

Eingang 09. DEZ. 2009		
Departement	Antr. / Erled.	z.K.
Präsident		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle		

Baudirektion, Postfach 857, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

T direkt 041 728 54 87
alexandra.amstalden@bd.zg.ch
Zug, 4. Dezember 2009
12544

Vorprüfung Bebauungsplan Untermüli, Stadt Zug

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

Mit Schreiben vom 7. Juli 2009 haben Sie uns den Bebauungsplan Untermüli zur Vorprüfung eingereicht.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Bebauungsplan Untermüli vom 1. Juli 2009, im Mst. 1:500 (verbindlicher Bestandteil)
- Planungsbericht vom 1. Juli 2009 (orientierender Bestandteil)
- Verkehrstechnisches Gutachten mit Anhang vom 2. Juni 2009, Teamverkehr Zug AG (orientierender Bestandteil)

Unser Vorprüfungsbericht lautet wie folgt:

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Untermüli regelt die Bebauung des Gevierts zwischen der Baarer- und der Feldstrasse, den Bahngleisen und der Bebauung Kistenfabrik. Er umfasst die Grundstücke Nrn. 349, 2742, 352 (teilweise), 2839, 3750, 3121, 3737, 3738 und 3882. Sämtliche Grundstücke befinden sich gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan in der Wohn- und Gewerbezone WG5 und sind der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die maximal zulässige Ausnützung in Einzelbauweise beträgt 1.5 und der minimale Wohnanteil liegt bei 50%. Die neue, noch zu genehmigende Bauordnung teilt diese Grundstücke der Wohn- und Arbeitszone WA5 zu, wobei die Bauvorschriften mit denjenigen der bisherigen Wohn- und Gewerbezone WG5 identisch sind.

2. Vorprüfung

2.1. Grundsätzliches

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) bestimmen gemeindliche Bebauungspläne die Bauweise für eine Fläche innerhalb der Bauzone. Wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen, können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen. Gemäss § 15 Abs. 2 der Bauordnung der Stadt Zug vom 30. August 1994 (BO Zug) bezwecken Bebauungspläne städtebaulich, funktionell und nutzungsmässig bessere Lösungen, als dies mit der Einzelbauweise möglich wäre.

2.1.1. Abweichungen von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung

Der Bebauungsplan Untermüli weist insgesamt eine Ausnützungsziffer von ca. 1.9 auf. Gegenüber den Bauvorschriften für die Einzelbauweise entspricht dies einer zusätzlichen Ausnützung von 27%. Im Baufeld A sind maximal 18 Geschosse, in den Baufeldern B, C und D sind maximal 6 Geschosse vorgesehen. Somit wird im Baufeld A um 13 Geschosse, in den Baufeldern B, C und D um jeweils 1 Geschoss von den Bauvorschriften abgewichen. Der Bebauungsplan sieht in den Baufeldern A und D einen Mindestwohnanteil von 50% vor. In den Baufeldern B und C ist dagegen ein Mindestwohnanteil von 0% und damit eine Abweichung von den Bauvorschriften vorgesehen.

2.1.2. Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung gemäss § 32 PBG

Der Bebauungsplan Untermüli weist gegenüber der Einzelbauweise folgende Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung aus:

- Durch das Zulassen von sechsgeschossigen Neubauten und des Hochhauses wird es möglich, grosszügige, verkehrsfreie, multifunktional nutzbare und attraktive Platzflächen zu gestalten, welche einerseits den Bewohnenden und andererseits auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen werden. Gemäss Bestimmung 15 werden die ausgewiesenen Fussgängerflächen als attraktive Aufenthalts- Spiel- und Begegnungsbereiche ausgestaltet.
- Durch das Aufrichten des Bauvolumens mit einem Hochhaus gewinnt der gesamte Bereich des Gevierts um die Kreuzung Feld- und Baarerstrasse städtebaulich an Bedeutung. Zugleich kann damit die nahezu durchgehende "Gebäudewand" entlang der Baarerstrasse unterbrochen werden.
- Mit der Verdichtung nach innen wird eine haushälterische Nutzung des Bodens ermöglicht.
- Mit der Schaffung publikumsattraktiver Erdgeschossnutzungen wird ein Gebiet aufgewertet, welches heute ausserhalb der Geschäfts- und Büroöffnungszeiten als Brache wahrgenommen wird.
- Durch die Aufhebung der vielen oberirdischen Parkplätze und deren Anordnung entweder auf dem Werkplatz oder in den unterirdischen Einstellhallen werden Flächen umgewidmet, so dass diese als Begegnungs- oder Freiräume gestaltet werden können.

