

Amt für Raumplanung, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

T direkt 041 728 54 90
philipp.schneider@zg.ch
Zug, 11. Juli 2013
51072 / 3.2.3.1/8

Eingang 12. JULI 2013		
Departement	Antr. / Eried.	z.K.
Präsident		
Finanz		
Bildung		
Bau	✓	
SUS		
Kanzlei		
Dienst-/Stabstelle		

Vorprüfung Änderung Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Vorstadt, Plan Nr. 7500

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

Mit Schreiben vom 30. April 2013 haben Sie uns die Änderung des Bebauungsplanes Bahnhofstrasse - Vorstadt, Plan Nr. 7500, zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, die Änderung des Bebauungsplanes im einfachen Verfahren gemäss § 40 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch den Stadtrat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Vorstadt, Plan Nr. 7500, im Mst. 1:500 vom 30. Januar 2013 (verbindlicher Bestandteil)
- Stadtratsbeschluss mit Erläuterungen vom 30. April 2013

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

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Bahnhofstrasse-Vorstadt, Plan Nr. 4475, wurde am 17. Februar 1987 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 wurde die Häuserzeile entlang der Vorstadt von der Altstadtzone neu der Kernzone C zugewiesen. Dadurch sind die Vorstadthäuser in ihrem Erscheinungsbild nicht mehr durch das Altstadtreglement geschützt. Zudem stimmt der Bebauungsplan Bahnhofstrasse-Vorstadt nicht mehr mit der übergeordneten Planung überein. Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan einer Revision unterzogen. Diese Überarbeitung wird genutzt, um den gesamten Bebauungsplan auf seine Aktualität zu überprüfen. Der Bebauungsplan Bahnhofstrasse-Vorstadt Nr. 7500 wird nach der Genehmigung den Plan Nr. 4475 ersetzen.

2. Vorgesehene Änderungen

- Die Baubereiche der Parzellen GS Nrn. 779, 783, 784, 788, 2678 und 2800 werden in ihrer Ausdehnung sowie der zulässigen Anzahl Stockwerke den realisierten Gebäuden angepasst. Diese Anpassungen überschreiten die bestehenden Baubereiche und Anzahl Stockwerke des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4475 nirgends. Nicht unter die Anpassung fallen realisierte Gebäudeteile, die bereits heute über die Baubereiche und die Baulinien ragen. Diese Gebäudeteile unterliegen der Bestandesgarantie.
- Die Baubereiche entlang der Vorstadt der Parzellen GS Nrn. 780, 785, 786, 787, 789, 790 und 791 sind in ihrer Ausdehnung identisch mit dem bestehenden Bebauungsplan. In den Bestimmungen zum Bebauungsplan werden unter Punkt vier neue Regelungen für diese Baubereiche erlassen, welche den Erhalt des Erscheinungsbildes dieser Häuserzeile zum Ziel haben.
- Der Bebauungsplan wird an zwei Orten mit Symbolen für «Aus- und Zugang zur bestehenden Tiefgarage» ergänzt. Die Symbole orientieren sich in ihrer Lage an den realisierten Aus- und Zugängen.
- Die Lage des Symbols «Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage » wird gemäss realisierter Zufahrt geändert.
- Die Feuerwehrezufahrt wird in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Zug aufgehoben, da die Durchfahrtsbreite zum Innenhof und das bestehende Vordach der Zuger Kantonalbank zu geringe Masse aufweisen, um diese mit einem Feuerwehrauto passieren zu können.
- Die Sockelgeschoss-Baulinien auf der Parzelle GS Nr. 2800 werden aufgehoben, da Erweiterungen des bestehenden Gebäudes weder geplant noch erwünscht sind.
- Die Baulinien auf der Parzelle GS Nr. 2800 werden an das realisierte Gebäude und an die Parzellengrenze angepasst.
- Die Baulinie auf der Parzelle GS Nr. 791 wird an das bestehende Gebäude angepasst.
- Neu wird für sämtliche Parzellen der minimale Wohnanteil beziehungsweise die minimale Wohnnutzung festgelegt. So beträgt der minimale Wohnanteil auf den Parzellen GS Nrn. 780, 785, 786, 787, 789, 790 und 791, wie in der Bauordnung der Stadt Zug für die Kernzone C festgehalten, 50%. Auf der Parzelle GS Nr. 2678 ist der minimale Wohnanteil auf das zweite Stockwerk und auf den Parzellen GS Nrn. 779, 783 sowie 788 minimal auf das dritte und vierte Stockwerk festgelegt. Das aktuelle Sanierungsprojekt für die Parzelle GS Nr. 2800 hat aufgezeigt, dass ein minimaler Wohnanteil in diesem Gebäude nicht zweckmässig ist. Somit wird auf dieser Parzelle auf die Festlegung eines minimalen Wohnanteils verzichtet.
- Die Anzahl und Lage der hochstämmigen Bäume, die begrünten Flächen und die Fussgängerbereiche werden dem heutigen Zustand angepasst.
- Der Bebauungsplan wird mit allgemeinen Bestimmungen ergänzt, welche Ziele und Zweck des Plans beschreiben.

3. Vorprüfung

3.1. Denkmalpflegerische Aspekte

Der Bebauungsplan betrifft schützenswerte Baudenkmäler und tangiert teilweise die Ortsbildschutzzone. Im ISOS gehört das Gebiet zum Ortsbild von nationaler Bedeutung. Für die Baugruppe Vorstadt (schriftlich dokumentiert seit dem 14. Jh., 1887 durch Ufereinbruch auf dem heutigen Bestand mit einer Häuserzeile reduziert, Fassaden erneuert Ende 19 Jh.) ist das Erhaltungsziel A deklariert, was die Erhaltung der Substanz bedeutet. In § 61 der Bauordnung der Stadt Zug sind die Bestimmungen aufgeführt, die für Ortsbildschutzzonen gelten.

