bericht n. Art. 47 RPV). Die Gemeinde sei an seine ge- nehmigte Strategie, also auch an diese Antwort, gebunden. - Es sei bereits genügen Bauland vorhanden, auf welchem kostengünstig gebaut werden könne. Somit brauche es in Walchwil keinen Hochbau, um kostengünstigen Wohnraum bauen zu können. - Es sei kein direkter Mehrwert für die Bevölkerung vorhanden, da keine Gewerbeflächen oder Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind. - Gemeinde habe auf Nachfrage angegeben, dass die Bauten eine Höhe von 33.3 m erreichen könnten. Dies entspreche bei 8 Geschossen mehr als 4.0 m pro Geschoss und 130 % der Geschosshöhe gemäss V PBG.	Nicht berücksichtigen Die Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe unter derjenigen eines Hochhauses wird als verträg- lich eingestuft. Es sind keine Hochhäuser zugelassen. Für die BsV Büel gilt die Hochhausgrenze sowie der Vorschriften zu den Geschosshöhen nach V PBG. Entsprechend ergeben sich gemäss der möglichen Anzahl an Vollgeschossen die möglichen Gesamthöhen der Bauten. Die Hanglage des Walchwiler Siedlungsgebiets führt dazu, dass die Aussichtsfläche der weiteren Siedlungsgebiete nicht eingeschränkt werden. So werden der See und die Sicht auf die Rigi und weitere Bergwelt weiterhin in gleicher Qualität vorhanden sein. Mit der Umzonung zur Bauzone mit speziellen Vorschriften kann ein besonders hoher Anteil an preisgünstigem Wohnraum erstellt werden, welcher für die Gemeinde ein besonders hohes Anlie- gen ist. Der effektive Mehrwert relativiert sich durch diesen hohen Anteil an preisgünstigem Wohn- raum für den Grundeigentümer.
--	---	--	---	---

8.3 9.3 10.3 15.3 18.2 24.3 27.3 28.3 31.3 34.1 35.3 35.5	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Frank Feierabend; Simona Greco; Damoparo AG; Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yo- gisaputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen, Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura, Peter Hürlimann	Die Gemeinde muss andere Lösungen als Büel für kostengünstige Wohnungen in Walchwil benutzen. Bezahlbare Wohnungen ja, aber nicht an solch schwer zugänglichen Grundstü- cken (hohe Grundkosten), nicht mit einer Million-Fränkigen Aussicht und nicht in dieser Höhe (8 Stockwerke plus Attika). Die Gemeinde muss kontrollieren, dass die als «kostengünstig» geplanten Wohnungen auch günstig gebaut werden, um die Preise möglichst tief zu hal- ten.	- Das Gelände in Büel sei unlogisch für den Bau kostengünstiger Woh- nungen und generiere zu hohe Erschliessungskosten durch die Höhen- differenzierung des Geländes, die Notwendigkeit einer neuen Brücke und des nötigen Landerwerbs, der nicht gesichert sei. Zudem dem Bau einer Tiefgarage für 150 Autos, einer komplizierten Strasse am Südende der neuen Brücke und eine notwendige Anpassung der heute bereits komplexen Ausfahrt auf die Kantonsstrasse aufgrund der er- höhten Belastung würden in die Mietpreise einfließen und die Möglich- keiten für die Schaffung bezahlbaren Wohnraum einschränken. - Die Eigentümer von Liegenschaften an der Sagenstrasse werden mit ei- nem grossen Wertverlust konfrontiert durch den grossteiligen Verlust der Seesicht. Anfallende Gerichtskosten und Schadenersatzzahlungen würden die Mietpreise am Büel weiter erhöhen. - Bezahlbare Wohnungen seien an Orten zu realisieren, an denen keine solche hohen Grundkosten entstehen.	Nicht berücksichtigen Die Gemeinde hat alternative Standorte geprüft. Die Möglichkeiten an anderen Orten zahlreiche preisgünstige Wohnungen verlangen zu können, ist jedoch eingeschränkt. Ein Anteil an preisgüns- tigen Wohnungen darf nur dort verlangt werden, wo eine entsprechende Mehrnutzung geschaffen wird (§ 18 Abs. 4 PBG). Grundsätzlich steht es jedem Grundeigentümer frei, preisgünstigen Wohn- raum zu realisieren. Wo die Gemeinde selbst Grundstücke besitzt (z. B. im Zentrumsbogen) ist die Gemeinde bestrebt, zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu erstellen. Mit der Unterstellung des preisgünstigen Wohnraums unter das Wohnraumförderungsgesetz des Kantons Zug sind die Anlagekosten gedeckelt und können nicht beliebig gewählt werden und die Mietzinse erhöhen. Höhere Erschliessungskosten etc. können folglich nicht unbegrenzt den Miet- zinsen überwält werden.
--	---	--	---	--

	Anita und Hiru Baldegger		Es wird vorgeschlagen, einen Landabtausch zu untersuchen. Z. B. zwischen dem GS 1099 der Gemeinde und diesem der Korporation Büel.	Mit den Vorschriften der Bauordnung sind die Kontrollmöglichkeiten gegeben. Das WFG wird durch den Kanton geprüft. Die Kostenmiete hat der Vermieter den Mietenden transparent aufzuzeigen und kann von den Mietenden eingefordert werden.
8.4 9.4 10.4 15.4 24.4 27.4 28.4 31.4 35.4	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Simona Greco; Damoparo AG; Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yogi- saputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura Anita und Hiru Baldegger	Die Gemeinde muss andere räumliche Instrumente benutzen, um kostengüns- tige Wohnraum im Dorf zu entwickeln.	- Im bestehenden Zonenplan seien 10 ha unbebautes Bauland vorhan- den. Es gäbe andere Instrumente zur Förderung von kostengünstigem Wohnraum anstelle von sehr vielen Wohnungen auf einem engen Grundstück (0.75 ha). - Die Gemeinde habe der Kooperation Walchwil gestatten die Bauten an der Forchwaldstrasse für teure Wohnungen anstelle von preisgünstigen Wohnungen zu nutzen. An dieser Stelle hätte die Baute ohne, dass an- dere beeinträchtigt werden, in die Länge gezogen werden können, über den neuen Wasserspeicher. - In der Ortsplanungsrevision seien die Hochbauten bei Büel (neben we- nigen im Zentrumsbogen) als einzige für kostengünstigen Wohnraum bestimmt. - Es handelt sich um keine Genossenschaftswohnungen, die geplanten Wohnungen werden aufgrund ihrer Lage und der Seesicht für Interesse auf dem Wohnungsmarkt sorgen.	Nicht berücksichtigen Die rechtlichen Möglichkeiten preisgünstigen Wohnraum einzufordern sind eingeschränkt (§ 18 Abs. 4 PBG). Ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen darf nur dort verlangt werden, wo eine ent- sprechende Mehrnutzung geschaffen wird. Das vorgeschlagene Grundstück Nr. 1099 ist der öf- fentlichen Zone zugeordnet. Eine Umnutzung dieser Fläche zu einer Wohnnutzung würde einer Ein- zonung entsprechen, für welche die Gemeinde nur bedingt Flächen zur Verfügung hat. Des Weite- ren ist diese Fläche für den künftigen Bedarf an öffentlichen Nutzungen gesichert und angesichts der Reserven an Bauzonen nicht im Fokus für eine Wohnnutzung.
8.5 9.5 10.5 15.5 24.5 27.5 28.5 31.6	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Simona Greco; Damoparo AG; Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yogi- saputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen, Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura	Die Gemeinde muss alle Möglichkeiten im Kantonalen Musterbauordnung be- nutzen, um weitere Gebiete für preisgünstigen Wohnraum zu entwickeln.	Zitat S. 20 des Berichtes nach Art. 47 RPV, Kap. 3.4.2: «Entgegen der kantonalen Musterbauordnung, wird (durch die Gemeinde, red.) im Zonenplan auf weitere, speziell bezeichnete Gebiete verzichtet, für welche ein Mindestanteil an preisgünstigen Wohnraum definiert wird».	Nicht berücksichtigen Die rechtlichen Möglichkeiten preisgünstigen Wohnraum einzufordern sind eingeschränkt (§ 18 Abs. 4 PBG). Ein Anteil an preisgünstigen Wohnungen darf nur dort verlangt werden, wo eine ent- sprechende Mehrnutzung geschaffen wird.
