

Bebauungsplan Zugerberg

im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG

Bestimmungen

Stand 2. öffentliche Auflage / Genehmigung

Plan Nr. 7503 Ersetzt Plan Nr. 7042, KBD vom 18.05.1999	Datum: 20.05.2022 / 25.10.2022 / 15.05.2023
Beschluss Stadtrat Einleitung Vorprüfung:	19.05.2020
Vorprüfung Baudirektion des Kantons Zug:	21.09.2020
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2739:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom 31.05.2022
1. Lesung im Grossen Gemeinderat von Zug:	25.10.2022
1. Publikation im Amtsblatt: 1. Öffentliche Auflage:	Nr. 44 vom 04.11.2022 und Nr. 45 vom 11.11.2022 04.11.2022 – 05.12.2022
Grosser Gemeinderat Vorlage Nr. 2739.2:	Bericht und Antrag des Stadtrats vom 31.01.2023
2. Lesung Beschluss des Grossen Gemeinderates von Zug Die Präsidentin / Der Präsident:	Nr. 1765 vom 11.04.2023 Der Stadtschreiber:
2. Publikation im Amtsblatt: 2. Öffentliche Auflage:	Nr. __ vom __.__.____ und Nr. __ vom __.__.____ ___.____ - ___.____
Genehmigung:	___.____

Inhaltsverzeichnis

1. Kapitel:	Allgemeine Bestimmungen	2
Ziff. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	2
Ziff. 2	Zweck und Ziele	2
2. Kapitel:	Bebauung	3
Ziff. 3	Baubereich allgemein	3
Ziff. 4	Bestehende Bauten	3
Ziff. 5	Etappierung	4
Ziff. 6	Baubereiche A1-A7 für neue Haupt und Anbauten und Unterniveaubau A0 (Schönfels)	4
Ziff. 7	Baubereich B1 für neue Anbauten	5
Ziff. 8	Baubereich C1 für neue Hauptbauten und Unterniveaubau C0 (ZBB)	5
Ziff. 9	Baubereiche D1-D3 (Felsenegg)	5
3. Kapitel:	Erschliessung	6
Ziff. 10	Parkierung	6
Ziff. 11	Veloabstellplätze	6
Ziff. 12	Öffentliche Fusswegverbindungen	6
4. Kapitel:	Freiraum und Umwelt	7
Ziff. 13	Aussenraum und Umgebung	7
5. Kapitel:	Ver- und Entsorgung	7
Ziff. 14	Meteorwasser	7
Ziff. 15	Entsorgung	7
6. Kapitel:	Schlussbestimmungen	8
Ziff. 16	Allgemein	8
Ziff. 17	Ausnahmen	8
Ziff. 18	Inkrafttreten	8
Ziff. 19	Aufhebung bisherigen Rechts	8

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug, in Vollziehung von § 7 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes PBG¹ vom 26. November 1998 sowie gestützt auf § 16 Abs. 2 Best. b der Gemeindeordnung der Stadt Zug vom 1. Februar 2005², beschliesst:

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

Ziff. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

- 1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im zugehörigen Situationsplan im Massstab 1:1'000 festgelegt.
- 2 Verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans Zugerberg, Plan Nr. 7503, bilden die nachfolgenden Bestimmungen mit dem dazugehörigen Plan im Massstab 1:1'000 und das Umgebungskonzept vom 20. Mai 2022. Das Richtprojekt vom 12. Mai 2022 ist für die Beurteilung von Bauten und Anlagen im Baubewilligungsverfahren wegleitend.
- 3 Vom Umgebungskonzept und dem Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Bebauungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt wiederum eine zumindest gleichwertige und überzeugende Lösung erzielt wird. Die gestalterische Beurteilung solcher Abweichungen erfolgt bei Wettbewerben durch das Preisgericht, ansonsten durch die Stadtbildkommission.
- 4 Der Planungsbericht dient der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Orientierende Grundlagen des Bebauungsplans bilden weiter
 - das Parkpfliegewerk vom Juni 2009;
 - das verkehrstechnische Gutachten vom 20. Mai 2022.

