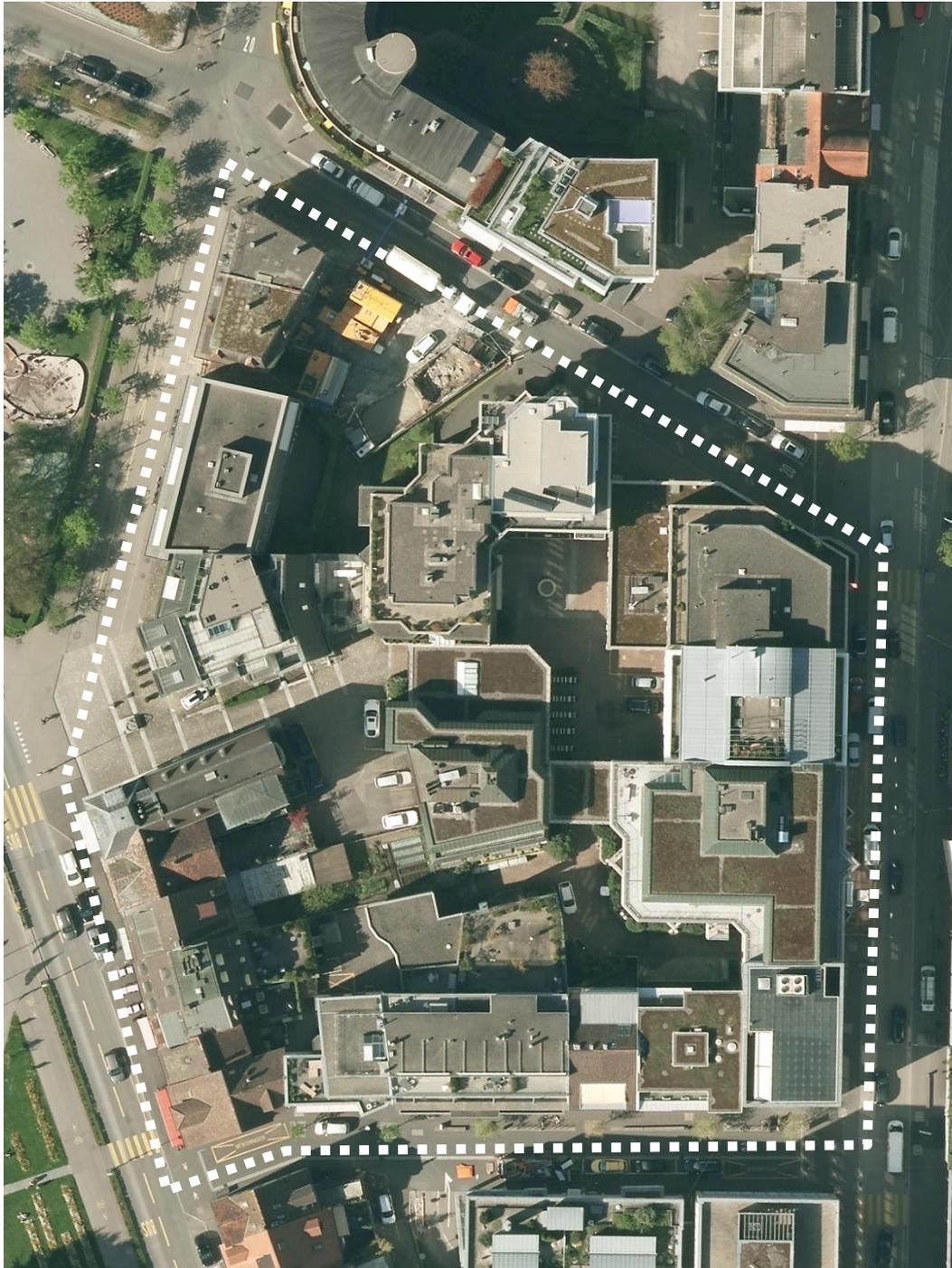


# PLANUNGSBERICHT

**Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse; Plan Nr. 7502**

Änderung im Einfachen Verfahren gemäss § 40 Planungs- und Baugesetz

Bericht vom 2. Juli 2019, rev. 25. Oktober 2019



**Verfasser:**

**Bebauungsplan**

Stadtplanung Zug, Baudepartement, St.-Oswalds-Gasse 20, Postfach 1258, 6301 Zug

Kerstin Veit, kerstin.veit@stadszug.ch

Titelbild: Auszug Orthofoto 2016, ZUGIS mit Bearbeitungsperimeter

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung, Ausgangslage .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Änderungen des Bebauungsplans .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Weiter Planänderungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Berichterstattung .....</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Mitwirkung.....</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Einfaches Verfahren gemäss § 40 PBG .....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Fazit .....</b>	<b>7</b>

## 1 Einleitung, Ausgangslage

Der Bebauungsplan Bahnhofstrasse, Gartenstrasse, Rigistrasse, Vorstadtstrasse, Schmidgasse wurde im Jahr 1987 vom Regierungsrat genehmigt (Plan Nr. 4477, RRB vom 17. Februar 1987). Er regelte in drei Plänen detailliert die ober- und unterirdische Überbauung des zwischen den genannten Strassen liegenden Gevierts in der Kernzone C und der Altstadtzone. Die Parkierung erfolgt unterirdisch, die Innenhofbereiche sind den Fussgängern vorbehalten und dürfen nur an ausgewiesenen Orten zur Anlieferung befahren werden. Im Jahr 1989 erfolgten weitere kleine Änderungen an der Schmidgasse (Plan Nr. 4489, Blatt 2 und 3, RRB vom 11. September 1989; das Blatt 1 des Plans Nr. 4477 blieb in Kraft).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 wurde die Häuserzeile entlang der Vorstadt von der Altstadtzone neu vollständig der Kernzone C zugewiesen. Dadurch sind die Vorstadthäuser in ihrem Erscheinungsbild nicht mehr durch das Altstadtreglement geschützt. Daneben stimmt der Bebauungsplan Bahnhofstrasse, Gartenstrasse, Rigistrasse, Vorstadtstrasse, Schmidgasse nicht mehr mit der übergeordneten Planung überein.

Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan einer Revision unterzogen und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Übrigen Planinhalte werden übernommen. Dabei orientieren sich die Bestimmungen inhaltlich an den östlich angrenzenden Bebauungsplan Vorstadt, Plan Nr. 7500. Die Revision wird nicht für eine umfassende Überarbeitung genutzt, denn von Seiten der Grundeigentümerschaften wurden keine Gesuche für eine grundlegende Anpassung eingereicht. Der Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse, Plan Nr. 7502, wird nach der Genehmigung Plan Nr. 4477, Blatt 1 und Plans Nr. 4489, Blatt 2 und Blatt 3, ersetzen.

## 2 Änderungen des Bebauungsplans

Infolge der Umzonung der Vorstadthäuser in die Kernzone C und der Aktualisierung ist der Bebauungsplan in folgenden Punkten anzupassen:

- (1) Die **Spezialbaulinie** (im Plan Nr. 4489, Blatt 3, Bauweise und Nutzung als bestehende Hofbaulinie Erd- und Obergeschosse gekennzeichnet), welche die Innenhöfe markiert, ist **aufzuheben**. Diese ist überflüssig, da die Innenhöfe bereits durch die Abgrenzungen der Baubereiche gesichert sind.
- (2) Die Anzahl und die Lage der Fussgängerbereiche sowie der **Fussgängerverbindungen** mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht sind an den heutigen Zustand **anzupassen**. Da die Fussgänger Verbindung auf dem Grundstück GS 796 nicht realisiert wurde und ein künftiger Durchgang unrealistisch ist, ist diese zu **streichen**.
- (3) Die Gebäude an der **Vorstadt** sind speziell **zu kennzeichnen**. Um das heutige Erscheinungsbild der Vorstadthäuser zu erhalten, haben sich künftige Neubauten an den Geschosshöhen der bestehenden Bauten zu orientieren.
- (4) Damit die bestehende Dachaufbaute auf dem Grundstück GS 818 zu Wohnzwecken genutzt und massvoll erweitert werden kann, ist ein **zweites Dachgeschoss zu kennzeichnen**.

