

Eingang 13. AUG. 2009

Departement	Antr. / Erled.	z.K.
Präsidial		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle		

Amt für Raumplanung, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

T direkt 041 728 54 87
alexandra.amstalden@bd.zg.ch
Zug, 11. August 2009
12429

Vorprüfung Änderung Bebauungsplan Bossard-Areal (Plan Nr. 7074), Stadt Zug

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Frau Stadträtin
Sehr geehrte Herren Stadträte

Mit Schreiben vom 9. Juni 2009 haben Sie uns die Änderung des Bebauungsplanes Bossard-Areal zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, die Änderung des Bebauungsplanes im einfachen Verfahren gemäss § 40 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Änderung Bebauungsplan Bossard-Areal mit Bestimmungen, Plan Nr. 7074, im Mst. 1:500 vom 4. Juni 2009 (verbindlicher Bestandteil)
- Umgebungsplan Bossard-Areal im Mst. 1:500 vom 4. Juni 2009, Appert und Zwahlen Landschaftsarchitekten, Cham (verbindlicher Bestandteil)
- Beschluss des Stadtrates und Einladung zur Vorprüfung vom 9. Juni 2009

Unser Vorprüfungsbericht lautet wie folgt:

1. Ausgangslage

1.1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Bossard-Areal wurde vom Regierungsrat am 2. Oktober 2007 mit Auflagen genehmigt. Gegen diesen Entscheid reichte der Eigentümer der Grundstücke Nrn. 218, 219 und 4192 beim Regierungsrat ein Wiedererwägungsgesuch und eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde ein. Anlässlich eines Augenscheins und einer weiteren Besprechung mit Vertretern der beschwerdeführenden Partei, der Baudirektion des Kantons Zug, der Stadt Zug sowie der

kantonalen Denkmalpflege wurden Möglichkeiten für eine gütliche Lösung diskutiert. Die beteiligten Parteien einigten sich darauf, dass die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zurückgezogen wird, wenn die Baudirektion und die Stadt Zug auf das Begehren um die Änderung des Bebauungsplanes Bossard-Areal eintreten. In der Folge zog der Beschwerdeführer seine Verwaltungsgerichtsbeschwerde zurück.

Voraussetzung für die Anpassung des Bebauungsplanes stellt die Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts im Bereich der Liegenschaften Brandenburg hinsichtlich der folgenden Punkte dar:

- Das Neubauvolumen des der Wirtschaft Brandenburg gegenüberliegenden Kubus ist in zwei Gebäude aufzuteilen. Der nördliche Kubus wird gegen Süden verkürzt. Er übernimmt die Gestaltung der Bauten der General-Guisan-Strasse und weist ein unterschiedlich zurückgesetztes Attikageschoss über vier Vollgeschossen auf. Ein zweites Bauvolumen ist in Lage und Dimension noch zu definieren.
- Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle soll innerhalb eines Bauvolumens gelöst werden, ohne freiliegende Rampe in der Umgebung des Ensembles "Restaurant Brandenburg".
- Die Aussenraumgestaltung und die Anordnung der oberirdischen Parkplätze (maximal 25) sind gemäss rechtsgültigem Umgebungsplan weiterzuentwickeln.

1.2. Vorgesehene Änderungen

Der geänderte Bebauungsplanes sieht eine Verteilung der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche auf den Grundstücken 218, 219 und 4192 von rund 2'400 m² auf ein fünfgeschossiges Gebäude und ein zurückversetztes dreigeschossiges Wohnhaus östlich der bestehenden Liegenschaft Allmendstrasse 4 vor. Da die Ausgestaltung und Lage des dreigeschossigen Baus noch nicht abschliessend festgelegt werden kann, weist dieser Baubereich einen Anordnungsspielraum auf. Da dieses Gebäude hauptsächlich als Wohngebäude genutzt werden wird, beträgt der Mindestwohnanteil 80 % und die maximale Geschosshöhe für das Erdgeschoss 3.50 Meter.

Die Einstellhalle wird neu innerhalb der fünfgeschossigen Baute angeordnet. Aufgrund der Rampenlänge und zur Ermöglichung einer zweckmässigen Anordnung der Parkplätze wird die Tiefgarage auf das Grundstück Nr. 220 erweitert. Die Lage und Anordnung der oberirdischen Parkierung an der Allmendstrasse wird auf den fünfgeschossigen Bau und die Rampe der Tiefgarage angepasst.

