

[ TRAKTANDEN 2020 ]

Dienstag  
28. Januar  
20.00 Uhr  
AEGERIHALLE

# Gemeindeversammlung 2020

# KORPORATION

# UNTERÄGERI



## Titelbilder

Oben: Blick über die Furen

Unten: Zigermoos in der Morgensonne

# Inhalt

Traktanden	Seite
<b>1</b> Protokoll der Gemeindeversammlung vom 20. Mai 2019	5
<b>2</b> Baukredit für neue Heizzentrale Rain mit Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen	9
<b>3</b> Kauf- und Tauschvertrag mit der Anton Styger AG	18
<b>4</b> Pilotprojekt Besucherlenkung für das Naherholungsgebiet «Allmig»	22

› Berichte und Anträge werden den Korporationsgenossinnen und Korporationsgenossen, soweit uns die Adressen bekannt sind, zugestellt. Die Gemeindevorlagen liegen auch auf der Korporationskanzlei auf, wo weitere Exemplare bezogen oder angefordert werden können. Weiter sind die Traktanden auf der Website der Korporation Unterägeri einsehbar und können heruntergeladen werden.

› Ausserhalb des Kantons Zug wohnhafte Korporationsgenossinnen und Korporationsgenossen erhalten die Gemeindevorlage ebenfalls zugestellt, wenn sie sich bei der Korporationskanzlei anmelden. Wenn Sie jemanden kennen, der an unserer Gemeindevorlage interessiert ist, geben Sie uns bitte Namen und Adresse bekannt.

---

Unterägeri, 17. Dezember 2019

**Korporationsrat Unterägeri**

---



---

# Korporationsrat

Rat	Ressort	im Amt seit
Gerhard Iten-Fuchs Präsident	Allgemeine Verwaltung/Finanzwesen	2005
Remo Iten Vizepräsident	Liegenschaftswesen	2009
Franz Iten-Iten	Land- und Strassenwesen	2013
Reto Iten-Schmid	Wasserversorgung	2013
Guido Iten-Meier	Forstwesen	2016
Thomas Hess-Brauer	Korporationsschreiber	2001
<b>Rechnungsprüfungskommission</b>		
Matthias Iten-Brunner Präsident		2017
Brigitte Müller		2015
Gaby Iten-Merz		2017
<b>Abteilungsleiter</b>	<b>Ressort</b>	
Roman Merz	Förster/Betriebsleiter	2012
Markus Hugener	Brunnenmeister	2008
Remo Kryenbühl	Bauleiter	2019
<b>Stipendienkommission</b>		
Gerhard Iten-Fuchs Präsident		2005
Lucia Hugener-Etter Aktuarin		2001
Maria Iten-Schnieper		2006
Benedikt Iten-Binzegger		1989
Patrick Iten-Huwiler		2009
André Müller-Hug		2018

---

## Adresse

**Korporation Unterägeri, Zugerbergstrasse 32, 6314 Unterägeri**

**Telefon** 041 754 52 70 **Fax** 041 754 52 79 **Öffnungszeiten:** 8.00 – 11.45 Uhr / 13.30 – 17.00 Uhr

**E-Mail:** [info@korporation-unteraegeri.ch](mailto:info@korporation-unteraegeri.ch) **Website:** [www.korporation-unteraegeri.ch](http://www.korporation-unteraegeri.ch)

---

## Traktandum I

# Genehmigung Protokoll 20. Mai 2019

Datum: Montag, 20. Mai 2019  
Ort: 20.00 Uhr, AGERIHALLE, Unterägeri  
Stimmberechtigte: 199 stimmberechtigte Korporationsbürgerinnen und Korporationsbürger sind anwesend.  
Stimmenzähler: Frau Bianca Arloff, Acherweg 1, 6314 Unterägeri  
Herr Marvin Müller, Bühlstrasse 37, 6314 Unterägeri  
Herr Thomas Heinrich, Grossmatt 51, 6314 Unterägeri  
Herr Job Müller-Iten, Bühlstrasse 45, 6314 Unterägeri  
Gäste: Herr Maurus Bühlmann, UNIT Architekten Hergiswil NW  
Architekt und Planer Bebauungsplan Zimel und ausführender Architekt «Cluster Nord»  
Herr Urs Zumbühl, dipl. Arch. ETH/SIA, und Herr Alfons Heggli, dipl. Arch. HTL,  
Zumbühl & Heggli Architekten, ausführende Architekten Gadenhaus Bommerhüttli

### Sehr geehrte Damen und Herren

› Die Korporationsgemeindeversammlung vom 20. Mai 2019 hat folgende Geschäfte behandelt und Beschlüsse gefasst:

#### 1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018

Das Protokoll wird mit dem Dank an den Ersteller einstimmig genehmigt.

#### 2. Rechnung 2018

Ohne weitere Diskussion und nach dem Verlesen des Antrages der Rechnungsprüfungskommission beschliesst die Gemeindeversammlung:

- 1. Die Rechnung 2018 wird einstimmig genehmigt.
- 2. Auf Antrag des Korporationsrates beschliesst die Versammlung, ohne Gegenstimme:  
CHF 50 000.00 Rückstellung für Strassenverbesserungen; CHF 400 000.00 Rückstellung für Bauvorhaben; CHF 15 000.00 für Personal; CHF 70 000.00 Rückstellung Naherholungsgebiete; CHF 180 000.00 Einlage in Allmendlandfonds; CHF 10 000.00 für Abschreibung Sanierung Hölistrasse, CHF 10 000.00 für Abschreibung Sanierung Schönalpstrasse, CHF 10 000.00 für Abschreibung Tankfalle Sibirboden, CHF 13 000.00 für Abschreibung Brücken Hürital und Alplibach, CHF 20 000.00 für Abschreibung Untere Rämselfbrücke; CHF 25 000.00 für Sanierung Küche Waldhütte Sibirboden; CHF 5 000.00 Beitrag neue Eingangstüre Nollenstübli Skilift Nollen und einen Korporationsnutzen 2019 (Geschäftsjahr 2018) von CHF 130.00 auszurichten, sowie CHF 84 971.18 auf die neue Rechnung vorzutragen.

#### 3. Voranschlag 2019

Ohne Diskussion und ohne Gegenstimme beschliesst die Gemeindeversammlung nach dem Verlesen des Antrages der Rechnungsprüfungskommission:

- 1. Dem Voranschlag 2019, der mit einem Mehrertrag von CHF 698 200 abschliesst, wird zugestimmt.

#### 4. Kreditbegehren Sanierung Quellfassung Äberligsrusen

Ohne Diskussion und ohne Gegenstimme beschliesst die Gemeindeversammlung:

- 1. Für die Sanierung der Quellfassung Äberligsrusen wird ein Kredit von CHF 190 000.00 inkl. MwSt. bewilligt.
- 2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm die hierfür erforderlichen Vollmachten erteilt.

### 5. Kreditbegehren für die Sanierung der Löcherenstrasse

Ohne Diskussion und ohne Gegenstimme beschliesst die Gemeindeversammlung:

- 1. Dem Korporationsrat wird für die Sanierung der Löcherenstrasse, Abschnitt Stirzelbächliweg bis Steibrüchli, ein Kredit von CHF 235 000.00 inkl. MwSt. bewilligt.
2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm die hierfür erforderlichen Vollmachten erteilt.

### 6. Baukredit für Bau eines Mehrfamilienhauses mit Anteil Tiefgarage, Baufelder 9A und 9B, «Cluster Nord», Bebauungsplan Zimel

Markus Betschart, Sprungstrasse 11b, äussert sich positiv zum vorliegenden Vorprojekt und stellt fest, dass der vorliegende Wohnungsmix eine gute Durchmischung von Familien- und Paarhaushalten zulässt. Leider fehlen eine oder zwei 5-Zimmerwohnungen.

Die Bausumme von CHF 9 Mio. stellt eine hohe Bausumme dar. Markus Betschart ist der Meinung, die Korporationsverwaltung und der Korporationsrat seien mit vielseitigen Arbeiten gut ausgelastet, weshalb man ein solches Projekt an Korporationsbürger mit entsprechenden Berufs- und Fachkompetenzen delegieren, damit die Verantwortung breiter abgestützt werden könnte.

Die Korporation kann über den wertvollen Werkstoff «Holz» verfügen. So ist es nachvollziehbar, dass mit richtigen Bauprozessen im Vergleich zu herkömmlichen Bautechniken keine Mehrkosten beim Bau mit Holz anfallen müssen. Zudem wird der Korporationsbürger gewillt sein, ein solches Projekt mit Schweizer Holz zu realisieren, damit künftig nicht mehr über sinkenden Holzverbrauch gejammert werden muss.

Damit auch eine energetische Nachhaltigkeit ausgewiesen werden kann, ist eine Zertifizierung nach Minergie A sinnvoll. Mit diesem Label kann ein ausgewogenes Projekt entwickelt werden, weil die Zertifizierung alle Parameter des Baus berücksichtigt. Zusammen mit der angedachten Energieverbrauchsgemeinschaft (Traktandum 9) entsteht ein Potential, was auch in den neuen Energievorschriften 2020 «MuKen» vorgeschrieben werden wird.

Die Korporation Unterägeri sollte günstigen Wohnraum realisieren, der unter dem ortsüblichen Niveau zu liegen kommt. Gleichzeitig soll eine angemessene Rendite erzielt werden, weshalb eine ausgeglichene Gesamtlösung angestrebt werden muss. Es müssen deshalb bereits jetzt Gedanken zur Höhe des Baukredits gemacht werden.