Aufgrund der Anpassungen an die heutigen Gegebenheiten sind folgende Punkte unter Informationshalt aufzuführen:

- 5) Die **Altstadtzone** (im Plan Nr. 4489, Blatt 3, Bauweise und Nutzung gekennzeichnet) ist **aufzuheben**, weil die Häuserzeile entlang der Vorstadt seit 2010 der Kernzone C zugewiesen ist.
- 6) Im Bebauungsplan ist die **Ortsbildschutzzone zu kennzeichnen** (gemäss Zonenplan 2009, RRE vom 22. Juni 2010).
- 7) Die **geschützten Denkmäler** (gemäss dem Verzeichnis der geschützten Denkmäler) auf den Grundstücken GS 815 und GS 816 sind im Bebauungsplan neu **zu kennzeichnen**.
- 8) Die **schützenswerten Denkmäler** (gemäss dem Inventar der schützenswerten Denkmäler) auf den Grundstücken GS 794, GS 796, GS 799, GS 800 und GS 05 sind ebenfalls im Bebauungsplan neu **zu kennzeichnen**.
- 9) Im gesamten Bebauungsplanperimeter sind neu die **Parkfelder zu kennzeichnen**, welche auch bewilligt sind (Grundstücke GS 796, GS 797 und GS 818). In der näheren Umgebung steht eine grosse Anzahl an öffentlichen oberirdischen Parkfeldern und mit den Parkhäusern Vorstadt und Citypark auch unterirdische Parkplätze zur Verfügung. Auf ein Ausweisen von weiteren privaten Parkplätzen im Perimeter wird verzichtet.
- 10) Neu ist der **Güterumschlag zu kennzeichnen**, welcher heute an der Ecke Schmidstrasse / Vorstadt vorhanden ist.
- 11) Das **Grundstück GS 2838** wird direkt von der Gartenstrasse via Autolift in die separate Tiefgarage erschlossen. Die Baubewilligung für das Wohn- und Geschäftshaus wurde am 27. Januar 2015 erteilt. Auf den unterirdischen **Anschluss an die bestehende Tiefgarage ist zu verzichten**. Damit ist Plan Nr. 4477, Blatt 1, Erschliessung UG, vollständig umgesetzt und kann aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan ist neu mit **Bestimmungen** ergänzt, welche Ziele und den Zweck des Bebauungsplans, die Bebauung, die Baubereiche und die Nutzung sowie allgemeine Bestimmungen beschreiben. Diese orientieren sich inhaltlich an den östlich angrenzenden Bebauungsplan Vorstadt, Plan Nr. 7500.

- In den Bestimmungen, unter Ziffer vier bis sechs, sind neue **Regelungen** für die **Baubereiche entlang der Vorstadt** zu erlassen, welche den Erhalt des Erscheinungsbildes dieser Häuserzeilen zum Ziel haben.
- In der Bestimmung, unter Ziffer sieben, ist die Lage und die Anordnung von **Dachaufbauten zu regeln**.
- In den Bestimmungen, unter Ziffer neun, ist der **minimale Wohnanteil** (gemäss Bebauungsplan Nr. 4489, Blatt 3, Bauweise und Nutzung) **zu übernehmen** und in abgestufte Bereiche zu unterteilen. Daneben sind Grundstücke, welche nicht existieren (Grundstücke GS 807 bis GS 810) nicht mehr aufzuführen.

### **3 Weiter Planänderungen**

Der Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse ist neu EDV-gestützt aufgearbeitet. Damit ist er besser lesbar und kann künftig einfacher nachgeführt werden. Das Layout wurde generell aufbereitet.

Das Titelblatt wurde bezüglich des Verfahrensablaufs angepasst. Aufgrund der geringfügigen Änderungen des Bebauungsplans ist ein einfaches Verfahren gemäss § 40 PBG angezeigt. Aufgrund des vorgesehenen Verfahrens ist der Stadtrat von Zug die festsetzende Behörde.

