

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Nr. 2209

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

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 10. April 2012**Das Wichtigste im Überblick**

Das Gebiet nördlich der Klinik Meisenberg liegt in der Wohnzone W2A und W4. Der Perimeter ist mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert, um die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu gewährleisten. Das Gebiet ist geprägt von der steilen Hanglage und der guten Aussicht.

Im Auftrag der Grundeigentümerin des Perimeters und der angrenzenden Klinik Meisenberg wurde ein Richtprojekt mit 7 Wohnbauten mit insgesamt 36 Wohnungen erarbeitet. Dieses dient als Grundlage für den Bebauungsplan. Die Hanglage und der landschaftliche Bezug bestimmen die Ausgestaltung der Bauten und die Umgebungsgestaltung. Der Bebauungsplan weicht in den folgenden Punkten von der Einzelbauweise ab:

- 3-4 Vollgeschosse (VG) in der W2A an Stelle von 2 Vollgeschossen, Attika und sichtbares UG.
- Unterschreitung des kleinen Grenzabstands gegenüber Zonengrenze.
- Aufhebung der Höhenbeschränkungen bezüglich des bestehenden Terrains
- Erhöhung der Ausnützung um 18% gegenüber der Einzelbauweise.

Mit dem Bebauungsplan Meisenberg entsteht eine wohnliche Siedlung mit einer hohen Freiraumqualität und einem sorgfältigen Umgang mit dem Terrainverlauf. Weitere Vorteile gegenüber der Einzelbauweise sind:

- Die Lage, Anordnung und Höhe der Bauten wurden so festgelegt, dass diese eine gute Lösung fürs Stadtbild insbesondere unter Berücksichtigung des schwierigen Terrains darstellen.
- Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt unterirdisch.
- Das Richtprojekt sichert eine verdichtete Bauweise.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan, zur Zonenplanänderung und zum Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Meisenberg. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt.

1. Ausgangslage
2. Bebauungsplan
3. Zonenplanänderung und Teilrichtplan Siedlung und Landschaft
4. Lärmschutz
5. Stellungnahmen
6. Fazit
7. Antrag

1. Ausgangslage

Ortsplanungsrevision 2010

Das Gebiet Meisenberg nördlich der Klinik wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 neu in die Wohnzone W2A eingezont. Die auf demselben Grundstück liegende Meisenbergstrasse und die angrenzende Böschung befinden sich in der Wohnzone W4. Das Gebiet ist bis auf den bestehenden Bauernhof, der abgebrochen wird, unbebaut und geprägt durch das steil abfallende Gelände. Die nach Westen und zur Abendsonne ausgerichtete Hanglage mit direkter Sicht auf den Zugersee bietet optimale Voraussetzungen für eine Bebauung mit hoher Wohnqualität. Das Gebiet ist mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert, um die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu gewährleisten (Bauordnung § 11).

Richtprojekt

Im Auftrag der Bad Schinznach AG, Grundeigentümerin von GS 1660 und der angrenzenden Klinik Meisenberg, wurde ein Richtprojekt mit 7 Wohnbauten mit insgesamt 36 Wohnungen erarbeitet. Dieses dient als Grundlage für den Bebauungsplan. Die Hanglage und der landschaftliche Bezug bestimmen die Ausgestaltung der Bauten und die Umgebungsgestaltung. Die Wege und Plätze werden in die bestehende Topografie eingefügt, wobei jeweils die unterschiedliche Konstellation von Gelände, Bauten und Exposition die Ausbildung der Wege und Plätze charakterisieren.

2. Bebauungsplan

Städtebauliches Konzept

Die Ausdehnung der einzelnen Bauten wird mit Baubereichen begrenzt. Hauptgebäude und auskragende Bauteile dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden.

Bei der Platzierung der Wohngebäude wurde darauf geachtet, dass die Qualitäten des Ortes bestmöglichst erhalten und genutzt werden können. Die Bebauungsstruk-

tur schafft eine dem Ort angemessene Körnung und eine durchlässige Bebauungsstruktur. So bleibt die Topographie spürbar und es entstehen vielseitige Durchblicke und grosse Freiflächen.

Aufgrund der steilen Hanglage wird teilweise ein viertes Geschoss zugelassen. Dreigeschossige Bauten entsprechen optisch einer Baute der Zone W2A in der Ebene. Das oberste Geschoss ist leicht grösser als ein Attikageschoss, weshalb es baurechtlich als Vollgeschoss zu zählen ist. Die so konzipierten 3- bis 4-geschossigen Bauten fügen sich so wesentlich besser in den Hang ein als Bauten nach Einzelbauweise mit 2 Vollgeschossen, Attika- und sichtbarem Untergeschoss. Insgesamt ist eine anrechenbare Geschossfläche von 6'816 m² erlaubt.

Der Umgebungsplan ist Teil des Bebauungsplans und als Konzept verbindlich. Aufgrund der sensiblen Terrainlage haben sich die Terraingestaltung und die Ausgestaltung der Stützmauern ebenfalls am Umgebungsplan zu orientieren.

