

Amt für Raumplanung, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

Eingang 27. 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, 24. September 2010
14784

Vorprüfung Änderung Bebauungsplan Grafenau Süd, Stadt Zug

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

Mit Schreiben vom 29. Juni 2010 haben Sie uns die Änderung des Bebauungsplanes Grafenau Süd, Plan Nr. 7086, zur Vorprüfung eingereicht.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Änderung Bebauungsplan Grafenau Süd, Plan Nr. 7086, im Mst. 1:500 vom 17. Juni 2010
- Planungsbericht vom 17. Juni 2010

Unser Vorprüfungsbericht lautet wie folgt:

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Grafenau Süd, Plan Nr. 7014, wurde am 3. Juni 2003 vom Regierungsrat genehmigt. Seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind die Bauten entlang der Grafe-naustrasse etappenweise erstellt worden. Anfangs 2008 wurde ein Projekt für die 3. Etappe der Überbauung entlang der Aabachstrasse sowie entlang des Bahnviadukts eingereicht. Gleich-zeitig wurde ein Antrag um Abweichung vom Bebauungsplan gestellt.

2. Vorgesehene Änderungen

Parzellierungs- und Grundeigentümerverhältnisse:

Seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes haben sich die Eigentumsverhältnisse sowie die Par-zellierungsstruktur erheblich verändert. Die Plangrundlage sowie die Tabelle mit den Grund-eigentümern werden den neuen Gegebenheiten angepasst.

Baubereiche:

Der Baubereich für die Neubauten 5-6 an der Aabachstrasse wird vertikal ausgedehnt. Damit sind neu zwischen dem 3. und 6. Vollgeschoss Bauten zulässig. Die Durchfahrt für Fahrzeuge als Anlieferung und Notzufahrt ist weiterhin gewährleistet. Die Baubereiche für Neubauten "zwei Vollgeschosse, jedoch mit freiem Erdgeschoss" werden aufgehoben.

Durch eine angepasste Aussenraumgestaltung wird der Raum in verschiedene Teilräume aufgeteilt.

Ersatz anrechenbare Geschossfläche:

Um eine Belebung des Erdgeschosses und damit eine Attraktivierung des Gebietes zu erreichen, wird die anrechenbare Geschossfläche durch das maximal zulässige Bauvolumen ersetzt.

Parkierung:

Die Möglichkeit der oberirdischen Parkplätze entlang der Grafenaustrasse wird aufgehoben, wobei die bereits erstellten Parkplätze erhalten bleiben. Als Ersatz sind neu drei Parkplätze im östlichen Teil des Grundstückes Nr. 2477 vorgesehen. Unter dem Bahnviadukt soll die Zufahrt zu den Parkplätzen wo möglich zusammengefasst werden.

Ersatz Fussgängerfläche:

Die direkt den Bauten zugewiesenen Innenhöfe haben einen (halb-)privaten Charakter und sollen deshalb nicht mehr öffentlich zugänglich sein. Die sich über das gesamte Gebiet erstreckende Fussgängerfläche wird auf zwei öffentliche Fusswege zwischen Aabach- und Grafenaustrasse reduziert.

3. Vorprüfung

3.1. Grundsätzliches

3.1.1. Abweichungen von den Vorschriften für die Einzelbauweise

Die Bestimmungen des Ausnutzungsmasses durch das Bauvolumen sowie die vorgehend erwähnten Änderungen des Bebauungsplanes führen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Grafenau Süd zu einer Zunahme der anrechenbaren Geschossfläche um etwa 10 % und zu einer Ausnutzungsziffer von etwa 2.35. Das Bauvolumen nimmt durch die vorgesehenen Änderungen um rund 1000 m³ ab. Dies entspricht gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan einer Verminderung von etwa 1 %.

3.1.2. Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung

Die Änderung des Bebauungsplanes Grafenau Süd weist folgende Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung auf:

Aufwertung der Erdgeschosse:

Ein Grossteil des Gebietes wurde bereits nach den Vorgaben des Bebauungsplanes überbaut. Wirtschaftliche Überlegungen haben zusammen mit der Begrenzung der anrechenbaren Geschossfläche dazu geführt, dass die gesamte anrechenbare Geschossfläche in den Obergeschossen realisiert wurde. Die Erdgeschosse wurden vielfach mit nicht anrechenbaren und wenig attraktiven Nebenräumen belegt. Durch die Aufhebung der maximalen anrechenbaren Geschossfläche können innerhalb des vom Bebauungsplan festgelegten Volumens attraktive Erdgeschossnutzungen ermöglicht werden. Dies führt zu einer Aufwertung und Belebung des Quartiers.