Ziff. 2 Zweck und Ziele

- 1 Der Bebauungsplan dient dem Erhalt des Charakters und des Erscheinungsbildes des Planungsgebiets, dem langfristigen Bestand der historischen Gebäudegruppen sowie der Schaffung der Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle ortsbauliche Entwicklung. Weiter sollen die Voraussetzungen geschaffen werden für eine Aufwertung der Ankunftssituation auf dem Zugerberg sowie der Aussenräume.

¹ BGS 721.11

² Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug, Band 11, S. 151

- 2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
- die Weiterentwicklung der historischen Gebäudeensembles unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten
 - die Schaffung der Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Neudefinition der Ankunftssituation;
 - die Sicherung einer hohen Freiraumqualität unter Berücksichtigung der historischen Parkanlage;
 - Eine zweckmässige Erschliessung

2. Kapitel: Bebauung

Ziff. 3 Baubereich allgemein

- 1 Haupt- und Anbauten dürfen nur in den Baubereichen A0-A6, B1, C0-C1 und D1-D3 erstellt werden.
- 2 Über die Baubereiche hinausragende vorspringende und auskragende Gebäudeteile sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Dachvorsprünge.
- 3 Kleinbauten sowie kleinbauähnliche Bauten mit mehr als 50 m² Nebennutzfläche – bspw. für Veloabstellplätze, Tiefgaragenzugänge u. dgl. – sind unter Beachtung der Grenz-, Strassen- und Waldabstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 4 Bauten, Anlagen und Aussenräume sind so zu konzipieren und zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formsprache, Gliederung, Materialwahl, Farbgebung und Bepflanzung eine sehr gute Gesamtwirkung erzielt wird.
- 5 Für die Bauten und Anlagen sind ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe, wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien zu verwenden.

Ziff. 4 Bestehende Bauten

- 1 In den geschützten und schützenswerten Baudenkmalern sind unter Berücksichtigung ihrer historischen Umgebung Ausbauten, Erneuerungen und Änderungen im Rahmen denkmalpflegerischer Vorgaben und dem Richtprojekt entsprechend gestattet.
- 2 Bestehende Bauten geniessen Bestandesgarantie gemäss übergeordnetem Recht.

Ziff. 5 Etappierung

- 1 Mit der Realisierung des Bebauungsplans sind die im Plan bezeichneten Bauten rückzubauen. Der Neu- und Rückbau kann etappiert erfolgen.
- 2 Bis spätestens drei Monate nach Erstbezug des Anbaus im Baubereich D1 oder spätestens bis Ende 2027 sind die im Situationsplan bezeichneten Gebäude Assek.-Nrn. 641l und 616g rückzubauen. Der Rückbau der Gebäude Assek.-Nrn. 641l und 616g ist vertraglich sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.
- 3 Bis spätestens sechs Monate nach Erstbezug des Anbaus im Baubereich D1 oder spätestens bis Ende 2027 ist die Umgebungsgestaltung gemäss dem Umgebungskonzept zwischen dem Baubereich A6 und dem Baubereich D1 inklusive der Allee gem. Ziff. 13 Abs. 2 umzusetzen.
- 4 Bis spätestens drei Monate nach Erstbezug der letzten Hauptbaute in den Baubereichen A0 bis A5 oder spätestens 15 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans sind die Gebäude Assek.-Nrn. 641h und 641k sowie das Provisorium nördlich des Gebäudes Assek.-Nr. 641a (Provisorium 3 Schönfels) rückzubauen und die Umgebungsgestaltung nördlich der Geissbodenstrasse inklusive Aussensportanlagen gemäss dem Umgebungskonzept umzusetzen. Der Rückbau der Gebäude Assek.-Nr. 641h und 641k sowie des Provisoriums nördlich des Gebäudes Assek.-Nr. 641a (Provisorium 3 Schönfels) ist vertraglich sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.
- 5 Bauten im Baubereich D3 sind spätestens drei Monate nach dem Erstbezug der letzten Hauptbaute in den Baubereichen A0 bis A5 oder spätestens 15 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans rückzubauen. Der Rückbau der Bauten im Baubereich D3 ist vertraglich sicherzustellen und im Grundbuch anzumerken.