8.6 9.6 10.6 15.6 18.5 19.2 24.6 27.6 28.6 31.6	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Simona Greco; Damoparo AG; Frank Feierabend, Barbara Webb; Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yogi- saputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen, Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura	Die Gemeinde muss kostengünstiger Wohnraum kleinräumiger integrieren ins Dorf, statt konzentrieren auf engster Lage am Seeufer, bei der Dorfs Einfahrt.	Für den sozialen Zusammenhalt innerhalb der Gemeinde ist es viel besser, um kostengünstiger Wohnraum kleinräumiger zu integrieren, in den div. Quar- tieren, statt eine Konzentration am Rande des Dorfes. Das ist eine Gegeben- heit in der Raumplanung. Vorteil dabei ist auch, dass es an anderen Orten viel weniger Erschliessungskosten gibt als in Büel, weshalb die Mieten tiefer sein können. Und, dass die Höhe der Bauten dann ins Ortsbild passen würden und den jetzigen dörflichen Charakter beibehalten werden. Die Gemeinde könnte z. B. bei mehrerer oder sogar bei allen eingezonten Bauflächen als Auflage bedingen, dass dort zum Teil kostengünstige Woh- nungen gebaut werden (z. B. mittels Quote).	Nicht berücksichtigen Die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum im Büel schliesst eine Schaffung von weiterem Wohnraum nicht aus. Die rechtlichen Möglichkeiten preisgünstigen Wohnraum einzufordern sind jedoch eingeschränkt (§ 18 Abs. 4 PBG). Weitere verpflichtende Anteile können in der Bauordnung folglich nicht ohne entsprechende Aufzonungen verlangt werden.
8.7 9.7 10.7 15.7 24.7 27.7 28.7 31.7 35.6	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Simona Greco; Damoparo AG; Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yogi- saputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen, Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura Anita und Hiru Baldegger	Die Gemeinde muss unnötiges extra Bevölkerungswachstum durch Hochbau- ten in Walchwil vermeiden. Die extreme Umzonung bei Büel von W2 nach Hochbauten bringt Walchwil nochmals extra ca. 100 neue Einwohner mehr als die heute vorhandenen Bauzonen bereits ermöglichen.	Diese extra Einwohner braucht Walchwil gar nicht und können zu extra Kos- ten und Probleme für die Gemeinde führen (z. B. Infrastruktur, neue Schul- häuser, Staus). Mit dem jetzigen Vorschlag geht die Gemeinde beim Bevölkerungswachs- tum weit über die kantonalen Vorgaben hinaus, und ebenfalls weit über die in der Gemeinde-eigene Strategie genannten Zahlen: - Im jetzt gültigen Zonenplan ist schon ein potenzielles Einwohnerwachs- tum von 644-760 Einwohnern bis 2040 möglich. - Das ist 3- bis 4-mal mehr als im kantonalen Richtplan vorhergesehen ist (200 Einwohner bis 2040). - Mit Hochbauten bei Büel kommt dann nochmals ein Einwohnerwachs- tum von zirka 130 extra Einwohner dazu. - Walchwil hat kaum Arbeitsplätze für die angestrebte Einwohnerzahl von zirka 4600 in der räumlichen Strategie. Es besteht auch keine Ge- werbepflicht innerhalb Walchwil (S. 74 des Berichts nach Art 47 RPV). Bevölkerungswachstum in Walchwil generiert deshalb immer mehr Ar- beitsverkehr Richtung Zug, wo schon sehr lange Staus stehen am Mor- gen/Abend.	Nicht berücksichtigen Mit der vorgesehenen Revision befindet sich die Gemeinde Walchwil im Rahmen der Wachstums- vorstellungen gemäss der räumlichen Strategie. Die Mehrausnützung im Büel ermöglicht dringend benötigten preisgünstigen Wohnraum, welcher nur hier eingefordert werden kann.

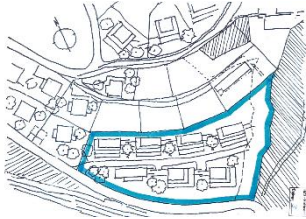
8.8 9.8 10.8 15.8 20.6 24.8 27.8 28.8 31.8	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Simona Greco; Damoparo AG; Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yo- gisaputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen, Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura Cecile De Coster und Hicham Khar- bouche	Die Gemeinde muss unnötige Steuerausfälle vermeiden, durch den Verzicht auf die Hochbauten bei Büel. Eine steuerliche Bewertung der finanziellen Auswirkungen auf die Ge- meinde.	Etliche gute Steuerzahler werden durch den Bau von Hochbauten Walchwil verlassen. Nicht nur Betroffene, welche neu hinter den Hochbauten wohnen würden, aber auch solche, die einen dörflichen Charakter von Walchwil schät- zen und darum hier wohnen würden. Anstelle der wegziehenden guten Steuerzahler werden diese extra (und unnö- tige andere Anträge) Hochhäuser mit kostengünstigen Wohnungen auch extra neue Bewohner anziehen, welche wenig Steuererträge für die Gemeinde bedeuten (Sogwirkung für minimale Steuerzahler). Walchwil ist für steuerstarke Einwohner attraktiv. Das Projekt könnte wohlha- bende Steuerzahler zur Abwanderung bewegen, was zu erheblichen Steuer- ausfällen führt. Geringere Steuereinnahmen pro Einwohner bedeuten höhere Kosten für die Gemeinde.	Nicht berücksichtigen Die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum ist von hoher Bedeutung, unter anderem damit auch bereits Einheimische weiterhin in der Gemeinde wohnen können. Aufgrund der hohen Miet- preise besteht die Gefahr, dass diese sich das Leben in Walchwil nicht mehr leisten können und wegziehen müssen. Dem soll entgegengewirkt werden.
8.9 9.9 10.9 15.9 24.9 27.9 28.9 31.9	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Simona Greco; Damoparo AG; Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yo- gisaputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen, Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura	Die Gemeinde muss die Artist Impressions der Hochhäuser Büel (Seite 50 Be- richt Art. 47); a. anpassen an die Realität; b. ausarbeiten pro betroffene Lage / Quartier (und immer die <i>Worst- Case-Situationen</i> zeigen); und vor einer Abstimmung unter allen Einwohnern verteilen.	Aufgrund der geringen Baufläche würden die Bauten deutlich massiver wer- den, als in den Artist Impressions gezeigt worden sei. 80-100 Wohnungen würden ca. 13 – 15 Wohnungen pro Stockwerk bedeuten, was diesen Artist Impressions in der Dimensionierung widerspräche. Dadurch würde das Sa- genquartier hinter den Hochbauten verschwinden. Die Artist Impressions würden ein irreführendes Bild durch eine falsche An- sicht zeigen (Vogelperspektive). Es müssten mehrere Artist Impressions ge- zeigt werden, um einen realistischen Eindruck von den verschiedenen Blick- winkeln und Höhen wie die umliegenden Quartiere darauf blicken (jeweilige Wohnungshöhe und Blickwinkel).	Nicht berücksichtigen Die Darstellungen zeigen, wie die möglichen Geschossflächen in zwei Bauten realisiert werden können. Wie die Bauten mit fertig definierten Grundrissen aussehen werden, ist zum jetzigen Zeit- punkt nicht bekannt und ist Ergebnis des folgenden Architektur-Konkurrenzverfahrens. Zu den möglichen zwei oder drei entstehenden Hochbauten kann die Gemeinde noch weitere Ansichten bereitstellen.
