

EINGANG 24. OKT. 2018		
Departement	Antr./Erl.	z.K.
Präsident		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle		✓
RD		

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
 Stadthaus am Kolinplatz
 Postfach 1258
 6301 Zug

T direkt 041 728 54 90
 philipp.schneider@zg.ch
 Zug, 19. Oktober 2018
 SZ-2018-156

alle SR

Vorprüfung Änderung Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7515

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
 Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 3. Juli 2018 und den Ergänzungen vom 11. September 2018 haben Sie uns die Änderung des Bebauungsplans Post, Plan Nr. 7515, zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, die Änderung des Bebauungsplans Post im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) durch den Grossen Gemeinderat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Änderung Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7515, Mst. 1:500 vom 21. Juni 2018 (verbindlicher Bestandteil);
- Planungsbericht vom 26. Juni 2007 (orientierender Bestandteil);
- Ergänzung vom 3. September 2018 zum Planungsbericht vom 26. Juni 2007 (orientierender Bestandteil);
- Gestaltungs- und Betriebskonzept Postplatz Zug, Mst. 1:500 vom 18. April 2007 (orientierender Bestandteil).

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zur Änderung des Bebauungsplans wie folgt:

1. Ausgangslage

Die Stadt Zug befasst sich seit Jahren mit der Aufwertung des Stadtzentrums. Mit dem Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7060, und den damit verknüpften Änderungen des Zonenplans und des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft erfolgt ein erster Umsetzungsschritt zur Aufwertung des Stadtzentrums von Zug. Einerseits werden Möglichkeiten für die Erstellung von attraktiven,

publikumsorientierten Nutzungen sowie für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen. Andererseits wird auch der Aussenraum des Stadtzentrums durch die Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen, die Verlagerung der Parkierung in Parkhäuser sowie durch die Ausweitung der Fussgängerflächen aufgewertet.

2008 wurde die Planung im Gebiet Postplatz mit 65 Prozent Ja-Stimmen an der Urne angenommen. Inzwischen wurden die Hochbauten inklusive Parkhaus errichtet.

Am 21. Februar 2018 reichte ein überparteiliches Initiativkomitee die Volksinitiative «Ja zu Gewerbe und Läden in der Altstadt!» ein. Der Initiativtext lautet: «Die Stadt Zug wird beauftragt, den Bebauungsplan Post abzuändern, damit die gemäss Bebauungsplan aufzuhebenden, oberirdischen Parkplätze im Bereiche der Altstadt - ausser auf dem oberen Postplatz - erhalten bleiben.» Die Stimmbevölkerung der Stadt Zug hat am 10. Juni 2018 die Initiative mit 58,1 Prozent angenommen.

2. Vorgesehene Änderungen

Der Bebauungsplan Post soll nun dahingehend geändert werden, dass mit der Erstellung des Parkhauses nicht mehr mindestens 60 öffentliche Parkplätze, sondern nur noch 18 Parkplätze auf dem oberen Postplatz aufgehoben werden sollen. Zugleich sollen die Ausführungen zum Umgebungskonzept angepasst werden, da in der 2. Etappe die Umgestaltung des unteren Postplatzes vorgesehen ist.

3. Vorprüfung

3.1. Grundsätzliches

Der Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7060 resp. 7084 (Änderung vom Januar 2009) ist rechtskräftig. In Ziffer 7 der Bestimmungen zum Bebauungsplan wird betreffend Parkierung u. a. Folgendes festgehalten: «Die Erstellung der öffentlichen Parkplätze im Parkhaus bedingt die Aufhebung von mindestens 60 öffentlichen oberirdischen Parkplätzen auf dem oberen und unteren Postplatz (zwingend) sowie im Bereich von maximal 300 m Abstand zum Bebauungsplan. Dies kann in Etappen geschehen. In einer ersten Etappe sind im Zusammenhang mit der Umgestaltung des oberen Postplatzes mindestens 35 oberirdische Parkplätze aufzuheben. Im Zusammenhang mit der innert Jahresfrist nach Eröffnung des Parkhauses zu realisierenden Umsetzung des Gestaltungs- und Nutzungskonzepts für den unteren Postplatz sind in einer zweiten Etappe mindestens 25 oberirdische Parkplätze auf dem unteren Postplatz aufzuheben.»

3.2. Vorteile gegenüber der Einzelbauweise

Der Bebauungsplan befindet sich in der Kernzone C, in welcher gemäss § 36 Bauordnung der Stadt Zug (BO Zug) in der Regel- bzw. Einzelbauweise maximal fünf Geschosse zulässig sind und ein Grenzabstand von 6 Metern gilt. Mit dem Bebauungsplan kann u. a. ein achtgeschossi-

ges Gebäude errichtet werden, welches im Norden einen Grenzabstand von 3,5 Metern aufweist. Der Bebauungsplan weicht damit bereits in diesen Punkten deutlich und erheblich von der Regelbauweise ab (u. a. 60-prozentige Erhöhung der Geschosshöhe und rund 40-prozentige Verkleinerung des Grenzabstands). Entsprechend müssen die wesentlichen Vorteile nach § 32 Abs. 2 PBG in einem sehr grossen Umfang erfüllt werden. Aussagen, ob die in der Kernzone C zulässige Ausnützung von 2,1 eingehalten oder in welchem Umfang diese gegebenenfalls überschritten wird, sind in den Planunterlagen nicht enthalten.

