

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2209.1

Bebauungsplan Meisenberg, Plan Nr. 7094, Zonenplanänderung Meisenberg, Plan Nr. 7279, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Meisenberg, Plan Nr. 7280; 1. Lesung

Bericht und Antrag der Bau- und Planungskommission vom 30. April 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Bau- und Planungskommission (BPK) des Grossen Gemeinderats der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 14 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2209 vom 10. April 2012.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die BPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Zehner-Besetzung (ein Mitglied im Ausstand) und in Anwesenheit von Stadtrat André Wicki, Departementssekretärin Nicole Nussberger sowie Stadtplaner Harald Klein. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Die Verwaltung stellt den Bebauungsplan anhand einer Präsentation vor. Das nördlich zur Klinik Meisenberg angrenzende Gebiet ist geprägt von der steilen Hanglage und der guten Aussicht. Es liegt in der Wohnzone W2A und W4. Der Perimeter ist mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert, um letztlich die vorgeschriebenen Planungswerte der Lärmschutzverordnung zu gewährleisten. Das Bebauungskonzept entspricht in der Dimensionierung einer Arealbebauung.

Bei den Vertragsverhandlungen betreffend Ausbau der Meisenbergstrasse und Abtretung an die Stadt Zug gingen die Parteien davon aus, dass die Ausnützung innerhalb von zwei unterschiedlichen Bauzonen – von der Zone W4 (Gebiet westlich der Meisen-

bergstrasse inkl. Strasse) auf die Zone W2A (östlich der Meisenbergstrasse) – problemlos übertragbar wäre. Diese bis anhin geltende Praxis wurde durch Urteil des Verwaltungsgerichts in Sachen Baugesuch Löberen nun aber für unzulässig erklärt. Dadurch hat sich die heutige Ausgangslage gegenüber den Verhältnissen im Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision wesentlich verändert. Um den Ausnützungstransfer nun dennoch bewerkstelligen zu können, ist vorab eine Angleichung der beiden Wohnzonen erforderlich. Mit andern Worten ist die Wohnzone W4 in eine Wohnzone W2A umzuzonen, damit die gesamte Ausnützung der Baugebiete oberhalb und unterhalb der Meisenbergstrasse für das Bauvorhaben zur Verfügung steht.

4. Beratung

Ein Mitglied der BPK befindet sich bei der Behandlung dieser Vorlage im Ausstand. Im Wissen darum, dass es sich hier aufgrund der exponierten Lage um ein überaus sensibles Baugebiet handelt, behandelte die BPK die Vorlage mitunter kritisch. Ein Mitglied moniert die Einzonung dieses Gebietes als etwas von Schlimmsten, bedauert, dass der Bauernhof geschleift und die Landschaft stark verändert wird. Erstaunlich erscheint, dass angesichts des Grundsatzes der Planbeständigkeit hier eine Umzonung möglich sein soll. Dem hält die Verwaltung entgegen, dass es sich um eingezontes Bauland handelt und die Bauherrschaft nur das verwirklicht, was sie innerhalb des Baugebiets darf.

Die BPK will wissen, ob die Einzonung des Strässchens im Osten des Perimeters zusätzliche Ausnützung generiert. Dies wird klar verneint. Die Grundeigentümerin erhält trotz faktisch zusätzlicher Landfläche keine höhere Ausnützung. Die Baudirektion hat den Bebauungsplan geprüft. Demnach handelt es sich dabei um angemessene Korrektur im Rahmen des Projekts. Zudem würde es keinen Sinn machen, das asphaltierte Strässchen, welches künftig bloss als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge dient, aufzuheben, um es innerhalb der bisherigen Bauzone wieder neu erstellen zu müssen.

Auf die Frage, wie es sich mit dem Waldabstand verhält, wird dieser mit 25 m bis zur Grundstücksfläche und zusätzlich noch 4 m bis zum Gebäude angegeben. Bei den Pflanzungen und Bestockungen rund um die Klinik handelt es sich nicht um Wald im Sinne des Gesetzes (die Waldfeststellungen wurden in den 90-er Jahren abschliessend vorgenommen) sondern um eine Parkanlage.

Bekanntlich sieht das Siedlungskonzept einen "Panoramaweg" als durchgehenden Weg vom Waldheim bis zur Räbmatt vor. Die BPK erkundigt sich, ob mit dem Bebauungsplan Meisenberg nun ein Teil dieses Panoramawegs realisiert wird. Gemäss Verwaltung ist der Weg in der Investitionsplanung wie auch im Aktionsplan des Stadtrates enthalten. Beim Meisenberg ist er in Form des oben erwähnten Strässchens resp. der Notzufahrt effektiv bereits vorhanden.

Summa summarum anerkennt die BPK, dass es sich angesichts der schwierigen Topographie um einen gelungenen Bebauungsplan handelt. Dabei kann sie nicht verhehlen, dass die künftige Überbauung das Ortsbild bzw. das Wohnquartier einmal mehr nachhaltig verändert wird.

In der Abstimmung stimmt die BPK der Vorlage in 1. Lesung mit 7 : 3 Stimmen (ein Mitglied im Ausstand) zu.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Berichts und Antrags des Stadtrats Nr. 2209 vom 10. April 2012 empfiehlt die BPK mit 7 : 3 Stimmen, den Bebauungsplan Meisenberg, Plan Nr. 7094, und die Zonenplanänderung Meisenberg, Plan Nr. 7297, in 1. Lesung zu verabschieden sowie vom Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Meisenberg, Plan Nr. 7280, Kenntnis zu nehmen.

6. Antrag

Die BPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage sei einzutreten, und
- es sei der Bebauungsplan Meisenberg, Plan Nr. 7094, sowie
- die Zonenplanänderung Meisenberg, Plan Nr. 7297, in 1. Lesung zu verabschieden, und
- es sei der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Meisenberg, Plan Nr. 7280, zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 15. Mai 2012

Für die Bau- und Planungskommission
Urs Bertschi, Kommissionspräsident