- Im Bebauungsplan wird eine wichtige öffentliche Fussgängerverbindung durch den Bebauungsplan-Perimeter sichergestellt.
- Das geschützte Baudenkmal Untermühle wird durch dessen verbesserte Freistellung gegenüber den benachbarten Gebäuden aufgewertet.

2.1.3. Anforderungen an ein Hochhausprojekt

Im kantonalen Richtplan 2004 sind die Anforderungen, welche ein Hochhausprojekt zu erfüllen hat, unter S 3.1 "Gebiete mit möglichen Standorten für Hochhäuser" festgehalten. Folgende grundsätzliche Bedingungen sind gemäss S 3.1.2 dabei einzuhalten:

- Neue Hochhäuser (höher als 25 Meter) sind im Kanton Zug nur im Teilraum 1 möglich.
- Hochhäuser über 25 m bedingen einen Bebauungsplan
- Hochhäuser über 35 m bedingen einen Bebauungsplan als Ergebnis von Varianten.

Diese Bedingungen werden im Rahmen des Bebauungsplanes Untermüli erfüllt. Die Anforderungen gemäss S 3.1.3 werden in der Bestimmung 2 des Bebauungsplanes festgehalten.

Neben den Einträgen im kantonalen Richtplan, wird das Gebiet Untermüli auch in diversen in den Jahren 2001 bis 2004 verfassten Grundlagenpapieren sowie im Hochhauskonzept vom März 2003 als möglicher Hochhausstandort ausgewiesen. Somit kann ein Hochhaus mit 18 Geschossen an diesem Standort als möglich und sinnvoll erachtet werden, obwohl es von der geltenden und zukünftigen Zonenordnung der Stadt Zug deutlich abweicht.

2.2. Denkmalschutz

Das geschützte Baudenkmal Untermühle ist im Planungsbericht unter 4.2 Siedlung/Städtebau erwähnt und im Bebauungsplan bezeichnet. Im Planungsbericht ist richtigerweise festgehalten, dass bei einem Abbruch des bestehenden Geschäftshauses Untermüli 11 und einer Neubebauung der Parzelle GS 3737 die Nordfassade der Liegenschaft Untermüli 5 wieder instand gestellt wird. Diese Absicht ist aber unter den Bestimmungen des Bebauungsplanes nicht enthalten. Unter 4.3 Etappierung ist festgehalten, dass der Abbruch und Neubau im Baubereich D in einer vierten Etappe vorgesehen ist. Dem Plan kann durch Messen entnommen werden, dass der Abstand zwischen Untermühle und Neubau 10 Meter beträgt. Es fehlt aber eine schriftliche Massangabe im Plan. Das abzubrechende Gebäude ist gegenüber der westlichen Fassadenflucht der Untermühle etwas zurückgesetzt, das Baufeld D hingegen reicht über die Fassadenflucht (s. Schemaschnitt A-A). Das ist für das geschützte Baudenkmal eine Verschlechterung und verletzt den Umgebungsschutz. Das Baufeld D soll gegen Westen eindeutig hinter die Flucht der Untermühle platziert werden.

Vorbehalt: Der Bebauungsplan muss die Bestimmung enthalten, dass beim Abbruch des Geschäftshauses Untermüli 11 und der Neubebauung der Parzelle GS 3737 die Nordfassade der Liegenschaft Untermüli 5 dem Baudenkmal entsprechend in-stand gestellt wird. Der Mindestabstand von 10 Metern zwischen Untermühle und Baubereich D ist im Bebauungsplan zu vermassen. Das Baufeld D darf gegen Westen höchstens bis an die Fassadenflucht des bestehenden Gebäudes Untermühle reichen.

