

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus
Postfach
6301 Zug

T direkt 041 728 54 88
gilles.morf@zg.ch
Zug, 21. September 2020
SZ-2020-126

**Vorprüfung Zonenplanänderung «Zugerberg», Plan Nr. 7816, sowie Bebauungsplan
«Zugerberg», Plan Nr. 7503; Stadt Zug**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Frauen Stadträtinnen
Sehr geehrte Herren Stadträte

Mit Schreiben vom 19. Mai 2020 haben Sie uns die Zonenplanänderung «Zugerberg», Plan Nr. 7816, sowie den Bebauungsplan «Zugerberg», Plan Nr. 7503, zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, den Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) durch den Grossen Gemeinderat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

Verbindliche Bestandteile:

- Zonenplanänderung «Zugerberg», Mst. 1:1000 vom 12. Mai 2020, Plan Nr. 7816
- Bebauungsplan «Zugerberg», Mst. 1:1000 vom 12. Mai 2020, Plan Nr. 7503;
- Bestimmungen zum Bebauungsplan vom 12. Mai 2020, Plan Nr. 7503;
- Umgebungskonzept vom 9. April 2020;
- Richtprojekt Zugerberg Montana vom 15. April 2020 bzw. 10. Juni 2020.

Orientierende Bestandteile:

- Planungsbericht Gebietsplanung Zugerberg vom 12. Mai 2020;
- Verkehrsgutachten vom 8. Mai 2020;
- Parkpfliegewerk vom Juni 2009
- Richtprojekt GS 1977 vom 18. November 2019

Gestützt auf die Mitberichte der kantonalen Fachstellen lautet unser Vorprüfungsbericht wie folgt:

1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Bergstation der Zugerbergbahn und das Institut Montana und erstreckt sich bis zur Felsenegg. Gemäss rechtskräftiger Ortsplanung ist das Areal mit einer Zone mit besonderen Vorschriften «Zugerberg» und den entsprechenden Bestimmungen belegt. Zudem ist das Gebiet mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Die Bauzone ist für Schulen, Wohnen, Erholung und ähnliche Nutzungen bestimmt. Für Neubauten sowie grössere Um- und Ausbauten besteht eine Bebauungsplanpflicht.

Die Gebäudegruppe Schönfels – Felsenegg liegt am Geländeübergang von der Hochterrasse Vordergeissboden zum steilen Westhang des Zugerbergs. Dank der guten Erschliessung mit der Zugerbergbahn ist der Zugerberg zu einem beliebten Wander- und Erholungsgebiet geworden. Die Bergstation sowie die landschaftlich exponierten, markanten Bauten und Anlagen bilden das Eingangstor zum Naherholungsgebiet mit einer Aussicht weit ins schweizerische Mittelland.

An dieser sensiblen Lage in einem komplexen planerischen Umfeld mit unterschiedlichen Ansprüchen bedarf es einer sehr sorgfältigen Planung. Zum einen soll sich das Institut Montana weiterentwickeln können. Zum andern soll der Ankunftsort auf dem Zugerberg aufgewertet werden. Dazu kommen Vorgaben des kantonalen Richtplanes sowie Empfehlungen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Im kantonalen Richtplan ist das betroffene Areal als «Zone mit speziellen Vorschriften für historisch wertvolle Gebäude und Anlagen» bezeichnet. Der entsprechende Richtplantext S 6.1.2 lautet: «Mit dieser Zone sind die heutigen Qualitäten der Gebäudegruppen und ihrer Umgebung gesamtheitlich zu verbessern. Die Zone ist klein zu halten und die denkmalpflegerischen Anliegen sind zu berücksichtigen. Die zulässigen Nutzungen und baulichen Veränderungen sind in detaillierten Bestimmungen der Bauordnung zu regeln oder es ist eine Bebauungsplanpflicht vorzusehen. Die Gemeinden arbeiten mit den kantonalen Fachstellen zusammen.»

Die vorliegende Planung blickt auf eine 10-jährige Phase zurück. Im Jahr 2010 wurde in einem Studienauftrag mit fünf Teams ein Projekt als Grundlage für einen Bebauungsplan ausgewählt. Es folgten verschiedene Überarbeitungsschritte. Ende 2012 hat die Jury das Ergebnis beurteilt und als Grundlage für den Bebauungsplan verabschiedet. Aufgrund von Wechseln bei der Grundeigentümerschaft und den Projektverfassern verzögerte sich die Planung. Erst Ende 2017 wurde die Planung wieder aufgenommen. Das Team wurde teilweise neu zusammengesetzt. Die Bearbeitung erfolgte in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege.