3.3. Wesentliche Vorteile nach § 32 Abs. 2 PBG (besonders gute Gestaltung der Freiräume)

Im Planungsbericht vom 26. Juni 2007, der gemäss der Ergänzung vom 3. September 2018 nach wie vor Gültigkeit hat, wird bezüglich der erforderlichen Vorteile nach § 32 PBG das Folgende ausgeführt: Ziffer 1.5, Seite 5: «Der Bebauungsplan ist Bestandteil des Gesamtkonzepts, welches die Aufwertung des Postplatzes mit neuem Verkehrsregime, Aufhebung von oberirdischen Parkplätzen und Neugestaltung des oberen Postplatzes umfasst. Die gemäss § 32 PBG verlangten Vorteile eines Bebauungsplans für das Siedlungsbild sowie die Umgebung sind gemäss Vorbehalt der Baudirektion des Kantons Zug nur mit diesem Gesamtkonzept zu erzielen.» Weiter wird im Planungsbericht unter Ziffer 3.4, Seite 10, ausgeführt: «... Die Erstellung von öffentlichen Parkplätzen im neuen Parkhaus bedingt die Aufhebung von mindestens 60 öffentlichen oberirdischen Parkplätzen im Umkreis von 300 m des Bebauungsplans. Dies kann in Etappen geschehen. ...»

Aufgrund dieser Ausführungen im Planungsbericht wird klar, dass es nicht zulässig ist, einerseits mit dem Bebauungsplan von der Regelbauweise massiv abzuweichen (u. a. plus drei Stockwerke sowie Unterschreitung des Grenzabstands) und andererseits nachträglich die dafür erforderlichen wesentlichen Vorteile nach § 32 PBG wegbrechen zu wollen.

Gleiches gilt in Bezug auf die öffentlichen Parkplätze im Parkhaus. Die 100 neuen öffentlichen Parkplätze im neuen Parkhaus, welches wie erläutert bereits in Betrieb ist, sind zwingend mit der Aufhebung von 60 oberirdischen Parkplätzen verbunden.

Ein nachträgliches Wegbrechen der wesentlichen Vorteile des Bebauungsplans sowie gleichzeitig der Voraussetzung für 100 neue öffentliche Parkplätze im neuen Parkhaus wäre eine offensichtliche Umgehung von § 32 PBG. Die geplante Änderung des Bebauungsplans ist daher nicht genehmigungsfähig.

Vorbehalt: Die geplante Änderung des Bebauungsplans Postplatz verletzt § 32 Abs. 2 PBG, indem dadurch wesentliche Vorteile weggebrochen würden, und ist entsprechend nicht genehmigungsfähig. Zudem würde damit die Voraussetzung, welche überhaupt die Erstellung von 100 neuen öffentlichen Parkplätzen im Parkhaus ermöglichte, nicht eingehalten.

3.4. Parkierung

Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 7. August 2018 notwendige Unterlagen verlangt, um die Vorprüfung durchführen zu können. U. a. war auch eine Parkplatzberechnung nach VSS-Norm 640 281 und nach dem Parkplatzreglement der Stadt Zug verlangt. Die Stadt Zug verzichtet gemäss Schreiben vom 11. September 2018 darauf und hat den Planungsbericht auch nicht entsprechend ergänzt.

Da wir keine Kenntnisse über den Umfang der realisierten Geschossflächen haben, können wir keine Aussagen zur «Rechtmässigkeit» der Anzahl realisierter Parkfelder machen. Hier wären wir auf Angaben der Stadt Zug angewiesen.

Die momentan in der ehemaligen Post als Zwischennutzung angebotenen Co-Working-Arbeitsplätze entsprechen aus unserer Sicht nicht den vorzusehenden attraktiven, publikumsorientierten Nutzungen gemäss Bestimmung 2 des Bebauungsplans. Dies steht in Widerspruch zur Aussage im Schreiben der Stadt Zug vom 11. September 2018, wonach die publikumsorientierte Ausrichtung der Nutzungen auch nach dem Auszug der Poststelle geblieben sei.

Damit ist auch in Frage gestellt, ob die 6 Kurzzeitparkfelder ihre Berechtigung behalten. Diese machten im Zusammenhang mit der Nutzung als Poststelle durchaus Sinn; ohne diese Nutzung muss diese Berechtigung jedoch in Frage gestellt werden.

Vorbehalt: Die Parkierung betreffend fehlen im Vorprüfungsossier wichtige Unterlagen und im Planungsbericht, bezüglich der aktuellen Nutzung der ehemaligen Post und der Kurzzeitparkfelder, Erläuterungen.

4. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans Post, Plan Nr. 7515, nach umfassender Vorprüfung nicht genehmigungsfähig sein wird.

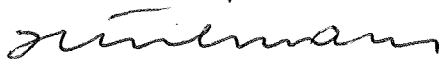
5. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Seite 5/5

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Urs Hürlimann
Regierungsrat

Beilage(n):

- Änderung Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7515, Mst. 1:500 vom 21. Juni 2018 (3-fach)

Kopie ohne Beilage(n) an:

- Rechtsdienst der Baudirektion
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 1 Expl. Änderung Bebauungsplan Post, Plan Nr. 7515)