Die Freiräume rund um das geschützte Baudenkmal Untermühle sollen gemäss den Angaben im Bebauungsplan hauptsächlich als Parkplätze genutzt werden. Es wäre jedoch durchaus vorstellbar, dass diese Freiräume gestalterisch noch etwas aufgewertet werden könnten. Allenfalls könnte damit noch ein zusätzlicher Vorteil gemäss § 32 PBG generiert werden.

Empfehlung: Die Gestaltung der Freiräume rund um das geschützte Baudenkmal Untermühle soll nochmals überdacht und gegebenenfalls überarbeitet werden.

2.3. Bestimmungen

2.3.1. Bebauung

Das bestehende Wohnhaus Feldstrasse (Assek. Nr. 515a) ist keinem Baubereich zugeordnet. Es wäre jedoch empfehlenswert, dieses Gebäude ebenfalls mit einem Baubereich und entsprechenden Bestimmungen zu versehen, damit die Bedingungen für einen allfälligen späteren Ersatzbau klar definiert sind.

Empfehlung: Das Wohnhaus Feldstrasse soll mit einem Baubereich und entsprechenden Bestimmungen versehen werden.

2.3.2. Erschliessung

Mit dem Verkehrsgutachten vom 2. Juni 2009 wird nachgewiesen, dass der generierte Mehrverkehr aus dem Bebauungsplangebiet die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes nicht wesentlich beeinträchtigt. Zudem wirkt sich die Lage der Erschliessung Untermüli nicht negativ auf den Betrieb der benachbarten Knoten Baarer-/Feld-/Göblistrasse sowie Baarerstrasse/Kistenfabrik aus. Der bestehende Linksabbiegestreifen aus der Baarerstrasse bietet ausreichend Platz. Mit Behinderungen in der Beziehung Zug-Baar ist nicht zu rechnen.

Im Kapitel 4.4 (Verkehrsdaten Untermüli) wird die Verkehrserhebung vom 29. Februar 2008 den Daten aus dem Verkehrsmodell von Ernst Basler und Partner, Zustand 2011, gegenübergestellt. Die Abweichungen werden dabei mit der Grösse und Ungenauigkeit des Modells begründet.

Hinweis: Die beträchtliche Abweichung in der Anzahl Fahrzeuge ist durch die Verlagerung der Verkehrsströme nach Eröffnung der Nordzufahrt begründet.

Im Kapitel 4.7 (Berechnung effektive Mehrfahrten Untermüli) werden die effektiven Mehrfahrten aus dem Bebauungsplangebiet Untermüli aufgezeigt. Die bisherigen Ein- und Ausfahrten sowie eine Zusammenstellung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in den verschiedenen Prognosezuständen werden jedoch nicht aufgeführt.

Hinweis: Eine Übersicht der effektiven Fahrten in den verschiedenen Prognosezuständen aus dem Gebiet Untermüli würde die Lesbarkeit der zu erwartenden Knotenbelastung noch weiter unterstützen.

Die oberirdischen Parkfelder des Wohnhauses entlang der Feldstrasse werden über die Einfahrt Untermüli erschlossen. Dabei ist die Ein- sowie Ausfahrt zum Parkplatz nur für Rechtsabbieger möglich.

Vorbehalt: Die nicht überfahrbare Mittelinsel ist so zu gestalten, dass eine Einfahrt in den Parkplatz direkt ab der Baarerstrasse nicht möglich ist. Auch ein Umfahren der Inseln ist zu verhindern. Die Ausfahrt aus dem Parkplatz in die Baarerstrasse ist so anzulegen, dass der Betrieb auf der Hauptverkehrsstrasse nicht gestört wird.