8.10 9.10 10.10 15.10 20.3 24.10 27.10 28.10 31.10	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Simona Greco; Damoparo AG; Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yo- gisaputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen, Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura, Cecile De Coster und Hicham Khar- bouche	Die Gemeinde muss, falls sie an eine Umzonung in Büel festhält, ihre Aussa- gen / Zusagen bez. Landschaftsverträglichkeit und Wohnqualität im Bericht nach Art. 47 RPV korrigieren, und durch wahre Aussagen ersetzen und dem Kanton erneut zur Prüfung unterbreiten sowie anschliessend die Bevölkerung darüber mit allen Kommunikationsmitteln aktiv informieren und zur Abstim- mung vorlegen. Eine unabhängige Prüfung der Auswirkungen auf die Lebensqualität der Anwohner.	- Die Aussage der Gemeinde, «dass alle geplanten Änderungen in der Ortsplanungsrevision keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nach- barn haben» ist falsch, weil das Sagenquartier sehr nachteilig betroffen ist, möglich auch Blimoo's und Grueb. - Weil zur Vorprüfung dem Kanton unrealistische und nicht stimmende Aussagen im Bericht nach Art 47 RPV eingereicht wurden, muss die Ge- meinde die Korrekturen erneut dem Kanton zur Vorprüfung vorlegen und die Kommentare in einem neuen Bericht abhandeln. - Übrigens: Sogar die unvollständigen Artists Impressions im Bericht, die aus «Drohne-Sicht» über Blimoo's aufgezeigt sind, lassen schon den Schluss zu, dass im daruntergelegen Sagenquartier, die Seesicht zu- mindest sehr beeinträchtigt wird. Weil die Hochbauten viel massiver sein werden als die Artists Impression zeigen, und die Lage der meist- betroffenen Häuser viel tiefer ist als aus der Drohne-Perspektive bei Bli- moo's, wird die Wohnqualität von vielen Einwohnern im Sagenquartier stark beeinträchtigt. - Das geplante Hochhausprojekt verstosse gegen die Vorgaben des Art. 3 RPG und Art. 47 der RPV. Das Projekt ändere das Dorfbild erheblich und passe nicht in die bestehende Siedlungsstruktur von Walchwil. Zu- dem beeinträchtigt es die Wohnqualität in den angrenzenden Quartie- ren, besonders in der Sagenstrasse. Der Schutz der Nachbarn, wie von der Gemeinde zugesichert, werde ignoriert, da keine nachteiligen Fol- gen für die Anwohner entstehen dürften. Ausserdem würden die neuen Gebäude bestehende Häuser überragen, was zu einem Verlust der Pri- vatsphäre führe.	Nicht berücksichtigen Die Wohnqualität der weiteren Siedlungsgebiete wird nicht stark beeinträchtigt. Die weiteren An- sichten zeigen, dass das Gebiet Büel die weiteren Siedlungsgebiete kaum beeinflusst. Die Abwä- gung für eine Siedlungsentwicklung nach innen, der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei einer geringfügigen Auswirkung in der Aussicht ist hinsichtlich Art. 1 Abs. a^{bis}, Abs. b RPG sowie Art. 3 Abs. a, Abs. a^{bis}, Abs. e RPG aus vielfältiger Sicht positiv.
20.5 20.8	Cecile De Coster und Hicham Khar- bouche	Die Vorlage eines umfassenden Verkehrskonzepts zur Bewältigung des höhe- ren Verkehrsaufkommens. Eine Sicherheitsanalyse für Rettungsdienste und Notfallmassnahmen in einem Hochhausgebiet.	Das Projekt sieht keine ausreichenden Lösungen für die erwartete Zunahme des Verkehrs vor: - Strassen sind nicht für eine so hohe Bevölkerungsdichte ausgelegt. - Stärkere Verkehrsüberlastung und Staus zu Hauptverkehrszeiten. - Unzureichendes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln: Zusätzliche Bus- oder Bahnkapazitäten sind erforderlich. Die bestehenden Zufahrtsstrassen seien zu schmal für grössere Feuerweh- reinsätze und Evakuierungen. Die für Hochhäuser die notwendige Ausrüstung für Feuerwehreinsätze sei derzeit nicht vorgesehen. Zudem könnte ein un- kontrollierter Bevölkerungsanstieg das Gesundheitswesen überlasten. In dicht besiedelten Gebieten könnten höhere Kriminalität und soziale Spannun- gen auftreten. Ausserdem bestehe die Gefahr der Überlastung öffentlicher Strassen.	Nicht berücksichtigen Der Nachweis der Erschliessung ist mit dem Bebauungsplan sowie der Baueingabe zu erbringen.

8.12 9.12 10.12 15.12 20.2 20.7 24.12 27.12 28.12 31.12	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Simona Greco; Damoparo AG; Cecile De Coster und Hicham Khar- bouche; Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yo- gisaputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen, Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura	Zwei Bewohner als Vertreter des betroffenen Sagenstrasse-Quartiers sind in der Spiegelgruppe und später in diversen Arbeitsgruppen Büel (z. B. Ausschreibungs- und Jury-Komitee des Pflichtenhefts; des Bau-Wettbewerbs und des Bebauungsplans) aufzunehmen. Diese zwei Teilnehmer haben ein Vetorecht, insofern aus der geplanten Bebauung Nachteile für die Bewohner des Sagenquartiers entstehen können (Sicherstellung der Zusage der Gemeinde im Bericht nach Art. 47 RPV).	Die Interessen der Bewohner des Sagenquartiers wurden offensichtlich bis jetzt nicht gewährt. Die Zusage der Gemeinde, «dass alle geplanten Änderungen in der Ortsplanungsrevision keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarn haben» (Bericht nach Art. 47 RPV, Kap. 6.9) wurden nicht gestanden mit den jetzt geplanten Vorhaben am Büelweg. Deshalb ist es unabdingbar, dass die Bewohner des Sagenquartiers diese Interessen und Zusagen selbst mittels direkten Einflusses und Vetorecht sicherstellen können.	Nicht berücksichtigen Ein Vetorecht kann nicht zugunsten einzelner Bewohnenden eingeräumt werden. Die Gemeinde wird das weitere Verfahren eng begleiten. Entsprechende Arbeitsgruppen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt und können durchaus auch Mitglieder des Sagenstrassenquartiers beinhalten.
23.1	Korporation Walchwil	Die Bestimmungen von Art. 11 Abs. 1 a) und b) sind wie folgt anzupassen: Abs. 1: Die Bauzone mit speziellen Vorschriften Büel ist für eine dichte Wohnnutzung mit einem Anteil von 40 % an preisgünstigem Wohnraum bestimmt. a. Es ist mindestens ein Anteil von 40 % an anrechenbaren Geschossfläche als preisgünstiger Wohnraum gemäss dem kantonalen Wohnraumförderungsgesetz (WFG; BGS 851.211) zu realisieren. b. entfällt.	Die genannten Bestimmungen hätten entscheidende Auswirkungen auf die Finanzierung und Durchführung des Bauvorhabens. In einer Nachbesprechung mit den Herren Stefan Hermann, Rene Peyer und Michael Ferrari sei ursprünglich geplant gewesen, die Regelung dahingehend anzupassen, dass mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossfläche als Wohnraum mit kostendeckender Miete und nach den Kriterien des Wohnungsbewertungssystems (WBS) geschaffen werden sollten. Nach weiteren Abklärungen zur Finanzierung sei jedoch festgestellt worden, dass der hohe Anteil von 45 % Wohnbauförderung den Eigenmittelbedarf erhöhen und einen erheblichen administrativen Aufwand verursachen würde. Aus diesem Grund sei die im Antrag genannte Variante bevorzugt worden.	Berücksichtigen Eine reine Regelung des gesamten preisgünstigen Wohnraums über das WFG hat aus Sicht der Gemeinde mehrere Vorteile (Kanton ist für die Kontrolle zuständig, Anlagekosten sind gedeckelt pro Wohnung – damit ist auch der Mietzins gedeckelt, die Mietenden können vom Kanton Zuschüsse an die Miete erhalten, wenn sie sich dafür qualifizieren). Die reine WFG-Lösung im ersten Entwurf wurde im Prozess nach Rückmeldung der Korporation angepasst, damit eine tragfähige Finanzierung möglich wird. Mit der weiteren Überprüfung des Projekts durch die Korporation und dem entsprechenden Antrag in der öffentlichen Auflage, ist nun eine reine Unterstellung des preisgünstigen Wohnraums unter das WFG von Vorteil für alle Seiten. Die ausgehandelte Lösung schafft passende Rahmenbedingungen und überlädt das Projekt nicht. Entsprechend wird der § 11 der Bauordnung angepasst.
