

Eingang 16. APR. 2010

Departement	Antr. / Erl.	z.K.
Präsident		
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@zg.ch
Zug, 15. April 2010
13556

Vorprüfung Änderung Bebauungsplan Metalli, Plan Nr. 7082

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

Mit Schreiben vom 9. Dezember 2009 haben Sie uns die Änderung des Bebauungsplanes Metalli, Plan Nr. 7082, zur Vorprüfung eingereicht. Da sich in der Zwischenzeit die Rahmenbedingungen im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes verändert haben, haben Sie uns mit Schreiben vom 2. Februar 2010 abgeänderte Pläne zur Vorprüfung eingereicht.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Änderung Bebauungsplan Metalli im Mst. 1:500 vom 1. Oktober 2009
- Änderung Bebauungsplan Metalli im Mst. 1:500, abgeänderter Plan vom 29. Januar 2010
- Beschluss des Stadtrates von Zug vom 9. Dezember 2009 mit Erläuterungen
- Beschluss des Stadtrates von Zug vom 2. Februar 2010 mit Erläuterungen zum abgeänderten Bebauungsplan vom 29. Januar 2010

Unser Vorprüfungsbericht lautet wie folgt:

1. Ausgangslage

Die Zentrumsüberbauung Metalli wurde in vier Etappen erstellt und zwischen 1987 und 1994 bezogen. Grundlage bildete der vom Regierungsrat am 11. Oktober 1983 beschlossene Bebauungsplan Metalli-Bergli. Die MZ-Immobilien AG (MZI), Eigentümerin der Grundstücke (GS) Nr. 577 und Nr. 4045 und Mehrheitseigentümerin der Miteigentümergeinschaft Metalli, beabsichtigt, mittels einer Revitalisierungsstrategie den Standort Metalli aufzuwerten. Dafür sollen das Gastronomie- und Verkaufsflächenangebot im Erdgeschoss und Untergeschoss ausgeweitet und neue Dienstleistungs- und Kongressräumlichkeiten erstellt werden.

2. Vorgesehene Änderungen des Bebauungsplanes

Im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gastronomiebereiches im Innenhof zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus Metalli II (Assek. Nr. 3153a) und Metalli IV an der Industriestrasse (Assek. Nr. 3152a) ist neu ein Baubereich für eingeschossige Bauten erforderlich. Die Aufstockungen auf den Gebäuden Metalli I und Metalli II mit Dienstleistungsflächen sowie für das Businesscenter werden mit den Änderungen für vier- und sechsgeschossige Bauten berücksichtigt. Der Innenhof zwischen Anlieferung und Metalli IV soll mit einer lichtdurchlässigen Überdachung versehen werden. Dadurch kann der Gastronomiebereich in den Aussenraum erweitert werden. Ebenfalls angedacht ist eine Nutzung als Wochenmarkt. Die Zufahrt für Feuerwehr und Notfallfahrzeuge ist dauerhaft sicherzustellen.

Durch die Überdachung wird der Aussenraum aufgewertet, so dass neu eine öffentliche Fusswegverbindung mit einer Breite von rund 7.50 m zwischen der nördlichen Plaza und dem offenen Platz bei der UBS aufrechtzuerhalten ist. Hierfür ist der Durchgang im Erdgeschoss zwischen der Anlieferung und der Plaza zu verbreitern. Die Fusswegverbindung verläuft über den Anlieferungsbereich. Dies birgt ein gewisses Konfliktpotential, welches jedoch mittels zeitlicher Einschränkung der Anlieferungen reguliert wird, so dass dieser Bereich verkehrsfrei gestaltet werden kann.

Im ersten Untergeschoss wird ein Teil der Tiefgarage in neue Verkaufsflächen umgewandelt. Auf dem Metallplatz ist zudem eine neue Rolltreppe vorgesehen.

Zur Ermöglichung allfälliger künftiger Infrastrukturen für Benutzer und Betreiber des öffentlichen Verkehrs wird der "Bereich für die öffentlichen Fussgängerflächen mit Grünelementen" mit einem entsprechenden Zusatz ergänzt und bis an die westliche Grundstücksgrenze des GS Nr. 3866 erweitert.