Es ist vorgesehen, die Baarerstrasse grundlegend umzugestalten. Dazu wurden und werden folgende Studien/Berichte erarbeitet:

- Betriebs- und Gestaltungsstudie Zuger-/Baarerstrasse vom 3. Juli 2007
- Strassenraumgestaltung Baarerstrasse, Zug vom 6. August 2009
- Vorprojekt Umgestaltung Zuger-/Baarerstrasse: in Bearbeitung

Die städtische Studie "Strassenraumgestaltung Baarerstrasse, Zug" schlägt einen Baulinienraum von 24 m mit einem beidseitigen 3,50 m breiten Trottoir vor. Dies führt zu einem Konflikt mit dem vorliegenden Bebauungsplan im südöstlichen Bereich des Perimeters. Der vorgesehene begrünte Freiraum wird voraussichtlich teilweise für das zukünftige Trottoir benötigt. Die Fussgängerfläche ist deshalb entsprechend zu verbreitern und der Raum dafür zu sichern.

Hinweis: Die Raumgestaltung des Baulinienraums entlang der Baarerstrasse ist auf die Resultate der Studien zur Umgestaltung der Zuger-/Baarerstrasse abzustimmen. Da Interessen der Grundeigentümer, der Stadt Zug und des Kantons Zug betroffen sind, ist eine Besprechung vorzusehen.

In den Bestimmungen 12 und 13 werden teilweise privatrechtliche Fragen angeschnitten.

Empfehlung: Die privatrechtlichen Fragen sollten vertraglich bzw. grundbuchlich geregelt werden und nicht über den Bebauungsplan.

2.3.3. Freiraum

Der Bebauungsplanperimeter ist klar in zwei Teile gegliedert, nämlich den Neubauteil mit dem Hochhaus sowie den Altbauteil, in welchem auch das denkmalgeschützte Gebäudeensemble liegt. Im Planungsbericht findet sich ein "Umgebungskonzept M. 1:1000" von Appert & Zwahlen (4.12 Freiräume und Umgebung). Das Konzept führt insgesamt sicher zu einer deutlich verbesserten Freiraumqualität als heute. Es respektiert die unterschiedlichen Teile und versucht erst gar nicht, sie miteinander zu verknüpfen. So ist der Neubauteil durch grosszügige und einheitlich gestaltete Belagsflächen gekennzeichnet, welche hauptsächlich als attraktive Platzflächen dienen sollen. Die Grünflächen sind hingegen klar dem Bereich mit den bestehenden Bauten zugeordnet. Damit die aufgezeigte Qualität dieses Freiraumkonzeptes tatsächlich realisiert werden kann, sind im Bebauungsplan einzelne Aspekte zu ergänzen:

So fällt auf, dass die unterirdischen Bauten sowohl im Bereich des Grünstreifens zur Kistenfabrik mit den frei angeordneten Baumpflanzungen verlaufen als auch vor dem Hochhaus, wo ein grosskroniger Baum vorgesehen ist.

Vorbehalt: Es ist sicherzustellen, dass im Bereich der Unterniveaubauten tatsächlich Bäume gepflanzt werden können. Auf dem Vorplatz des Hochhauses müssen die Voraussetzungen für einen dem Gebäudevolumen adäquaten grosskronigen Baum geschaffen werden (beispielsweise mit einem Erdkern in der Tiefgarage), welcher auch die Möglichkeit hat, sich weiter zu entwickeln. Dies ist entsprechend in den Bestimmungen zu ergänzen.
In den Bestimmungen zum Freiraum ist grundsätzlich festzuhalten, dass das Umgebungskonzept (welches besser "Freiraumkonzept" genannt würde), für die weitere Projektierung begleitend ist.

Empfehlung: In der Weiterbearbeitung sollte überprüft werden, ob es konzeptionell und gestalterisch richtig ist, entlang der Baarerstrasse, Feldstrasse und internen Erschliessungsstrasse Baumreihen vorzusehen, die bezüglich Anordnung und Abständen fast gleichwertig behandelt werden, obwohl die Strassentypologien sehr unterschiedlich sind. Hier könnte zugunsten einer stärkeren Differenzierung noch optimiert werden.

Im Bebauungsplan sind die Freiräume innerhalb des Perimeters als "Spiel- und Begegnungsbereich" gekennzeichnet. Diejenigen Freiflächen unmittelbar bei der Baarerstrasse sind hingegen als "Fussgängerfläche mit unentgeltlichem öffentlichem Fusswegrecht" bezeichnet. Die Flächen innerhalb des Perimeters sollen jedoch auch der Öffentlichkeit zugänglich sein.