11	Andreas Troxler und Korina Puskas Troxler	Aufzonung W1 zu W2 (GS. Nr. 389, 917, 485).	Benachbarte Grundstücke sind der Wohn- und Arbeitszone WA2 bzw. der Wohnzone W2 zugeteilt, sofern die geplante Aufzonung «Geissbächliweg» der Grundstücke 1370, 1371 und 1560 wie geplant umgesetzt wird. Im Sinne der Gleichbehandlung soll eine Aufzonung der Grundstücke 389, 917, 485 zur Wohnzone W2 vorgenommen werden. Aufgrund des steilen Geländes erscheint eine Aufzonung ortsbildverträglich. Oberhalb der genannten Grundstücke liegen keine Grundstücke, die in ihren Interessen tangiert werden. Die beantragte Aufzonung ist im Einklang mit der Zielsetzung der Ortsplanrevision und trägt zu einer zukünftigen harmonischen Entwicklung des Quartiers bei. Die geplante Aufzonung «Geissbächliweg» war zum Zeitpunkt der ersten Möglichkeit zur Gesuchstellung bis zum 23. August 2022 noch nicht absehbar, weshalb dieser Antrag erst mit der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung gestellt wird. Sämtliche Argumente, die für die Aufzonung «Geissbächliweg» sprechen, gelten sinngemäss für die beantragte Aufzonung. Umgekehrt würden Argumente gegen die beantragte Aufzonung ebenfalls gegen die geplante Aufzonung «Geissbächliweg» sprechen.	Nicht berücksichtigen Die Situation der Grundstücke oberhalb der Forchwaldstrasse ist eine andere als unterhalb der Strasse. Eine Aufzonung der Grundstücke wäre deutlicher sichtbar. Eine weitere Verdichtung steht aufgrund der bereits vorhandenen Reserven zudem nicht im Fokus, weshalb die auf eine weitere Aufzonung verzichtet wird.
8.11 9.11 10.11 15.11 20.4 24.11 27.11 28.11 31.11 35.9	Silvia Chirolì; Lorenzo Celico; Simona Greco; Damoparo AG; Cecile de Coster und Hicham Khar- bouche Gianni Ermini; Domenik Dietz und Evelyn Yo- gisaputra; Kees van Hoek und Anne-Marie Driessen, Alexandros Tzart- zouras and Anna Pavlou-Tzart- zoura Anita und Hiru Baldegger	Die Gemeinde muss eine Lärmschutzwand und weitere lärmdämmende Massnahmen beim Spielplatz Schützenhaus erstellen.	Weil durch den geplanten Spielplatz Büel dauernd Lärmbelastung entsteht bei den Häusern an der anderen Seite des Sagenbachs: Das Bachbett funktioniert wie eine Klangschale. Deswegen können Gespräche beim Schützenhaus jetzt schon bei den Wohnungen am Ende der Sagenstrasse bereits heute wortwörtlich verstanden werden. Ein Spiel/Familie/Grill-Platz generiert dauernd Lärm. Sogar auch am Abend, durch Jugendliche. Die haben den Ort schon gern, sicher wenn es zusätzliche Möglichkeiten zum Sitzen, hängen, grillieren etc. gibt. Mit dem Bau von 80-100 Wohnungen und Benutzung des Platzes durch zusätzlich diesen Bewohnern, wird die Lärmbelastung zunehmen. Deshalb sind diese Massnahmen mit der Umzonung und einem Neubau an Büel verbunden.	Nicht berücksichtigen Der vorgesehene Spielplatz wird auf der nordwestlichen Seite, leicht unterhalb des Schützenhauses realisiert. Dies sollte bereits die Lärmemissionen Richtung Sagenbach einschränken. Der Bau von Lärmschutzwänden wäre unverhältnismässig und im landschaftlichen Kontext oberhalb der Bahnlinie unpassend. Durch die Setzung der Möblierung des Spielplatzes kann trotzdem auf eine lärmverträgliche Lösung hingewirkt werden.
18.3	Frank Feierabend	InhaberInnen von ortsansässigen Unternehmen und deren Familienmitglieder sollten nicht in der Planungsgruppe, wie auch der Spiegelgruppe vertreten sein.	Für die InhaberInnen oder Mitarbeitenden von unseren lokalen Bauunternehmen besteht ein klarer Interessenskonflikt (wirtschaftliches Interesse). Diese sollten deshalb nicht Teil dieser Gruppe sein. Gerne melde ich mich freiwillig für eine dieser Gruppen.	Kenntnisnahme Die Arbeitsgruppe Ortsplanung wurde vom Gemeinderat ausgeglichen zusammengestellt, sodass verschiedene Interessen und Wissen über die Gemeinde vereint ist. Zudem wurde mit der Spiegelgruppe eine deutliche breiter abgestützte Gruppe geschaffen, welche die Arbeiten der AGOP überprüfen konnte.

22	Josef Schmidlin	In Angleichung der Situation soll eine Aufzonung von W1 zur Wohnzone W2 für die Grundstücke zwischen Spiegelberg und Zämattli und unterhalb der Underbachstrasse (GB 335, 383,398,1299 und 1162) vorgenommen werden.	Aufzonung von W1 zu W2 der Grundstücke GB 335, 383, 398, 1299 und 1162 Analog: Abb. 4: G4, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2 28 Abb. 7: G7, Änderung Wohnzone W1 zu Wohnzone W2 29	Nicht berücksichtigen Eine weitere Verdichtung steht aufgrund der vorhandenen Reserven der Bauzone nicht im Vordergrund. Das Quartier Underbach(-strasse) hat sich im Sinne der Wohnzone W1 entwickelt. Eine (Teil-)Aufzonung würde dieses funktionierende Quartiergefüge bedrohen, weshalb auf eine Aufzonung verzichtet wird.
23.2	Korporation Walchwil	Wir weisen darauf hin, dass die Nutzung der in der OelB-Zone gelegenen Korporations-GS Nr. 159 nur dann geändert werden kann, wenn für die bestehenden Boote und Strandgeräte entsprechende Ersatzplätze zur Verfügung gestellt werden.		Kenntnisnahme
23.3	Korporation Walchwil	Änderung des Begriffs «Grünflächen» in «Naturflächen».	In der vorliegenden Bauordnung wird wiederholt der Begriff „Grünfläche/Grünflächenanteil» verwendet. Angesichts zunehmend heisser und trockener Sommermonate ist damit zu rechnen, dass Bewässerungsanlagen zukünftig eingeschränkt oder verboten werden, um die Trinkwasserversorgung sicherzustellen. Der Begriff «Grünfläche» könnte jedoch dazu führen, dass Bewohnerinnen und Bewohner von Walchwil diese Flächen auch in wasserarmen Zeiten aktiv bewässern, um diese auch «grün» zu halten. Für eine nachhaltige Nutzung und Pflege der Freiflächen im Einklang mit den sich ändernden klimatischen Bedingungen zu fördern, bitten wir Sie, den Begriff «Grünfläche» durch „Naturfläche» zu ersetzen oder den Begriff ergänzend zu erklären, dass diese Flächen nicht «grün» sein müssen.	Nicht berücksichtigen Der Begriff der Grünflächenziffer ist in der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen definiert. Die Gemeinde kann dies nicht abändern. Mit der Ziffer wird zudem nicht verlangt, dass diese Flächen dann tatsächlich «grün» auszusehen haben.