Die Einleitung des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens erfolgte mit dem Gesuch vom 30. April 2018 des Instituts Montana Zugerberg AG. Darauf hat die Stadtbildkommission am 6. Juni 2018 das eingereichte Richtprojekt beurteilt und dem Stadtrat grundsätzlich zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Mit Beschluss vom 29. Januar 2019 hat der Stadtrat das Verfahren zur Gebietsplanung Zugerberg eingeleitet.

Die Planung durchlief mehrere Phasen, die schliesslich dazu beitrugen, die gebotene hohe Qualität sicherzustellen. Rückblickend kann festgestellt werden, dass das Vorgehen mustergültig war und als Pilotprojekt für komplexe hochwertige Planungen eingestuft werden kann.

2. Allgemeiner Eindruck

Die Herausforderungen der Planung lagen beim Ortsbildschutz sowie beim Landschaftsschutz.

Die Denkmalpflege war bei sämtlichen vorgängigen Planungsschritten (Testplanung, Studienauftrag, Weiterbearbeitung) involviert. Die Zonenplanänderung und der Bebauungsplan Zugerberg tangieren den Umgebungsschutz geschützter und schützenswerter Baudenkmäler. Im ISOS ist das gesamte Gebiet der ehemaligen Hotelanlagen Schönfels/Felsenegg als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingetragen mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) für die Baugruppe 0.1 Schönfels und für mehrere Einzelbauten; alle drei Umgebungszonen des Ortsbildes haben zudem das Erhaltungsziel a ("Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche").

Die für die Vorprüfung des Bebauungsplans und der Zonenplanänderung vorliegenden Unterlagen umfassen neben den genannten Plänen ausserdem das begleitende Richtprojekt, mit dem die Umgebungsplanung auch über den Bebauungsplan-Perimeter hinaus aufgezeigt wird.

Die Zonenplanänderung und der Bebauungsplan Zugerberg schaffen die Grundlage, damit die Gebäudegruppe Schönfels/Felsenegg sich baulich weiterentwickeln kann und es dadurch möglich wird, die bestehende, seit Jahrzehnten etablierte Nutzung der Gebäude auf dem Zugerberg als Schulanlage mit Internat (Institut Montana) weiterzuführen. Mit dem Bebauungsplan und den zugehörigen Bestimmungen wird sichergestellt, dass dies unter Erhalt des historischen Charakters der Anlage, der denkmalpflegerisch wertvollen Bausubstanz und der Freiraumqualitäten erfolgt.

Der nun vorliegende Plan stellt eine ausgewogene Lösung dar, der den Anliegen des Denkmalschutzes und des Ortsbildschutzes grösstmöglich Rechnung trägt. Der Bebauungsplan Zugerberg bildet eine wertvolle Grundlage zur Weiterentwicklung des Gebiets aus dem Bestand heraus, unter grösstmöglicher Schonung der historischen Qualitäten und Substanz.

Die Neubauten werden rücksichtsvoll in das Bestehende eingefügt. Im Gebiet Schönfels entsteht durch die neue Anordnung der Bauten eine Platzsituation zwischen den Alt- und Neubauten, die das Ensemble aufwertet. Die vorgesehenen Anbauten an die beiden ehemaligen Hotelbauten bleiben untergeordnet und werden deren Wirkung, bei sorgfältiger architektonischer Ausgestaltung, nicht wesentlich beeinträchtigen. Besonders zu begrüssen ist der Rückbau von Gebäuden, die heute störend oder verunklarend wirken wie des Wohnhauses Felsenegg (Ass. Nr. 616g), des Weidstalls (Ass. Nr. 641m), des Gebäudes östlich der Trinkhalle (Ass. Nr. 692a) sowie des Gebäudes südlich des Chalets (Ass. Nr. 641l).

Positiv bewertet wird auch die Freiraumgestaltung, welche wichtige Freiräume und Sichtachsen erhält und stärkt, darunter insbesondere auch die prägende Platanenallee zur Felsenegg.

