

Bericht zum Bebauungsplan Geissweid, Plan Nr. 7090



Au

Stadtplanung Zug, 28. Februar 2012

Inhaltsverzeichnis

0	Kantonale Vorprüfung und Einwendungen während der 1. Auflage	3
	Vorbehalt Ersatzbau St.Antonsgasse	3
	Vorbehalt Unterkellerung Garten GS Nr. 1059	3
	Grundsätzliche Empfehlung.....	3
	Einwendung Schanz 12 und 14	3
	Einwendung Orientierungsinhalt Schützenswerte Denkmäler	4
1	Einleitung, Ausgangslage	4
2	St. Antonsgasse 5	4
2.1	Heutige Nutzung und Zustand.....	4
2.2	Städtebau	5
2.3	Gestaltung und Nutzung	6
2.3.1	Denkmalpflege	7
2.3.2	Altstadtreglement.....	7
3	Unterkellerung Garten Schanz 8	7
4	Weitere Planungen im Bebauungsplangebiet	9
5	Änderung des Bebauungsplans	9
6	Zusammenfassung und Fazit	10
7	Mitwirkung und weiteres Vorgehen	10

0 Kantonale Vorprüfung und Einwendungen während der 1. Auflage

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 14. Januar 2011 zum Bebauungsplan Stellung genommen. Vom 25. Februar bis am 28. März 2011 lag der Bebauungsplan öffentlich auf.

Der Planungsbericht ist ein erläuternder Bericht zum Bebauungsplan. Die Änderungen aufgrund der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage sind im Bericht dokumentiert.

Vorbehalt Ersatzbau St.Antonsgasse

Der Bebauungsplanänderung zu einem Ersatzbau an der St. Antonsgasse kann unter folgenden Einschränkungen zugestimmt werden. Der Ersatzbau darf im Innern nicht mit dem benachbarten Gebäude verbunden sein und muss eine eigene Erschliessung mit Zugang an der St. Antonsgasse und ein eigenständiges Satteldach aufweisen. Die Walmdachfläche des Nachbarhauses muss erhalten bleiben. Die Anzahl Vollgeschosse ist auf drei zu beschränken (EG und 2. OG), die Firsthöhe muss unter dem höchsten First des benachbarten Hauses liegen.

Der Vorbehalt wurde in der Überarbeitung des Projekts in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege umgesetzt und ist in Kapitel 2 beschrieben. Die Punkte bezüglich Höhe des Satteldaches, maximale Vollgeschoszahl und separater Eingang wurden im Bebauungsplan angepasst beziehungsweise ergänzt.

Vorbehalt Unterkellerung Garten GS Nr. 1059

Die Bebauungsplanänderung zur Unterkellerung des Gartens auf GS Nr. 1059 widerspricht den einschlägigen Bestimmungen des Altstadtreglements und ist nicht bewilligungsfähig.

Die Stadt Zug ist weiterhin der Meinung, dass mit der Unterkellerung die Parkierungssituation entlang der Schanz und hinter dem Haus Zentrum verbessert werden kann. Eine erweiterte Argumentation ist in Kap. 3 zu finden.

Grundsätzliche Empfehlung

Die zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigten Änderungen des Bebauungsplans sollen gesamthaft zur Vorprüfung unterbreitet und danach auch gesamthaft von der zuständigen städtischen Behörde beschlossen werden.

Mit der Behandlung und Bereinigung der Einwendung Schanz 14 (siehe unten) wurde ein grosser Schritt zur Lösung der offenen Punkte innerhalb des Bebauungsplans gemacht.

Die Unterschutzstellung des Hauses Schanz 8 läuft in einem separaten Verfahren am Verwaltungsgericht. Der Bebauungsplan kann unabhängig vom Verwaltungsgerichtsentscheid angepasst werden.

Einwendung Schanz 12 und 14

Eine Stockwerkeigentümerin des Gebäudes Schanz 14 hat der grundsätzlichen Empfehlung des Kantons entsprechend eine Einwendung eingereicht. Sinngemäss wird darin gefordert, den Bebauungsplan so anzupassen, dass die Belichtungs- und Be-

bauungsproblematik Schanz 12 / Schanz 14 mit der Bebauungsplanänderung gelöst wird.

Die Einwendung wurde zurückgezogen, nachdem mit einer Baubewilligung für eine verbesserte Belichtungssituation und einer Vereinbarung bezüglich der Kostenübernahme diese Anliegen gelöst werden konnten.