Es werden folgende Anträge gestellt:

- 1. Es soll eine fünfköpfige Baukommission aus vier Korporationsbürgern mit Fachkompetenzen in den Bereichen Tiefbau, Holzbau, Haustechnik, Innenausbau und einer Vertretung aus dem Korporationsrat gebildet werden. Damit kann das vorhandene Wissen und die Erfahrung von den Korporationsbürgern beim Projekt «Cluster Nord» eingebracht werden und die Verantwortung für den Baukredit breiter abgestützt werden. Die Baukommission wird mit der Realisation eines Holzbaus beauftragt und mit allen notwendigen Kompetenzen ausgestattet werden, das Projekt möglichst wirtschaftlich umzusetzen.
2. Der Neubau «Cluster Nord» soll nachhaltig und kosteneffizient gebaut werden, weshalb die Baukommission folgende zusätzlichen Aufträge umsetzen muss:
  - Realisation mit zertifiziertem Schweizer Holz
  - Umsetzung des Energiestandards Minergie AG
  - Mietzinse wesentlich unter dem ortsüblichen Niveau
  - Neubau muss nach wirtschaftlichem Aspekt bewertet werden
  - Gesamtkostendach von CHF 8.85 Mio. als Holzbau, wobei die Baukommission beauftragt wird, einen Planungs- und Bauprozess umzusetzen, der weitere Einsparungen ermöglicht

Maurus Bühlmann, UNIT Architekten AG, Hergiswil NW, macht ein paar ergänzende Ausführungen zum vorliegenden Projekt. Die Arbeiten der Planer (u.a. Holzbauingenieur und Landschaftsarchitekt) sind schon weit gediehen. Auch wurden bereits Grundsatzdiskussionen zur Energieeffizienz geführt. Da der Neubau angrenzend an die Sprungstrasse und die Ahornstrasse realisiert wird, ist auch eine kontrollierte Lüftung des 14-Familienhauses geplant. Auf den Dachflächen werden PV-Panels realisiert. Der Kostenvoranschlag beruht auf den umfangreichen Kostenerfahrungen der UNIT Architekten.

Manuela Häusler, Neuschellstrasse 3a, erkundigt sich nach den Mietzinsen für diese Wohnungen.

KP Gerhard Iten führt aus, dass die Korporation in den letzten 50 Jahren verschiedene Mietwohnungen realisiert hat. Mit Stolz dürfe zum Ausdruck gebracht werden, dass alle Wohnungen unter dem ortsüblichen Mietzins vermietet werden.

Abstimmung Anträge Markus Betschart, Patrick Iten und Dominik Iten:

Die Anträge werden grossmehrheitlich abgelehnt.

Ohne weitere Diskussion beschliesst die Gemeindeversammlung einstimmig:

- 1. Dem Korporationsrat wird für den Bau eines Mehrfamilienhauses in Holz, mit Anteil Tiefgarage, auf den Baufeldern 9A und 9B, ein Baukredit in der Höhe von CHF 9 186 000.00 (inkl. MwSt.) erteilt.
- 2. Der Bau der Tiefgarage und der Bau des Mehrfamilienhauses wird mit den Mitgliedern des Baukonsortiums «Cluster Nord» koordiniert und realisiert.
- 3. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm die hierfür erforderlichen Vollmachten erteilt.

## 7. Projektierungskredit Neubau Heizzentrale Rain mit dazugehörigem Gewerbebau und Wärmeverbund Zimel

Ruedi Hess, Hinterwald 4, befürwortet die Idee einer Heizzentrale Rain mit dem Wärmeverbund Zimel. Sowohl der Ort der Anlagen als auch der Zeitpunkt der Projektierung sind aus seiner Sicht gut gewählt.

Die Korporation Unterägeri hat eine lange Tradition und grosse Erfahrung mit Schnitzelheizungen. So hat man in den letzten Jahren durchschnittlich 7 500 m<sup>3</sup> Schnitzelholz aus dem eigenen Wald genutzt und erfolgreich, das heisst gewinnbringend, vermarktet.

Das Potential an Energieholz aus dem Korporationswald ist nach Auskunft von Fachleuten allerdings mindestens doppelt so hoch wie aktuell genutzt. Und die Menge wird mit zunehmendem Laubholzanteil künftig noch steigen.

Basierend auf der vorliegenden Projektierungsabsicht besteht eine ausgezeichnete Ausgangslage, um eine Gesamtschau vorzunehmen.

Die Gebiete Rain und Zimel sind grösstenteils unverbaut: Es hat also noch genügend Fläche für den Bau einer grösseren Heizzentrale. Wenn die Korporation in Zukunft die gesamte Menge an verfügbarem Holz umsetzen will, muss allerdings zuerst bekannt sein, ob die projektierte Heizzentrale und der geplante Wärmeverbund genügend gross sind – oder dann wenigstens ausbaufähig.

Künftig sollen nicht nur Neubauten im Gebiet Zimel aus der neuen Heizzentrale beheizt werden. Es geht auch darum, dass bestehende Bauten, wo Ölheizungen in den nächsten Jahren zwingend ersetzt werden müssen, neu an den geplanten Wärmeverbund anzuschliessen. Aus diesem Grund muss eine umfassende Prüfung der Dimension der neuen Heizzentrale geklärt werden.

Ruedi Hess stellt den Antrag, dass eine fundierte Prüfung eines grösseren Wärmeverbundes geprüft werden soll, damit für künftige Entwicklungen am geplanten Standort der Heizzentrale auch wirklich genug Platz vorhanden ist.

Abstimmung über den Zusatzantrag:

Der Zusatzantrag von Ruedi Hess für die Überprüfung eines grösseren Wärmeverbundes wird grossmehrheitlich angenommen.

Ohne weitere Diskussion und ohne Gegenstimme beschliesst die Gemeindeversammlung:

- 1. Dem Korporationsrat wird für die Projektierung einer neuen Heizzentrale Rain mit Gewerbebau ein Projektierungskredit von CHF 150 000.00 (inkl. MwSt.) erteilt.
- 2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm die hierfür erforderlichen Vollmachten erteilt.

## 8. Globalkredit für Investitionen zugunsten Nahwärmeverbund bestehender Heizzentralen

Ohne weitere Diskussion beschliesst die Gemeindeversammlung einstimmig:

- 1. Die Korporationsgemeindeversammlung bewilligt einen Globalkredit von CHF 400 000.00 für kleinere Netzerweiterungen oder Netzanpassungen in den verschiedenen Nahwärmeverbänden der Korporation Unterägeri, gültig bis 31. 12. 2020, gemäss Bericht.
- 2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm die hierfür erforderlichen Vollmachten erteilt.

### 9. Startkapital für die Gründung einer Eigenverbrauchsgemeinschaft Zimel (EVGZ)

Ohne weitere Diskussion beschliesst die Gemeindeversammlung einstimmig:

- 1. Die Korporationsgemeindeversammlung bewilligt einen Kredit von CHF 80 000.00 für die Gründung und den Aufbau einer Eigenverbrauchsgemeinschaft Zimel.
- 2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm die hierfür erforderlichen Vollmachten erteilt.

### 10. Baukredit für Umbau und Revitalisierung Gadenhaus Bommerhüttli

Ohne weitere Diskussion beschliesst die Gemeindeversammlung mit zwei Gegenstimmen:

- 1. Dem Korporationsrat wird für den Umbau des Gadenhauses Bommerhüttli ein Kredit von CHF 1 900 000.00 (inkl. MwSt.) erteilt.
- 2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm die hierfür erforderlichen Vollmachten erteilt.

### 11. Projektierungskredit für die Planung eines Moduls im KMU-Park Helgenhüsli

Ohne weitere Diskussion beschliesst die Gemeindeversammlung mit drei Gegenstimmen:

- 1. Die Korporationsgemeindeversammlung bewilligt einen Projektierungskredit von CHF 50 000.00 (inkl. MwSt.) für die Planung und Erarbeitung eines Moduls im KMU-Park Helgenhüsli.
- 2. Der Korporationsrat wird mit dem Vollzug beauftragt, und es werden ihm die hierfür erforderlichen Vollmachten erteilt.

#### Motionen:

keine Motionen

#### Interpellationen:

keine Interpellationen

#### Auflage des ausführlichen Protokolls

Das ausführliche Protokoll ist vom Korporationsrat geprüft und als richtig befunden worden. Es ist in der Korporationskanzlei zur Einsicht aufgelegt. Die Gemeindeversammlung hat über die Genehmigungs- und Abänderungsanträge zum Protokoll zu beschliessen.

---

Unterägeri, 17. Dezember 2019

#### **Namens des Korporationsrates**

**Der Präsident:** Gerhard Iten

**Der Schreiber:** Thomas Hess

---



## Traktandum II

# Baukredit für Neubau Heizzentrale Rain mit Industrie-, Gewerbe- und Büroflächen und Wohnanteile

## Sehr geehrte Damen und Herren

Die Korporation Unterägeri beschäftigt sich seit Jahrzehnten intensiv mit dem Bau und Betrieb von Heizzentralen und angehängten Nahwärmeverbänden. So konnten in den letzten Jahren kleinere und grössere Heizzentralen in der Schwelli, in der Chiematt und im Calanda realisiert werden.

Für den Ersatz der mittlerweile 30-jährigen Heizzentrale Schwelli wurden in den letzten Jahren verschiedene Projektierungskredite eingeholt, um künftig ab der Heizzentrale Schwelli auch das neue Baugebiet innerhalb des Perimeters «Bebauungsplan Zimel» zu beheizen. Da die Korporation über genügend eigenes Brennholz verfügt, hat der Korporationsrat entschieden, künftig auf die Verbrennung von Heizöl ganz zu verzichten.

Weil die Räumlichkeiten der heutigen Heizzentrale Schwelli zu enge Platzverhältnisse aufweisen, wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. Mai 2019 ein Projektierungskredit für den Neubau einer Heizzentrale «Rain» (Gewerbezone) mit dazugehörigen Gewerbeflächen und einem umfassenden Wärmeverbund eingeholt.

### ■ Planungsauftrag an die Strüby Holzbau AG

Der Korporationsrat hat der Strüby Holzbau AG, Seewen SZ, den Auftrag erteilt, für den Standort «Gewerbezone Rain» eine Heizzentrale mit Gewerbe-, Büro- und Wohnraum zu planen. Mit der umfassenden technischen Planung der Heizzentrale «Rain» wurde die Alfred Meier Haustechnik AG, Unterägeri, beauftragt. Die Dimensionen der neuen Heizzentrale und das potentielle Leitungsnetz des Wärmeverbundes Rain wurde zusammen mit Herrn Gregor Lutz, Holzenergie Schweiz, Zürich, erarbeitet.



Visualisierung Gewerbebau Rain mit Heizung (Ostansicht)

■ **Korporationseigene Parzelle in der Gewerbezone**

Im November 2019 konnte die 1. Bauetappe der Erschliessung (Strasse mit Wendehammer) der neuen Gewerbezone «Rain» fertiggestellt werden. Die Korporation ver-

fügt nun oberhalb der Erweiterung Rainstrasse über eine eigene erschlossene Bauparzelle, auf der die Planungen für die Heizzentrale, Gewerbe- und Büroflächen und Wohnraum ausgeführt wurden.