Wir erachten die Konzeption als überzeugend. Insbesondere die Konzentration der Schul- und Beherbergungsnutzungen im Raum Schönfels ist gelungen, wie auch die Aufwertung der Bergahorn-Allee und deren Ergänzungen. Auch bei den Sportanlagen findet eine Verbesserung statt. Die Ergänzungen des Fusswegnetzes um den Campus herum werden ebenfalls begrüsst. Den Garten- und Grünbereich im Osten der Trinkhalle erachten wir als gelungen. Dass mit jeder Etappe Provisorien zurückgebaut werden müssen, ist wichtig für das Landschaftsbild.

Der im Bebauungsplan nun vorgesehene Endzustand wird – wie ausgeführt – als durchwegs positiv gewertet. Es ist zentral, dass diese Qualität auch ohne Abstriche in die Umsetzung überführt wird.

In sämtlichen Unterlagen muss auf die aktuellsten Daten hingewiesen werden. Die verwendeten Grafiken sollen dem neusten Stand entsprechen und in ihrer Terminologie übereinstimmen. Weiter sind die verwendeten Begriffe, Bezeichnungen, Daten sowie Assekuranz-Nummern (z.B. Weidstall) eindeutig zu definieren und zu verwenden, damit keine Unklarheiten entstehen, welche Version verbindlich ist. Nur so kann den anspruchsvollen und komplexen Anforderungen, die mit der Erarbeitung des Bebauungsplans einhergehen, Rechnung getragen werden. Da verschiedene Pläne vorliegen, muss besonders auf die Legendeneinträge ein Augenmerk gelegt werden. Diese sollen klar definiert sein, keine Redundanzen aufweisen und mit den Plänen übereinstimmen.

Vorbehalt: Die Zonenplanänderung, der Bebauungsplan, der Planungsbericht sowie alle weiteren ergänzenden Unterlagen sind sorgfältig zu überarbeiten. Dabei müssen die Begriffe eindeutig definiert und verwendet, die Legendeneinträge überarbeitet und auf die aktuellsten Datengrundlagen verwiesen werden.

3. Zonenplanänderung «Zugerberg»

Die Umsetzung des Richtprojektes erfordert Anpassungen des Zonenplanes. Es sind verschiedene Aus- und Einzonungen der Bauzone mit speziellen Vorschriften «Zugerberg» vorgesehen. Unter dem Strich wird die betroffene Bauzone um 1'747 m² verkleinert.

Im gleichen Zuge werden weitere Anpassungen des Zonenplanes an die heutige Situation vorgenommen, wie die Einzonung der bestehenden Sportanlagen in eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB), die Zuweisung von Restflächen zur Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (OeIF) und die neue Abgrenzung zur kantonalen Naturschutzzone.

Die Landwirtschaftszone wird um 6'052 m² und die kantonale Naturschutzzone um 636 m² reduziert. Dem gegenüber werden 8'435 m² der Zone des öffentlichen Interesses zugewiesen,

davon jener für Bauten und Anlagen (OelB) im Umfang von 6'787 m² und jener für Erholung und Freihaltung (OelF) im Umfang von 1'648 m².

Es wird zu Kenntnis genommen, dass die Neukonzeption der Zonenflächen für öffentliche Bauten und Anlagen nicht neuen Bauten und Anlagen dient, sondern die bestehenden Bauten und Anlagen einer entsprechenden Zone zuweist, womit sie zonenkonform werden.

Die Anordnung der Zonen führt dazu, dass einerseits eine Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildschutzes möglich ist und dass andererseits der Gebäudekomplex mit seinen Aussenanlagen kompakt bleibt, so dass eine Innenentwicklung stattfindet.

Die Anpassungen der Bauzonen sind zweckmässig und werden begrüsst.

Dort, wo neue Bauzonen ausgeschrieben werden, gelten die Vorgaben nach Art. 29 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Art. 29 LSV verlangt, dass zum Zeitpunkt der Einzonung die Planungswerte (PW) nach LSV eingehalten werden müssen. Die Einhaltung der PW wurde in § 11 «Lärmschutz» der Bauordnung der Stadt Zug grundeigentümerverbindlich geregelt.

