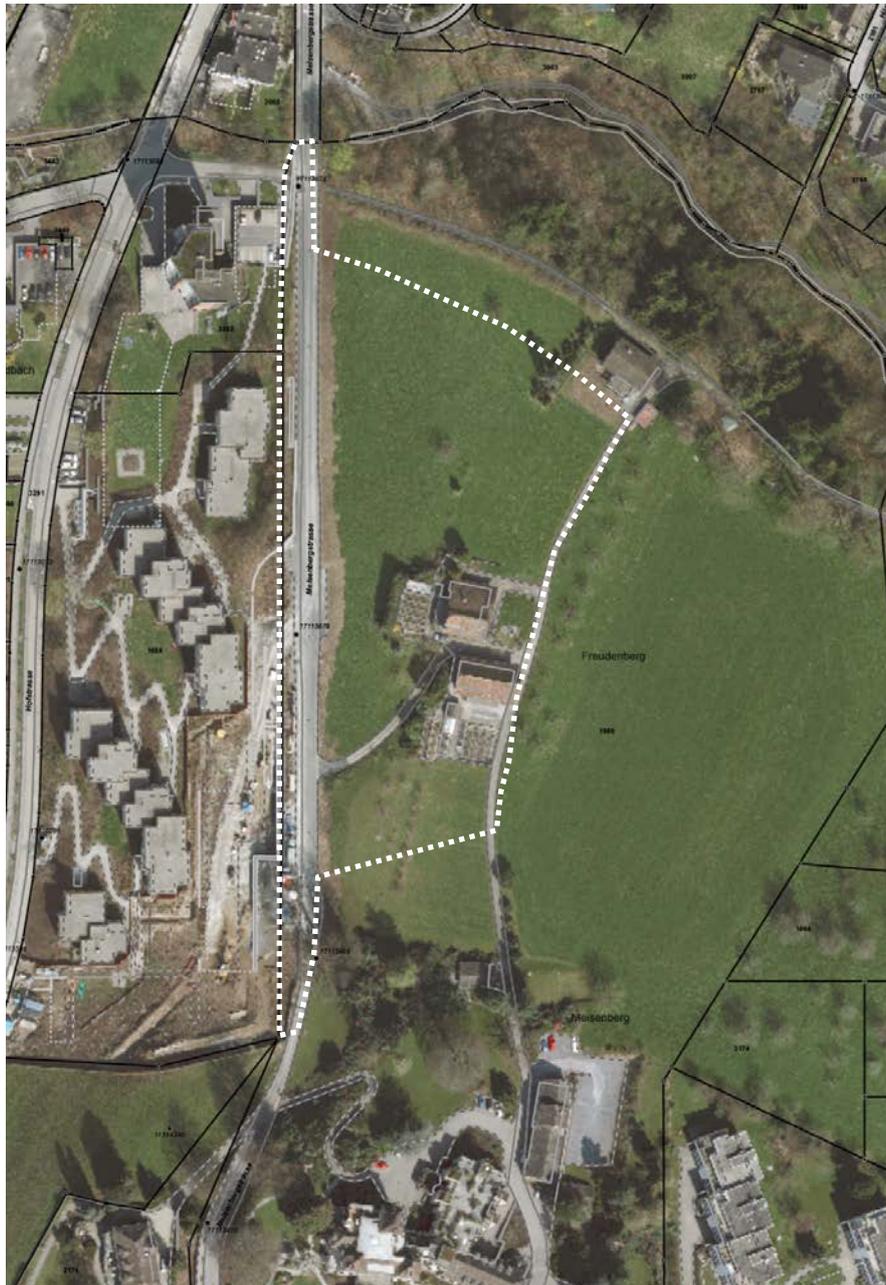


PLANUNGSBERICHT

Bebauungsplan Meisenberg, Plan Nr. 7094

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)

26.03.2012 / 27.08.2012



Verfasser

Baudepartement Stadt Zug, St.-Oswalds-Gasse 20, 6301 Zug

Stadtplanung

Harald Klein, harald.klein@stadszug.ch

Stefan Bitzi, stefan.bitzi@stadszug.ch

Titelbild: Auszug Orthofoto 2007, ZUGIS mit Bebauungsplanperimeter

Inhaltsverzeichnis

0	Kantonale Vorprüfung	4
	Vorbehalt Teilricht- und Zonenplanänderung	4
	Vorbehalt Nutzung / Ausnützungsberechnung.....	4
	Vorbehalt Abweichungen von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung	4
	Vorbehalt Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung.....	4
	Vorbehalt Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes	4
	Vorbehalt Weiteres Vorgehen	5
1	Einleitung, Ausgangslage	5
1.1	Ausgangslage.....	5
1.2	Planungsperimeter.....	6
2	Richtprojekt	6
2.1	Architektur / Städtebau	6
2.2	Landschaftsgestaltung	7
3	Raumplanung	8
3.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG).....	8
3.2	Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 1. Januar 2010.....	8
3.3	Entwicklungskonzept.....	8
3.4	Kommunale Richtplanung und Zonenplan vom 22. Juni 2010	9
3.5	Denkmalpflege	10
4	Bebauungsplan	10
4.1	Grundsätze und generelle Regelung	10
4.2	Baubereiche für Neubauten.....	11
4.3	Erschliessung / Parkierung.....	11
4.4	Veloabstellplätze	11
4.5	Öffentlicher Verkehr.....	11
4.6	Fuss- und Radwegnetz	11
4.7	Freiraum / Umgebung.....	12
4.8	Umwelt	12
4.9	Lärmgutachten.....	12
4.10	Ver- und Entsorgung.....	12
5	Zonen- und Richtplanplananpassung	13
5.1	Zonen- und Richtplanplananpassung aufgrund der Erschliessung.....	13
5.2	Umzonung W4 zu W2A aufgrund Änderung Praxis Ausnützungsübertragung	14
6	Begründung der Abweichungen von der Regelbauweise	15
6.1	Ausnützungsberechnung	15
6.2	Abweichungen von der Regelbauweise	15
6.3	Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung	16
7	Verfahren	16
7.1	Stadtbildkommission.....	17
8	Weiteres Vorgehen, Terminplan	17
9	Anhang	18
	Richtprojekt Überbauung am Meisenberg (Verkleinerungen)	18