Die Anlieferung und die Notzufahrt für die Jugendherberge werden so gelegt, dass ein uneingeschränkter Betrieb der Jugendherberge möglich ist. In diesem Zusammenhang werden auch die öffentlichen Fusswege geringfügig angepasst. Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche auf dem Grundstück Nr. 220 wird von 1'600 m² auf 3'000 m² erhöht, damit wird die Ausnützungsziffer über den gesamten Bebauungsplanperimeter von 1.22 auf 1.31 angehoben. Die maximal zulässige Parkplatzzahl bei einem Neubau auf dem Grundstück Nr. 220 beträgt neu 31 Parkplätze (bisher 20). Das bestehende Parkplatzangebot der Jugendherberge

wird auf 12 Parkplätze (bisher 7) angehoben. Damit erhöht sich die maximale Parkplatzzahl im Bebauungsplanperimeter auf neu maximal 251 Parkplätze (bisher 240).

Die Baumpflanzungen wurden grundsätzlich überprüft und bezüglich Lage und Anordnung aufgrund der Wohnüberbauung Schutzengel nachgeführt.

2. Vorprüfung

Die vereinbarten Voraussetzungen für eine Anpassung des Bebauungsplanes Bossard-Areal werden mit den vorgesehenen Änderungen erfüllt. Die Anliegen der Denkmalpflege bezüglich des Umgebungsschutzes der schützenswerten Baudenkmäler Allmendstrasse 3 und 5 sind im geänderten Bebauungsplan vollumfänglich berücksichtigt. Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer erheblichen Verbesserung der städtebaulichen und landschaftlichen Situation, insbesondere, was die Einfahrt in die Tiefgarage und die Anordnung der oberirdischen Parkplätze betrifft, wodurch gleichzeitig für die Wohnhäuser qualitätsvolle Aussenräume geschaffen werden können. Hervorzuheben ist, dass für die Begrünung der Parkplätze eine Lösung mit Erdkernen innerhalb der Tiefgarage gesucht wird, was für die Entwicklung des Baumbestandes sehr vorteilhaft ist. Der Umgebungsplan wurde überarbeitet und enthält die wesentlichen Aussagen, die auf Bebauungsplanstufe angemessen sind.

Die Baulinien müssen nach den Richtlinien für die Ausarbeitung von Strassen-, Bau- und Niveaulinienplänen und nach dem technischen Konzept der Aufarbeitung, Nachführung und Abgabe von Baulinien im Kanton Zug vom 8. April 2002 ausgeführt werden. Das Datenmodell bestimmt die Informationsebene der Baulinien, die im INTERLIS-Format an die amtliche Vermessung abzugeben ist.

Hinweis: Bei Verfahrensende sind die Daten und Attributierungen der Baulinien durch die Stadt an die amtliche Vermessung abzugeben resp. mitzuteilen (§ 74 PBG).

Aus brandschutztechnischer Sicht sind die nachstehend aufgeführten Hinweise zu beachten. Weitere brandschutztechnische Auflagen werden im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens erhoben.

Hinweise: Die Schutzabstände zwischen den einzelnen Gebäuden sind einzuhalten. Sind aus baurechtlicher Sicht Unterschreitungen der Schutzabstände möglich, sind spezielle brandschutztechnische Massnahmen erforderlich. Die Zufahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie die Löschwasserversorgung muss gewährleistet sein.

3. Weiteres Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes Bossard-Areal kann dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden. Da es sich um geringfügige Anpassungen handelt, kann die Änderung des Bebauungsplanes Bossard-Areal im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG beschlossen werden. Wir bitten Sie, unsere Hinweise zu beachten. Nach erfolgter Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes Bossard-Areal bitten wir Sie, uns den überarbeiteten Bebauungsplan in Papierform (3-fach) sowie in elektronischer Form innert zwei Monaten zuzustellen. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Amt für Raumplanung



René Hutter
Kantonsplaner

Beilagen:

- Änderung Bebauungsplan Bossard-Areal mit Bestimmungen, Plan Nr. 7074, im Mst. 1:500 vom 4. Juni 2009 (4-fach)
- Umgebungsplan im Mst. 1:500 vom 4. Juni 2009, Appert und Zwahlen Landschaftsarchitekten, Cham (4-fach)

Kopie an:

- Amt für Denkmalpflege
- Amt für Feuerschutz
- Sekretariat der Volkswirtschaftsdirektion
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: je 2 Expl. Änderung Bebauungsplan Bossard-Areal und Umgebungsplan)