

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
 Stadthaus am Kolinplatz
 Postfach 1258
 6301 Zug

T direkt 041 728 54 90
 philipp.schneider@zg.ch
 Zug, 15. Oktober 2012
 50457 / 3.2.4.1/6

Eingang 17. OKT. 2012		
Departement	Antr. / Erled.	z.K.
Präsident		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle RD		✓

Vorprüfung Änderung Bebauungsplan Im Rank, Plan Nr. 7095

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

Mit Schreiben vom 3. Juli 2012 haben Sie uns den Bebauungsplan Im Rank, Plan Nr. 7095, zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, den Bebauungsplan Im Rank, Plan Nr. 7095, im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch den Grossen Gemeinderat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Bebauungsplan Im Rank, Mst. 1:500 vom 15. Juni 2012 (verbindlicher Bestandteil)
- Umgebungsplan, Mst. 1:200 vom 18. Juni 2012 (verbindlicher Bestandteil)
- Planungsbericht vom 21. Juni 2012 (orientierender Bestandteil)
- Richtprojekt zum Bebauungsplan vom 18. Juni 2012 (orientierender Bestandteil)
- Lärmstudie zum Bebauungsplan vom 18. Juni 2012 (orientierender Bestandteil)
- Schreiben des Stadtratsbeschlusses vom 3. Juli 2012

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zum Bebauungsplan wie folgt:

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 wurde im Gebiet «Rank» eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 127 von der Landwirtschaftszone in eine Bauzone umgezont. 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 sichern, wurde u. a. für das Gebiet «Im Rank» im Zonenplan und in der städtischen Bauordnung (BO) eine Bebauungsplanpflicht festgelegt (§ 11 BO).

Das Bebauungsplangebiet umfasst die erwähnte Teilfläche des Grundstücks Nr. 127. Die Fläche des Bebauungsplanperimeters beträgt 10'564 m² und liegt in der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA2). Die gesamte Fläche ist zudem von einer Zone des preisgünstigen Wohnungsbaus überlagert.

Zur Erfüllung der lärmtechnischen Anforderungen sowie der städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen wurde ein Richtprojekt ausgearbeitet. Dieses Richtprojekt liegt dem vorliegenden Bebauungsplan zugrunde und sieht eine Bebauung vor, welche sich am Bestand der umliegenden Bauten orientiert und die Vorgaben bezüglich des preisgünstigen Wohnungsbaus umsetzt.

Geplant sind drei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, welche sich um den gemeinsamen Aufenthalts- und Spielplatz, der nach Norden gegen die Strasse «Im Rank» geöffnet ist, gruppieren. Die Überbauung enthält etwa 78 Mietwohnungen, 84 Parkplätze in zwei Einstellhallen, acht Besucherparkplätze im Freien und eine der Zimmeranzahl der Überbauung entsprechende Menge Veloabstellplätze.

2. Vorprüfung

2.1. Bebauungsplanperimeter

Der Perimeter des Bebauungsplanes Im Rank umfasst die eingezonte Teilfläche des Grundstücks Nr. 127 und ist zweckmässig.

2.2. Abweichungen von der Einzelbauweise gemäss Bauordnung Zug

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan liegt das Bebauungsplangebiet in der Wohn- und Arbeitszone 2 und ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die maximal zulässige Ausnützung in Einzelbauweise beträgt 0.60 und hat sich auf zwei Vollgeschosse und eine Attikageschoss auszudehnen. Der minimale Grenzabstand beträgt 5 m und die maximale Gebäudelänge 40 m.

Der Bebauungsplan weicht u. a. in folgenden Punkten von der Einzelbauweise ab:

- inklusive 50% preisgünstigem Wohnungsbau wird die Ausnützung um 19% erhöht;
- die drei Mehrfamilienhäuser weisen jeweils drei Vollgeschosse auf;
- das entlang der Chamerstrasse geplante Mehrfamilienhaus überschreitet die maximale Gebäudelänge um rund 40 m.