Einwendung Orientierungsinhalt Schützenswerte Denkmäler

Ein Einwender hat gefordert, dass der Informationsinhalt so angepasst wird, dass die schützenswerten Denkmäler in Plan und Legende nicht ersichtlich sind.

Dies wurde berücksichtigt, da diese Information keine zwingende Vorgabe ist und keine Rechtswirkung entfaltet.

1 Einleitung, Ausgangslage

Der Bebauungsplan Geissweid wurde in den 60er Jahren erarbeitet (Plan Nr. 2404) und Ende der 80er Jahre angepasst (Plan Nr. 4484). Der Bebauungsplan regelt lediglich die maximale Ausdehnung der Bauvolumen und die Dachformen. Bezüglich Gestaltung wird im Bebauungsplan auf die Bauordnung und das Altstadtreglement verwiesen.

Der Bebauungsplan erfüllt aufgrund der geänderten Ansprüche an Denkmalpflege und Heimatschutz sowie wegen erfolgter Nutzungsänderungen wesentliche Anforderungen an ein zeitgemässes Planwerk nicht mehr. Er soll grundsätzlich überarbeitet und den heutigen Anforderungen angepasst werden. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Planungsstände der verschiedenen Vorhaben in diesem Gebiet sollen die zwei nachfolgend erläuterten Änderungen im einfachen Verfahren vorgezogen werden.

2 St. Antonsgasse 5

2.1 Heutige Nutzung und Zustand

Im Herbst 2009 gelangte der Eigentümer der St. Antonsgasse 5 (GS 1051) mit einer Bauanfrage an das Baudepartement der Stadt Zug, nachdem seit dem Jahr 2000 verschiedene Umbaugesuche aufgrund der fehlenden architektonischen und denkmalpflegerischen Qualität scheiterten. Das Gebäude wurde 1795 nach dem Brand im Geissweidquartier umgebaut und 1912 mit einem 2-geschossigen Flachdach-Anbau erweitert.

Die Liegenschaft St. Antonsgasse 5 bildet den Abschluss einer historisch gewachsenen Gebäudezeile. Das Erdgeschoss wird heute - und voraussichtlich auch in Zukunft - von einem nicht störenden Betrieb (Sanitärhandelsfirma) als Verkaufs- und Ausstellungsraum genutzt. Die Büroräume im 1. Obergeschoss werden aufgrund des Ausbaustandards nur noch teilweise vermietet. Das Obergeschoss dient heute dem Wohnen mit relativ niedrigem Standard. Der vernachlässigte Zustand dieser Wohnung und der zunehmende Mieterwechsel veranlassten die Bauherrschaft bereits vor einigen Jahren Baugesuche einzureichen, welche allerdings aus denkmalpflegerischen und architektonischen Gründen abgelehnt wurden. Daraufhin wurde das Büro Schenk Architekten mit einer Studie beauftragt, welche eine künftige Wohn- und

Gewerbenutzung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen aufzeigen soll (siehe Studie Wohn- und Geschäftshaus Wickart; Schenk Architekten, Juni 2010, überarbeitet Februar 2012).

2.2 Städtebau

Die geschichtliche Recherche (siehe Studie) zeigt, dass das ursprüngliche Zeilenende gegenüber der heutigen Lage weiter im Südwesten und Nahe am ehemaligen Hotel Hirschen positioniert war.

Der Anbau soll deshalb abgebrochen werden und die Baute Richtung Haus Zentrum erweitert werden, wobei der eigentliche Kernbau mit dem Walmdach unter Schutz gestellt werden soll.