26.1	Pro Velo Zug	Pro Velo beantragt, dass für die Gemeinde Walchwil ein kommunales Velonetz (Richtplan Veloverkehr) erlassen wird. Dieses soll alle Ortsteile umfassen sowie wichtige Orte des täglichen Bedarfs, wie zum Beispiel Einkaufsorte, Vereins- und Sportstätten, ÖV-Haltestellen, Schulhäuser und Spielplätze erschliessen.	Die Handlungsanweisung V3 der räumlichen Strategie zur Stärkung des Veloverkehrs berücksichtige nur kantonale und übergemeindliche Strassen und nicht den Veloverkehr innerhalb der Gemeinde. In Walchwil gäbe es jedoch kommunale Ziele, die von Velofahrenden regelmässig besucht würden, wie Einkaufsorte und ÖV-Haltestellen. Ein kommunales Velonetz könne die Sicherheit und den Komfort für Velofahrende verbessern, Lärm und Luftverschmutzung reduzieren und die Gesundheit der Bevölkerung fördern.	Nicht berücksichtigen Die Ziele zur Entwicklung des Veloverkehrs können auch ohne Richtplan Verkehr erreicht werden. Die Schaffung eines Richtplans für wenige Veloverkehrsanlagen wäre nicht verhältnismässig.
26.2	Pro Velo Zug	Pro Velo beantragt, den Art. 41 der neuen Bauordnung dahingehend anzupassen, dass für die Ermittlung des Bedarfs an Veloabstellplätzen die VSS-Norm 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) wegleitend ist. Insbesondere ist Art. 41, Abs. 1 im Sinne der Norm abzuändern, damit mindestens 1 Veloabstellplatz pro Zimmer erstellt wird. Für Art. 41, Abs. 2 ist auf die Tabellen 2 - 8 mit den Richtwerten nach Nutzungsart in der Norm 40 065 zu verweisen.	Die bestehende Regelung führe dazu, dass für kleine Wohnungen tendenziell zu viele und für Wohnungen ab drei Zimmern zu wenige Veloabstellplätze geschaffen werden. Die Berechnung des Bedarfs an Veloabstellplätzen werde in anderen Gemeinden des Kantons ebenfalls nach dieser Norm vorgenommen. Zudem seien die Normen des VSS bereits für andere Paragraphen der Bauordnung wegleitend.	Nicht berücksichtigen Die Situation mit der ausnahmslosen Hanglage des Siedlungsgebiets in Walchwil ist nicht mit den anderen Zuger Gemeinden vergleichbar, weshalb eine andere Regelung hinsichtlich des Bedarfs an Veloabstellplätzen sachgemäss ist.
26.3	Pro Velo Zug	Pro Velo Zug beantragt eine Ergänzung von Art. 46, die es dem Gemeinderat erlaubt, die Ersatzabgabe von CHF 10'000.- ganz oder teilweise zu erlassen.	Die Reduktion des Autoverkehrs zur Erhöhung der Lebensqualität, die Förderung alternativer Verkehrsmittel, die Verlagerung von Parkplätzen in Sammelparkierungen und die quartierverträgliche Verdichtung sind wichtige Anliegen der Gemeinde. Sie kommen in den Zielen V1, V3, V4 und S1 der räumlichen Entwicklung zum Ausdruck. Die Erhebung einer Ersatzabgabe für nicht gebaute Parkplätze würde in diesem Kontext nicht unbedingt zielführend sein. Hingegen könnte ein Verzicht die Ziele durchaus unterstützen.	Nicht berücksichtigen Es ist nicht ersichtlich, wieso der Verzicht auf die Ersatzabgabe die Ziele des Veloverkehrs fördert. Wird kein Autoabstellplatz erstellt, so sind Mittel zu entrichten, falls die Gemeinde alternative Regelungen bereitzustellen hat. Werden diese Abgaben nicht eingeholt, könnte es sich für den Eigentümer lohnen, auf Parkplätze zu verzichten. Diese Fahrzeuge müssten jedoch weiterhin abgestellt werden, was das Problem auf die Gemeinde verlagert.
29.1 29.2	Ruoss Vögele Partner	Die Auflage in Art. 13d revBO zur Erschliessung des Gebiets über die St. Adrianstrasse sei ersatzlos zu streichen. <u>Eventualantrag zu 29.1:</u> Es sei ausnahmsweise eine Erschliessung über die Artherstrasse zu bewilligen.	Der Artikel 13d der revidierten Bauordnung (revBO) schreibe vor, dass das Gebiet über die St. Adrianstrasse erschlossen werden müsse. Die kantonale Baudirektion Zug habe aufgrund der Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen auf der Artherstrasse seit Längerem keine neuen Einfahrten in diese Strasse genehmigt. Die Gemeinde Walchwil habe argumentiert, dass eine Erschliessung über die St. Adrianstrasse möglich sei, was jedoch aufgrund des Höhenunterschieds und der geplanten Tiefgarage nicht praktikabel sei (Fahrzeuglifte notwendig). Eine seitliche Erschliessung über die Rufibachstrasse sei ebenfalls nicht möglich, da die Strasse zu eng sei und eine Verbreiterung mit hohen Kosten und Entschädigungen verbunden wäre. Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung liegen vor. Gemäss Auskunft der Gemeinde Walchwil bewilligt die kantonale Baudirektion Zug Einfahrten in die Kantonsstrasse Artherstrasse nur, wenn die Erschliessung nicht über einen anderen Zugang als über das kommunale Strassennetz möglich ist (Subsidiaritätsgrundsatz). Wie unter Ziffer 29.1 erläutert, ist die Erschliessung kaum möglich.	Teilweise berücksichtigen Die Formulierung in § 13d der Bauordnung wird dahingehend angepasst, dass grundsätzlich eine rückwärtige Erschliessung vorzusehen sei. Inwiefern der Kanton eine zusätzliche Zufahrt oder Anknüpfung an eine bestehende Zufahrt erlaubt, lässt sich nicht abschliessend abschätzen und liegt nicht im Regelungsbereich der Gemeinde.

29.3 29.4	Ruoss Vögele Partner	Die Auflage in Art. 13d revBO betr. öffentliche Wegverbindung über die Grundstücke sei ersatzlos zu streichen. Eventualantrag: Art. 13d revBO sei dahingehend zu präzisieren, dass es sich um eine Fusswegverbindung in der Form eines Wegrechts handle.	Über die drei Grundstücke der Adrianstrasse soll eine öffentliche Wegverbindung zum See vorgeschrieben werden. Dies stelle aber ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsrechte dar, da diese die Bebaubarkeit des Grundstücks stark beeinträchtigen würden. Eine öffentliche Wegverbindung sei nicht verhältnismässig und es sei bereits ein Seezugang über die Rufibachstrasse (Parz. 1088) sowie die St. Adrianstrasse gewährleistet (Parz. 589) gewährleistet. Die Wegverbindung stelle eine nicht das mildeste mittel zum Erreichen des Ziels dar. Eingriffszweck und Eingriffswirkung stünden in einem Missverhältnis (Mittel-Zweck-Relation). Es sei zudem nicht eindeutig formuliert, um welche Art Weg es sich handeln soll. Die angegebene Breite von 1.5 m lasse auf einen Fussweg schliessen. Dies soll dahingehend präzisiert werden, dass es sich um eine „Fusswegverbindung“ handle. Falls es sich um einen Fussweg handle, sei es fragwürdig, ob eine Breite von 1.5 m notwendig sei. Aufgrund des Gefälles sei die Befahrung mit Fahrzeugen ohnehin nicht möglich. Bei der Kantonsstrasse handle es sich in diesem Teil zudem um die Artherstrasse anstelle der Zugerstrasse. Es sei davon auszugehen, dass die Gemeinde Walchwil die Unterhaltungspflicht für diesen öffentlichen Fussweg tragen müsste.	Teilweise berücksichtigen Bei der Verbindung ist ein Fussweg angedacht. Damit dies klar zum Ausdruck kommt, wird dies in § 13d der Bauordnung präzisiert. Die öffentliche Fusswegverbindung ist von höherer Bedeutung, damit die Verbindung zum See und Naherholungsgebiet direkt geschaffen werden kann. Grosse Teile des Quartiers St. Adrian müssten zurzeit grosse Umwege über die Rufibach- und St. Adrianstrasse in Kauf nehmen, was die Attraktivität des Naherholungsgebiets deutlich senkt. Eine öffentliche Fusswegverbindung schränkt die Bebaubarkeit zudem kaum ein. Wie die geeignete Sicherung der Fusswegverbindung erfolgt, kann im Bebauungsplan geklärt werden. Dabei ist auch ein Wegerecht ein mögliches Vorgehen.