■ **Das Projekt**



Grundriss für den Gewerbebau mit Heizung an der neuen Erschliessungsstrasse Gewerbezone Rain

Das Kernstück des neuen Gewerbebaus bildet sicher die grosse Heizzentrale im Untergeschoss. Die Schnitzelsilos werden parallel zur Erweiterung der Rainstrasse platziert, damit die Anlieferung der Schnitzel speditiv und unkompliziert durchgeführt werden kann.

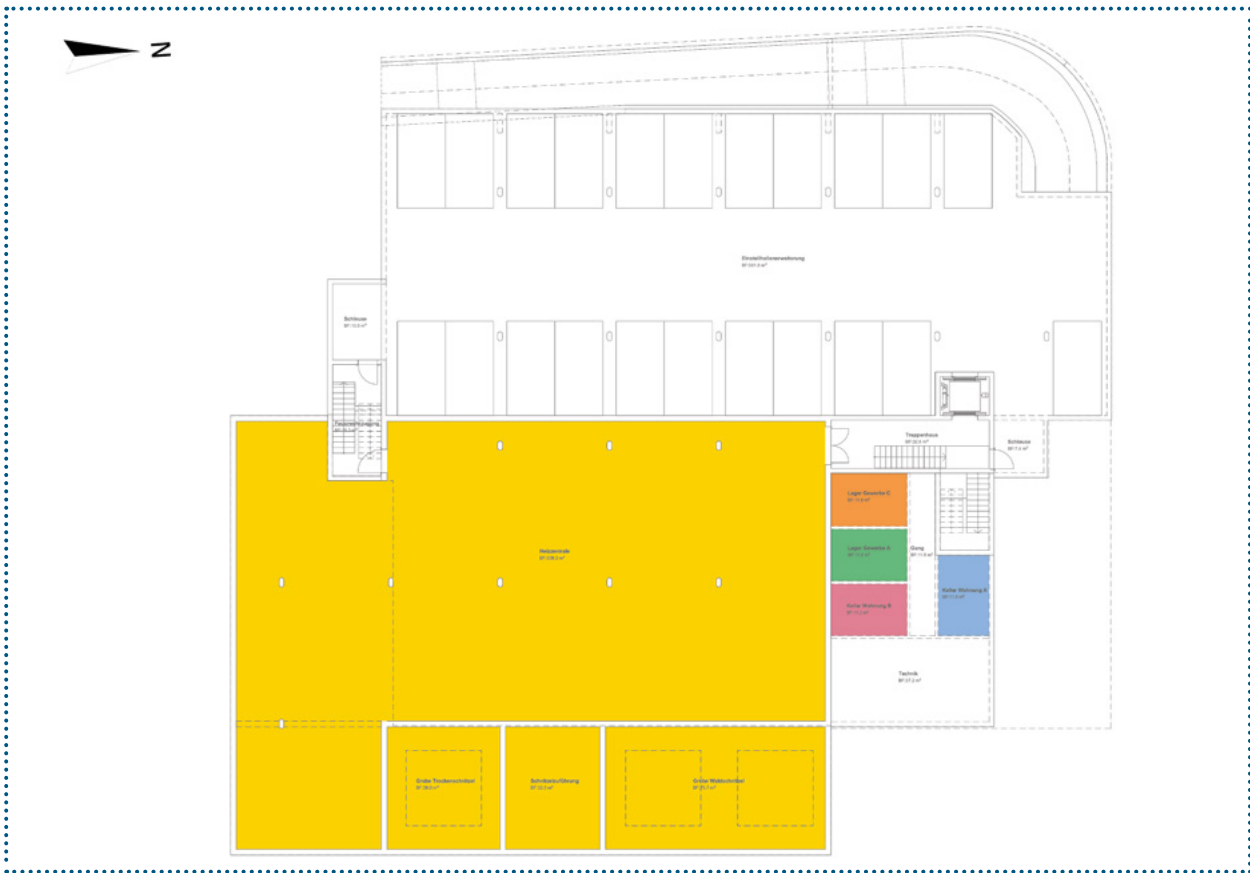
Der zweigeteilte Gewerbebau A+B macht es möglich, dass verschiedene Gewerbebetriebe nebeneinander optimal funktionieren können.

Da die alten Gewerbezone über zu wenig Parkflächen verfügt, wird darauf geachtet, dass im Bereich des neuen Gewerbebaus genügend Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können. Im westlichen Teil des Untergeschosses befindet sich eine Einstellhalle mit 22 Parkplätzen. Links und rechts des Treppenhauses befinden sich die gedeckten Parkflächen für die Hauptmieter. Auf dem grosszügigen Vorplatz unterhalb der Militärbaracke Helgenhüsli befinden sich genügend Aussenparkplätze. Im vorliegenden Projekt sind grössere zusammenhän-

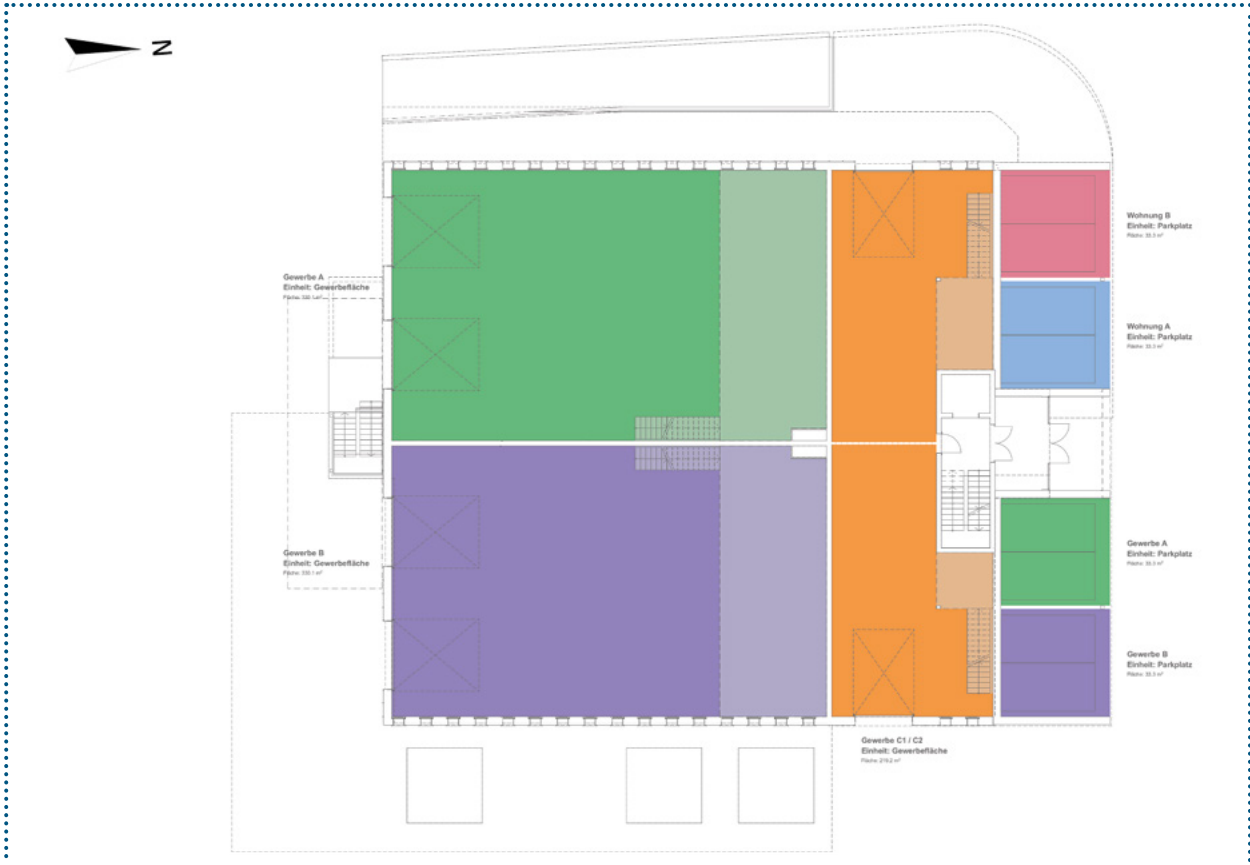
gende Gewerbe- und Büroflächen geplant. Diese sind dann je nach Nachfrage und Bedürfnissen in verschiedene kleinere Einheiten unterteilbar.

Durch das gezielte Platzieren des Treppenhauses konnten alle Anforderungen betreffend Brandschutz und maximale Nutzfläche pro Geschoss erreicht werden. Das Gebäude wurde in den Gewerbebau A und den Gewerbebau B unterteilt. Somit kann die Nutzung flexibel von minimal vier bis maximal zwölf Gewerbe- und Büroräumlichkeiten eingeteilt werden. Dies entspricht Nutzflächen zwischen 80 m<sup>2</sup> bis 700 m<sup>2</sup>.