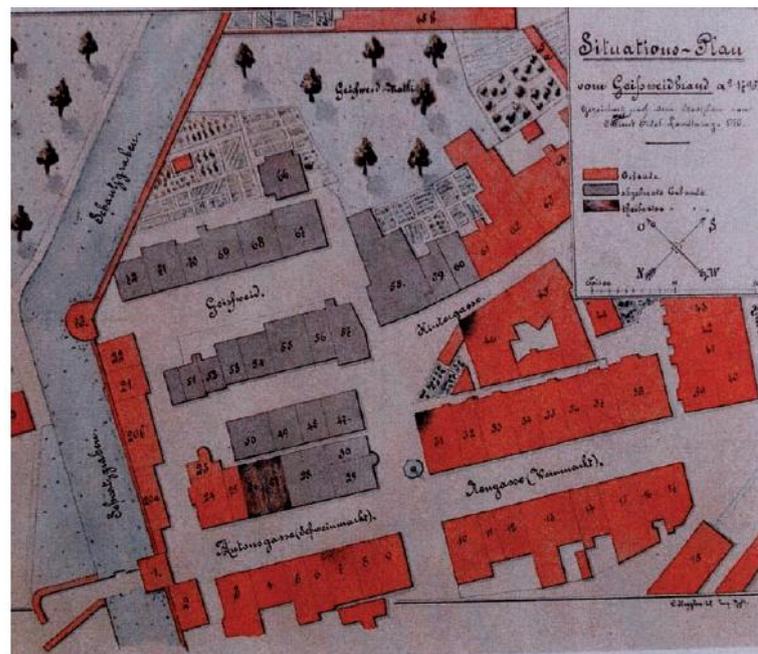


Abbildung 1: Situationsplan vom Geissweidbrand 1795

Der heutige Kopfbau vermag durch seine zurückversetzte Lage und durch die abgestaffelte Gebäudeform städtebaulich und architektonisch nicht zu überzeugen. Eine stärkere Prägnanz, wie sie durch die vorgeschlagene Ausformulierung eines Erweiterungsbaus entstehen würde, lässt sich historisch und aus räumlicher Sicht gut vertreten.



Abbildung 2: Modell Situation heute; (Schenk Archikteken)

2.3 Gestaltung und Nutzung

Zur Vorprüfung wurde ein Baubereich für einen 4-Geschossiger Anbau eingereicht, welcher mit der bestehenden Bau verbunden werden kann.

Im Vorprüfungsbericht wurde ein Vorbehalt angebracht, dass mit einem dreigeschossigen Bau mit separatem Eingang und einer Firsthöhe unter der Höhe benachbarten Hauses die Anforderungen des Altstadtreglements erfüllt werden.

In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wurde das Projekt überarbeitet und diesen Anforderungen angepasst. Insbesondere wurde dabei entgegen der früheren Absicht das Walmdach des bestehenden Hauses beibehalten. Die horizontale Ausdehnung des neuen Baubereichs bleibt unverändert gegenüber der Vorprüfung: Der Baubereich Bauten 3 Geschossig wird im Süden des Bebauungsplangebiets vom historischen Kernbau an der St. Antonsgasse 5 bis an die südliche Grenze der Parzelle 1056 gezogen. Die Erweiterung des Baubereichs an die südliche Parzellengrenze des Grundstücks 1056 beträgt knapp 5 Meter.

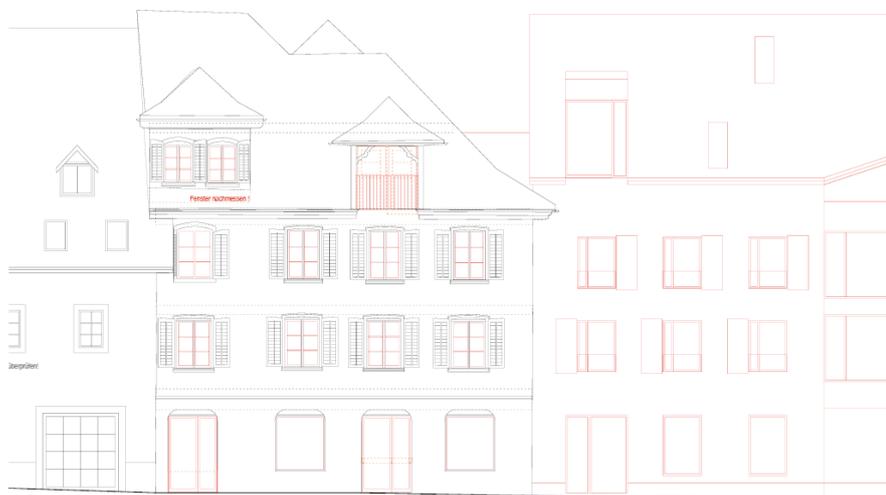


Abbildung 3: Vergleich Bebauungsmöglichkeiten rechtskräftiger und angepasster Bebauungsplan

Daraus ergibt sich folgender Nutzflächenzuwachs gegenüber der heutigen Bebauung, wobei ca. die Hälfte auch ohne Erweiterung innerhalb des heute rechtskräftigen Baubereichs möglich wäre:

Ebene	Ist - Zustand	Projekt
Erdgeschoss	119	144
1. Obergeschoss	140	165
2. Obergeschoss	91	161
Dachgeschosse	115	185
Total	465	655
	100%	140%

Tabelle 1: Vergleich Nutzflächen Ist-Zustand und Projekt

Zusammen mit einem Abbruch des bestehenden Anbaus kann auf der Erweiterung ein vollwertiges und den Nachbarbauten ebenbürtiges Gebäude erstellt werden.