Vorbehalt: Im Zonenplan und in der Legende fehlt für die Gebiete, welche neu in Bauzonen überführt werden, die erforderliche Zuweisung der Planungswerte nach LSV (Legende "Massgebender Grenzwert gemäss LSV = Planungswert" sowie der Hinweis auf § 11 der Bauordnung). Eine entsprechende Zuweisung ist im Zonenplan zu ergänzen. Zudem ist die massgebende Lärmempfindlichkeitsstufe verbindlich festzuhalten.

Vorbehalt: Die Geltung des Planungswertes nach Art. 29 LSV ist für die Gebiete, welche neu in Bauzonen überführt werden, in die Bestimmungen zum Bebauungsplan grundeigentümerverbindlich aufzunehmen.

4. Bebauungsplan «Zugerberg», Plan Nr. 7503

4.1. Perimeter

Der Bebauungsplan-Perimeter tangiert gemäss vorliegendem Plan-Nr. 7503 den Wald. Aus Sicht des Amtes für Wald und Wild (AFW) stellt sich die Frage, ob diese Überschneidung von Perimeter und Waldgrenze aus planungsrechtlicher Sicht zulässig ist. Aus waldrechtlicher Sicht ist dies vorliegend nicht relevant, da innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters ohnehin keine Bauten oder Anlagen vorgesehen sind, die den Wald direkt tangieren.

Vorbehalt: Der Bebauungsplan ist nur innerhalb von Bauzonen zulässig. Eine Überschneidung mit dem Wald ist somit nicht möglich. Der Bebauungsplanperimeter ist somit im Bereich Felsenegg so anzupassen, dass der Wald respektiert wird.

4.2. Umgebungskonzept

Wir nehmen zur Kenntnis, dass das Umgebungskonzept vom 9. April 2020 als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt wird. Damit erübrigen sich weitere Aussagen im eigentlichen Bebauungsplan. Als verbindlicher Bestandteil muss das Umgebungskonzept, wie die anderen verbindlichen Planwerke auch, vom Grossen Gemeinderat beschlossen und vom Kanton genehmigt werden. Deshalb ist das Umgebungskonzept mit einem entsprechenden Titelblatt zu ergänzen.

Vorbehalt: Das Umgebungskonzept ist mit einem Titelblatt für den Vermerk des Beschlusses sowie der Genehmigung zu ergänzen.

4.3. Waldabstand

Betreffend den angrenzenden Wald sind innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters in 3 Bereichen Unterschreitungen des Waldabstands vorgesehen:

1. Die nordwestliche Ecke des Baubereichs A4 (Anbau Haus Schönfels) ragt um rund 1 Meter in den Waldabstand (GS Nr. 1849). Dort, wo der Baubereich A4 den Waldabstand unterschreitet, soll eine Waldabstandslinie festgesetzt werden.
2. Ein Fussweg westlich des Hauses Schönfels führt durch den Waldabstand in den Wald (GS Nr. 1849).
3. Im Bereich der Einfahrt der Bergbahnstation auf GS Nr. 2753 soll eine Waldabstandslinie festgesetzt werden, um den Techniktrakt rechtlich zu sichern, was mutmasslich ein Vorhaben zum Ausbau der Einfahrt zum Ziel hat. Der verbleibende Waldabstand beträgt schätzungsweise 3 Meter.

Gemäss Richtprojekt sind über den Bebauungsplan-Perimeter hinaus neue bzw. erweiterte Fussweganlagen im Wald und Waldabstand vorgesehen.

Vorbehalt: Fehlerhaft scheint jedenfalls die Darstellung des oben genannten Fusswegs am östlichen Rand des Tennisplatzes westlich/unterhalb von Haus Schönfels. Im Waldabstandsbereich ist dieser Fussweg so bezeichnet, als ob er ausserhalb des Bebauungsplan-Perimeters zu liegen käme (aus Signatur zu schliessen). Dieser Fehler ist zu korrigieren.

4.4. Bestimmungen zum Bebauungsplan «Zugerberg»

4.4.1. Ziffer 9

Wichtig ist, dass mit entsprechenden Bebauungsplanbestimmungen betreffend die Etappierung sichergestellt wird, dass auch im Rahmen der Etappierung eine organische Weiterentwicklung von innen nach aussen stattfindet und dass bei allen Zwischenetappen jeweils eine hohe bauliche, landschaftliche und architektonische Qualität gewährleistet wird. Die geplante neue Fussgängerwegführung um die Schule herum soll möglichst frühzeitig erfolgen.