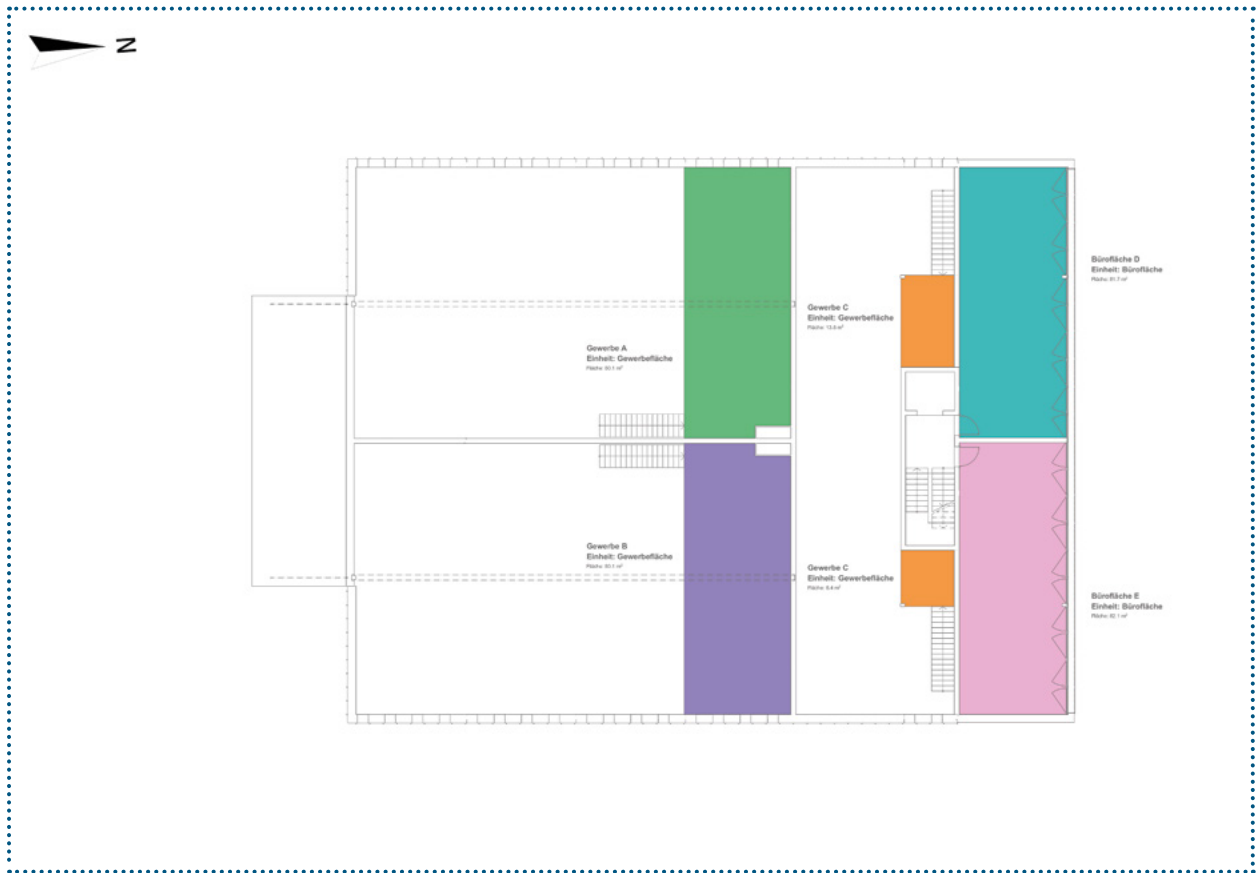
Mit ersten interessierten Gewerbebetrieben wurden bereits Gespräche geführt.