0 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Baudirektion hat mit Schreiben vom 19. Dezember 2012 zum Bebauungsplan Stellung genommen.

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

Vorbehalt Teilricht- und Zonenplanänderung

Die Pläne sind hinsichtlich Genehmigungs- sowie Informationsinhalt gemäss den vorgenannten Erwägungen [Abgrenzung Informations- und Genehmigungsinhalt] anzupassen.

Das Amt für Raumplanung hat eine formale Änderung der bisherigen Praxis bezüglich den Anforderungen an Änderungsplänen bekannt gegeben: Als Genehmigungsinhalt werden nur noch die tatsächlich geänderten Zonen, nicht mehr der ganze Planausschnitt bezeichnet. Es handelt sich um eine rechtlich/formelle Änderung; materiell ändert diesbezüglich an der Umzonungsabsicht nichts.

Vorbehalt Nutzung / Ausnützungsberechnung

Bei einem Bebauungsplan ist ein Vergleichen der Einzelbauweise mit einer Arealbebauung bzw. eine Beanspruchung von möglichen Abweichungen bei einer Arealbebauung für die Bebauung in einem Bebauungsplan nicht korrekt.

Im Planungsbericht muss das Unterkapitel 3.5 (Nutzung / Ausnützungsberechnung) entsprechend angepasst werden.)

Das Kapitel 3.5 des Planungsberichts wurde entsprechend angepasst.

Vorbehalt Abweichungen von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung

Vorbehalt Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung

Der Bebauungsplan ist im Sinne der Erwägungen [Abweichungen Vollgeschosszahl, Ausnützungsziffer, kleiner Grenzabstand] anzupassen.

Im Planungsbericht müssen die Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung detaillierter und umfassender erörtert werden. Die angesprochenen Punkte sind zu wenig ausgeführt, um ein Abweichen von den ordentlichen Bauvorschriften im Sinne von §32 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu rechtfertigen.

Auf die Abweichungen und deren Begründung wird ausführlich in Kap. 6 eingegangen.

Vorbehalt Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes

Eine Ausnahmegewilligung für die Mauern und Wegstücke [im Waldabstand] kann [...] nur in Aussicht gestellt werden, wenn schriftlich belegt werden kann, dass sich sonst offensichtlich unzweckmässige Lösungen oder unbillige Härten ergäben.

Die zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen enthielten auf dem Umgebungsplan Verbindungen zwischen der Bebauung/Bushaltestelle und der kommunalen Fusswegverbindung Fridbachweg. Mit der Verbindung hätte sich aus Sicht der Stadt eine bessere Lösung bezüglich der Durchwegung gegeben. Mit dem Weglassen der Ver-

bindung ergibt sich jedoch weder ein unzumutbare Lösung noch eine unbillige Härte. Auf eine Verbindung wird deshalb verzichtet.

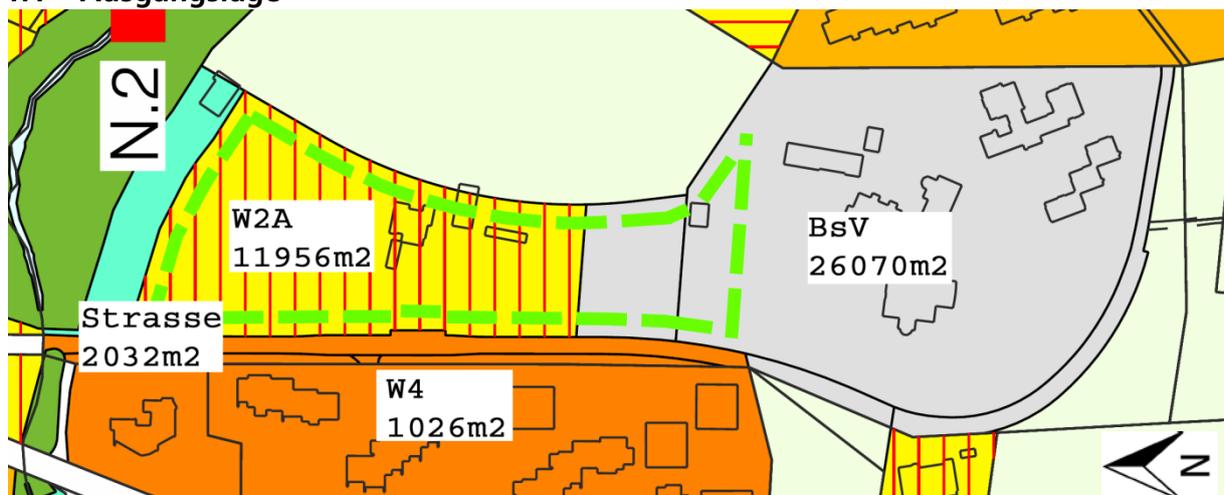
Vorbehalt Weiteres Vorgehen

Das Titelblatt des Bebauungsplans Meisenberg, Plan Nr. 7094, muss im Sinne der Erwägungen [Durchführung ordentliches Verfahren] angepasst werden.