Die MZ-Immobilien AG hat Ende 2009 das GS Nr. 4045 von der UBS erworben. Inzwischen sind mit einer Schweizer Warenhauskette gehobenen Standards Verhandlungen geführt worden mit dem Ergebnis, dass diese am Standort Zug gerne eine weitere Filiale eröffnen würden. Die Raumanforderungen dieses Warenhauses lassen sich nicht vollumfänglich innerhalb der bestehenden Bauvolumina beziehungsweise durch Umwidmung unterirdischer Flächen wie Parkierung oder Lagerräume realisieren. Aus diesem Grund soll der dreigeschossige Baubereich des Gebäudes Assek. Nr. 3293a gegen Norden ausgeweitet werden. Die bestehenden Raumhöhen in den Obergeschossen entsprechen nicht der gewünschten Nutzung. Um im Falle eines Neubaus geeignete Raumhöhen erstellen zu können, soll in Abweichung zur Bauordnung auf dem Grundstück Nr. 4045 die zulässige Geschosshöhe um 50 cm erhöht werden. Die Anlieferung des neuen Warenhauses soll künftig über die bestehende Einfahrt im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, durch den neu überdachten Innenhof zur Verladerrampe im entsprechend bezeichneten eingeschossigen Baubereich erfolgen. Die Wegfahrt ist nur gegen Norden zulässig, da grössere Fahrzeuge bei Abbiegevorgängen in Richtung Süden die Gegenfahrbahn überschleppen würden. Die Anlieferung soll zudem zeitlich so koordiniert werden, dass die Beeinträchtigungen für Anwohner und Besucher möglichst gering gehalten werden können.

3. Vorprüfung

3.1. Grundsätzliches

3.1.1. Änderung des Bebauungsplanes im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG

Allgemein: Gemäss § 40 lit. a des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) beschliesst der Gemeinderat, sofern die Baudirektion ihre Zustimmung erteilt hat, die Auflagefrist unbenutzt verstrichen ist und allfällige Einwendungen ohne Benachteiligungen Dritter gütlich haben beigelegt werden können, kleine Änderungen von (...) Bebauungsplänen.

Gemäss dem Schreiben des Baudepartementes der Stadt Zug vom 9. Dezember 2009 ist zwischen dem Wohn- und Geschäftshaus Metalli II und Metalli IV ein Baubereich für eingeschossige Bauten vorgesehen, auf den Gebäuden Metalli I und Metalli II sollen Aufstockungen erfolgen, der Innenhof zwischen Anlieferung und Metalli IV soll mit einer lichtdurchlässigen Überdachung versehen werden, im ersten Untergeschoss ist eine Umwandlung eines Teils der Tiefgarage in neue Verkaufsflächen geplant und auf dem Metalliplatz soll eine Rolltreppe erstellt werden. Mit Schreiben vom 2. Februar 2010 teilt das Baudepartement der Stadt Zug mit, dass zusätzlich der dreigeschossige Baubereich des Gebäudes Assek. Nr. 3293a gegen Norden ausgeweitet und die zulässige Geschosshöhe auf dem GS Nr. 4045 in Abweichung zur Bauordnung der Stadt Zug um 50 cm erhöht werden soll. Die Anlieferung des GS Nr. 4045 soll über die bestehende Einfahrt im Bereich der Tiefgaragenzufahrt, durch den neu überdachten Innenhof, zur neuen Verladerampe des Gebäudes Assek. Nr. 3293a erfolgen. Die geplante Wegfahrt zwischen den Gebäuden Assek. Nr. 3293a und Assek. Nr. 3152a soll nur gegen Norden zulässig sein.

Insgesamt sind somit zwar viele kleine Änderungen vorgesehen, aber im Verhältnis zu den bereits bestehenden Bauten und Nutzungen im Perimeter des Bebauungsplanes Metalli können diese jedoch trotzdem noch als kleine Änderung eines Bebauungsplanes akzeptiert werden. Die Anwendung des einfachen Verfahrens gemäss § 40 PBG ist somit zulässig.

In den Ausführungen in den Beschlüssen des Stadtrates vom 9. Dezember 2009 und vom 2. Februar 2010 werden zwar die vorgesehenen Änderungen in qualitativer Form aufgeführt, es fehlen jedoch die entsprechenden quantitativen Angaben dazu. Mit einigen zusätzlichen aussagekräftigen Zahlen wäre das Ausmass der vorgesehenen Änderungen besser einzuordnen. Zudem werden auch die Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung gemäss § 32 PBG, welche mit den Änderungen zusätzlich erreicht werden sollen, zu wenig hervorgehoben.

Empfehlung: Um das Ausmass der vorgesehenen Änderungen im Vergleich zur bereits bestehenden Nutzung besser einordnen zu können, sollen diese zusätzlich auch in geeigneter quantitativer Form aufgeführt werden. Zudem soll aussagekräftiger dargelegt werden, inwiefern die Änderung des Bebauungsplanes zusätzliche

Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung gemäss § 32 PBG zur Folge hat.