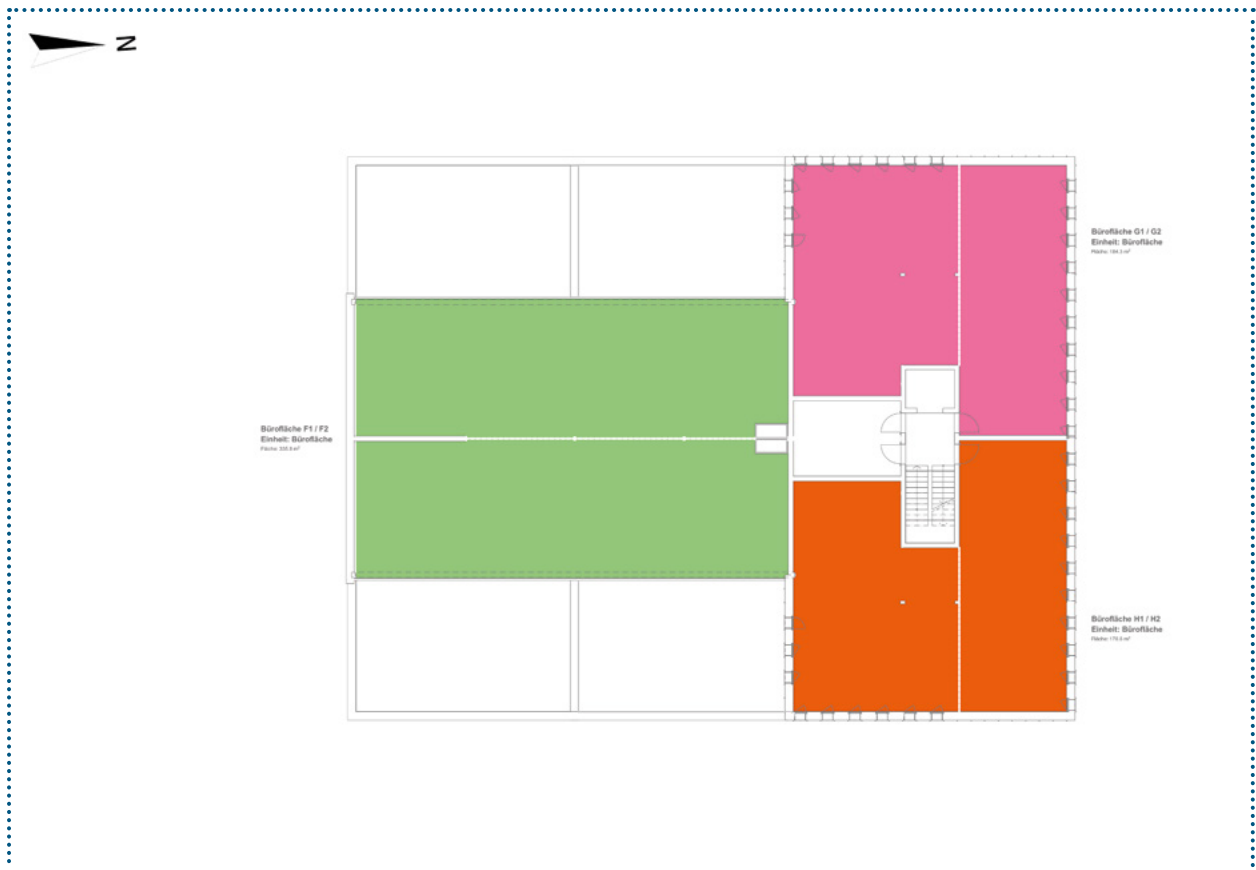
Aufteilungsplan Untergeschoss



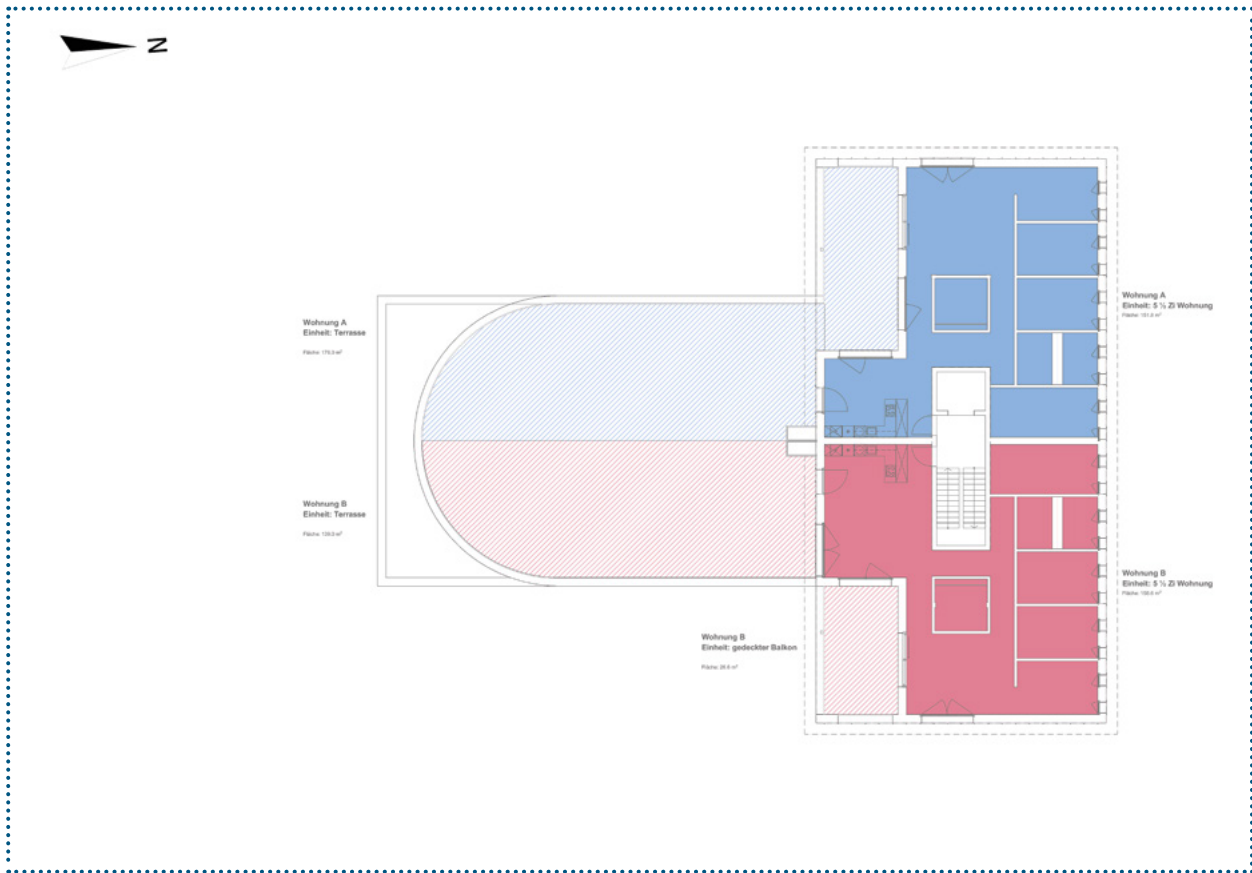
Aufteilungsplan Erdgeschoss



Aufteilungsplan 1. Obergeschoss



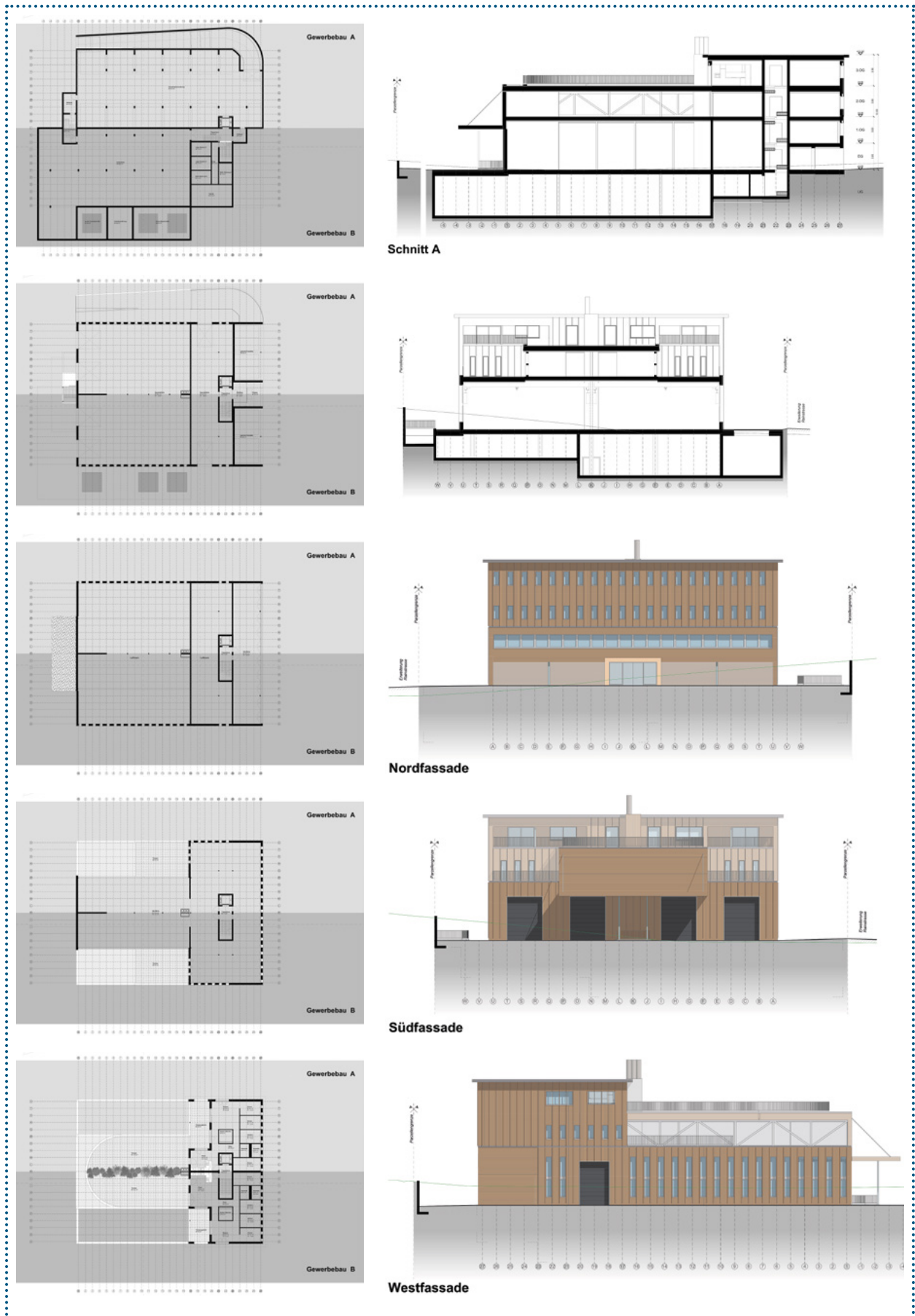
Aufteilungsplan 2. Obergeschoss



Aufteilungsplan 3. Obergeschoss



Visualisierung Gewerbebau Rain (Nordansicht)



*Gewerbbau Rain: Grundrisse, Schnitte und Fassaden*

Die Gewerbehallen (Parterre) erstrecken sich auf zwei Geschosse und können somit mit entsprechenden Hallenkränen ausgestattet werden.

Die südorientierten Wohnungen im Attika überzeugen mit einer ausgezeichneten Aussicht und Besonnung. Im Osten ist der Blick auf das Dorf frei. Im Westen sieht man direkt ins angrenzende Naherholungsgebiet.

Die Tragwerke Wand, Decke, Dach, die Gebäudehülle wie auch die Fassaden werden vorwiegend mit Zuger Holz erstellt. Für den Holzbau in der Gewerbezone werden 675 m<sup>3</sup> Holz aus Zuger Wäldern verbaut. Die Fassade weist eine vertikale Struktur auf, welche die Gliederung der Büros widerspiegelt. Die flexible Nutzung der Büroeinheiten für Einzel-, Kombi- oder auch Grossraumbüros ist gewährleistet.

## ■ Wärmeverbund «Rain»

### I. Ausbaupriorität ■

Baugebiet Zimel, Schwelli, KMU-Park, Gewerbezone Rain

### II. Ausbaupriorität ■

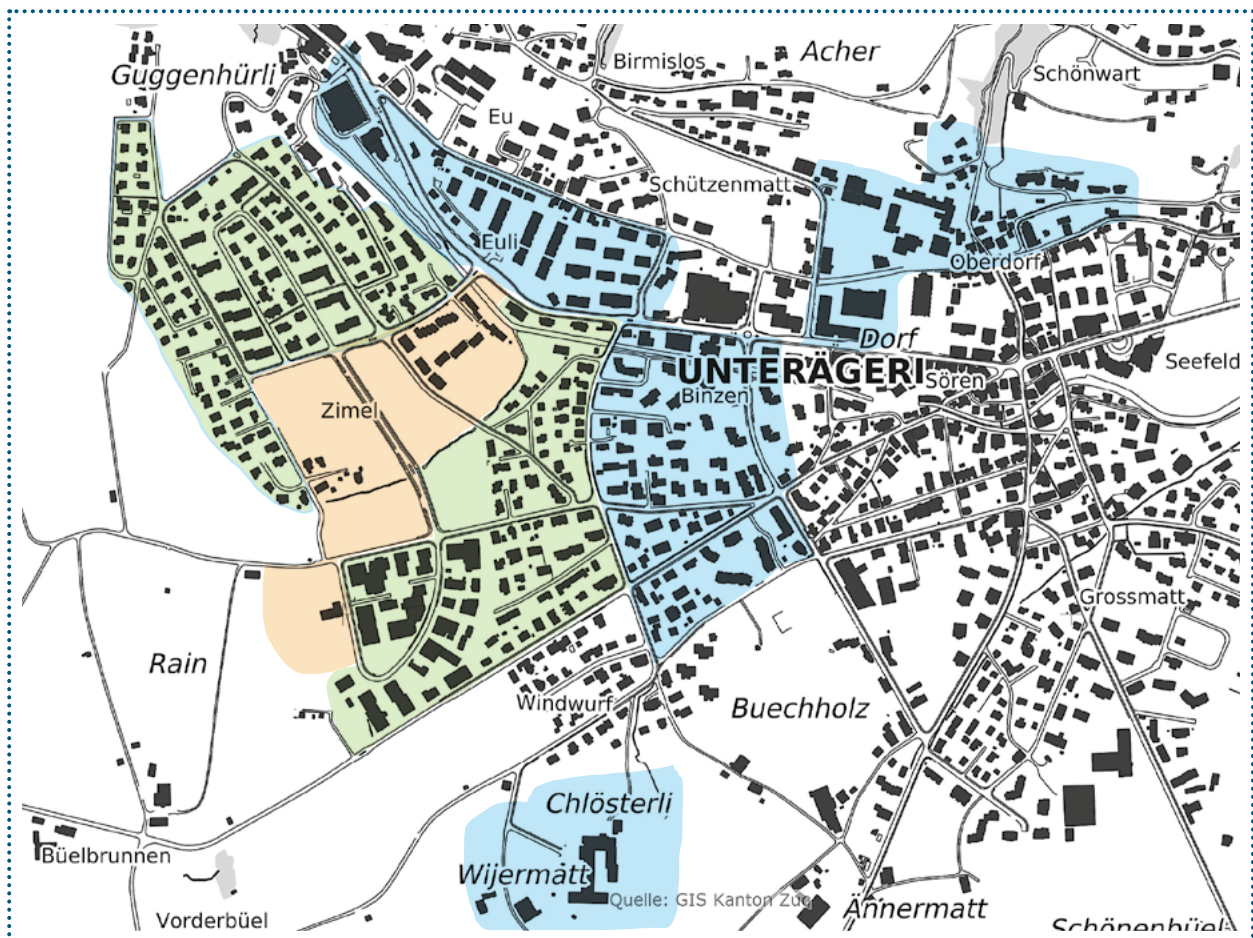
Bestehende Gewerbezone, Maihof, Rainstrasse, Zimmelhof, Weststrasse, Furrenstrasse, Zimmelstrasse, Sprungstrasse

### III. Ausbaupriorität ■

Neuschell, Binzen, Ersatz Heizzentrale Calanda

### Optionen (z.T. schon vorgeprüft) ■

- Erschliessung Altersheim Chlösterli
- Erschliessung Spinnereien Ägeri
- Überbauungen «Euli» und «Bödl»
- Ersatz Heizzentrale «Chilematt»



Wärmeverbund Rain mit Ausbauprioritäten und Optionen

Für den Bau einer Wärmeleitung ist es von Bedeutung, dass vor allem im Endbereich der Leitung ein grösserer Verbraucher angeschlossen werden kann, damit die Wärmeleitung wirtschaftlich und effizient betrieben werden kann.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen kann nicht jede Liegenschaft zu den gleichen Konditionen an den Wärmeverbund «Rain» angeschlossen werden. Die Korporation bemüht sich, potentiellen Wärmebezügern faire Offerten zu unterbreiten. Über einen definitiven Anschluss an den Wärmeverbund wird abschliessend die Korporation befinden.

Da sich der Ausbau des Wärmeverbundes «Rain» über einige Jahre hinwegziehen wird, wird der Leitungsbau über einen Globalkredit finanziert werden. Damit ist gewährleistet, dass Wärmebezügler ohne zeitliche Verzögerung an den Wärmeverbund angeschlossen werden können.

Jährlich wird zu diesem Globalkredit Rechenschaft abgegeben und Zwischenabrechnungen erstellt.

#### ■ Heizzentrale «Rain»

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. Mai 2019 wurde ein Zusatzantrag für die Überprüfung eines grösseren Wärmeverbundes (genug Platz für Heizkessel mit Ausbaukapazität) und die Planung eines über das Gebiet Zimel hinausgehenden Wärmeverbunds grossmehrfach angenommen.

Zusammen mit Holzenergie Schweiz wurde die Dimension und das Potential des Wärmeverbundes «Rain» ganzheitlich erörtert und entsprechende Ausbauprioritäten des weitläufigen Leitungsnetzes festgelegt.

Die geplante Heizzentrale «Rain» bietet Platz und Reserve für total vier grosse Heizkessel mit modernster Filtertechnologie, Wärmerückgewinnung, Entschwadung und entsprechenden Wasserspeichern. Die Heizzentrale wird etappiert ausgebaut. Die Reserveräumlichkeiten werden aber schon vorgängig erstellt, damit die Gewerbebetriebe zu einem späteren Zeitpunkt nicht durch Bauarbeiten beeinträchtigt werden.