Ziff. 6 Baubereiche A1-A7 für neue Haupt und Anbauten und Unterniveaubau A0 (Schönfels)

- 1 Die Baubereiche A1-A7 sind für Schul- und Internatsbetrieb bestimmt. Wohnraum, der dem Schul- und Internatsbetrieb dient, ist zulässig.
- 2 Der Baubereich A0 gilt als Unterniveaubau mit einer OK Dach von 931.00m.ü.M. Diese Kote definiert das massgebende Terrain für die Baubereiche A1-A6.
- 3 Von den im Plan bezeichneten maximalen Höhe oberster Punkt Dachkonstruktion sind Netze bzw. Gitter und Beleuchtungsanlagen für eine Dachnutzung als Sportplatz ausgenommen. Diese Anlagen sind sehr gut in die Umgebung zu integrieren.

- 4 Im Baubereich A5 ist ein zweigeschossiger Anbau an das bestehende Gebäude erlaubt. Die zulässige Höhe orientiert sich an den ersten zwei Geschossen der angrenzenden bestehenden Baute.
-
- Ziff. 7 Baubereich B1 für neue Anbauten**
- 1 Der Baubereich B1 ist für Wohnnutzungen bestimmt.
 - 2 Im Baubereich B1 ist ein Anbau an das bestehende Gebäude erlaubt. Die maximale vertikale Ausdehnung der Dachkonstruktion orientiert sich am Bestand.
 - 3 Der Anbau im Baubereich B1 hat sich, insbesondere bezüglich Materialität und Farbgebung, besonders gut in die bestehende Bebauung zu integrieren.
-
- Ziff. 8 Baubereich C1 für neue Hauptbauten und Unterniveaubau C0 (ZBB)**
- 1 Der Baubereich C1 ist für die technischen und betrieblichen Einrichtungen der Bergbahn sowie für Gastro- und Wohnnutzungen bestimmt. Es sind 1'000 m² anrechenbare Geschossfläche zulässig, davon sind mindestens 250 m² anrechenbare Geschossfläche für Gastronomienutzung mit mindestens 40 Sitzplätzen zu verwenden.
 - 2 Der Baubereich C0 gilt als Unterniveaubau. Die bestehende Zugerbergstrasse definiert das massgebende Terrain.
 - 3 Ein Neubau im Baubereich C1 bedingt einen Projektwettbewerb unter Einbezug des Baudepartements der Stadt Zug. Bauten und Anlagen sowie Freiräume haben eine besonders gute architektonische Gestaltung aufzuweisen und haben sich städtebaulich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen.
-
- Ziff. 9 Baubereiche D1-D3 (Felsenegg)**
- 1 Die Baubereiche D1-D3 sind für Schul- und Internatsbetrieb bestimmt. Wohnraum, der dem Schul- und Internatsbetrieb dient, ist zulässig.
 - 2 Im Baubereich D1 ist ein Anbau an das bestehende Gebäude erlaubt, dessen maximale vertikale Ausdehnung sich am Bestand orientiert.
 - 3 Ein Neubau im Baubereich D1 bedingt ein Variantenstudium unter Einbezug des Baudepartements der Stadt Zug. Bauten und Anlagen sowie Freiräume haben eine besonders gute architektonische Gestaltung aufzuweisen und haben sich städtebaulich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen.