Im Sinne der Vorprüfung wird ein ordentliches Verfahren nach § 39 PBG durchgeführt.

1 Einleitung, Ausgangslage

1.1 Ausgangslage



Zonenplan 2010, ohne Masstab

Das Gebiet Meisenberg nördlich der Klinik wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 neu in die Wohnzone W2A eingezont.

Das Gebiet ist bis auf den bestehenden Bauernhof 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 zukünftige Bebauung und verspricht höchste Wohnqualität.

Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung dürfen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Um die Einhaltung der Planungswerte grundeigentümergebunden zu gewährleisten, wurde für das Gebiet Meisenberg in Zonenplan und Bauordnung eine Bebauungsplanpflicht festgelegt (Bauordnung §11).

Da aufgrund dieser Ausgangslage eine Bebauungsplanpflicht besteht, wurde von den vom Grundeigentümer beauftragten Architekten ein Richtprojekt ausgearbeitet, das neben den erforderlichen lärmtechnischen Anforderungen auch erhöhte städtebauliche und architektonische Ansprüche erfüllt. Dies insbesondere aufgrund der herausfordernden topographischen Lage am Hang.

1.2 Planungspereimeter

Der Bebauungsplanperimeter liegt vollumfänglich auf dem Grundstück 1660, welches sich im Alleineigentum der Bad Schinznach AG befindet. Der Bebauungsplan betrifft die Wohnzonen W2A und W4 und somit ca. 15'000m². Um eine sinnvolle Erschliessung zu ermöglichen, wird bergseitig zudem der Landwirtschaftsweg eingezont und die Zonengrenze zwischen den Zonen W2A und BsV Meisenberg leicht angepasst. (Siehe Kap. 5 Zonenplananpassung)

2 Richtprojekt

Von Atelier WW wurde in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt Hansjürg Jauch ein Richtprojekt entwickelt, das sich an den Anforderungen einer Arealüberbauung orientiert. Die Pläne zum Richtprojekt sind im Anhang zu finden.

2.1 Architektur / Städtebau

Die zwei Häuserzeilen folgen grundsätzlich dem Hangverlauf, während sich die hintere Zeile an der hinterliegenden Erschliessung orientiert. Die vordere Zeile schmiegt sich dem Verlauf der Meisenbergstrasse zwar an, entfernt sich jedoch gegen Norden immer weiter. So wird die nötige Distanz zum bestehenden Hochhaus generiert, was die Wohnqualität entscheidend verbessert.

Bei der Platzierung der Wohngebäude wurde darauf geachtet, dass die Qualitäten des Ortes bestmöglich erhalten und genutzt werden können. Die Gebäude werden als Zweispänner konzipiert. So gelingt es, eine dem Ort angemessene Körnung und eine durchlässige Bebauungsstruktur zu schaffen. So bleibt die Topographie spürbar und es entstehen vielseitige Durchblicke und grosse Freiflächen.

Im Hinblick auf die Flexibilität und im Anbetracht der Bedürfnisse des zu erwartenden Käufer- und Mieterklientels, werden alle Wohnungen als Geschosswohnungen ausgebildet. Zudem erhalten alle Wohnungen eine dreiseitige Ausrichtung und grosszügige Eckloggien mit Aussicht auf den Zugersee.

Anrechenbare Geschossfläche gemäss Richtprojekt

aGF Haus 1	985 m ²
aGF Haus 2	970 m ²
aGF Haus 3	1'069 m ²
aGF Haus 4	904 m ²
aGF Haus 5	904 m ²
aGF Haus 6	904 m ²
aGF Haus 7	1'080 m ²
Total aGF Richtprojekt	6'816 m²

Insgesamt sollen 36 Wohnungen entstehen.

2.2 Landschaftsgestaltung

Die Hanglage und der landschaftliche Bezug bestimmen die Umgebungsgestaltung. Die Wege und Plätze werden möglichst in die bestehende Topografie eingefügt, wobei jeweils die unterschiedliche Konstellation von Gelände, Bauten und Exposition die Ausbildung der Wege und Plätze charakterisieren. Im Dialog mit dem Terrain sind zwei Aufenthaltsbereiche jeweils unterhalb der Baubereiche A und G ausgeschieden. Die Wege werden entsprechend ihrer Bedeutung verschieden interpretiert: geschlossene Pflasterung, Trittplatten, Trittstufen mit Rasenfugen bei untergeordneten Wegen, Rasenfugen bei Aufenthalts- Spaziercharakter, geschlossene Pflasterwege beim Durchgangsweg.