Stellungnahme Stadtbildkommission

Am 1. Oktober 2009 beurteilte die Stadtbildkommission die ursprünglich vorgeschlagenen, 4-geschossigen Erweiterungsvarianten. Sie stimmte dem Projekt aus städtebaulicher Sicht sowie hinsichtlich Volumetrie und Adressbildung mit einigen Vorbehalten zu. Auf die ursprünglich vorgeschlagene Überhöhung des Kopfbaus (höherer First) wurde auf Empfehlung der Stadtbildkommission verzichtet. Auf Empfehlung der Denkmalpflege wurde die Firsthöhe nach der Vorprüfung noch einmal nach unten korrigiert. Ein unpräventiöser Abschluss der Häuserzeile wird als eine passende Antwort im Kontext der Altstadt angesehen. Den Anbau als eigenständige Einheit zu betrachten und dementsprechend auch architektonisch sorgfältig auszuformulieren sei das richtige Verhalten an diesem Ort. Die Parzellen- und Adressbildung an der St. Antonsgasse sowie die Nähe zur Nachbarschaft Haus Zentrum werden als wesentliche Prinzipien beim Lesen der Altstadtstruktur gesehen.

2.3.1 Denkmalpflege

Die Denkmalkommission hat am 27. Juni 2008 das Gebäude an der St. Antonsgasse 5 besichtigt und befürwortet eine Unterschutzstellung. Der Stadtrat stimmte einer Unterschutzstellung am 26. August 2009 zu.

Da die Eigentümer einen Umbau beabsichtigen, wartet die Denkmalpflege mit der Unterschutzstellung noch zu. Insbesondere der nördliche Kernbau wird als schützenswerte Substanz angesehen, wohingegen der südliche, später erstellte, Anbau abgebrochen kann und nicht als schützenswert taxiert wird.

2.3.2 Altstadtreglement

In der neuen Bauordnung wird im Bereich Bebauungsplan Geissweid bezüglich Gestaltung der Bauten auf das Altstadtreglement verwiesen. Dessen Vollzug geschieht im Baubewilligungsverfahren. Insbesondere sind im vorliegenden Fall zu berücksichtigen:

- § 2: Zweckmässige Massnahmen wie die Schaffung von Läden und Wohnraum sowie die Unterbringung von Kleingewerbe sollen eine Aufwertung und Belebung der Altstadt herbei führen.
- § 3: Wo die Substanzerhaltung sich als unzweckmässig erweist, kann ein altstadtgerechter Neubau bewilligt werden.
- § 10: Änderungen sind dann zulässig, wenn Verbesserungen im Sinne des Altstadtreglements erreicht werden können.
- § 11: Bestehende Gärten sind zu erhalten. Innenhöfe und dergleichen sind altstadtgerecht zu gestalten und zu nutzen.

3 Unterkellerung Garten Schanz 8

Im Dezember 2009 reichten die Grundeigentümer der Parzelle 1059 ein Gesuch für die Unterkellerung ihrer Gartenfläche zur Parkierung ein. Auf eine Garage im Gebäude entlang der Schanz soll damit verzichtet werden können.

Im Januar 2005 wurde ein Dienstbarkeitsvertrag zwischen den privaten Grundeigentümern der Parzellen 1051 und 1059 sowie der Stadt Zug als Grundeigentümerin der Parzelle 1050 abgeschlossen. Die Ausführungen des Vertrags wurden ins Grundbuch