Anpassung an eine zeitgemässe Architektur:

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt wurde Mitte der Neunzigerjahre entwickelt. Inzwischen genügen einzelne Punkte des Bebauungsplanes nicht mehr den heutigen städtebaulichen Anforderungen. Die eingeschossigen Zwischenbauten im 1. Obergeschoss ("Neubauten 2 Geschosse, jedoch mit freiem Erdgeschoss") werden weggelassen und die Höhe des Durchganges von der Aabachstrasse von 4 auf 2 Geschosse ("Neubauten, nur 3. bis 6. Vollgeschoss sowie Attika") reduziert. Dies trägt zu einer ruhigeren städtebaulichen Erscheinung bei und streicht Überinszenierungen, die aus heutiger Sicht unerwünscht sind.

Aussenraumgestaltung:

Im Gegensatz zum rechtsgültigen Bebauungsplan sieht die Änderung ein Gesamtkonzept der Umgebungsgestaltung vor, welches aber erst im Baubewilligungsverfahren ausgearbeitet werden soll. Die direkt den Bauten zugewiesenen Innenhöfe haben einen (halb-) privaten Charakter. Mit der geplanten Aufwertung der Erdgeschosse wird dies noch verstärkt. Das flächige Fusswegrecht über den gesamten Aussenraum wird deshalb durch zwei Wege ersetzt, die dann in ihrer Ausgestaltung erkennbar werden und eine optische Wegführung ermöglichen. Die optische Strassenführung wird durch die Verlängerung der Baumreihe entlang der Grafenaustrasse verbessert. Zudem werden die oberirdischen Besucherparkplätze entlang der Grafenaustrasse auf ein Minimum beschränkt, was den Strassenraum und die Aufenthaltsqualität auf dem Trottoir zusätzlich aufwertet.

3.1.3. Verfahren

Da der Bebauungsplan von den ordentlichen Bauvorschriften abweicht, muss er einerseits zu Vorteilen für das Siedlungsbild führen, andererseits für die Umgebungsgestaltung vorteilhaft sein (§ 32 Abs. 1 PBG). Die Vorteile für das Siedlungsbild wurden ausreichend dargelegt (E-Mail von Stefan Bitzi vom 19. August 2010). Über die geforderten Vorteile für die Umgebungsgestaltung werden im Bebauungsplan jedoch unzureichende Aussagen gemacht. Es wird be-

zöglich Umgebungsgestaltung auf ein Gesamtkonzept verwiesen, welches erst im Baubewilligungsverfahren ausgearbeitet werden soll. Eine derartige Transponierung der Überprüfung einer vorteilhaften Umgebungsgestaltung in das Baubewilligungsverfahren ist unzulässig. In einem gleichgelagerten Fall hat das Verwaltungsgericht des Kantons Zug entschieden, dass "(...) wenn gemäss § 32 Abs. 1 PBG gemeindliche Bebauungspläne nur dann von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen dürfen, wenn sie Vorteile für die Gestaltung der Umgebung erzielen, dann muss die Umgebungsgestaltung bereits ziemlich detailliert im Bebauungsplan oder in einem begleitenden Umgebungsplan aufgezeigt werden. Auf jeden Fall genügt es nicht, die Gestaltung der Umgebung für den Perimeter des Bebauungsplanes Bundesplatz West auf das Baubewilligungsverfahren zu verschieben (...)".

Vorbehalt: Aufgrund obiger Ausführungen ist die Umgebungsgestaltung bereits im Bebauungsplanverfahren festzulegen. Die Umgebungsgestaltung ist entweder detailliert im Bebauungsplan oder in einem separaten Umgebungsgestaltungsplan, welcher in den Bestimmungen zum Bebauungsplan für verbindlich erklärt wird, auszuweisen.

3.2. Bebauungsplan und Bestimmungen

3.2.1. Bahnareal

Das innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans liegende Teil des Grundstücks 228, das der Schweizerischen Bundesbahnen AG (SBB) gehört, ist im Zonenplan der Stadt Zug als Bahnareal ausgewiesen.

Empfehlung: Das innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters liegende Bahnareal soll im Bebauungsplan und in der Legende mit einer entsprechenden Signatur gekennzeichnet werden.

Im Kantonalen Richtplan (Stand Nachführung 1. Januar 2010) ist der Neubau Gleis 8 Bahnhof Zug enthalten, räumlich abgestimmt und festgesetzt. Die entlang der Bahn angeordneten Neubauten des Bebauungsplans Grafenau Süd kommen bis rund einen Meter an die Viaduktconsole des zukünftigen Neubaus des Gleises 8 heran. Die Unterniveaubaulinie tangiert den Fundationsbereich des zukünftigen neuen Viadukts. Unter dem bestehenden SBB-Viadukt sollen gemäss Bebauungsplan oberirdische Besucher- und Kurzzeitparkplätze angeordnet werden. Unter dem zukünftigen SBB-Viadukt (Abstützung durch Pfeiler) soll neu ein öffentlicher Fussweg angeordnet werden. Entlang des SBB-Viadukts im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans wird gemäss Umgebungsgestaltung eine Baumreihe entstehen.