Freie, lockere Gehölzpflanzungen mit einheimischen Pflanzenarten betten die Bauten in die Landschaft, schaffen Distanz und Vordergrund innerhalb der Siedlung und differenzieren die Aufenthaltsbereiche (halbschattig, schattig, offen, kleinräumig etc.). Die flacheren privaten Aussenräume der EG-Wohnungen sind vorteilhaft als Rasen auszubilden, während die Hangflächen als Magerwiesen entwickelt werden können.

Die Sockelmauern der Häuser können teilweise von Efeu und Wildem Wein überwachsen werden.

Wesentliche Prämissen des Projektes sind kurz ausgedrückt: Die Respektierung des Hangs und die Integration der Neubauten mittels landschaftlicher Gehölze.



Umgebungsgestaltungsplan

3 Raumplanung

3.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)

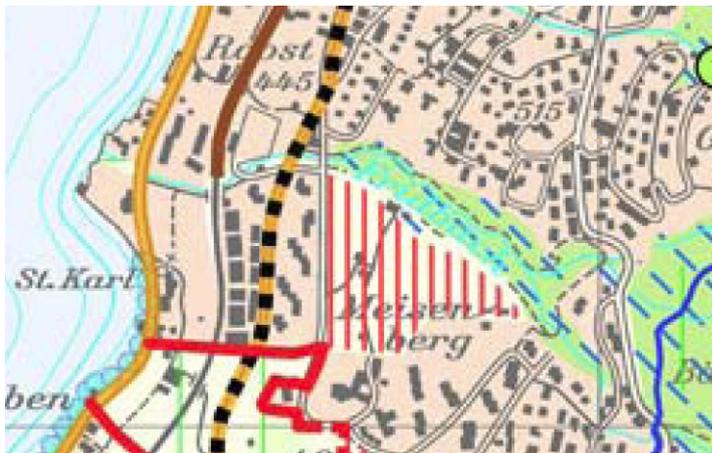
Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b), Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und deren hinreichende Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten (Art. 3 Abs. 3 lit. a) sowie günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 3 lit. d).

Mit dem Bebauungsplan Meisenberg soll die Lücke zwischen den bereits überbauten Gebieten Gimmenen und Klinik Meisenberg geschlossen werden. Die attraktive Lage mit Seesicht bietet sich an für Wohnnutzung im gehobenen Standard, wobei darauf Wert gelegt wird, dass verdichtet gebaut werden kann.

Mit der Haltestelle Freudenberg ist die Siedlung auch ideal mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sind für die Bevölkerung gut erreichbar, es sind keine zusätzlichen Anlagen im Gebiet geplant.

3.2 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 1. Januar 2010

Das Planungsgebiet Meisenberg liegt gemäss Richtplankarte, beschlossen vom Kantonsrat am 28. Januar 2004, nachgeführt am 25. März 2010, im Siedlungsgebiet und im Gebiet für Siedlungserweiterungen.



Auszug kantonalen Richtplan vom 1. Januar 2010, ohne Massstab

3.3 Entwicklungskonzept

Die Stadt Zug hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Entwicklungskonzept erarbeitet und dieses – im Status eines Leitbildes – am 9. Mai 2006 durch den Stadtrat festgesetzt. Mit der vorgeschlagenen Bebauung werden u.a. die folgenden Ziele des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt:

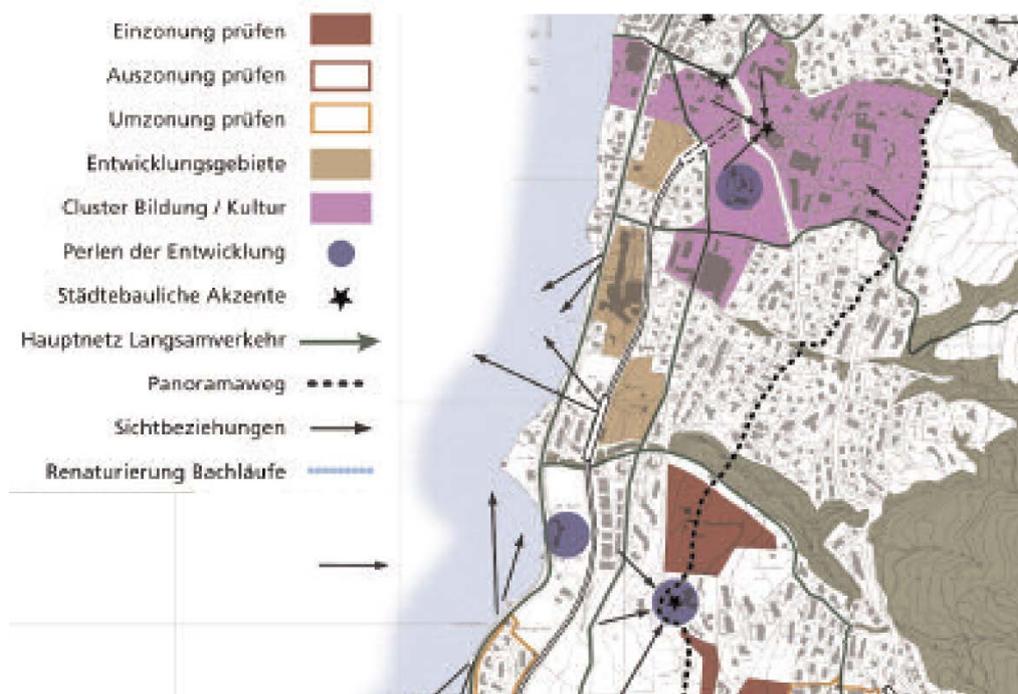
- Planerische Voraussetzungen schaffen für eine qualitätsvolle Überbauung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

- Respektvoller Umgang mit der Umwelt.
- Hohe Gestaltungsansprüche für Neubauten.
- Verbesserung der ökologischen Vernetzung mit Naturelementen.
- Förderung des Fuss- und Radverkehrs mit attraktiven Netzergänzungen.
- Hohe Wohnqualität mit Durchgrünungen, guten Aussenraumgestaltungen, Spiel- und Begegnungsplätzen.