Nach § 61 der Bauordnung der Stadt Zug gilt u. a.: «Ortsbildschutzzonen bezwecken den Erhalt und die Weiterentwicklung des jeweiligen Orts- oder Quartierbildes sowie der jeweiligen charakteristischen Baustruktur. Gebäude dürfen verändert werden, wenn sie sich gut in das Orts- und Quartierbild eingliedern. Neubauten haben die bestehende Situation räumlich sinnvoll zu ergänzen.» Die vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes Bahnhofstrasse - Vorstadt, Plan Nr. 7500, zeigt einige Bestimmungen auf, welche den Schutz des Ortsbildes berücksichtigen. Die bereits heute im Inventar der schützenswerten Denkmäler eingetragenen Objekte (Gebäude, Assek. Nrn. 454a, 472a, 473a und 475a) werden jedoch nicht dargestellt; es entspricht den planerischen Grundsätzen, dass diese Objekte -wie auch allfällige geschützte Denkmäler- in den Bebauungsplan eingetragen werden, damit die Eigentümerschaft frühzeitig auf denkmalpflegerische Fragestellungen sensibilisiert wird. Da der Bebauungsplan gemäss den gesetzlichen Grundlagen (§ 32 PBG) eine «besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiräume» und eine «besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild» erfüllen muss, sind der Informationsinhalt zum Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Vorstadt, der Plan des Bebauungsplanes und die Bestimmungen zum Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Vorstadt gemäss den nachfolgenden Ergänzungen zu vervollständigen.

Vorbehalt: Informationsinhalt

Der Informationsinhalt muss mit einem Änderungspunkt Nr. 19, einer der Objekte entsprechenden Signatur und dem Text «Schützenswerte Baudenkmäler» ergänzt werden.

Vorbehalt: Plan des Bebauungsplanes

Im Plan des Bebauungsplanes müssen die Gebäude, Assek. Nrn. 454a, 472a, 473a und 475a, mit dem Änderungspunkt Nr. 19 und der Signatur für die «Schützenswerten Baudenkmäler» gekennzeichnet werden.

Vorbehalt: Geänderte Bestimmungen des Bebauungsplanes (Nr. 17)

Die Bestimmung Nr. 5 (Bebauung) ist mit folgendem Text zu ersetzen:
«Bei baulichen Eingriffen an Gebäuden sind die Empfehlungen des kantonalen Amtes für Denkmalpflege zu berücksichtigen; insbesondere sind die Detailgestaltung, Farbgebung und Materialwahl mit der Denkmalpflege abzusprechen.»

3.2. Baulinien

Die Baulinien müssen nach den Richtlinien für die Ausarbeitung von Strassen-, Bau- und Niveaulinienplänen und nach dem technischen Konzept der Aufarbeitung, Nachführung und Abgabe von Baulinien im Kanton Zug vom 8. April 2002 ausgeführt werden. Das Datenmodell bestimmt die Informationsebene der Baulinien, die im INTERLIS-Format an die amtliche Vermessung abzugeben ist.

Der Ablauf des Verfahrens kann aus dem Ablaufschema des technischen Konzeptes entnommen werden. Auf jeden Fall muss der Zeitpunkt der öffentlichen Auflage mit der Abgabe der Daten an die amtliche Vermessung übereinstimmen. Bei Verfahrensende oder bei Anpassung der Baulinien sind die Daten und Attributierungen durch die Gemeinde an die amtliche Vermessung abzugeben resp. mitzuteilen.

3.3. Abstimmung mit der Postplatzumgestaltung

Aus den zur Verfügung stehenden Unterlagen geht nicht hervor, ob der Bebauungsplan auf der Südseite auf die Pläne der Stadt Zug zur Umgestaltung des unteren Postplatzes abgestimmt worden ist. Falls dies nicht der Fall wäre, empfehlen wir der Stadt Zug dies bis zur Genehmigung nachzuholen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplanes Bahnhofstrasse - Vorstadt, Plan Nr. 7500, kann im einfachen Verfahren gemäss § 40 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) durch den Stadtrat beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes Bahnhofstrasse - Vorstadt ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

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.

6. Hinweise zum Bebauungsplan folgenden Baugesuchsverfahren

Falls die Gebäudeabstände nach VKF nicht eingehalten werden können, müssen bei allfälligen Unterschreitungen spezielle Massnahmen gem. der Brandschutzrichtlinie der VKF «Schutzabstände/Brandabschnitte» getroffen werden. Diese müssen vorgängig mit der zuständigen Behörde, dem Amt für Feuerschutz, bereinigt werden.

Die Löschwasserversorgung muss gewährleistet sein. Entsprechende Abklärungen sind vorgängig mit dem Amt für Feuerschutz, Herrn Othmar Trinkler, zu tätigen.

Die weiteren brandschutztechnischen Auflagen müssen im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens, durch die zuständige Behörde, dem Amt für Feuerschutz, erhoben werden.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Amt für Raumplanung



Martina Brennecke
Kantonsplaner-Stv.

- Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Vorstadt, Plan Nr. 7500, im Mst. 1:500 vom 30. Januar 2013 (6-fach)

Kopie ohne Beilage(n) an:

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Feuerschutz
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Baudirektionssekretariat
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 1 Expl. Bebauungsplan Bahnhofstrasse - Vorstadt, Plan Nr. 7500)

MP