2.3. Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung gemäss § 32 PBG

Gemäss § 32 des Planungs- und Baugesetzes können Bebauungspläne von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen.

Im vorliegenden Fall sprechen folgende Vorteile für die Abweichung von den ordentlichen Bauvorschriften:

- durch die parallele Stellung des rund 80 m langen Wohnhauses entlang der Chamerstrasse werden einerseits die zwei anderen Wohnhäuser und der Hofbereich innerhalb des Perimeters und andererseits die hinterliegenden Mehrfamilienhäuser vor übermässigen Lärmimmissionen der Chamerstrasse und der Eisenbahn geschützt;
- mit der geplanten Tiefgarage erfolgt die Parkierung des MIV unterirdisch und mit nur einer Zu- bzw. Wegfahrt zur Tiefgarage nahe beim Verkehrsträger sowie wenigen oberirdischen Parkplätzen wird die Belastung durch den Verkehr nicht gross zunehmen;
- die geplanten Veloabstellplätze fördern den Modalsplit;
- neben diesen Vorteilen nach § 32 PBG ist gemäss Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) der Boden haushälterisch zu nutzen. Eine verdichtet Bauweise, wie sie der vorliegende Bebauungsplan anstrebt, ist somit zu unterstützen;
- durch die Verwendung von naturnahen Farben für die äussere Farbgebung der Ost-West ausgerichteten Mehrfamilienhäuser wird die Eingliederung der Bauten in die Landschaft verbessert;
- die Pflanzung von Bäumen und Sträucherwertet das Siedlungsbild auf.

Diese Vorteile sind ausreichend, um die Abweichungen des Bebauungsplanes von den Vorschriften für die Einzelbauweise zu rechtfertigen.

2.4. Zone für preisgünstigen Wohnungsbau gemäss § 37 BO Zug

Der Bebauungsplan erstreckt sich über ein Gebiet, das von einer Zone für preisgünstigen Wohnungsbau überlagert wird. In den Bestimmungen des Bebauungsplanes wird darauf verwiesen (Ziffer 3.2 der Bestimmungen). Die in Ziffer 3.2 erwähnte Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau ist noch nicht rechtskräftig, da gegen diese Verordnung verschiedene Grundeigentümer Beschwerden beim Regierungsrat eingereicht haben. Diese Beschwerdeverfahren sind noch hängig. Solange diese Verordnung nicht in Kraft ist und die Bestimmungen von § 37 und § 38 der BO Zug über den preisgünstigen Wohnungsbau nicht umgesetzt sind, kann dieser Bebauungsplan nicht genehmigt werden.

Vorbehalt: Die offenen Fragen bezüglich der Umsetzung der §§ 37 und 38 BO Zug über den preisgünstigen Wohnungsbau müssen umgesetzt sein, wenn der Bebauungsplan vom Regierungsrat genehmigt werden soll. Andernfalls kann dieser Bebauungsplan nicht genehmigt werden.

2.5. Bestimmungen des Bebauungsplanes

Die Energievorschriften (Ziffer 7.3 der Bestimmungen) sind abschliessend im kantonalen Recht geregelt. Ab dem 1. Juli 2012 gilt für Bebauungspläne und Arealbebauungen der § 1a der Verordnung zum Energiegesetz (BGS 740.11).

Vorbehalt: Die Bestimmung 7.3 ist zu streichen, weil sie dem kantonalen Recht widerspricht.

2.6. Legende zum Genehmigungsinhalt des Bebauungsplanes

Im Plan des Bebauungsplanes ist entlang der Chamerstrasse (Kantonsstrasse 4) im Baulinienbereich mit grünem Strich eine Lärmschutzwand eingezeichnet. In der Legende des Genehmigungsinhaltes wird das grüne Strich-Symbol jedoch als Lärmschutzbaute bezeichnet. Eine Lärmschutzbaute (Lärmschutzwand mit Dach oder dachähnlicher Eindeckung) ist im Baulinienraum nicht bewilligungsfähig. Der Schemaschnitt B-B visualisiert eine Lärmschutzwand. Im Planungsbericht wird die Lärmschutzmassnahme mit einer 2.50 m hohen Lärmschutzwand beschrieben.