3. Kapitel: Erschliessung

Ziff. 10 Parkierung

- 1 In den Baubereichen A0-A6 und D1-D3 sind ober- und unterirdisch maximal 50 Parkplätze erlaubt. Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch in einer Tiefgarage im Baubereich A0. An den im Plan bezeichneten Stellen sind die folgende maximale Anzahl oberirdischer Parkplätze erlaubt:

PP_A: 4 Parkplätze

PP_D 3 Parkplätze

- 2 Die Parkierung des Baubereichs B1 erfolgt oberirdisch an der im Plan bezeichneten Stelle und wird auf maximal folgende Anzahl Parkplätze beschränkt:

PP_B: 2 Parkplätze

- 3 Die Parkierung der Baubereiche C0-C1 erfolgt oberirdisch an der im Plan bezeichneten Stelle und wird auf maximal folgende Anzahl Parkplätze beschränkt:

PP_C: 20 Parkplätze

Ziff. 11 Veloabstellplätze

- 1 Die Bedarfsermittlung ist gemäss VSS-Norm³ vorzunehmen. Das Anlagesystem ist gemäss VSS-Norm⁴ auf den Standort abzustimmen.
- 2 Die Abstellplätze für Velos von Bewohnerinnen und Bewohner sind bei Neu- und Ersatzbauten in den Gebäuden an gut zugänglicher Lage anzuordnen.

Ziff. 12 Öffentliche Fusswegverbindungen

- 1 Die öffentlichen Fusswege sind gemäss den Vorgaben des Umgebungsplanes und in Absprache mit dem Baudepartement zu gestalten.

³ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen

⁴ Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute, SN 640 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen

4. Kapitel: Freiraum und Umwelt

**Ziff. 13 Aussenraum
und Umge-
bung**

- 1 Für die Begrünung sind vorzugsweise heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Wiesenflächen sind als artenreiche Vegetationsflächen zu erstellen und zu unterhalten.
- 2 Bis spätestens sechs Monate nach Erstbezug des Anbaus im Baubereich D1 ist die im Situationsplan bezeichnete Alleebepflanzung unter Einbezug des Baudepartements Instand zu stellen und ein Pflegekonzept zu erstellen. Ausgenommen sind diejenigen Alleebäume, welche aufgrund der Erschliessung des Baubereichs D3 noch nicht gepflanzt werden können. Diese sind nach Rückbau der Bauten im Baubereich D3 zu pflanzen.
- 3 Neue Aussensportanlagen sind in dem im Plan bezeichneten Gebieten erlaubt.

5. Kapitel: Ver- und Entsorgung

Ziff. 14 Meteorwasser

- 1 Das Meteorwasser ist so weit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Für jede Bauetappe ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und der Bewilligungsbehörde einzureichen.

Ziff. 15 Entsorgung

- 1 Für jede Bauetappe ist ein Entsorgungskonzept mit Entsorgungserklärung zu erstellen und der Bewilligungsbehörde einzureichen. Es gilt die Verwertungspflicht gemäss Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen VVEA. Abweichungen sind zu begründen.
- 2 Für die Entsorgung von Siedlungsabfällen sind an der im Situationsplan bezeichnete Stelle sich besonders gut in die Umgebung einordnende Entsorgungsstellen mit Unterflurcontainern vorzusehen. Die UFC-Anlage ist einzugrünen und so anzuordnen, dass mit Blick nach Süden / Südwesten hinter der Anlage das Wohnhaus und die Alleebäume in Erscheinung treten.

6. Kapitel: Schlussbestimmungen

Ziff. 16 Allgemein

- 1 Sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der jeweiligen Bauordnung und des Zonenplanes.

Ziff. 17 Ausnahmen

- 1 Der Stadtrat kann, im Sinne jeweils geltenden kantonalen Vorschriften Ausnahmen gestatten, wenn damit das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird.
- 2 Eintragungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind rechtlich nicht verbindlich.

Ziff. 18 Inkrafttreten

- 1 Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung des Grossen Gemeinderates von Zug und mit Genehmigung des Regierungsrates des Kantons Zug in Kraft.
- 2 Die Inkraftsetzung setzt voraus, dass die vertraglichen Regelungen unterzeichnet sind.

Ziff. 19 Aufhebung bisherigen Rechts

- 1 Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Felsenegg, Plan Nr. 7042, RRB vom 18.05.1999, aufgehoben.