30.1	ERFA Gruppe Bau Walchwil	<i>Art. 8 Bauzone mit speziellen Vorschriften Seeufer</i> (Rot hervorgehobener Text ersatzlos streichen): ² Bestehende Gebäude dürfen saniert, umgebaut und erneuert werden, wobei im Einzelfall eine Interessenabwägung zwischen der baulichen Entwicklung, dem Ortsbild und dem Gewässerschutz vorgenommen werden muss. Sie dürfen auch erweitert oder durch einen Neubau ersetzt werden, wobei in beiden Fällen das bisherige Volumen nicht wesentlich vergrössert werden darf; bestehende Fassaden und Gesamthöhen dürfen nicht überschritten werden. Neubauten sind lediglich innerhalb der rechtskräftigen kantonalen Baulinien zulässig. Die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes bleiben vorbehalten.	Mit dieser Zusatzformulierung wird ein Bauvorhaben zur Willkür und ist stark behördenabhängig. Es verunmöglicht die positive Haltung für eine bessere Nutzung des Seeufers.	Berücksichtigen Der zu streichende Satz wurde aufgrund eines Vorbehalts aus der Vorprüfung ergänzt. Dieser Vorbehalt wird jedoch mit der Ergänzung des letzten Satzes, dass die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes vorbehalten bleiben, hinreichend umgesetzt. Entsprechend wird Art. 8 Abs. 2 der Bauordnung antragsgemäss angepasst.
30.2	ERFA Gruppe Bau Walchwil	<i>Art. 12 Grünflächenziffer</i> Bei der Definition der Grünflächenziffer muss deutlich erkennbar sein, dass diese nicht zwingend «grün» sein muss.	Es muss gewährleistet sein, dass die Grünflächen während Trockenperioden nicht unnötig bewässert werden müssen.	Nicht berücksichtigen Der Begriff der Grünflächenziffer ist in der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen definiert. Die Gemeinde kann dies nicht abändern. Mit der Ziffer wird zudem nicht verlangt, dass diese Flächen dann tatsächlich «grün» auszusehen haben.
30.3	ERFA Gruppe Bau Walchwil	<i>Art. 12 Grünflächenziffer</i> Bäume müssen mit einem Flächenanteil von 10 - 15 m² angerechnet und begünstigt werden.	Bei Parkplätzen in grösseren Überbauungen sowie bei Gewerbeflächen, Schulhausareal usw. können Bäume für die Beschattung sehr gut genutzt werden. Dies würdigt auch das Ortsbild, um Unterstände eher zu vermeiden. Ein Baum mit seinem Stamm würde im Bodenbereich viel zu wenig angerechnet. Der Vorschlag würde die Baumkrone mehr berücksichtigen.	Nicht berücksichtigen Grundsätzlich ist eine Förderung von Bäumen zu begrüssen. Die Gemeinde kann jedoch nicht die Messweise der Grünflächenziffer anpassen, da diese übergeordnet definiert ist. Eine genaue Prüfung von Bäumen wäre zudem schwer vergleichbar hinsichtlich der Arten, der Grösse der Baumkrone oder der Veränderung des Wachstums über die Zeit.
30.4	ERFA Gruppe Bau Walchwil	<i>Art. 33 Dachgestaltung und Fassaden</i> Absatz 2 wie folgt ergänzen: „ausgeschlossen sind Kamine, Liftüberfahrten, Lüftungsrohre-Kanäle wie auch jeglicher Art von Sonnenkollektoren.“	Die aufgeführten technischen Geräte müssen auf den Dächern installiert werden können. Klimageräte, Wärmepumpen, Satellitenschüssel dürfen nicht auf dem Dach erstellt werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmegewilligungen erteilen. Entsprechend wünschen wir uns eine präzisere Formulierung in diesem Absatz. Wir befürchten bei der Vernachlässigung der Spezifikation unnötige rechtliche Auseinandersetzungen.	Teilweise berücksichtigen Mit dem technischen Fortschritt sind einzelne technische Dachaufbauten bereits überholt oder es neue Lösungen scheinen absehbar. Die Aufnahme einzelner, konkret benannter Dachaufbauten in der Bauordnung erscheint deshalb keine geeignete Lösung. Der Gemeinderat anerkennt jedoch den Bedarf für eine möglichst klare Regelung. Um die Frage der technischen Bedingtheit von Dachaufbauten zu mildern, wird dieser Zusatz in der Bauordnung gestrichen. Sollten technische Dachaufbauten notwendig sein, so sind Prinzipien zur ruhigen Gestaltung zu verfolgen, indem die Dachaufbauten nach Möglichkeit zusammengefasst und eingehaust werden. Die Bauordnung wird dahingehend ergänzt.
30.5	ERFA Gruppe Bau Walchwil	<i>Art. 34 Terrassenhaus</i> Aus baurechtlichen Gründen ist eine klare gesetzliche Regelung zu definieren.	Das massgebende Terrain der Parallellinie ist bei der Gebäudemittelachse zu definieren.	Berücksichtigen Die Definition der Lage der Parallellinie in der Gebäudeachse wird in der Gebäudemittelachse festgelegt. Die Skizze zu den Terrassenhäusern wird dahingehend ergänzt.
30.6	ERFA Gruppe Bau Walchwil	<i>Art. 35 Mehrlängenzuschlag</i> Der Artikel Mehrlängenzuschlag ist ersatzlos zu streichen.	Gebäude mit Mehrlängenzuschlägen werden in Walchwil eher selten gebaut. Entsprechend kann man diese Regelung vernachlässigen und möglichen Diskussionen ausweichen. Im Weiteren ist zu beachten, dass ein Mehrlängenzuschlag in der Vertikale (Terrassenhäuser) nicht zur Anwendung kommt, somit ist die horizontale Bauweise diesbezüglich benachteiligt. Wir denken auch an die künftige Schulplanung, hier würde der Mehrlängenzuschlag einschneiden.	Nicht berücksichtigen Die Vorgabe des Mehrlängenzuschlags wurde überprüft und anschliessend die Beibehaltung bestimmt. Ein Grund, dass längere Bauten in Walchwil nicht realisiert werden, kann auch aufgrund des Mehrlängenzuschlags sein.
33.1	Baurecht Ulrich (Sarah und	Auf die Änderung Grundnutzung «G4 - Aufzonung W1 zur W2, 'Mägeristrasse'» der Grundstücke Nr. 1356, 1357 und 1358 ist zu verzichten.	Laut der Räumlichen Strategie sei begründet, dass im Quartier die Zonenteilung beizubehalten sei. Im Quartier Mägeri befänden sich nicht alle	Nicht berücksichtigen

	Edward Freer, Alexandra Streit)		Grundstücke in der Zone W2. Die aufzuzonenden Grundstücke befänden sich am Rande einer grossen, zusammenhängenden Wohnzone W1. Diese Grundstücke wären aus gutem Grund noch der Zone W1 zugewiesen. Im Gegensatz zu den Grundstücken oberhalb, welche der Zone W2 zugehören, stünden diese Grundstücke auf einer ca. 5 m hohen Stützmauer und somit auf stark erhöhtem Terrain. Die Baukörper auf diesen Grundstücken träten deshalb stärker in Erscheinung als diejenigen oberhalb der Mägeristrasse und würden darüber hinausragen. Diese Grundstücke wurden vor weniger als 25 Jahren bebaut und es sei unwahrscheinlich das in den nächsten 15 Jahren neuer Wohnraum auf diesen realisiert würde.	Die Räumliche Strategie sieht vor, die Baustrukturen im Ansatz «Siedlungserneuerung begleiten» in den Grundzügen zu erhalten. Dies wird im Quartier Mägeri auch so verfolgt. Einzelne Arrondierungen der Situation werden jedoch vorgenommen, damit einheitliche Gebiete eine gleiche Zone aufweisen. Oberhalb der Mägeristrasse ist bis auf die drei Grundstücke die Wohnzone W2 vorgesehen. Ein Unterschied ist zwischen den Grundstücken aber nicht ersichtlich, weshalb die Grundstücke oberhalb der Mägeristrasse gesamtheitlich der W2 zugeordnet werden.