Zwischen Oberwil und Stadtzentrum soll laut Entwicklungskonzept ein Panoramaweg errichtet werden. Mit dem Bebauungsplan wird ein entsprechendes öffentliches Fusswegrecht im Perimeter gesichert.

Die „Perle der Entwicklung“ Meisenberg wird vom Bebauungsplan nur am Rande tangiert und verkehrs- und erschliessungsmässig aufgewertet. (Siehe Kapitel 5). Die Klinik Meisenberg wird, vorausgesetzt die rechtlichen Rahmenbedingungen bleiben bestehen, anschliessend an das derzeitig ausgeschiedene Gebiet beplant.

Der Bebauungsplan entspricht den definierten Zielen für die räumliche Entwicklung gemäss Entwicklungskonzept.



Ausschnitt Entwicklungskonzept der Stadt Zug, Fokus Zug Süd, 2006

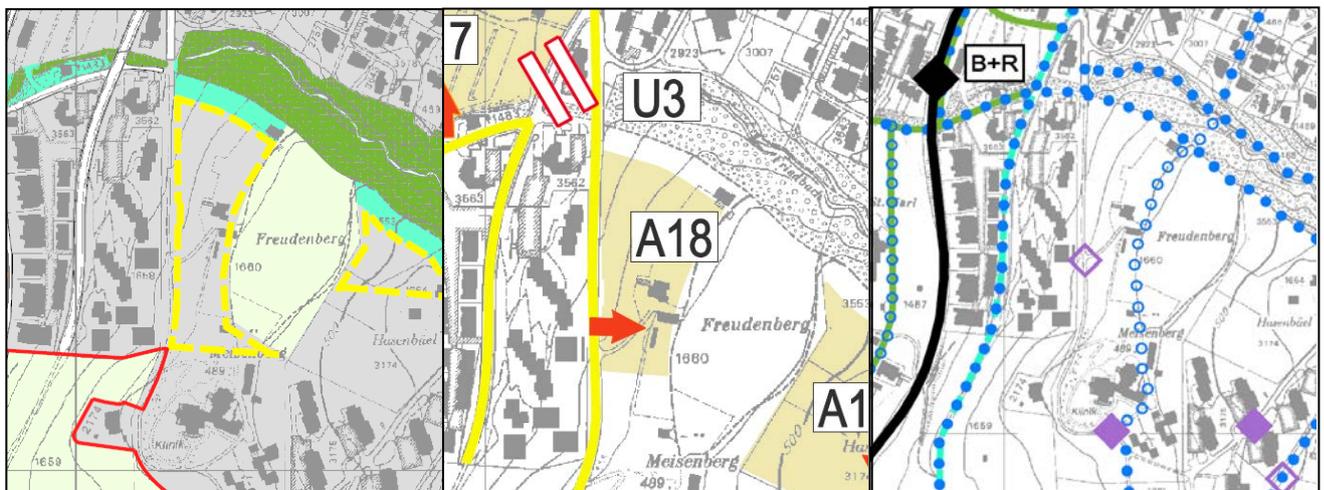
3.4 Kommunale Richtplanung und Zonenplan vom 22. Juni 2010

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten „Verkehr ÖV-Langsamverkehr“, „Verkehr Motorisierter Individualverkehr“, „Siedlung und Landschaft“ sowie der Richtplantext, Handlungsanweisungen, wurden am 20. Juni 2010 vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion mit einer Änderung und Auflagen genehmigt. Das vom Bebauungsplan betroffene Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und ist als Gebiet mit erhöhten gestalterischen Anforderungen klassiert.

Die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) wurde vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 unter Vorbehalt und mit Auflagen genehmigt. In Berücksichtigung von § 33 der Bauordnung ist für das Gebiet Meisenberg ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die diesbezüglichen Vorgaben grundeigentümergebunden festgesetzt, so dass kein Quartiergestaltungsplan erforderlich ist.

Die Vorgaben der kommunalen Richtplanung sind wie folgt berücksichtigt:

- Erfüllung der Vorgaben an Gebiet mit erhöhten gestalterischen Anforderungen.
- Ergänzung des Fusswegnetzes zwischen Klinik Meisenberg und Fridbachweg.
- Berücksichtigung der Anschlüsse für die neue Erschliessung ab der Meisenbergstrasse.



Kommunale Richtpläne 2010: Siedlung, Motorisierter Individualverkehr, Langsamverkehr

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wohnzone W2A. Die angrenzende Meisenbergstrasse sowie die talseitige Strassenböschung wurden der Wohnzone W4 zugewiesen. Entlang des Fridbachs wurde ein Streifen der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung zugewiesen.

Es gilt im § 11 BO, womit für Neubauten der bundesrechtliche Planungswert der Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 einzuhalten ist.