Die Erweiterung der Felsenegg ist landschaftlich exponiert und bildet den grössten landschaftlichen Eingriff. Der Rückbau des Wohnhauses, Assek. Nr. 616g, muss deshalb unmittelbar mit dieser Erweiterung verknüpft werden. Sie darf zeitlich nicht zurückgestellt werden.

Vorbehalt Mit entsprechenden Bebauungsplanbestimmungen in Ziffer 9 ist sicherzustellen, dass mit der Erweiterung der Felsenegg auch das Wohnhaus Assek. Nr. 616g, verknüpft wird. Da dieses Gebäude ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegt, ist dies vertraglich zu regeln.

4.4.2. Ziffer 10

In Ziffer 10 der Bestimmungen zum Bebauungsplan wird auf die Bestandesgarantie der Parkfelder auf dem GS Nr. 4986 hingewiesen, bis die Tiefgarage im Baubereich Ao erstellt wird.

Mit einem Bebauungsplan sind jedoch nur Aussagen innerhalb des Bebauungsplanperimeters möglich.

Vorbehalt: Die Aussage in der Bebauungsplanbestimmung Ziffer 10, wonach Parkfelder auf der Parzelle Nr. 4986 (ausserhalb des Bebauungsplanperimeters) Bestandesgarantie geniessen, kann höchstens im erläuternden Planungsbericht als Hinweis aufgenommen werden und ist in den Bebauungsplanbestimmungen zu streichen.

Weder aus den Bestimmungen noch aus dem Bebauungsplan geht hervor, wie viele Parkplätze innerhalb des Perimeters erstellt werden dürfen. Eine wesentliche Aussage eines Sondernutzungsplanes ist jene über die Verkehrserschliessung und damit über die Anzahl zugelassener Parkplätze.

Vorbehalt: Die maximale Anzahl Parkplätze ist in die Ziffer 10 der Bestimmungen aufzunehmen.

4.4.3. Entsorgung

Zur Schonung von Ressourcen und Deponierraum schreibt die Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) eine Verwertungspflicht für Abfälle nach dem Stand der Technik vor. Bauabfälle sind auf der Baustelle möglichst sortenrein zu trennen. Abgetragener Ober- und Unterboden, Aushub- und Ausbruchsmaterial, mineralische Abfälle aus dem Abbruch von Bauwerken etc. sind möglichst vollständig zu verwerten. Können Abfälle nicht verwertet werden, ist dies nachvollziehbar zu begründen.

Vorbehalt: Die Bestimmungen zum Bebauungsplan sind wie folgt zu ergänzen: «Für jede der fünf geplanten Rückbau-/Neubauetappe ist ein Entsorgungskonzept mit

Entsorgungserklärung zu erstellen und der Bewilligungsbehörde einzureichen (Aushub, Boden, Rückbaumaterialien etc.). Es gilt die Verwertungspflicht gemäss Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA). Abweichungen sind zu begründen.»

4.4.4. Bauökologie

Das Recycling von Baustoffen dient der Ressourcenschonung, ersetzt Primärbaustoffe und in den meisten Fällen lässt sich auch erheblich Energie bei der Herstellung einsparen. Soweit möglich sind daher mineralische Recyclingbaustoffe wie Recyclingbeton einzusetzen. Im Sinne einer Lebenszyklusbetrachtung sollte zudem die Austausch- und Rückbaufähigkeit von eingesetzten Bauteilen in der Planung berücksichtigt werden. Recycling ist nur dann gut möglich, wenn sich die Konstruktionen und Systeme in ihre ursprünglichen Komponenten trennen lassen. Deshalb sollten die Gebäude nach den Regeln der Systemtrennung aufgebaut sein, d.h. Bauteile müssen einfach voneinander zu trennen sein, wenn sie eine unterschiedliche Lebensdauer etc. aufweisen.

Vorbehalt: Die Bestimmungen zum Bebauungsplan sind wie folgt zu ergänzen: «Für die Bauten und Anlagen sind ressourcenschonende ökologische Materialien und Baustoffe, wie mineralische Recyclingbaustoffe, nachwachsende organische Baustoffe und generell schadstoffarme Materialien zu verwenden.»