Aufgrund der gegenseitigen Nähe der Neubauvorhaben zeichnet sich grosser Koordinationsbedarf sowohl für die Bau- wie auch für die Nutzungsphase ab. Einen ersten Eindruck dazu liefert

die Abbildung 2 auf Seite 5 des Berichts zum Bebauungsplan Grafenau Süd. Daraus leiten wir folgende Vermerke ab:

- Vorbehalt:** Die Festsetzung im Kantonalen Richtplan des Vorhabens "Neubau Gleis 8 Bahnhof Zug" ist im Informationsinhalt des Bebauungsplans zu bezeichnen oder - noch besser - im Plan und in der Legende als zukünftiges Bahnareal zu kennzeichnen.
- Hinweis:** Die Anordnungen und Nutzungen im südlichen Bereich des Bebauungsplans sind mit der SBB als Grundeigentümerin abzusprechen. Dabei gilt es auch, die kantonale und nationale Richtplanaufgabe "Neubau Gleis 8 Bahnhof Zug" zu berücksichtigen.
- Hinweis:** Da das geplante Vorhaben unmittelbar an das Bahngrundstück der SBB grenzt bzw. es tangiert, ist die SBB gemäss Art. 18m Eisenbahngesetz (SR 742.101) rechtzeitig vor der Baubewilligung ins Verfahren einzubeziehen (Zustimmungserklärung).
- Empfehlung:** Aufgrund der verschiedenen Nutzungen unter und neben dem Neubau Gleis 8 soll der zukünftige Viadukt in die Umgebungsgestaltung einbezogen werden und die absehbaren Nutzungskonflikte sollen bereits in dieser Phase gelöst werden.
- Empfehlung:** Die Anlieferung via Gotthardstrasse wird ab Zeitpunkt Neubau Gleis 8 stark erschwert oder überhaupt nicht mehr möglich sein. Auf die zusätzliche Anlieferung via Gotthardstrasse soll verzichtet werden, oder sie soll befristet als Provisorium nur bis zum Zeitpunkt Neubau Gleis 8 betrieben werden.
- Empfehlung:** Die drei neuen Parkplätze im östlichen Teil der Parzelle Nr. 2477 sollen nicht via Gotthardstrasse erschlossen werden (Begründung siehe Empfehlung oben).
- Mit dem Neubau Gleis 8 werden die räumlichen Verhältnisse bei der Not- und Feuerwehrzufahrt Grafenaustrasse verringert. Mit den weiteren Nutzungen durch Anlieferung und Güterumschlag, Besucher und Kurzzeitparkplätze, Baumreihe und bestehendem Nebengebäude (Hinweis: nicht im Bebauungsplan enthalten) sind Engpässe bzw. Nutzungskonflikte absehbar (Seite 8, Abb. 5: Baugesuch, Umgebungsgestaltung).
- Empfehlung:** Die Situation bei der Not- und Feuerwehrzufahrt Grafenaustrasse soll unter Berücksichtigung aller bestehenden und geplanten Nutzungen überprüft werden.

3.2.2. Parkierung

Oberirdische Parkplätze entlang der Grafenaustrasse sollen aufgehoben werden. Im Gegenzug sollen im östlichen Teil des Grundstückes Nr. 2477 drei neue Parkplätze geschaffen werden. Aus dem Planungsbericht geht jedoch nicht genau hervor, wieviele oberirdische Parkplätze genau aufgehoben werden sollen und ob diese Zahl derjenigen der neu vorgesehenen entspricht.

Empfehlung: Im Planungsbericht soll aufgezeigt werden, wieviele oberirdische Parkplätze aufgehoben und wieviele neu geschaffen werden sollen. Ebenfalls soll die Übereinstimmung mit dem Parkplatzreglement nachgewiesen werden.

3.2.3. Legende

Im Bebauungsplan werden die bezüglich des bestehenden Bebauungsplanes unveränderten Bestimmungen als Informationsinhalt bezeichnet. Dadurch verlieren sie ihre rechtliche Wirkung, die sie als Bestimmungen des Bebauungsplanes gehabt haben.

Vorbehalt: Der auf dem Bebauungsplan bezeichnete Informationsinhalt ist als "Unveränderte Bestimmungen" zu bezeichnen.

3.3. 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.
Für Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung von Bauten und Anlagen gelten die Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF. Brandschutznorm, Brandschutzrichtlinien und Brandschutzerläuterungen können unter der Internetadresse <http://bsvonline.vkf.ch> öffentlich eingesehen werden.
Weitere brandschutztechnische Auflage werden im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens erhoben.

4. Weiteres Vorgehen

Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes Grafenau Süd ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden. Wir bitten Sie, unsere Empfehlungen und unsere 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. 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

Beilagen (7-fach):

- Änderung Bebauungsplan Grafenau Süd, Plan Nr. 7086, im Mst. 1:500 vom 17. Juni 2010
- Planungsbericht vom 17. Juni 2010

Kopie an:

- Amt für Feuerschutz
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Sekretariat der Baudirektion
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: je 1 Expl. Änderung Bebauungsplan Grafenau Süd und Planungsbericht)