Vorbehalt: In der Legende des Genehmigungsinhaltes ist beim grünen Strich-Symbol der Text «Lärmschutzbaute» mit «Lärmschutzwand» auszuwechseln.

Unter Ziffer 6.3 der Bestimmungen wird der Standort der oberirdischen Besucherparkplätze beschrieben. Im Plan ist dieser Standort mit einem P-Symbol gekennzeichnet. In der Legende des Genehmigungsinhaltes fehlt dieses Symbol jedoch.

Vorbehalt: Die Legende des Genehmigungsinhaltes ist mit dem P-Symbol und dem Text «Oberirdische Besucherparkplätze» zu ergänzen.

2.7. Umgebungsgestaltungsplan

Der Umgebungsgestaltungsplan zeigt das hofartige Gestaltungskonzept auf, welches sich gut zu den bestehenden Überbauungen im Umfeld anfügt. Im Umgebungsgestaltungsplan fehlen ein aussagekräftiger Titel und eine Legende.

Vorbehalt: Der Umgebungsgestaltungsplan ist als solcher zu betiteln und mit einer Legende zur Präzisierung des Inhalts zu ergänzen.

Im Umgebungsgestaltungsplan vom 18. Juni 2012 wird die Thematik Lärmschutzwand / Lärmschutzbaute ebenfalls dargestellt und widerspricht dem Bebauungsplan.

Um diesen Widerspruch zu beseitigen, ist die Darstellung der Bauten hinter der Lärmschutzwand im Umgebungsgestaltungsplan zu entfernen. Bauten wie im Umgebungsgestaltungsplan dargestellt sind im Baulinienraum nicht bewilligungsfähig, ausgenommen Kleinbauten. Klein-

bauten, welche im Planungsbericht abgehandelt sind, werden im Rahmen des Baugesuchs beurteilt.

Vorbehalt: Im Umgebungsgestaltungsplan ist die zeichnerische Darstellung der Bauten direkt hinter der Lärmschutzwand zu entfernen.

Im Umgebungsgestaltungsplan sind Baum- und Strauchstandorte aufgezeigt, die sich mit dem Bereich der Tiefgarage überschneiden.

Vorbehalt: Die Baum- und Strauchstandorte sind in ihrer Machbarkeit zu prüfen und anzupassen.

Aus Sicht Natur und Landschaft sind die östlichen und westlichen Grenzbereiche der Überbauung bzw. des Bebauungsplanperimeters von Bedeutung. Diese bieten die Möglichkeit zur Schaffung von naturnahen ökologischen Flächen.

Vorbehalt: Die Grenzbereiche gegen Ost und West sind über ihre gesamte Länge naturnah auszugestalten und als heckenartiges, durchlässiges Wildgehölz auszubilden.

2.8. Denkmalpflegerische Aspekte

Die Bauten des Bebauungsplanes im Rank kommen neben einem schützenswerten Baudenkmal zu liegen. Der Umgebungsschutz des Bauernhauses, Assek. Nr. 546a ist nicht betroffen vom Bauvorhaben. Vorbehalte seitens der Denkmalpflege erübrigen sich.

2.9. Rankbächli

Das eingedolte Rankbächli liegt praktisch unter der Achse der Lärmschutzwand. Bei der erwähnten allfälligen Verbreiterung der Kantonsstrasse müssten somit sowohl die Lärmschutzwand als auch das Rankbächli Richtung Wohnüberbauung verschoben werden. Wegen der engen Platzverhältnisse für Strassenraum, Bachraum und Lärmschutzwand wird eine Bachöffnung am bestehenden Ort des Rankbächlis wohl nie realisiert werden.