Neu besteht der Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse, Plan Nr. 7502, aus einem Plan und nicht mehr aus drei Teilplänen. Die im Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 4489, Blatt 3, Bauweise und Nutzung) bezeichneten Ausnützungsziffern sind aufzuheben. Neu ist die Ausnützung durch die festgelegten Baubereiche, die Anzahl der Geschosse und mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion definiert.

Da alle Baubereiche bereits erstellt wurden und erschlossen sind, ist auf die Regelung der Erschliessung der Untergeschosse (Bebauungsplan Nr. 4489, Blatt 1, Erschliessung UG) künftig zu verzichten.

Alle Baulinienfestlegungen und -aufhebungen des bisherigen Bebauungsplans (Plan Nr. 4489, Blatt 2 und Blatt 3) sind bei der Genehmigung rechtskräftig geworden und werden in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Information aufgeführt.

#### **4 Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise**

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweisen, wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen. Mit dem Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse entsteht eine Siedlung, die eine zentrale Wohn- und Geschäftsüberbauung erfüllt. Die bauliche Schliessung des Gevierts bleibt gesichert.

Weitere Vorteile sind:

- Erhalt der historischen Vorstadt (Häuserzeile entlang der Vorstadt) in ihrer Substanz und in ihrem Charakter (analog des östlich angrenzenden Bebauungsplans Vorstadt; Plan Nr. 7500).
- Ausgestaltung von attraktiven, unterschiedlich Aussenräumen.
- Sicherung der öffentlichen Fussgängerbereiche durch das Geviert.
- Ausweisen von verkehrsberuhigten Innenhofbereichen, welche den Fussgängern vorbehalten sind.
- Punktuelle Anlieferungsbereiche sorgen für verkehrsberuhigte Innenhofbereiche.
- Parkierung für Bewohner und Beschäftigte erfolgt grossmehrheitlich unterirdisch und die Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr sind minimal gehalten.
- Anordnung von Parkplätzen für Besucher in umliegenden, bestehenden Parkhäusern.

#### **5 Berichterstattung**

Aufgrund der geringfügigen Änderungen des Bebauungsplans und den vorstehenden Erläuterungen wird auf einen ausführlichen Planungsbericht nach Artikel 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) verzichtet.

## **6 Mitwirkung**

Die Änderung des Bebauungsplans Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse, Plan Nr. 7502, erfolgte in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften und den städtischen Fachstellen. Im Laufe der Erarbeitung wurden verschiedene Besprechungen sowie eine Vernehmlassung durchgeführt und die jeweiligen Anliegen und die Anregungen, soweit möglich, in der Planung berücksichtigt.

## **7 Einfaches Verfahren gemäss § 40 PBG**

Aus Sicht des Stadtrates von Zug können die Anpassungen des Bebauungsplans Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse, Plan Nr. 7502, im einfachen Verfahren bewilligt werden, da die Festlegungen nicht erheblich vom rechtsgültigen Bebauungsplan (Plan Nr. 4477, Blatt 1 und Plan Nr. 4489, Blatt 2 und Blatt 3) abweichen.

## **8 Fazit**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann der Erhalt der im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgelisteten Häuserzeile entlang der Vorstadt, bezüglich Erscheinungsbild und Struktur langfristig gesichert werden.

Zusätzlich wird der Bebauungsplan an die heutigen Gegebenheiten (beispielsweise das Kennzeichnen der bewilligten Parkplätze sowie des Bereichs für den Güterumschlag, die Kennzeichnung der schützenswerten Denkmäler und der geschützten Baudenkmäler) angepasst.

Die Anpassungen überschreiten bezüglich Ausdehnung der Baubereiche und der Anzahl der Vollgeschosse nirgends die Inhalte des rechtsgültigen des Bebauungsplans Nr. 4489, Blatt 3. Neu wird die Höhe der Gebäude mit dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion definiert. Mit der Einführung von Bestimmungen werden die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans definiert sowie weitere qualitätssteigernde Vorschriften formuliert.