4.4.5. Entwässerung

In Ziffer 14 zu den Bestimmungen des Bebauungsplans ist die Rede, das Meteorwasser so weit wie möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Dies entspricht auch den Erläuterungen zur Entwässerung im entsprechenden Planungsbericht. Dass dazu naturnah gestaltete Versickerungsmulden und Retentionsräume vorzusehen sind und insbesondere, wo diese im Bebauungsplan angeordnet werden sollen, fehlt sowohl in den Bestimmungen wie auch im eigentlichen Bebauungsplan.

Vorbehalt: Die Bestimmungen zum Bebauungsplan sind wie folgt zu ergänzen: «Es sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden und Retentionsräume vorzusehen». Zudem sind im Bebauungsplan die dafür vorgesehenen Flächen und Stellen planerisch festzuhalten und entsprechend zu beschriften.

4.5. Abweichungen von den Bauvorschriften

Das Verwaltungsgericht Zug hat mit Urteil vom 10. Juni 2013 festgestellt, dass in einem Bebauungsplan in einer Zone mit speziellen Vorschriften nicht von den Grundmassen der in der Bauordnung festgelegten Zone abgewichen werden dürfe. Diese Feststellung hat Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan, welcher in der «Bauzone mit speziellen Vorschriften Zugerberg» liegt. Aus den massgeblichen Bestimmungen des § 43 der Bauordnung Zug vom 7. April

2009 (BO Zug) geht hervor, dass für das betroffene Areal «Zugerberg» keine Grundmasse für die Einzelbauweise festgelegt worden sind.

Der Bebauungsplan kann daher nicht an seinen Vorzügen gegenüber diesen Vorschriften gemessen werden. Doch kann er daran gemessen werden, wie er die Anliegen des ISOS, der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes erfüllt.

Eine Abweichung gegenüber kantonalen Bauvorschriften liegt bezüglich dem Waldabstand in zwei Fällen vor. Zum einen reicht der Anbau beim Baufeld A4 in den Waldabstand hinein, zum andern tangiert die Erweiterung im Baubereich C (Zugerbergbahn Bergstation) den Waldabstand. Die Unterschreitung wird mit einer Waldabstandslinie rechtlich abgesichert. Es sind geringfügige Abweichungen, welche für die Walderhaltung, -pflege und -nutzung unerheblich sind.

4.6. Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Die Vorzüge der Planung werden im Planungsbericht anhand der Vorgaben des ISOS, der Denkmalpflege sowie des Ortsbildschutzes sehr ausführlich dargelegt. Sie sind nachvollziehbar. Die Vorzüge nach § 32 Abs. 2 PBG gegenüber der Einzelbauweise sind ausgewiesen. Als Fazit ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan überzeugt. Er vereint den Orts- und Landschaftsschutz mit der Möglichkeit, das Areal weiterzuentwickeln.

5. Weiteres Vorgehen

Die Zonenplanänderung «Zugerberg», Plan Nr. 7816, sowie der Bebauungsplan «Zugerberg», Plan Nr. 7503, können im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG durch den Grossen Gemeinderat beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Planwerke ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

6. 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 Aktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Florian Weber
Regierungsrat

Beilagen:

- Zonenplanänderung «Zugerberg», Mst. 1:1'000 vom 12. Mai 2020, Plan Nr. 7516 (2-fach)
- Bebauungsplan «Zugerberg», Mst. 1:1'000 vom 12. Mai 2020, Plan Nr. 7503 (2-fach)
- Bestimmungen zum Bebauungsplan vom 12. Mai 2020, Plan Nr. 7503 (2-fach)

Kopie per Mail ohne Beilagen an:

- Natur- und Landschaftsschutzkommission
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Wald und Wild
- Amt für Grundbuch und Geoinformation, Abteilung Geoinformation
- Baudirektionssekretariat
- Amt für Umwelt
- Amt für Raum und Verkehr, Verkehrsplanung
- Amt für Raum und Verkehr, Natur und Landschaft

Kopie an:

Amt für Raum und Verkehr, Koordinationsstelle Planungen und Baugesuche

Beilagen: je 1 Expl.

- Zonenplanänderung «Zugerberg», Mst. 1:1'000 vom 12. Mai 2020, Plan Nr. 7516;
- Bebauungsplan «Zugerberg», Mst. 1:1'000 vom 12. Mai 2020, Plan Nr. 7503;
- Bestimmungen zum Bebauungsplan vom 12. Mai 2020, Plan Nr. 7503