Folgende Alternative sollte geprüft werden:

Das Rankbächli wird am Ende des offenen Bachabschnitts auf GS Nr. 3122 in einer Röhre unter der Chamerstrasse, dem Bahngleise und dem Chamer Fussweg hindurch auf die Südseite dieser Verkehrswege nach GS Nr. 133 geführt. Von dort fliesst das Rankbächli in einem offenen Bachlauf entlang dem Chamer Fusswegs zum bachabwärts gelegenen, bereits heute offenen Bachabschnitt. Von der Bauherrschaft des Bebauungsplans könnte kompensatorisch für den Verzicht einer Bachöffnung auf GS Nr. 127 eine Kostenbeteiligung an der Bachumlegung verlangt werden.

3. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Im Rank, Plan Nr. 7095, kann im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch den Grossen Gemeinderat beschlossen werden. Sofern unser Vorbehalt erfüllt werden, kann eine Genehmigung des Bebauungsplanes Im Rank ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

4. 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.

5. Hinweise zum Bebauungsplan folgenden Baugesuchsverfahren

Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand entlang der Chamerstrasse hat im Baugesuch einen Mindestabstand von 1.30 m ab Hinterkante Trottoir auszuweisen.

Die Lärmschutzwand wirkt sehr massiv und macht den Anschein von Garagenvorbauten. Sie sollte in ihrer Erscheinung besser in die Landschaft eingepasst und in ihrem massiven Charakter zurückgenommen werden.

Chemische Belastung des Bodens

Für das Planungsgebiet (GS Nr. 127) liegen Hinweise auf Richtwert-Überschreitungen gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) vor (vgl. Ausschnitt aus dem Prüfperimeter für Bodenverschiebungen, Belastungshinweise Altbaugelände und Strasse).

Gemäss Art. 7 VBBo und der Bundeswegleitung «Verwertung von ausgehobenem Boden» muss die Bauherrschaft in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von einer Fachperson eine Schadstoffuntersuchung durchführen lassen. Das Ergebnis ist der Baubewilligungsbehörde und dem Amt für Umweltschutz mitzuteilen. Für belastetes Bodenmaterial, das aus der Bauparzelle abgeführt werden soll, ist der Baubewilligungsbehörde vor Baubeginn die gesetzeskonforme Verwertung oder Entsorgung bestätigen zu lassen.

Feuerpolizei

Die Schutzabstände zwischen den einzelnen Gebäuden sind nicht eingehalten. Sind aus baurechtlicher Sicht Unterschreitungen der Schutzabstände möglich, sind spezielle brandschutztechnische Massnahmen gemäss den Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) «Schutzabstände/Brandabschnitte» nötig.

Auf Grund einer möglichen Abparzellierung, müssen die aneinander gebauten Gebäude bzw. Wohnungen durch Brandmauern gemäss den Brandschutzrichtlinien der VKF «Schutzabstände/Brandabschnitte» getrennt werden.

Die Zufahrt für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie die Löschwasserversorgung muss gewährleistet sein. Dies muss vorgängig mit der Feuerschau der Stadt Zug (Zufahrten) und dem Amt für Feuerschutz (Löschwasser) bereinigt werden.

Weitere brandschutztechnische Auflagen müssen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens durch die Feuerschau der Stadt Zug erhoben werden.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Heinz Tännler
Regierungsrat

- Bebauungsplan Im Rank, Mst. 1:500 vom 15. Juni 2012 (6-fach)
- Umgebungsplan, Mst. 1:200 vom 18. Juni 2012 (6-fach)
- Planungsbericht vom 21. Juni 2012 (6-fach)
- Richtprojekt zum Bebauungsplan vom 18. Juni 2012 (6-fach)
- Lärmstudie zum Bebauungsplan vom 18. Juni 2012 (6-fach)
- Ausschnitt aus dem Prüfperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zug (1-fach)

Kopie an:

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Feuerschutz
- Baudirektionssekretariat
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 1 Expl. komplettes Dossier)