



Amt für Raumplanung, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

Eingang 15. SEP. 2010		
Departement	Antr. / Erled.	z.K.
Präsidial		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle		

T direkt 041 728 54 87
alexandra.amstalden@zg.ch
Zug, 14. September 2010
14868

Vorprüfung Änderung Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule, Plan Nr. 7089

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

Mit Schreiben vom 6. Juli 2010 haben Sie uns die Änderung des Bebauungsplanes Kaufmännische Berufsschule, Plan Nr. 7089, zur Vorprüfung eingereicht.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Änderung Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule, Plan Nr. 7089, im Mst. 1:500 vom 24. Juni 2010
- Beschluss des Stadtrates vom 6. Juli 2010

Unser Vorprüfungsbericht lautet wie folgt:

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule, Plan Nr. 7032, wurde vom Regierungsrat am 1. Dezember 1998 genehmigt. In einer ersten Etappe wurde im Jahr 2001 die kaufmännische Berufsschule erstellt. Die zweite Etappe ist reserviert für den langfristigen Bedarf der kantonalen Verwaltung. Gemäss diesem Bebauungsplan waren als Übergangsnutzung bis zur Erstellung der zweiten Etappe 250 Parkplätze zulässig.

Am 3. August 2005 genehmigte die kantonale Baudirektion die Änderung des Bebauungsplanes im einfachen Verfahren. Darin wurde die maximale Parkplatzzahl auf 299 festgesetzt. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurden mit der bislang letzten Baubewilligung vom 16. August 2005 insgesamt 4 Carparkplätze, 7 Garageplätze und 288 Autoabstellplätze bewilligt. Die Baubewilligungen wurden für 5 Jahre befristet erteilt und hatten eine Option auf eine Verlängerung um jeweils ein Jahr.

Am 20. Mai 2009 ersuchte der Kanton Zug um Verlängerung der befristeten Bewilligung für die provisorische Parkplatzanlage um weitere 5 Jahre. Eine jährliche Erneuerung des Gesuches mache keinen Sinn, da das Grundstück bis zur Realisierung der zweiten Etappe (Planungshorizont rund 10 Jahre) weiter als Parkierungsanlage zwischengenutzt werden soll. Der Stadtrat stimmte am 7. Juli 2009 mit einer Ausnahmbewilligung einer Verlängerung der Bewilligung bis zum 24. August 2013 zu. Als Auflage wurde der Kanton angewiesen, sieben Parkplätze im Nordosten des Planungsgebietes zu verlegen. Diese dienten als Parkplätze für Kleinbusse des Eissportvereins Zug (EVZ) und waren weder bewilligt noch bewilligungsfähig, da die maximal zulässige Anzahl von 299 Parkplätzen gemäss Bebauungsplan nicht überschritten werden darf. Am 17. März 2009 hob der Stadtrat die Carparkplätze entlang der Rigistrasse auf. Auf dem Areal des Bebauungsplanes Kaufmännische Berufsschule soll dafür ein adäquater Ersatz bereitgestellt werden.

2. Vorgesehene Änderungen

Die maximale Parkplatzzahl wird von 299 auf 320 erhöht.

Da die geplante Stadtbahnhaltestelle mit der Streichung des entsprechenden Richtplaneintrages in der Richtplananpassung 2009 aufgehoben wurde, wird der Verweis auf die Stadtbahnhaltestelle im Bebauungsplan gestrichen.

3. Vorprüfung

3.1. Zukünftige Nutzung des Areals

Hinsichtlich der zukünftigen Verwendung des Bebauungsplan-Perimeters stellt sich die Frage, wie Stadt und Kanton die Zukunft der Parkflächen aus der heutigen Zwischennutzung sehen. Es zeichnet sich ab, dass das Areal während der Bauzeit des geplanten kantonalen Verwaltungsgebäudes auf dem ZVB-Gelände als vorübergehende Abstellfläche für die ZVB-Flotte genutzt werden könnte.

Empfehlung: Sowohl im Zusammenhang mit einer definitiven Nutzung als auch im Fall eines vorübergehenden Provisoriums ist zu überlegen, ob die jeweilige Bauherrschaft verpflichtet werden soll, für einen Ersatz der wegfallenden Parkplätze aus der Zwischennutzung besorgt zu sein. Ebenfalls soll auch der Standort-Typ gemäss SN-Norm in die Überlegungen zur zukünftigen Nutzung des Areals miteinbezogen werden.

3.2. Darstellung

Die Änderungen im Bebauungsplan sind die Streichung des Eintrages für die Stadtbahnhaltestelle und die Erhöhung der maximal zulässigen Parkplätze. Diese Punkte sind in der Legende rot eingefärbt; sie fehlen jedoch in der Plandarstellung.

Empfehlung: Die in der Legende rot gekennzeichneten Änderungspunkte sollen auch im Plan dargestellt werden.

4. Weiteres Vorgehen

Die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes Kaufmännische Berufsschule kann ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden. Wir bitten Sie, unsere Empfehlungen zu beachten. Die Änderung des Bebauungsplanes Kaufmännische Berufsschule kann im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG erlassen werden. 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. Kölz, 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

Beilage (7-fach):

- Änderung Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule, Plan Nr. 7089, im Mst. 1:500 vom 24. Juni 2010

Kopie an:

- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 1 Expl. Änderung Bebauungsplan Kaufmännische Berufsschule, Plan Nr. 7089, im Mst. 1:500 vom 24. Juni 2010)