#### Prüfung einer Option für die Herstellung von Pflanzenkohle

Die Heizzentrale «Rain» bietet Platz für total vier Holzheizkessel. Der Korporationsrat könnte sich vorstellen, mit unseren Holzschnitzeln nicht nur Wärme zu erzeugen, sondern auch wertvolle Pflanzenkohle zu produzieren. Diese Anlage funktioniert nach dem trockenen Karbonisierungsprinzip. Der Schnitzel gelangt über eine Dosiereinrichtung in die Reaktoren mit einer Prozesstemperatur von 500–600°C. Die Holzschnitzel werden unter Luftabschluss nicht verbrannt, sondern verkohlt – karbonisiert.

Die Pyrolyse-Gase verbrennen anschliessend in einem Brenner bei bis zu 1'100°C vollständig. Dabei entstehen sehr geringe Abgasemissionen, die mit anderen Verfahren nicht zu realisieren sind. Die dabei gewonnene Wärme beheizt nicht nur die Reaktoren, sondern wird gleichzeitig für die Erzeugung von Wärme verwendet. Gerade erst hat die Familie Keiser aus Neuheim den renommierten Agropreis 2019 für die innovative Herstellung von Pflanzenkohle erhalten. Ein verheissungsvolles Produkt, denn mit Pflanzenkohle kann CO<sub>2</sub> längerfristig im Boden gespeichert werden.

Ergänzende Informationen siehe: [www.verora.ch](http://www.verora.ch) und [www.pyreg.de](http://www.pyreg.de)

#### Kostenvoranschlag für den Neubau Heizzentrale Rain mit Reservefläche plus Tiefgarage, Industrie-, Gewerbe, Büroflächen und Wohnraum

Vorbereitungsarbeiten	CHF	427 000.00
Gebäude inkl. Heizzentrale und Tiefgarage mit Gewerbebau in Holz	CHF	6 977 000.00
Umgebung	CHF	333 000.00
Baunebenkosten	CHF	812 000.00
Reserve	CHF	50 000.00
Total exkl. MwSt.	CHF	8 599 000.00
7.7 % MwSt./Rundung	CHF	663 000.00
<b>Total inkl. MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b>9 262 000.00</b>



**Kostenvoranschlag Heizzentrale Rain**

Holzheizkessel (Trockenschnitzel) Basis 450 kW (Offerte Schmid AG)	CHF	357 000.00
Holzheizkessel (Grünschnitzel) Basis 1 200 kW (Offerte Schmid AG)	CHF	952 000.00
Heizungsverteilung mit Speicher 22 500 Liter	CHF	225 000.00
Kamine	CHF	125 000.00
Lüftung (Zuluft, Gärgaslüftung, Entschwadung)	CHF	60 000.00
Elektroarbeiten	CHF	45 000.00
Diverses und Unvorhergesehenes	CHF	123 000.00
Projekt/Planung/Baubegleitung	CHF	226 000.00
Total exkl. MwSt.	CHF	2 113 000.00
7.7% MwSt./Rundung	CHF	163 000.00
<b>Total inkl. MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b><u>2 276 000.00</u></b>

**Kostenvoranschlag für Leitungsbau  
Fernleitungen inkl. Grabenbau**

Leitungsbau für Zimel, Schwelli, KMU Park, 1 822 Meter Wärmeleitungen	CHF	1 507 300.00
Wärmezähler	CHF	117 500.00
Elektroarbeiten	CHF	17 000.00
Provisorien	CHF	105 000.00
Diverses und Unvorhergesehenes (7%)	CHF	122 000.00
Projekt/Planung/Bauleitung	CHF	224 000.00
Total exkl. MwSt.	CHF	2 092 800.00
7.7% MwSt./Rundung	CHF	161 200.00
<b>Total inkl. MwSt.</b>	<b>CHF</b>	<b><u>2 254 000.00</u></b>

**Antrag:**

Die Korporationsgemeindeversammlung vom 28. Januar 2020 beschliesst:

1. Für den Bau des Gewerbebaus Rain, inkl. Bau der Heizungsräumlichkeiten, Schnitzsilos, Tiefgarage, Industrie-, Gewerbe-, Büro- und Wohnflächen wird ein Baukredit in der Höhe von CHF 9 262 000.00 inkl. MwSt. bewilligt.
2. Für den Ausbau der Heizzentrale «Rain» plus Schnitzsilos wird ein Baukredit in der Höhe von CHF 2 276 000.00 inkl. MwSt. bewilligt.
3. Mit der Genehmigung des Kredits für den Ausbau der Heizzentrale «Rain» entfallen die bereits bewilligten Kredite für den Ersatz der Heizzentrale «Schwelli», den Neubau der Heizzentrale «Zimel» und Anpassungen Wärmeverbund «Zimel» in der Höhe von total CHF 2 176 525.00 inkl. MwSt.
4. Für den Leitungsbau des Wärmeverbundes «Rain» wird ein Globalkredit von CHF 1 500 000.00 inkl. MwSt. bewilligt, gültig für anstehenden Netzausbau 2020–2023.
5. Für ergänzende Abklärungen für den Einbau eines Ofens für die Herstellung von Pflanzenkohle wird ein Projektkredit von CHF 50 000.00 bewilligt.
6. Vollzug durch den Korporationsrat.

Unterägeri, 17. Dezember 2019

**Namens des Korporationsrates**

**Der Präsident:** Gerhard Iten

**Der Schreiber:** Thomas Hess

Traktandum III

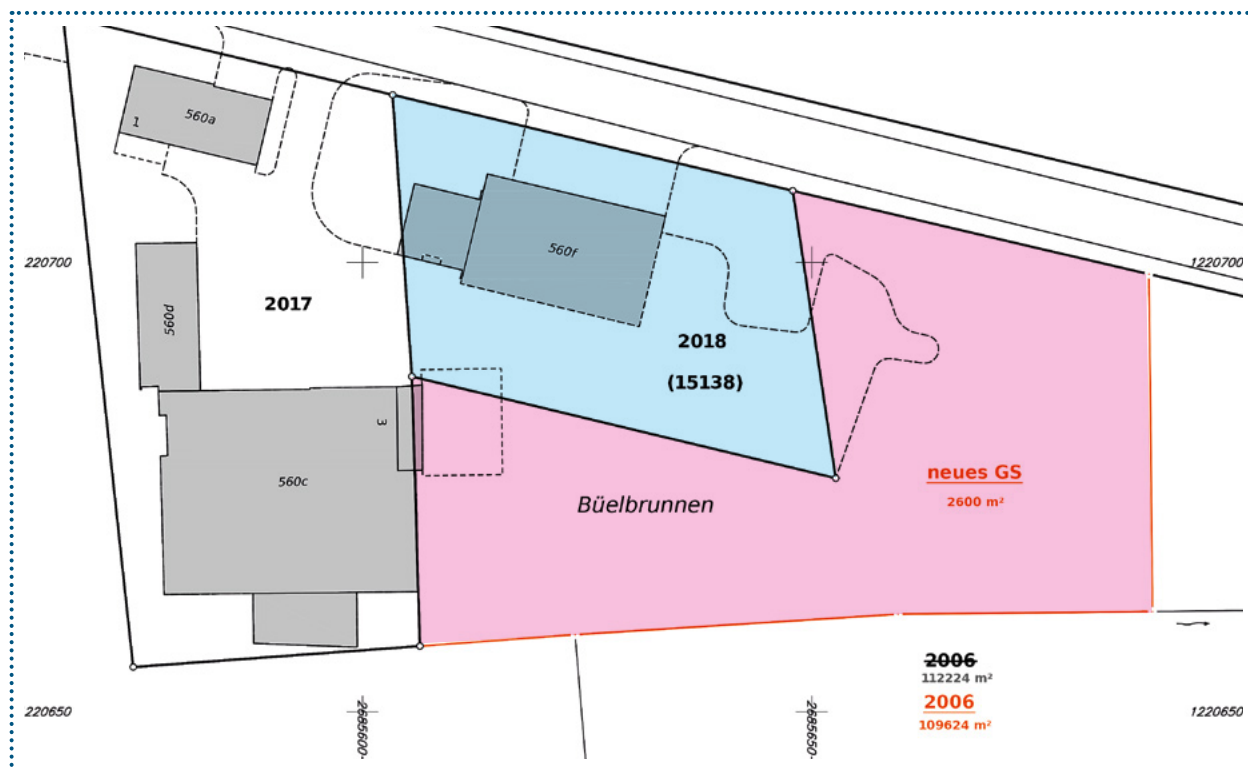
# Kauf- und Tauschvertrag mit der Anton Styger AG

## Sehr geehrte Damen und Herren

### Ausgangslage

Die Firma Anton Styger AG betreibt auf den Grundstücken GS Nrn. 2006, 2017 und 2018 seit Jahrzehnten eine Zaunfabrik. Weiter hält die Besitzerfamilie dort mehrere Pferde. Die Anton Styger AG ist Grundeigentümerin von GS Nr. 2017 (Haus und Pferdestall). Für GS Nr. 2018 hat die Korporation schon vor Jahren einen Baurechtsvertrag begründet. Die übrigen Flächen (Anteil GS Nr. 2006) wurde der Anton Styger AG bis anhin verpachtet.

In den letzten Jahren wurden auf diesen Grundstücken verschiedene Kleinbauten und Anlagen ohne gültige Baubewilligung errichtet. Die Korporation hat diese Situation zusammen mit der Einwohnergemeinde Unterägeri und der Baudirektion des Kantons Zug thematisiert. Es wurde vereinbart, dass die Anton Styger AG ein Nutzungskonzept in Form eines Umgebungsplans für das ganze Areal ausarbeitet, aus welchem hervorgeht, welchen Nutzungen, Bauten und Anlagen zwischen 1980 und 2015 bewilligt bzw. erstellt wurden.



Tauschangebot Korporation: GS Nr. 2018 (1 414 m<sup>2</sup>) und neues GS (2 600 m<sup>2</sup>)

## Nutzungskonzept für das Areal Büelbrunnen

Das erarbeitete Nutzungskonzept diente als Grundlage zur Überprüfung und allfälligen Legalisierungen von noch unbewilligten Nutzungen, Bauten und Anlagen und zeigt die weiteren baulichen und nutzungsmässigen Entwicklungsabsichten seitens der Anton Styger AG auf.