3.2. Bebauungsplan und Bestimmungen

Gemäss Bebauungsplan besteht zwischen Metalli II und entlang der westlichen Fassade des Gebäudes Assek. Nr. 3293a bis hin zur Gotthardstrasse eine lichtdurchlässige Überdachung. Die tatsächliche Bebauung zeigt, dass an dieser Stelle keine solche lichtdurchlässige Überdachung existiert.

Empfehlung: Das Vorhandensein einer lichtdurchlässigen Überdachung zwischen Metalli II und entlang der westlichen Fassade des Gebäudes Assek. Nr. 3293a bis hin zur Gotthardstrasse soll im Bebauungsplan aufgehoben werden. Allenfalls wäre im Zusammenhang mit der Realisierung einer Rolltreppe auf dem Metallplatz eine den zukünftigen Verhältnissen angepasste Überdachung in diesem Bereich zu prüfen.

3.2.1. Parkierung

Im Bebauungsplan sind nur die nördlichen Veloabstellplätze entlang der Metallstrasse erfasst. Die bestehenden Veloabstellplätze zwischen den Gebäuden Metalli II und Metalli IV, sowie die Veloabstellplätze entlang der südlichen Fassade des Gebäudes Assek. Nr. 3293a fehlen jedoch im Bebauungsplan.

Empfehlung: Die bestehenden Veloabstellplätze zwischen den Gebäuden Metalli II und Metalli IV sowie diejenigen entlang der südlichen Fassade des Gebäudes Assek. Nr. 3293a sollen im Bebauungsplan aufgeführt werden.

3.2.2. Öffentlicher Verkehr

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll in den Inhalt des Beschlusses auch ein Zusatz aufgenommen werden, wonach entlang der Baarerstrasse Infrastrukturen für Benutzer und Betreiber des öffentlichen Verkehrs zulässig sind. Wir begrüssen die Aufnahme dieses Zusatzes in den Bebauungsplan. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich im Bereich Metalli auf beiden Seiten der Baarerstrasse und somit in Bahnhofsnähe ein wichtiger Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs (gemäss Beschluss des Kantonsrates vom 30. November 2006; BGS 751.314) befindet. Die hohen Fahrgastfrequenzen, die an diesem Knotenpunkt abgewickelt werden, rechtfertigen auch die Installation von entsprechenden Infrastrukturen (z.B. geschützte Warteräume, Anlagen der Fahrgastinformation und der Distribution, Signaletik).

Im Inhalt des Beschlusses, Punkt 11, wird dieser Zusatz jedoch sehr offen formuliert. Infrastrukturen können bei dieser offenen Formulierung weit gehen, so dass nebst Grünfläche, Möblierung, zum Beispiel auch ein Kiosk oder ein Fastfood-Stand oder ähnliches bewilligt werden müssten. Dies widerspricht den öffentlichen Interessen, diesen Raum für die Umgestaltung der Bushaltestelle Metalli freizuhalten. Wie im Bebauungsplan vorgesehen, ist das Trottoir und die Haltestelle möglichst frei von Bauten und Anlagen zu halten.

Hinweis: Die Definition der Infrastrukturen für die Benutzer und Betreiber des öffentlichen Verkehrs ist genauer zu umschreiben. Die Formulierung des neuen in rot gekennzeichneten Textes soll wie folgt abgeändert werden: "Entlang der Baarerstrasse sind betriebsnotwendige Infrastrukturen (wie Buswartehalle, Sitzbänke, Biletautomaten, Fahrgastinformationssysteme, Fahrplantafern und dergleichen) für den öffentlichen Verkehr zulässig."

3.2.3. Feuerschutz

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.

4. Weiteres Vorgehen

Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes Metalli kann ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden. Wir bitten Sie, unsere Empfehlungen und Hinweise zu beachten. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

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. KÖZ, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Freundliche Grüsse
Amt für Raumplanung



René Hutter
Kantonsplaner

Beilagen (7-fach):

- Änderung Bebauungsplan Metalli im Mst. 1:500 vom 1. Oktober 2009
- Änderung Bebauungsplan Metalli im Mst. 1:500, abgeänderter Plan vom 29. Januar 2010 (unterschrieben)

Kopie an:

- Amt für Feuerschutz
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: je 1 Expl. Änderung Bebauungsplan Metalli im Mst. 1:500 vom 1. Oktober 2009 und Änderung Bebauungsplan Metalli im Mst. 1:500, abgeänderter Plan vom 29. Januar 2010)