3.5 Denkmalpflege

Laut Auskunft der kantonalen Denkmalpflege wurde die Schutzwürdigkeit des bestehenden Bauernhauses im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Das Bauernhaus ist demnach nicht geschützt und kann abgerissen werden.

4 Bebauungsplan

4.1 Grundsätze und generelle Regelung

Der Bebauungsplan Meisenberg bezweckt:

- Die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung zu schaffen
- die Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung zu sichern.
- das Überbauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept zu sichern.

4.2 Baubereiche für Neubauten

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualitäten in der topographisch schwierigen Lage wird die horizontale Ausdehnung mit Baubereichen begrenzt. Hauptgebäude und auskragende Bauteile dürfen nur innerhalb der im Plan festgelegten Baubereiche erstellt werden. In die rechtskräftige Baulinie entlang der Meisenbergstrasse dürfen nur auskragende Bauteile hineinragen.

4.3 Erschliessung / Parkierung

Das Gebiet wird durch die Meisenbergstrasse erschlossen, welche vor allem im oberen Teil erneuert und zum Teil verlegt werden soll.

Die Parkierung erfolgt unterirdisch. Die nach Parkplatzreglement erforderlichen Parkplätze werden in zwei Sammelgaragen unter der hinteren und vorderen Häuserzeile angeordnet, um die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Zufahrtsstrassen und Einfahrtsrampen zu minimieren. Die Erschliessung der beiden Tiefgaragen erfolgt über die Meisenbergstrasse.

Die sieben erforderlichen Besucherparkplätze werden unterirdisch bei den Einfahrten angeordnet.

Mit der neuen Zufahrtsstrasse kann einerseits die Notzufahrt an die hintere Häuserzeile erstellt werden, andererseits kann die Umfahrung der Klinik Meisenberg sichergestellt werden, solange die Meisenbergstrasse saniert wird.

Mit der Erstellung der Notzufahrt ist eine Ein- und Umzonung notwendig.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung wurde auf ein Verkehrsgutachten verzichtet.

4.4 Veloabstellplätze

Der Bebauungsplan hält fest, dass pro Zimmer mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen ist. Die Abstellplätze sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können (bspw. entlang der Zugangswege, innerhalb der Wohnstrasse, in der Tiefgarage oder auch in gut zugänglichen Kellerräumen). Mindestens 70% der Abstellplätze sind zu überdachen. Im Rahmen eines konkreten Baugesuchs sind die jeweilige Anzahl und deren Anordnung für alle Neubauten zu definieren.

4.5 Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle Freudenberg befindet sich angrenzend an das Bebauungsplangebiet. Die Linie 12 verkehrt im Stundentakt und in den Hauptverkehrszeiten im Halbstundentakt zwischen den Endhaltestellen Gimmenen und Zug Bahnhofplatz. Die Stadtbahnhaltestelle Fridbach liegt ca. 200m vom Bebauungsplangebiet entfernt.

4.6 Fuss- und Radwegnetz

Zwischen Oberwil und dem Stadtzentrum soll gemäss Entwicklungskonzept bergseits des Bebauungsplangebiets der Panoramaweg verlaufen. Dieser ist als Richtplaninhalt

im kommunalen Richtplan als Spazierweg ausserhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet. Mit der Einzonung der Notzufahrt liegt die Fusswegverbindung nun innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Wegverbindung wird mit einem öffentlichen Fusswegrecht und einem Fahrwegrecht für Fahrräder im Bebauungsplan gesichert.

4.7 Freiraum / Umgebung

Der Umgebungsplan ist Teil des Bebauungsplans. Die in Kapitel 2.2 beschriebenen Gestaltungsmassnahmen sind umzusetzen.

Aufgrund der sensiblen Terrainlage haben sich die Terraingestaltung und die Ausgestaltung der Stützmauern ebenfalls am Umgebungsplan zu orientieren.

4.8 Umwelt

In den Bestimmungen des Bebauungsplans sind verschiedene Vorgaben zu Umweltbereichen enthalten. Das Energiekonzept der Gebäude muss mindestens dem Minergie-Standard entsprechen. Der Anteil versiegelter Flächen ist möglichst gering zu halten. Nicht für die Erschliessung erforderliche Flächen sind mit Ausnahme von Spiel und Sport dienenden Flächen unversiegelt auszuführen.

4.9 Lärmgutachten

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 wegen der Hinderniswirkung der Vorplatz-Stützmauer für den Sitzplatz eingehalten (inkl. Glasgelder). 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.

Das Büro Sägesser hat die Lärmeinflüsse des Verkehrs untersucht und nachgewiesen, dass mit den aufgezeigten Massnahmen die Planungswerte gemäss LSV eingehalten werden können. Das Lärmgutachten ist Teil des Bebauungsplans.

4.10 Ver- und Entsorgung

Im Bebauungsplan sind an der Meisenbergstrasse zwei Entsorgungsstellen bezeichnet. Diese sind als Unterflurcontainer auszubilden. Dort können die Anwohner ihre Siedlungsabfälle entsorgen. Die Entsorgungsstellen sind so geplant, dass diese sowohl zu Fuss wie auch mit dem Auto gut zugänglich sind.

Das Oberflächenwasser der neuen Überbauung darf nur retentiert an den Fridbach angeschlossen werden.