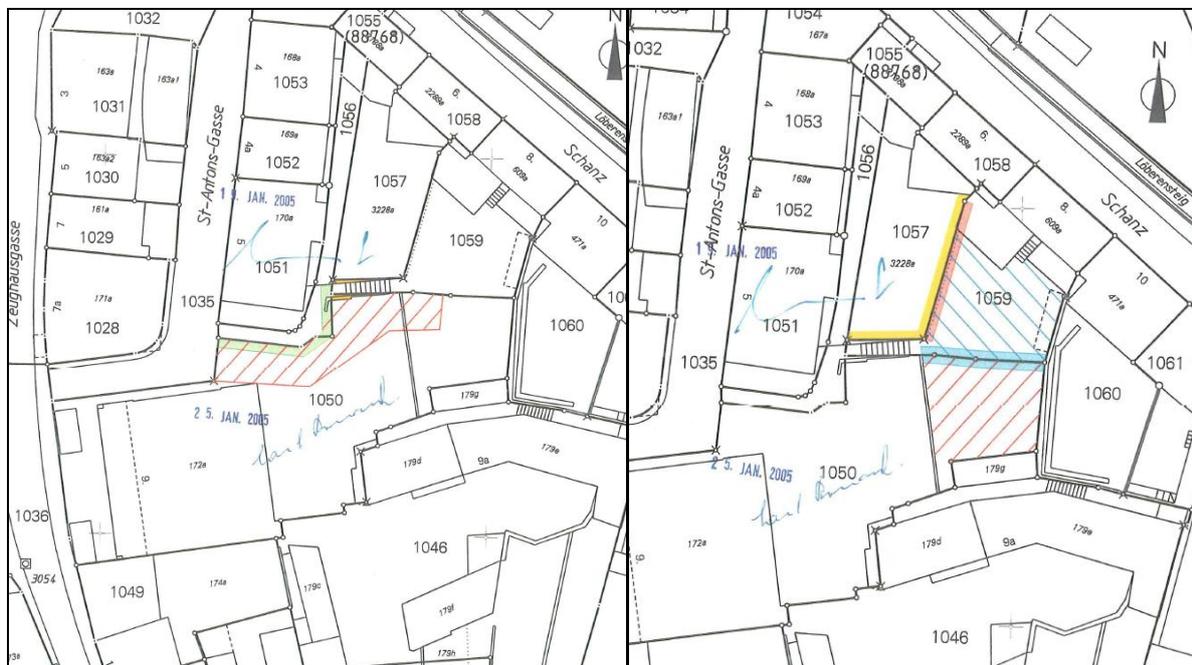
eingetragen. Mit diesem Vertrag wurde die bisherige Fahr- und Fusswegverbindung privatrechtlich gesichert.

Im Vertrag wird unter anderem die Erschliessung der Parzelle 1059 über die Parzellen 1050 und 1051 geregelt. Ebenso wurde entlang der Grenzen der Parzelle 1059 jeweils ein gegenseitiges unterirdisches Grenzbaurecht eingeräumt. Ziel des Vertrags war die Ermöglichung einer unterirdischen Garage unter dem Garten der Parzelle 1059.

Im Nachhinein wurde festgestellt, dass eine unterirdische Baute auf der Parzelle 1059 gemäss Bebauungsplan nicht zugelassen ist, obwohl der Garten im Gegensatz zu den oberen östlichen Gärten Schanz 10 und 12 innerhalb des Bebauungsplans liegt.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Parkierung auf der Parzelle 1059 auch öffentlich-rechtlich ermöglicht werden. Mit der Möglichkeit einer unterirdischen Garage unterhalb des heutigen Gartenterrains kann die Schanz von einer weiteren Garagenbaute freigehalten und damit das Stadtbild aufgewertet werden.

Im Vorprüfungsbericht stellen die kantonalen Behörden fest, dass die Unterkellerung des Gartens nicht altstadtgerecht sei. Die Stadt hingegen stellt sich weiterhin auf den Standpunkt, dass die Unterkellerung analog des Projektes Stadtgarten einen massvollen Eingriff zugunsten der oberirdischen Gestaltung und Nutzung der Altstadt darstellt. Somit können entlang der Schanz Garagen rückgebaut und einer attraktiveren Nutzung zugeführt werden.



*Links, Abbildung 4: Sicherung Fahrwegrecht (rot);
Rechts, Abbildung 5: Sicherung unterirdisches Grenzbaurecht (blau und rot);
beide aus Dienstbarkeitsvertrag 2005*

4 Weitere Planungen im Bebauungsplangebiet

Die folgenden Planungsabsichten sind Teil des Bebauungsplans Geissweid. Die Verfahren sind jedoch zu wenig weit fortgeschritten, als dass diese bereits jetzt in eine Baubauungsplanänderung integriert werden könnten. Sie werden in eine Gesamtüberarbeitung des Bebauungsplans einfließen.

Unterschutzstellung Schanz 8

Bezüglich des Gebäudes 609a auf Parzelle 1059 läuft ein Unterschutzstellungsverfahren, das derzeit vom Verwaltungsgericht beurteilt wird. Die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege empfiehlt in ihrem Gutachten vom 6. Dezember 2011 eine Unterschutzstellung. Die Stadt Zug lehnt in der Stellungnahme vom 10. Januar 2012 eine Unterschutzstellung ab, weil die im Gutachten gezogenen Schlüsse nicht hinreichend klar erscheinen. Das Urteil des Verwaltungsgerichts wird in der ersten Hälfte 2012 erwartet.