Vorbehalt: Es ist folgende Regelung in die Bestimmungen aufzunehmen: "Der gesamte Freiraum ist öffentlich zugänglich, vorbehaltlich der Bedürfnisse spezifischer Erdgeschossnutzungen darf der Aussenraum nicht abgegrenzt werden."

2.3.4. Parkierung

Im Verkehrsgutachten ist das Bebauungsplangebiet Untermüli gemäss VSS-Norm 640 281 (Parkieren) dem Standort-Typ B zugewiesen worden. Diese Zuordnung ist auf die gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie den hohen Anteil des Langsamverkehrs am Gesamtverkehr zurückzuführen. Die Erschliessung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die Baarerstrasse, die im kantonalen Richtplan als Achse für den leistungsfähigen Feinverteiler des öffentlichen Verkehrs eingetragen ist.

Aufgrund der vorstehenden Feststellungen begrüssen wir die Zuteilung des Gebiets Untermüli zum Standort-Typ B. Die hohe Standortqualität ermöglicht es nämlich, den Richtwert für die Zahl der Parkplätze im Perimeter des Bebauungsplanes stark zu reduzieren.

Hinweis: Die im Planungsbericht aufgeführte Parkplatzzahl von 357 Einheiten soll mit Rücksicht auf die hohe Standortqualität des Gebiets Untermüli (Standort-Typ B) und auf die bereits bestehende verkehrliche Belastung der Umgebung bei der Umsetzung der verschiedenen Bauvorhaben nicht erhöht werden.

Gemäss Bestimmung 19 des Bebauungsplanes ist mindestens die gleiche Anzahl Veloabstellplätze wie Parkfelder zu erstellen. Die Anzahl Parkfelder richtet sich nach den Vorgaben des Sondernutzungsplanes Landis & Gyr SBB West, wonach für Bewohner 1 Parkfeld pro 100 m² aGF zu erstellen ist. Ausserdem ist in § 8 des städtischen Parkplatzreglementes festgelegt, dass in der Zone A (wo der Bebauungsplan Untermüli drin liegt) mindestens die gleiche Anzahl Abstellplätze für Velos bereitzustellen ist, wie der Grenzbedarf an Abstellplätzen für Personewagen (1 Parkfeld pro 100 m² aGF). Diese beiden Grundlagen stimmen demnach überein.

Während also nach den städtischen Grundlagen für Wohnen 1 Veloabstellplatz pro 100 m² aGF gefordert ist, wird gemäss neuem Handbuch "Veloparkierung, Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb; Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7" des Bundesamtes für Strassen ASTRA und der Velokonferenz Schweiz ein Richtwert von 1 Veloabstellplatz pro Zimmer empfohlen. Damit liegt dieser Wert geschätzt etwa zwei- bis dreimal höher.

Empfehlung: Um im Bebauungsplanperimeter Untermüli ein geordnetes Abstellen von Velos zu ermöglichen, ist die Bestimmung über die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze nochmals zu überdenken. Hinweise auf aktuelle Anforderungen liefert das oben erwähnte Handbuch.

In der Bestimmung 18 werden teilweise privatrechtliche Fragen angeschnitten.

Empfehlung: Die privatrechtlichen Fragen sollten vertraglich bzw. grundbuchlich geregelt werden und nicht über den Bebauungsplan.

2.3.5. Umwelt

Das Bebauungsplangebiet wird durch die Baarer- und Feldstrasse sowie die Eisenbahnlinie Zug - Baar stark mit Lärm belastet.

Hinweis: Für die lärmempfindlichen Nutzungen im Bebauungsplangebiet gelten die Vorgaben von Art. 31 bis 35 der Lärmschutzverordnung. Im Baubewilligungsverfahren sind die Massnahmen zur Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte in einem Lärmgutachten nachzuweisen.