5 Zonen- und Richtplanplananpassung



5.1 Zonen- und Richtplanplananpassung aufgrund der Erschliessung

	Zone bisher	Zone neu	Fläche
①	Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV)	Wohnzone W2A	714 m ²
②	Landwirtschaftszone LW	Wohnzone W2A	933 m ²

Bei der Bauzone mit speziellen Vorschriften (BsV) Meisenberg wird die Zonengrenze der neuen Zufahrtsstrasse angepasst. Ebenso wird bei der Zonengrenze östlich gegenüber der Landwirtschaftszone verfahren

Die 714m², 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 nicht um das Kerngebiet der Klinik sowie der zu erhaltenden Parkfläche, sondern lediglich um ein Randgebiet, welches durch die Umzoning auch der Erschliessung der Perle (Klinik) dient.

Der landwirtschaftliche Erschliessungsweg wird eingezont, da Baugebiet nur über Baugebiet erschlossen werden darf. Ohne Einzoning des Weges müsste parallel zum Erschliessungsweg eine zweite Erschliessung erstellt werden, um diese Vorgabe zu erfüllen. Dies ist weder aus gestalterischer noch aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll. Nutzbare landwirtschaftliche Fläche geht keine verloren, da nur der Weg eingezont wird.

Die zur Erschliessung neu eingezonten Flächen werden nicht in die Ausnützungsbeurteilung mit einbezogen und generieren keine zusätzliche Ausnützung. Es wird dadurch lediglich die Erschliessung der Wohnzone sowie der Klinik verbessert, da die

Notzufahrt für Feuerwehr und Krankenwagen bei einer Erschliessung entlang der bestehenden Zonengrenze zu steil (bis zu 15% Steigung) wäre. Mit der vorgeschlagenen Lösung kann die Steigung auf 12% gesenkt werden und das Gebiet und die Umgebung sicher bebaut und erschlossen werden.

5.2 Umzonung W4 zu W2A

	Zone bisher	Zone neu	Fläche
⑤	Wohnzone W4 (Strasse)	Wohnzone W2A	2'032 m ²
④	Wohnzone W4 (Böschung)	Wohnzone W2A	1'026 m ²

Die Meisenbergstrasse sowie die angrenzende Böschung wurden in der Ortsplanungsrevision 2010 in die Wohnzone W4 eingezont. Im Rahmen der Ausarbeitung der Vertragsverhandlungen zum Ausbau der Meisenbergstrasse und der Abtretung an die Stadt Zug wurde davon ausgegangen, dass die Ausnützung 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. Mit dem Urteil vom 25. Mai 2011 (Baugesuch Löberer) hat das Verwaltungsgericht diese Praxis als unzulässig erklärt.

Aufgrund dieses Urteils liegt eine wesentlich veränderte Ausgangslage gegenüber der Ortsplanungsrevision vor. Die Baudirektion teilt im Brief vom 28. Februar diese Einschätzung.

Um das in sich stimmige und von der Stadtbildkommission gewürdigte Projekt dennoch zu ermöglichen, wird die Zone W4 in die Wohnzone W2A umgezont. Einerseits geht durch die Abzonung theoretische Ausnützung verloren, andererseits kann dadurch die Ausnützung (410m² aGF) unterhalb der Strasse auf das Gebiet oberhalb übertragen werden.

Mit dem Inkrafttreten der Änderungen der V PBG im Juli 2012 wurden die Auswirkungen des Verwaltungsgerichtsurteils von 2011 wieder aufgehoben. An der Umzonung wird jedoch festgehalten, damit über das gesamte Bebauungsplangebiet die gleiche Wohnzone W2A gilt.

6 Begründung der Abweichungen von der Regelbauweise

6.1 Ausnützungsberechnung

Mit dem Bau der Meisenbergstrasse und deren geplanten Abparzellierung wurde in einer Vereinbarung zwischen Stadt und Grundeigentümer die Anwendung der „5%-Regel“ nach §18 Abs. 2 V PBG beschlossen. Damit konnten maximal 5% der dem Baugesuch zugrunde liegenden Fläche als zusätzliche anrechenbare Landfläche dazugerechnet werden.

Mit Inkrafttreten der V PBG am 1. Juli 2012 wurde an diesem Paragraphen folgendes geändert: Einerseits können anstelle von 5% neu maximal 25% dazugerechnet werden. Im vorliegenden Fall kann also die gesamte Fläche der Strasse angerechnet werden.

Andererseits wurde die Definition der „dem Baugesuch zugrunde liegende Fläche“ geklärt. Es kann nun die gesamte Landfläche angerechnet werden, im vorliegenden Fall die gesamte Fläche der (heute noch rechtskräftigen) W2A- und W4- Zone. Für die Berechnung der maximal zulässigen Ausnützung wird von den Flächen aus der Ortsplanungsrevision 2010 ausgegangen. Die Um- und Einzonung aus der BsV bzw. Landwirtschaftszone werden nicht berücksichtigt.