Neubau Schanz 12

Ein geplanter Ersatzbau für das Gebäude Assek. Nr. 1795a wurde nach einer Beschwerde der Grundeigentümerin des Nachbarhauses Schanz 14 vom Verwaltungsgericht des Kantons Zug in der eingereichten Form als nicht bewilligungsfähig beurteilt. Insbesondere wurde bemängelt, dass die Belichtungsverhältnisse im Gebäude Schanz 14 derart verschlechtert würden, dass die wohngygienischen Mindestanforderungen nicht mehr gegeben seien. Das Verwaltungsgericht empfahl in seinem Urteil vom 29. Juni 2010, den Bebauungsplan Geissweid wegen der wesentlich veränderten Ausgangslage anzupassen.

Zwischen der Vorprüfung und dem Beschluss des Bebauungsplans wurde mit einem bewilligten Bauprojekt eine Lösung gefunden, die die Lichtverhältnisse an der Schanz 14 erheblich verbessert und ein Neubau an der Schanz 12 mit diesbezüglich bewilligungsfähig macht.

5 Änderung des Bebauungsplans

Baubereich Bauten 3 Geschossig

Aufgrund der oben dargelegten Gründe wird der Baubereich Bauten 3 Geschossig vom historischen Kernbau bis an die südliche Grenze der Parzelle 1056 gezogen. Die Firstlinie wird analog dem bestehenden Bebauungsplan weitergezogen. Die maximale Firsthöhe wird auf bei 436.80 m.ü.M., 0.5m unter der Firsthöhe des Nachbarhauses, festgelegt.

Um einen Anschluss an das bestehende Nachbargebäude zu ermöglichen, der auf das schützenswerte Walmdach Rücksicht nimmt, soll im Anschlussbereich auch eine Flachdachlösung möglich sein.

Erweiterung Baubereich Untergeschoss

Aufgrund der Darlegungen in Kap. 3 wird der Baubereich für ein Untergeschoss um den Garten auf Parzelle 1059 erweitert.

Weitere Planänderungen

Der rechtskräftige Plan ist handgezeichnet. Er wird im Rahmen der Änderung digitalisiert und den heutigen Darstellungsanforderungen angepasst. Um die Lesbarkeit zu verbessern, wird der Massstab von 1:500 zu 1:200 vergrössert.

Das Titelblatt wird insbesondere bezüglich des Verfahrensablaufs angepasst (aufgrund des vorgesehenen einfachen Verfahrens gemäss § 40 PBG ist der Stadtrat die festsetzende Behörde). Alle Festlegungen des bisherigen Bebauungsplans sind mit der Genehmigung vom 11. Juli 1989 rechtskräftig und werden somit in der vorliegenden Bebauungsplanänderung als unveränderte Bestimmungen aufgeführt.

6 Zusammenfassung und Fazit

Durch die Anpassung des Bebauungsplans Geissweid im Bereich der St. Antonsgasse kann ein unaufgeregter Abschluss der Häuserzeile zum Haus Zentrum realisiert werden. Das zentrale Altstadthaus kann seine Funktion als Wohn- und Geschäftshaus wieder vollumfänglich wahrnehmen.

Durch die Unterkellerung des Gartens auf Parz. 1059 kann auf eine weitere oberirdisch erstellte Garage entlang der Schanz verzichtet werden. Die unterirdische Parkierung analog des Untergeschosses auf Parz. 1051 ist städtebaulich nicht störend und bringt eine Verbesserung der heutigen Situation.

7 Mitwirkung und weiteres Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplans Geissweid erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern bzw. deren Vertretern, den beauftragten Architekten und den städtischen Fachstellen. Im Laufe der Erarbeitung wurden verschiedene Besprechungen durchgeführt und die jeweiligen Anliegen und Anregungen soweit möglich im Plan berücksichtigt. Eine erste Orientierung der Nachbarschaft erfolgte während der Bearbeitung. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage wurde die Nachbarschaft nochmals detailliert informiert.

Im Rahmen der 1. Öffentlichen Auflage wurden zwei Einwendungen eingereicht, die gütlich erledigt werden konnten.

1. öffentliche Auflage	25. Feb. - 28. März 2011
Behandlung Einwendungen	2011 – Febr. 2012
Beschluss Stadtrat	6. März 2012
2. öffentliche Auflage	März 2012
Genehmigung Baudirektion	Mai / Juni 2012