37	Natalie und Marco Sella-Rolando (vertreten durch: Dr. Viktoria Lantos)	Die drei Grundstücke (GB Nr. 1356, 1357 und 1358) - markiert als Zone G4 gemäss Änderungsplan Zonenplan (öffentliche Auflage) vom 17. Februar 2025 – sollen Wohnzone W1 bleiben und nicht in Wohnzone W2 aufgezont werden. Auf die vorgesehene Aufzonung in diesem Bereich G4 sei zu verzichten. Eventualiter: Das Grundstück der Einsprecher mit Nr. 1217 sei von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 aufzuzonen.	Aufgrund von Terrainveränderungen konnten trotz der Zonierung als W1-Zone massive Bauten erstellt werden. Aus diesem Grund gehören diese Grundstücke nicht der W2 an. Es sei geplant, dass das GS-Nr. 911 veräussert und bebaut werden soll. Sei dies der Fall würden die oberen Grundstücke in ihrer Seesicht tangiert. Diese würden durch ausbauten (Zusatzstockwerke) höher gebaut und somit die Seesicht der bergseitig dahinter liegenden Gebäude einschränken. Diese würden ebenso höher bauen und somit die Seesicht der Einwendenden vollumfänglich einschränken, da diese nicht mehr höher bauen könne. Diese Immobilie würde an Wert verlieren. Eventualiter: Durch die Aufzonung, sei der verursachte Nachteil auszugleichen.	Nicht berücksichtigen Die Räumliche Strategie sieht vor, die Baustrukturen im Ansatz «Siedlungserneuerung begleiten» in den Grundzügen zu erhalten. Dies wird im Quartier Mägeri auch so verfolgt. Einzelne Arrondierungen der Situation werden jedoch vorgenommen, damit einheitliche Gebiete eine gleiche Zone aufweisen. Oberhalb der Mägeristrasse ist bis auf die drei Grundstücke die Wohnzone W2 vorgesehen. Ein Unterschied ist zwischen den Grundstücken aber nicht ersichtlich, weshalb die Grundstücke oberhalb der Mägeristrasse gesamtheitlich der W2 zugeordnet werden.
34.2	Peter Hürlimann, Eichhof	Planungsbericht 5.3.4 Bebauungsplanpflicht, Obersagen (Ü3) Die Bebauungspflicht sei aufzuheben oder das Grundstück gänzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen.	Wie im Planungsbericht beschrieben, ist das Grundstück mit einer durchschnittlichen Neigung von rund 35 % sehr steil. Eine attraktive Fusswegverbindung, nach Möglichkeit noch rollstuhlgängig, in diesem Terrain zu erstellen, ist nicht angemessen. Es ergibt keinen Sinn, ein Grundstück mit solchen Bebauungsplananforderungen zu belasten, die kaum zu realisieren sind. Das Bevölkerungswachstum in Walchwil befindet sich in einem kritischen Bereich (über 1 %). Um dieser Problematik entgegenzuwirken, würde eine Umzonung in die Landwirtschaftszone Sinn ergeben.	Nicht berücksichtigen Aufgrund der Hanglage ist eine Qualitätssicherung besonders wichtig. Die rollstuhlgängige Verbindung soll zudem gemäss Bericht nach Art. 47 RPV, S. 63 entlang der Hangkante und Bahnlinie und nicht in Hangneigung verfolgt werden.
34.3	Peter Hürlimann, Eichhof	Zonenplan, Grundstück Nr. 2, Zone OeIF Die Zone OeIF sei aufzuheben und die Fläche wieder der Landwirtschaftszone zuzuweisen.	• Eine Zuweisung zur Zone OeIF entspricht einer materiellen Enteignung, was nicht zulässig ist. • Wie bereits bei der Mitwirkung zur räumlichen Strategie 2040 beschrieben, ist eine Ausführung des Fussweges entlang des Bahntrassees, während dem laufendem Bahnverkehr nicht unmöglich, aber sehr unwahrscheinlich. • In eurer Antwort zur Mitwirkung der räumlichen Strategie 2040 steht: Der Zweck der OeIF besteht in der Nutzung als Frei-, Grün- und Erholungsfläche. Die Fläche auf KTN 2 weisen mit den bestehenden Einzelbäumen eine hohe landschaftliche Qualität auf und werten die Fusswegverbindung auf. Die bestehende Zonierung erscheint deshalb zweckmässig. • Somit verpflichtet sich die Gemeinde, die Einzelbäume mit einer Unterhaltszahlung, die noch definiert werden muss, zu unterstützen.	Nicht berücksichtigen Die Zuweisung zur Zone OeIF erfolgte in der letzten Ortsplanungsrevision zur Sicherung der Flächen für den Panoramaweg. Der Panoramaweg ist Stand der öffentlichen Auflage erst in Teilen realisiert und führt noch nicht, wie damals geplant, vom Hörndli bis ins Zentrum. Somit haben sich die Rahmenbedingungen nicht geändert, da weiterhin der Bedarf für die Fertigstellung des Wegs besteht. Solange keine Alternative vorhanden ist, kann auf die OeIF-Zuteilung nicht verzichtet werden.
34.4	Peter Hürlimann, Eichhof	Zonenplan, Aussichtspunkt Nr. 3 Der Aussichtspunkt Nr. 3 ist aus der Liste und den dazu gehörenden Plänen und Berichten zu streichen.	Bereits anlässlich der Ortsplanungsrevision im Jahre 1973 und bei der Revision im Jahre 1990, sowie bei der Ortsplanungsrevision 2006 wurde dieses Begehren mittels Einsprache angefochten. Im Vordergrund steht dabei das für die Öffentlichkeit fehlende Wegerecht zu diesem Aussichtspunkt. Das «Eichhofeggli» und der dazu führende Weg steht im Privatbesitz unserer Familie, und niemand hat ein Weg- oder Zugangsrecht. Ein Aussichtspunkt für die Öffentlichkeit macht nur dann Sinn, wenn auch die entsprechende Zutrittsrechte vorhanden sind.	Nicht berücksichtigen Im Zusammenhang mit dem Panoramaweg, welcher in diesem Ausschnitt noch nicht realisiert ist, wurde in der letzten Revision ein Aussichtspunkt festgesetzt und rechtskräftig. Solange keine Alternative für den Panoramaweg vorhanden ist, kann auf den Aussichtspunkt im Zusammenhang mit der OeIF-Zuteilung nicht verzichtet werden.