Unter diesen Gesichtspunkten können die maximal zulässigen anrechenbaren Geschossflächen nach der bisherigen V PBG (vom 1. Januar 2007) und der rechtskräftigen V PBG (vom 1. Juli 2012) errechnet werden:

BBP Meisenberg - aGF Berechnung

Berechnungsweisen anrechenbare Grundfläche nach neuer und alter V PBG

Einzelbauweise

	V PBG 2012 (max 25%, "neue" Auslegung anrechenbare Grundfläche)	V PBG 2007 (5%, "alte" Auslegung anrechenbare Grundfläche)	
Bestehende Wohnzone W2A			
Grundfläche Nord (bestehende W2A)	11967	11967	
Grundfläche Strasse	2032	2032	
Grundfläche Süd (Böschung)	1026	1026	
Landfläche total	15025	15025	
25%-Regel §18 V PBG 2012	2032		max. 25% der gesamten Landfläche, im vorliegenden Fall Gesamtfläche der Strasse
5%-Regel §18 V PBG 2007		598	
anzurechnende Landfläche total	15025	13591	5% "der dem BG zugrundeliegenden Fläche" (11967 m ²) GF Nord, GF Süd, Strasse GF Nord, GF Süd, 5%-Regel
AZ	0.4	0.4	
zulässige aGF nach Einzelbauweise	6010	5437	
Geplantes Richtprojekt			
aGF	6816	6816	
Abweichung Geplantes Richtprojekt gegenüber der Einzelbauweise			
	13%	25%	

6.2 Abweichungen von der Regelbauweise

Der Bebauungsplan weicht in den folgenden Punkten von der Einzelbauweise ab:

- 3-4 Vollgeschosse (VG) in der W2A an Stelle von 2 Vollgeschossen und Attika (gemäss § 32 BO Abs. 1 Bst. b ist bei einer Arealbebauung ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig)
- Unterschreitung kleiner Grenzabstand gegenüber der Zone des öffentlichen Interesses für Freihaltung (4 Meter statt 5 Meter)
- Aufhebung der Höhenbeschränkungen bezüglich des bestehenden Terrains
- Erhöhung der Ausnützung um 13% (nach rechtskräftiger V PBG 2012) bzw. 25% (nach V PBG 2007)

6.3 Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie gegen über der Einzelbauweise wesentliche Vorteile aufweisen. Wesentliche Vorteile sind die besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume und eine besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Die Baukörper wurden gezielt in die Hanglage gesetzt und als Gesamtanlage konzipiert. Auf die Aussichtslage wurde ebenso Rücksicht genommen wie auf die Gesamterscheinung der Überbauung. Mit der Unterschreitung des kleinen Grenzabstandes wird eine bessere Lösung als nach Einzelbauweise gefunden, insbesondere da die ÖIF-Zone sich ebenfalls im Eigentum der gleichen Grundeigentümer befindet. Da infolge der Bebauung und der Tiefgarage eine ausgeprägte Baugrube entsteht, macht die Rücksichtnahme auf das ursprüngliche / gewachsene Terrain keinen Sinn mehr. Im Bebauungs- bzw. Umgebungsplan wird jedoch die neue Terraingestaltung festgelegt, die sich an der Neuen Bebauung orientiert. Gegenüber der Einzelbauweise führt dies zu einer verbesserten Lösung.

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 erzielt 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 bieten die Basis für einen hohen Modalsplit.
- Verdichtete Bauweise, gesichert durch ein Richtprojekt, das die Qualitätsanforderungen einer Arealbebauung erfüllt
- Die Lage, Anordnung und Höhe der Bauten wurde so festgelegt, dass dies eine gute Lösung fürs Stadtbild insbesondere unter Berücksichtigung des schwierigen Terrains darstellt.

7 Verfahren

Aufgrund der Erwägungen in der kantonalen Vorprüfung wird das ordentliche Verfahren nach § 39 BO durchgeführt.

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der betroffenen Grundeigentümerin, den beauftragten Architekten und Landschaftsarchitekten sowie dem Lärmingenieur.

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Meisenberg, Plan Nr. 7094, die Zonenplanänderung Meisenberg, Plan Nr. 7279, sowie den Teilrichtplan Siedlung und Landschaft Meisenberg, Plan Nr. 7280, am 5. Juni 2012 in 1. Lesung beraten.

Die Pläne wurden vom Freitag, 22. Juni 2012, bis und mit Montag, 23. Juli 2012, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 22. und 29. Juni 2012 publiziert. Während der Auflagefrist ist keine Einwendung eingegangen.

7.1 Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission (SBK) hat den Bebauungsplan und das zugrundeliegende Projekt am 16. März 2011 behandelt. Die Stadtbildkommission erachtet die Erläuterungen zu städtebaulichen Konzept hinsichtlich Typologie, Massstäblichkeit und Situierung als nachvollziehbar. Die von der SBK kritisierten Punkte wurden 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 Stellen von der Freiwilligen Feuerwehr sowie vom Polizeiamt / Verkehr geprüft.

8 Weiteres Vorgehen, Terminplan

Wann	Was	Wer
5. Juni 2012	1. Lesung	GGR
Juni - Juli 2012	1. öffentliche Auflage	Baudepartement
4. September 2012	GGR-Vorlage 2. Lesung	Stadtrat
30. Oktober 2012	2. Lesung (Beschluss)	GGR
November 2012	Referendumsfrist	Stadtrat
Dezember 2012	2. öffentliche Auflage 20 Tage	Baudepartement
Februar 2013	Genehmigung	Regierungsrat

Bei wesentlichen zu ändernden Aspekten oder bei allfälligen schwerwiegenden Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage können sich entsprechende Verzögerungen ergeben. Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht verzögert die Rechtskraft des Bebauungsplans zusätzlich.

9 Anhang

Richtprojekt Überbauung am Meisenberg (Verkleinerungen)