Das von der Baudirektion genehmigte Nutzungskonzept «Büelbrunnen»

Zusammen mit der Baudirektion des Kantons Zug wurde vereinbart und verbindlich festgehalten, dass sämtliche gelben Bauten rückgebaut werden müssen:

- Rückbau Mistplatz, Lagerplatz und Parkplätze entlang der Zugerbergstrasse
- Rückbau diverse Kleinbauten westlich GS Nr. 2017
- Rückbau Rundlauf (Pferdekarussell)
- Rückbau Sandplatz mit Beleuchtung
- Rückbau überdeckte Halle

Die Anton Styger AG hat aber die Möglichkeit, die rot eingekreisten Bauten neu zu erstellen:

- Möglichkeit für Erweiterung der Werkhalle
- Bau einer neuen Holzfertigungsanlage
- Lagerplätze und Unterstände
- Neuer Standort für Pferdemit überdacht
- Zur Abgrenzung des gewerblichen Bereichs müssen zusätzlich Bäume gepflanzt werden

### Tauschvertrag

Die Korporation Unterägeri hat für das Grundstück GS Nr. 2018 bereits vor 30 Jahren einen Baurechtsvertrag (1 414 m<sup>2</sup>) abgeschlossen. Neu kommt eine Fläche von rund 2 600 m<sup>2</sup> hinzu, wozu durch die Korporation ebenfalls ein Baurechtsvertrag in Aussicht gestellt wurde.

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen hat die Korporation Unterägeri der Anton Styger AG auch das Angebot gemacht, dass die beiden korporationseigenen Grundstücke im Büelbrunnen gegen die Liegenschaft «Schützen» (Eigentümerin Anton Styger AG) abgetauscht werden könnten. Beide Grundstücke befinden sich in der Landwirtschaftszone.

Die Zuger Kantonalbank hat die beiden Grundstücke im Büelbrunnen (Eigentümerin Korporation Unterägeri) und die Liegenschaft Schützen (Eigentümerin Anton Styger AG) geschätzt und entsprechende Gutachten zu den Grundstücken abgeliefert. Die Parteien konnten sich einigen, dass die Korporation Unterägeri eine Ausgleichszahlung in der Höhe von CHF 1 660 000.00 zugunsten der Anton Styger AG leisten muss, damit ein Kauf- und Tauschvertrag für die entsprechenden Grundstücke stattfinden kann.

Unter der Bedingung, dass der Kauf- und Tauschvertrag anlässlich der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 28. Januar 2020 genehmigt wird, wurde ein entsprechender Vorvertrag mit der Anton Styger AG in Auftrag gegeben.

Die Liegenschaft «Schützen» mit den bestehenden Miet- und Pachtverträgen (Restaurant und Mietwohnungen) würde per 1. Juli 2020 an die Korporation übergehen.

### Liegenschaft «Schützen»

Die Liegenschaft «Schützen» hat eine Fläche von 1 907 m<sup>2</sup> und befindet sich in der Landwirtschaftszone. Das Gebäude besteht aus einem Restaurant mit Saal (95 Sitzplätze) und einem Gartenrestaurant (70 Sitzplätze). Die Kegelbahn im Kellergeschoss wird nicht mehr benützt.

Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich je eine 5-Zimmerwohnung und je eine 2-Zimmerwohnung. Im Dachgeschoss ist noch ein 3-Zimmerwohnung eingebaut. Die Liegenschaft ist voll vermietet.

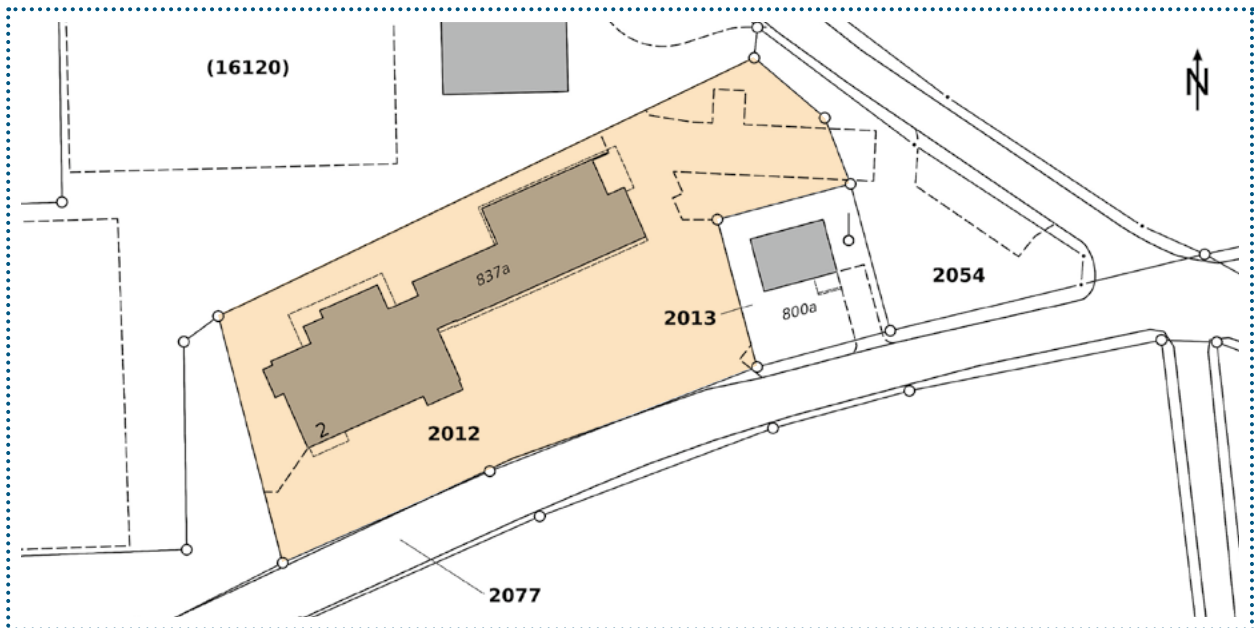
Am Hauptgebäude angebaut sind sieben Garagen, zwei Abstellräume und eine WC-Anlage. Der Spielplatz westlich der Liegenschaft befindet sich auf Korporationsland.

Die Aussenwände mit ihren Dämmungen und Isolierungen erfüllen die heutigen Anforderungen und Normen nicht mehr. Obwohl der Innenausbau laufend erneuert wurde, müssen aus Wirtschafts-, Effizienz- und Kostengründen zeitnah nicht punktuelle, sondern generell grosszyklische Erneuerungen geplant und ausgeführt werden.

Vor allem der Garagenanbau und die darunterliegende Kegelbahn ist in einem sehr schlechten Zustand.



*Restaurant Schützen mit Spielplatz*



Tauschangebot Anton Styger AG: GS 2012 mit 1 907 m<sup>2</sup> Fläche

### Aufwertung des Naherholungsgebietes Schützen / Boden

Die Korporation Unterägeri möchte die einmalige Gelegenheit wahrnehmen, die Liegenschaft «Schützen» von der Anton Styger AG mit einem Kauf- und Tauschvertrag zu erwerben.

Das Naherholungsgebiet «Schützen/Boden» hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Unzählige Naherholungssuchende halten sich das ganze Jahr über in diesem Gebiet auf. Eine optisch aufgewertete Liegenschaft mit einem breiten und vielseitigen Restaurationsangebot kann das Naherholungsgebiet zusätzlich aufwerten. Hierzu möchte die Korporation mit dem Kauf dieser Liegenschaft einen wirkungsvollen Beitrag leisten.



Restaurant Schützen mit angrenzendem Parkplatz

#### Antrag:

Die Korporationsgemeinde vom 28. Januar 2020 beschliesst:

- 1. Dem Korporationsrat wird die Kompetenz erteilt, mit der Anton Styger AG einen Kauf- und Tauschvertrag mit einer Ausgleichszahlung in der Höhe von CHF 1 660 000.00 zu unterzeichnen.
2. Die Korporation Unterägeri tauscht die beiden Grundstücke GS Nr. 2018 und GS Nr. «neu», 2 600 m<sup>2</sup> (Grundeigentümerin Korporation) gegen das Grundstück GS Nr. 2012 (Grundeigentümerin Anton Styger AG).
3. Vollzug durch den Korporationsrat.

Unterägeri, 17. Dezember 2019

#### Namens des Korporationsrates

**Der Präsident:** Gerhard Iten

**Der Schreiber:** Thomas Hess

## Traktandum IV

# Pilotprojekt Besucherlenkung für das Naherholungsgebiet «Allmig»

### Sehr geehrte Damen und Herren

Die Korporation Unterägeri befasst sich seit einigen Jahren mit Massnahmen zur Besucherlenkung in unserem Naherholungsgebiet Allmig. Zusammen mit Vertretern der Baudirektion des Kantons, der Einwohnergemeinde Unterägeri, Bewirtschaftern, örtlichen Hundeschulen und dem Patentjägerverein wurden auch zwei öffentliche Informationstage im Naherholungsgebiet durchgeführt, um die Bedürfnisse der Naherholungssuchenden zu eruieren.

In vielen Naherholungsgebieten des Kantons Zug treffen Besucherinnen und Besucher heute auf zahlreiche Tafeln und Schilder. Neben den offiziellen Wanderwegschildern, Velorouten und Verbotstafeln finden sich unzählige Tafeln und Wegweiser mit Informationen zu Sportarten, Restaurants, Themenwegen und Sehenswürdigkeiten. Jede neue Aktivität verlangt nach einer Hinweistafel und so ist vielerorts ein eigentlicher Wildwuchs entstanden, welcher eine rasche Orientierung beinahe verunmöglicht.

Gleichzeitig sind mit der wachsenden Bevölkerung, aber auch neue Natursportarten wie Schneeschuhlaufen oder Mountainbiken, der Drang nach Bewegung in der Natur

und damit auch der Erholungsdruck auf sensible Lebensräume erheblich gestiegen. Eine gezielte Besucherlenkung in den wichtigen Erholungsgebieten mit hohen Naturwerten, aber auch in wertvollen Naherholungsräumen, z.B. entlang von Bächen, wird daher immer wichtiger.