Erschliessung und Parkierung

Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Die nach Parkplatzreglement erforderlichen Parkplätze werden in zwei Sammelgaragen angeordnet, die über die Meisenbergstrasse erschlossen werden. Die Besucherparkplätze werden unterirdisch bei den Einfahrten angeordnet.

Mit der neuen Zufahrtsstrasse an der Zonengrenze zur Bauzone mit besonderen Vorschriften kann die Notzufahrt an die hintere Häuserzeile sichergestellt werden. Im Zeitraum, in dem die Meisenbergstrasse saniert wird, dient die neue Zufahrtsstrasse der Umfahrung der Klinik Meisenberg.

Die grösstenteils überdachten Veloabstellplätze werden so angelegt, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können.

Der im Entwicklungskonzept erwähnte Panoramaweg zwischen Oberwil und Stadtzentrum wird mit einem öffentlichen Fusswegrecht und einem Fahrwegrecht für Fahrräder auf dem betroffenen Gebiet gesichert.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung konnte auf ein Verkehrsgutachten verzichtet werden.

3. Zonenplanänderung und Teilrichtplan Siedlung und Landschaft

Übersicht

Zone bisher	Zone neu	Fläche
Landwirtschaftszone LW	Wohnzone W2A	933 m ²
Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV)	Wohnzone W2A	714 m ²
Wohnzone W4 (Strasse)	Wohnzone W2A	2'032 m ²
Wohnzone W4 (Böschung)	Wohnzone W2A	1'026 m ²

Zonen- und Richtplananpassung aufgrund der Erschliessung

Aufgrund der Notzufahrt für die hinterliegenden Bauten wird die Zonengrenze zur Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Meisenberg und zur Landwirtschaftszone angepasst. Landwirtschaftlich nutzbare Fläche geht keine verloren, da allein der Weg eingezont wird. Die zur Erschliessung neu eingezonten Flächen werden nicht in die Ausnützungsberechnung mit einbezogen und rechtfertigen keine Mehrausnutzung.

Die 714 m², die von der BsV in die Wohnzone W2A umgezont werden, tangieren das Gebiet Meisenberg, das als Perle der Entwicklung im Entwicklungsleitbild der Stadt Zug bezeichnet ist. Es handelt sich dabei jedoch weder um das Kerngebiet der Klinik noch um einen Teil des zu erhaltenden Parks, sondern lediglich um eine Randfläche der BsV. Durch die Umzonung und der damit verbundenen, verbesserten hinterliegenden Erschliessung, profitieren die Klinik Meisenberg wie auch deren Umgebung, was allfällige Nachteile durch die Inanspruchnahme der Randfläche ausgleicht. Aufgrund der Einzonung des landwirtschaftlichen Weges und der damit verbundenen Änderung der Abgrenzung des Siedlungsgebiets wird auch der Teilrichtplan Siedlung und Landschaft entsprechend angepasst und vom Stadtrat beschlossen.

Änderung Praxis Ausnutzungsübertragung

Die Meisenbergstrasse sowie die angrenzende Böschung wurden in der Ortsplanungsrevision 2010 in die Wohnzone W4 eingezont. Im Rahmen der Vertragsverhandlungen zum Ausbau der Meisenbergstrasse und der Abtretung an die Stadt Zug wurde davon ausgegangen, dass die Ausnutzung innerhalb von reinen Wohnzonen, im vorliegenden Fall von der W4-Zone auf die W2A-Zone, übertragen werden kann. Dies war bis dahin die übliche Praxis im Kanton Zug. Mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 25. Mai 2011 im Zusammenhang mit dem Baugesuch Löberen, hat das Gericht diese Praxis als unzulässig erklärt. Das führt zu einer wesentlich veränderten Ausgangslage gegenüber der Ortsplanungsrevision. Die Baudirektion teilt mit Brief vom 28. Februar 2012 diese Einschätzung.

Um die geplante Überbauung wie vorgesehen zu ermöglichen, wird die Böschung und die Meisenbergstrasse von der Wohnzone W4 in die Wohnzone W2A umgezont. Zwar geht durch die Abzonung theoretische Ausnutzung verloren, aber nur so kann dadurch die Ausnutzung von 410m² aGF unterhalb der Strasse auf das Gebiet oberhalb derselben übertragen werden.

4. Lärmschutz

Für das Bebauungsplangebiet gilt gemäss § 11 BO der bundesrechtliche Planungswert gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

Der Perimeter des Bebauungsplans Meisenberg ist durch den Lärm der Meisenbergstrasse belastet. Als Lärmschutzmassnahme sind im 1. und 2. Obergeschoss der ersten Häuserzeile westseitige Balkone von 1.5 m Tiefe mit schalldichten Brüstungen von 1.1 m Höhe vorgesehen. Zusätzlich werden die Untersichten aller Balkone dieser 3 Häuser absorbierend verkleidet. Im Erdgeschoss ist der Planungswert dank der Hinderniswirkung der Vorplatz-Stützmauer (einschliesslich Glasgeländer) für den

Sitzplatz eingehalten. Im Attikageschoss liegt die Lärmbelastung wegen der zurückversetzten Lage und der Terrassenbrüstung unter dem Planungswert.