Im Bebauungsplanperimeter sind folgende Grundstücke im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen: 349, 2742, 3737, 3738 und 3882. Aufgrund eines Ölunfalles im FINA-Tanklager im Juli 1978, sind die Grundstücke 349, 3737, 3882 unter der Objekt-Nummer 11_U_021 im KbS aufgeführt. Im Rahmen eines Bauprojektes wurden diese Parzellen im Sommer 1980 teilsaniert, d.h. stärker kontaminiertes Erdreich möglichst weitgehend ausgehoben sowie Grundwasser über einen längeren Zeitraum hinweg abgepumpt. Unter der Objekt-Nummer 11_B_027 sind die Parzellen 349 und 3737 nochmals im KbS vermerkt, da dort mehrere Hochtanks und erdverlegte Tanks zur Lagerung von Mineralölen und Schmiermitteln genutzt wurden, die 1980 entfernt wurden. Auf Parzelle 2742 sind gemäss unseren Akten heute noch grosse Öl- und Fetttanks vorhanden, die nicht mehr in Betrieb sind (Objekt-Nr. 11_B_021). Da auf der Parzelle 3738 eine Tankstelle betrieben wird und zahlreiche Tanks vorhanden sind, wurde sie unter der Objekt-Nr. 11_B_108 im KbS erfasst.

Hinweis: Gemäss Art. 7 Altlastenverordnung (AltIV) und § 21 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Umweltschutz (EG USG) ist von der Bauherrschaft vor Baubeginn eine Voruntersuchung durchzuführen und darauf aufbauend ein Sanierungs- und Entsorgungskonzept zu erstellen. Um spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, empfehlen wir der Bauherrschaft diese Untersuchungen möglichst frühzeitig durchzuführen.

Hinweis: Im Brief vom 5.12.2007 an das Baudepartement der Stadt Zug (Herrn A. Lehner) hat das Amt für Umweltschutz bereits altlastenrechtliche Auflagen für die Rückbaubewilligung Garage/Tankstelle A. Huber AG (GS 3738) formuliert. Diese sind in die Rückbaubewilligung zu integrieren.

2.3.6. Ver- und Entsorgung

Im Plan ist unter Ziffer 21 die Bestimmung enthalten, dass im Planungsgebiet das Meteorwasser soweit als möglich zu versickern ist. Für Wege und Plätze sind durchlässige Beläge vorzusehen.

Hinweis: Für das gesammelte Dachwasser ist eine Versickerung nicht zu empfehlen, da im Planungsgebiet eine Altlast besteht und die Unterführung der angrenzenden Feldstrasse ins Grundwasser zu liegen kommt.

2.4. Gleisanlagen der SBB

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Westen an die Gleisanlagen der SBB. Im Planungsbericht macht die Stadtplanung - unter Hinweis auf den kantonalen Richtplan - darauf aufmerksam, dass die Bahnlinie Zug-Baar ausgebaut werden soll. Dabei geht es unter anderem um die mittel- bis längerfristige Einrichtung von zwei zusätzlichen Streckengeleisen. Wir machen darauf aufmerksam, dass nach Art. 18m des Eisenbahngesetzes des Bundes (EBG; SR 742.101) bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen entlang von Gleisanlagen vorgängig jeweils die Zustimmung des betroffenen Bahnunternehmens einzuholen ist.

Hinweis: Bei der Umsetzung des Bebauungsplans Untermüli ist bei Bauten und Anlagen, die in der Nachbarschaft zum Bahngelände liegen, bei der SBB vorgängig die Zustimmung nach Art. 18m EBG einzuholen.

2.5. Feuerpolizei

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. Weitere brandschutztechnische Auflagen werden im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens erhoben.

3. Weiteres Vorgehen

Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann der Bebauungsplan Untermüli dem Kanton zur Genehmigung eingereicht werden. Wir bitten Sie, unsere Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Heinz Tännler
Regierungsrat

Beilagen:

- Bebauungsplan Untermüli vom 1. Juli 2009, im Mst. 1:500 (4-fach)
- Planungsbericht vom 1. Juli 2009 (4-fach)
- Verkehrstechnisches Gutachten mit Anhang vom 2. Juni 2009 (4-fach)

Kopie an:

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Feuerschutz
- Sekretariat der Volkswirtschaftsdirektion
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen: je 2 Expl. Bebauungsplan, Planungsbericht und Verkehrstechnisches Gutachten mit Anhang)