36.1	Claudia Cavegn und Philipp Brühwiler (RA Adrian Moos)	Grundsätzlicher Verzicht auf den Erlass der einfachen Bebauungspflicht Hörndli	• Die Ausscheidung einer Bebauungsplanpflicht sei generell problematisch, da das betroffene Gebiet de facto von der Planung ausgenommen werden würde, dies sei nicht mit der Planungspflicht vereinbar (Peter Bösch. Fragen zum Zürcher Gestaltungsplan, in DISP Nr. 88 S. 49 ff). • Für den Erlass seien konkrete öffentliche Interessen erforderlich, um die damit einhergehende Einschränkung der Bau- bzw. Eigentumsfreiheit, rechtfertigen zu können. Diese seien im Planungsbericht nicht ersichtlich. Der betroffene Perimeter befinde sich weder in einer Ortsbildschutzzone noch seien nach ISOS oder NHG inventarisierte Gebiete nahe. • Es werde nicht berücksichtigt, dass das Gebiet teilweise bereits bebaut sei. Die kompakte Bauweise und Einfügung in den Hang sei auch mit einer generellen Bauordnungsbestimmung, und somit milderer Massnahmen, zu erreichen.	Nicht berücksichtigen Die anspruchsvolle Hanglage, Fläche des Gebiets sowie die für Walchwil sehr gut durch den ÖV erschlossene Lage sind öffentliche Interessen, welche eine qualitative Entwicklung erfordern. Der Bebauungsplan nimmt das Gebiet zudem nicht vom Zonenplan aus – die Ausnahmen sind im Zuger Bebauungsplan bereits abschliessend im PBG geregelt. Eine teilweise Bebauung schliesst zudem die Gesamtsicht und die Schaffung eines Bebauungsplans auf die rund 1.2 ha Bauzone nicht aus. Die Mindestanforderung ist eine Fläche von 0.2 ha (§ 32 ^{bis} Abs. 2 lit. b PBG).

36.2	Claudia Cavegn und Philipp Brühwiler (RA Adrian Moos)	Reduktion des Perimeters einfacher Bebauungsplan Hörndli 	- Die Eigentümer planen im hangabwärts gelegenen Bereich die EFH-Struktur der angrenzenden Parzellen beizubehalten und diese gestaffelt und unabhängig voneinander planen und realisieren zu können. Es würde die architektonischen Möglichkeiten stark beeinträchtigen, wenn in diesem Gebiet eine Bebauungsplanpflicht auferlegt würde. - Auf GS 1263 sei bereits ein EFH realisiert worden. Dieses sei in seiner Proportionierung und architektonischen Ausgestaltung zwar vorbildlich, soll nun aber nicht durch die Integration in den Bebauungsplan die architektonische Ausdrucksweise des Gebiets bestimmen. Es sei daher übermässig eigentümerfeindlich, wenn im oberen Bereich entlang der Neubaustrasse eine BP-Pflicht verfügt würde. Auch da in diesem Bereich die Erschliessung bereits vorgegeben sei. - Eine zeitlich gestaffelte Bebauung des Perimeters sei aufgrund der gegebenen geografischen Erschliessungsvorgaben von Vorteil. Die Eigentümer würden allenfalls im südlichen Bereich (Hörndli Süd (Blau)) eine Bebauungsplanpflicht akzeptieren. Sie würden aber in Gefahr laufen das spätere Anpassungen aufgrund von Stockwerkeigentum nicht mehr möglich seien oder das Verfahren verkompliziert werden würde.	Nicht berücksichtigen Der Bebauungsplan regelt und sichert eine langfristige Entwicklung, welche auf einer Gesamtsicht erfolgt. Dadurch wird eine höhere Qualität erreicht als bei einer zerstückelten Entwicklung ohne Gesamtsicht. Die städtebauliche Setzung und architektonische Ausgestaltung obliegt den Eigentümern und muss nicht aufgrund einzelner Bestandesbauten gewählt werden, aber abgeleitet von einem übergeordneten Konzept. Dabei kann auch ein Teilbereich (z. B. entlang der Oberdorfstrasse) bewusst nicht weiter bebaut werden, wenn dies für die Gesamtsicht die beste Lösung ist. Die Freiheiten für die Ausgestaltung sind folglich weiterhin gegeben. Es sind aber die Vorzüge nach § 32 PBG vorzuweisen.
36.3	Claudia Cavegn und Philipp Brühwiler (RA Adrian Moos)	Änderung der Bestimmungen zum Bebauungsplanperimeter Hörndli	- Die strikte Vorgabe, dass die Parkierung unterirdisch zu erfolgen habe, sei zonenfremd (Zone W1) und nicht zielführend. Die gewünschte Qualität könnte auch erfolgen, wenn an geeigneter Lage Besucherparkplätze oberirdisch oder gewisse Parkplätze bergseitig in Unterständen oder gedeckt angeordnet errichtet würden. - Das Terrain auf dem Perimeter Hörndli sei unregelmässig gestaltet mit Buckelsenkungen, Plateaus usw. Bei wortwörtlicher Auslegung der Vorgabe, dass sich die Erschliessung ausschliesslich auf den Bebauungsplanrand zu beschränken habe würde dies bedeuten, dass Fahrzeuge bereits am Parzellenrand in eine unterirdische Erschliessung abgeführt werden müssten. Bei diesem Terrain würde dies zu einer sehr komplexen, unterirdischen Erschliessungsanlage führen. Dies könnte dazu führen, dass die Erschliessung nur mit Terrassenhäusern sinnvoll integriert werden kann. Zudem könnten die Vorgaben an die Feuerwehrzufahrt gemäss Bericht TeamVerkehr nicht eingehalten werden. - Für die Planung dürfe daher nicht bereits im Voraus die Möglichkeit der oberirdischen Erschliessung ausgeschlossen werden.	Teilweise berücksichtigen Wichtig erscheint für das Gebiet eine Bebauung, welche möglichst grosse, unverbauten Umgebungsbereiche bzw. an die Grünfläche anrechenbaren Flächen erzeugt und die Verkehrsflächen möglichst klein sind. Die Formulierung wird folglich leicht angepasst, dass die Parkierung im Grundsatz unterirdisch zu erfolgen hat und die Verkehrsflächen im Perimeter zu minimieren sind. In Gleichbehandlung wird die Formulierung bei der einfachen Bebauungsplanpflicht Utigen/Rägeten hinsichtlich der Verkehrsflächen und Parkierung und bei der ordentlichen Bebauungsplanpflicht Büel hinsichtlich der Verkehrsflächen angepasst.
38	Karl Müller	Die Parzelle 927 sei einzuzonen in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften zum Bau preisgünstiger Wohnungen.	Die Parzelle 927 ist das einzige Grundstück entlang der Kantonstrasse, welches als Landwirtschaftszone eingestuft ist. Als solches ist dieses jedoch unbrauchbar. Das Grundstück liegt zwischen Kantonstrasse und Eisenbahn – ein hoher Bau würde weder die Sicht anliegender Grundstücke einschränken noch das Ortsbild gross verändern. Der sich auf dem Grundstück befindende Wald könnt von der Gemeinde als Ersatz aufgeforstet werden.	Nicht berücksichtigen Das genannte Grundstück befindet sich an sehr peripherer Lage, ausserhalb des weitgehenden bebauten Gebiets und ohne gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Diese Lage eignet sich folglich nicht für eine Einzonung. Auch mit einer Einzonung würde nur eine kleine nutzbare Fläche verbleiben, da das Grundstück durch den Wald- und Strassenabstand stark eingeschränkt wird. Auf eine Einzonung wird folglich verzichtet.
39	Gemeinde Unterägeri	Die Unterlagen zur Nutzungsplanung nehmen wir zur Kenntnis und haben dazu keine Bemerkungen.		Kenntnisnahme
40	Stadt Zug	Die Ausscheidung der gemeindeübergreifenden Gewässerräume ist gemeindeübergreifend zu koordinieren und abzustimmen.	Die Gewässerraumfestlegung ist nicht Bestandteil der am 17. Februar 2025 beschlossenen Unterlagen für die öffentliche Auflage Walchwil. Der Tilibach, der Lotenbach und der Hafenbach grenzen an die Gemeinde Walchwil. Die Ausscheidung der Gewässerräume wird in der Stadt Zug und in der Gemeinde Walchwil durch unterschiedliche Fachplanungsbüros bearbeitet. Damit die Gewässerräume einheitlich festgelegt werden können, ist eine Koordination notwendig.	Kenntnisnahme

-  Berücksichtigen.
-  Teilweise berücksichtigen.
-  Nicht berücksichtigen.
-  Kenntnisnahme.
-  Nicht Gegenstand der Planung.