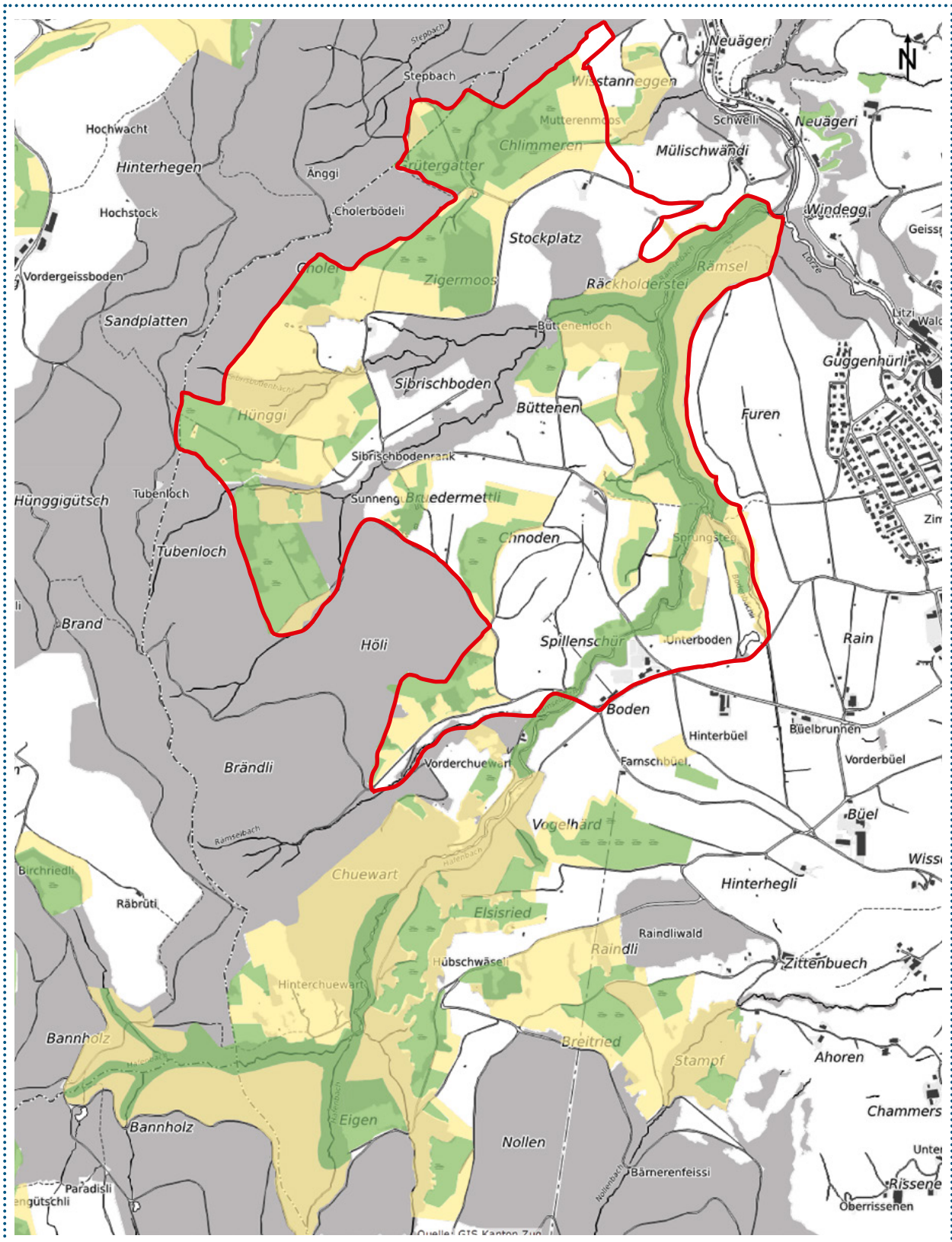
Mit einem verständlichen Beschilderungskonzept, wie es der Kanton Zug schon in anderen wichtigen Erholungsgebieten anwendet, möchte künftig auch die Korporation Unterägeri in sensiblen Gebieten kommunizieren.

Dank einer guten und übersichtlichen Information und Kommunikation von wichtigen Regeln sollen die Besucherlenkung verbessert und die Störungen von sensiblen Lebensräumen reduziert werden. Indem die Informationen gebündelt werden, kann eine Reduktion von unnötigen Schildern und zusätzlichen Wegweisern erreicht werden.

Für eine erste Pilotphase hat der Korporationsrat ein zusammenhängendes Gebiet innerhalb des Perimeters des Hochmoors Unterägeri ausgewählt.



*Blick ins Naturschutzgebiet Zigermoos*



Perimeter des Pilotprojekts Besucherlenkung «Allmig»

Beim öffentlichen Parkplatz des Tennisplatzes Schützen wird eine Informationswand mit einer Gesamtübersicht des Naherholungsgebietes erstellt. Bei den Zugängen ins Naherholungsgebiet werden die wichtigsten Informationen an schlichten Eichenpfosten vermittelt.

### Naturschutzgebiete mit festgelegten Regeln

Bereits seit dem Jahr 1997 gelten für die Naturschutzgebiete und das Hochmoor von Unterägeri die gesetzlichen Vorgaben, die in einem entsprechenden Schutzplan verabschiedet wurden.

Auf dem Korporationsgebiet von Unterägeri wurden sensible Gebiete bis anhin aber nicht separat ausgeschildert. Da der Druck auf unser Naherholungsgebiet aber in den letzten Jahren sehr stark zugenommen hat, ist der Korporationsrat bestrebt, mit bestimmten Besucherlenkungen die Schönheiten in unserem Naherholungsgebiet verbindlicher zu schützen.

### Naturschutz-Regeln

- Wege nicht verlassen und Hunde an der Leine führen.
- Kein Feuer entfachen und Abfälle wieder mitnehmen.
- Tiere nicht stören, fangen oder töten.
- Pflanzen weder pflücken noch ausgraben.
- Keine Tier- und Pflanzenarten aussetzen.

*Für die bestehenden Naturschutzgebiete innerhalb des Perimeters gelten bereits heute verbindliche Regelungen*

**Naturschutzgebiet**  
**Nature reserve**  
**Zona naturale protetta**  
**Réserve naturelle**

**Wege nicht verlassen**

**Hunde an die Leine**

Gesetzliche Grundlage:  
Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz  
vom 1. Juli 1993

 **Kanton Zug**



### Arbeitsgruppe begleitet das Pilotprojekt Besucherlenkung Allmig

Die Arbeitsgruppe erhält den Auftrag, mit einfachen Massnahmen gangbare Möglichkeiten für die Besucherlenkung in die Wege zu leiten. Dabei sollen die Naherholungssuchenden dahingehend sensibilisiert werden, dass ein Naherholungsgebiet nur so lange seine Faszination und Schönheit hat, wie jeder seinen Beitrag zu einem gemeinsamen Miteinander und Nebeneinander leistet.

Die gemachten Erfahrungen sollen in die Prozessarbeit einfließen, damit ein grosser gemeinsamer Nenner als gute Lösung angestrebt werden kann. Die Erkenntnisse des Pilotprojekts sollen als verbindliche Grundlage für sämtliche Naherholungsgebiete der Korporation einfließen und angewendet werden können.

Anlässlich der ordentlichen Gemeindeversammlung vom Frühjahr 2021 wird der Korporationsrat einen ersten Bericht zum Pilotprojekt liefern.

#### Antrag:

Die Korporationsgemeindeversammlung vom 28. Januar 2020 beschliesst:

- 1. Dem Korporationsrat wird die Kompetenz erteilt, für das Naherholungsgebiet «Allmig» ein Pilotprojekt zur Besucherlenkung umzusetzen.
- 2. Begleitend zum bewilligten Pilotprojekt setzt der Korporationsrat eine Arbeitsgruppe aus Bewirtschaftern, Vertretern des Vernetzungsprojekts und Naherholungssuchenden ein, die in regelmässigen Abständen das Pilotprojekt reflektieren, auswerten und anpassen.
- 3. Es wird beabsichtigt, mittelfristig ein übergeordnetes Besucherlenkungskonzept für das umfassende Naherholungsgebiet der Korporation Unterägeri zu erstellen.
- 4. Vollzug durch den Korporationsrat.

---

Unterägeri, 17. Dezember 2019

#### **Namens des Korporationsrates**

**Der Präsident:** Gerhard Iten

**Der Schreiber:** Thomas Hess

---



# Mitarbeitende der Korporation

## Sekretariat / Kanzlei

Bachmann Sandra, Kauffrau  
Droste Victoria, Kauffrau in Ausbildung, 2. Lehrjahr  
Heinzer Gabriela, Kauffrau  
Hess-Brauer Thomas, Korporationsschreiber

## Bau

Kryenbühl Remo, Bauleiter

## Forstbetrieb

Arnold Reto, Forstwart/Maschinist  
Auf der Maur Andreas, Forstwart 2. Lehrjahr  
Besmer Robin, Forstwart 1. Lehrjahr  
Betschart Reto, Forstwart  
Dittli-Aeschlimann Gerhard, Forstwart/Maschinist  
Hegglin Dominik, Forstwart, 3. Lehrjahr  
Henggeler-Räber Arthur, Forstarbeiter  
Iten-Andermatt Roland, Vorarbeiter Forst  
Künzle Stefan, Vorarbeiter Forst, Stv. Betriebsleiter  
Meier-Merz Roger, Vorarbeiter Forst  
Merz-Bürgler Paul, Forstwart  
Merz Roman, Betriebsleiter Forst  
Ulrich Franz, Forstwart/Maschinist

## Liegenschaften

Iten Felix, Sprungstrasse 15  
Herrmann-Henggeler Yvonne, Sprungstrasse 19  
Iten-Andermatt Bernadette, Forstwerkhof Bommerhüttli  
Iten-Mühlestein Werner, Heizung Schwelli  
Latka Nadia, Waldhütte Sibrisboden  
Nussbaumer-Gabriel Guido, Schwelli Umgebung  
Valeo Pia und Antonio, Zugerbergstrasse 32 – 34, Calanda

## Wasserversorgung

Hugener Markus, Brunnenmeister  
Nussbaumer-Dolezal Sales, Brunnenmeister Stv.  
Gisiger Andreas, Pikett Wasser  
Heinrich Bruno, Pikett Wasser  
Iten Felix, Pikett Wasser  
Iten Jürg, Pikett Wasser und Pikett Heizung

[TRAKTANDEN 2020]



■ **Impressum** Herausgeberin Korporation Unterägeri Zugerbergstrasse 32 6314 Unterägeri  
Kanzlei 041 754 52 70 Fax 041 754 52 79 [info@korporation-unteraegeri.ch](mailto:info@korporation-unteraegeri.ch) [www.korporation-unteraegeri.ch](http://www.korporation-unteraegeri.ch)  
Fotos: Thomas Hess  
Layout/Druck Frühform AG, 6314 Unterägeri, Auflage: 1300