Mit diesen Massnahmen kann der Planungswert in allen Geschossen der vorderen Häuserzeile eingehalten werden. Bei der hinteren Häuserzeile ist der Planungswert aufgrund des grösseren Abstandes bereits ohne Massnahmen unterschritten.

In einem Lärmgutachten, das Teil des Bebauungsplans ist, sind die Lärmeinflüsse des Verkehrs untersucht worden und es ist nachgewiesen, dass mit den aufgezeigten Massnahmen die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden können.

5. Stellungnahmen

Kantonale Vorprüfung

Die kantonalen Behörden haben in der Vorprüfung insgesamt sechs Vorbehalte angebracht. Insbesondere wurde das angedachte einfache Verfahren sowie der Vergleich der geplanten Ausnützung mit einer Arealbebauung bemängelt.

Alle Vorbehalte wurden in der Überarbeitung berücksichtigt.

Stadtbildkommission und Verwaltungsinterne Vernehmlassung

Die Stadtbildkommission (SBK) hat den Bebauungsplan und das zugrundeliegende Projekt am 16. März 2011 behandelt. Die Stadtbildkommission beurteilte die Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept hinsichtlich Typologie, Massstäblichkeit und Situierung positiv. Die von der SBK kritisierte Einbettung ins Gelände, wurde überarbeitet und mit den Vertretern des Baudepartements besprochen. Insbesondere wurde die Erscheinung der Tiefgaragen besser in den Hang integriert. Das Konzept des zwischen Punktbauten durchfliessenden Aussenraums wurde präziser herausgearbeitet. Ebenfalls wurde der Aussenraum generell überarbeitet und weniger inszeniert. Die Funktionalität der Erschliessungsstrasse wurde im Rahmen der internen Vernehmlassung der städtischen Amtsstellen von der Freiwilligen Feuerwehr sowie vom Polizeiamt und Verkehr geprüft.

6. Fazit

Das Projekt wie der Bebauungsplan sind geprägt von der starken Hanglage. Mit den baurechtlichen Abweichungen bezüglich der Geschosszahl kann auf die Hanglage besser reagiert werden als nach Einzelbauweise und insgesamt eine bessere Bebauung realisiert werden.

Mit dem Bebauungsplan Meisenberg entsteht eine wohnliche Siedlung mit einer hohen Freiraumqualität und einem sorgfältigen Umgang mit dem Terrainverlauf. Weitere Vorteile sind:

- Die Parkierung für den MIV erfolgt unterirdisch.
- 1 Abstellplatz für Velos und Mofas pro Zimmer in der Nähe der Hauszugänge ermöglicht einen hohen Modalsplit.
- Das Richtprojekt sichert eine verdichtete Bauweise, welche die Qualitätsanforderungen an einen Bebauungsplan erfüllt.

- Die Lage, Anordnung und Höhe der Bauten wurde so festgelegt, dass dies eine gute Lösung für das Stadtbild insbesondere unter Berücksichtigung des schwierigen Terrains darstellt.
- Öffentliche Fusswege durch das Areal (Panoramaweg)
- Grosszügiger Waldabstand

Gegenüber der Einzelbauweise wird die Ausnützung um 18 % überschritten. Im Rahmen des Bebauungsplans, der die oben genannten Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweist, ist dieser Bonus gegenüber der Einzelbauweise gerechtfertigt.

7. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

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

Das Baudepartement wird beauftragt, gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) den Bebauungsplan, die Zonenplanänderung und die Anpassung des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft während 30 Tagen öffentlich aufzulegen und die Betroffenen direkt zu benachrichtigen.

Zug, 10. April 2012

Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Beilagen:

1. Beschlussentwurf
2. Lärmgutachten
3. Planungsbericht inkl. Anhang
4. Bebauungsplan Meisenberg, Plan Nr. 7094
5. Zonenplanänderung Meisenberg, Plan Nr. 7279
6. Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Meisenberg, Plan Nr. 7280
7. Umgebungsplan

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Für Auskünfte steht Ihnen Stadtrat André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51, gerne zur Verfügung.

Beschlussentwurf für 2. Lesung

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend Bebauungsplan Meisenberg, Plan Nr. 7094, Zonenplanänderung Meisenberg, Plan Nr. 7279, und Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Meisenberg, Plan Nr. 7280; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2209 vom 10. April 2012 und Nr. Vorlage-Nr. vom Datum:

1. Die Zonenplanänderung Meisenberg, Plan Nr. 7279, wird festgesetzt.
2. Der Bebauungsplan Meisenberg, Plan Nr. 7094, wird festgesetzt.
3. Die Änderung des Teilrichtplans Siedlung und Landschaft Meisenberg, Plan Nr. 7280, wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
6. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung mit der rechtskräftigen Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.

7. Gegen diesen Beschluss kann

- a) gemäss § 17 Abs. 1 des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 39 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt 20 Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.
- b) gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt drei Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug,

Jürg Messmer, Präsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber

Referendumsfrist: