

Gemeindeaufsicht

Genehmigung Aufhebung Bebauungsplan «Felsenegg» sowie Festsetzung Bebauungsplan «Zugerberg» mit Zonenplanänderung sowie Änderung der Bauordnung

Stadt Zug

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11) und § 7 Bst. c) der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 (BGS 153.3),

beschliesst:

1. Die Aufhebung des Bebauungsplans «Felsenegg», Regierungsratsbeschluss vom 18. Mai 1999, wird genehmigt.
2. Der vom Grossen Gemeinderat der Stadt Zug am 11. April 2023 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Bebauungsplan «Zugerberg», die Zonenplanänderung und die Änderung der Bauordnung werden genehmigt.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen seit Mitteilung beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist treten der Bebauungsplan Zugerberg, die Zonenplanänderung sowie die Änderung der Bauordnung in Kraft, sofern sie nicht angefochten werden.
4. Mitteilung an:
 - Stadtrat von Zug, Gubelstrasse 22, Postfach, 6301 Zug
(Beilage: je 2 Exemplare Bebauungsplan «Zugerberg», Zonenplanänderung, Änderung der Bauordnung)
 - Amt für Grundbuch und Geoinformation (GIS-Fachstelle)
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Baudirektionssekretariat
 - Amt für Wald und Wild
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle, Planungen und Baugesuche (Beilage: je 1 Exemplar Bebauungsplan «Zugerberg», Zonenplanänderung Zugerberg und Änderung der Bauordnung)

Baudirektion des Kantons Zug



Florian Weber
Regierungsrat

- 7. SEP. 2023

Zug,/ SZ-2020-126

A. Das Planungsgebiet erstreckt sich von der Bergstation der Zugerbergbahn über das Institut Montana bis zur «Felsenegg». Gemäss rechtskräftigem Zonenplan liegt das Areal in einer Zone mit besonderen Vorschriften «Zugerberg». Diese ist für Schulen, Wohnen, Erholung und ähnliche Nutzungen bestimmt. Zudem ist das Gebiet mit einer Ortsbildschutzzone und einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Der Bebauungsplan «Felsenegg» wurde vom Regierungsrat des Kantons Zug am 18. Mai 1999 genehmigt und beschränkt sich auf das Internatsgebäude sowie das Direktionshaus. Dieser soll nun aufgehoben und durch den neuen Bebauungsplan «Zugerberg» abgelöst und erweitert werden.

Die Gebäudegruppe «Schönfels – Felsenegg» liegt am Geländeübergang von der Hochterrasse Vordergeissboden zum steilen Westhang des Zugerbergs. Dank der guten Erschliessung mit der Zugerbergbahn ist der Zugerberg ein beliebtes Wander- und Erholungsgebiet. Die Bergstation sowie die landschaftlich exponierten, markanten Bauten und Anlagen bilden das Eingangstor zum Naherholungsgebiet mit einer Aussicht weit ins schweizerische Mittelland.

An dieser sensiblen Lage in einem komplexen planerischen Umfeld mit unterschiedlichen Ansprüchen bedarf es einer sehr sorgfältigen Planung. Zum einen soll sich das Institut Montana weiterentwickeln können, zum andern soll der Ankunftsort auf dem Zugerberg aufgewertet werden. Dazu kommen Vorgaben des kantonalen Richtplans sowie Empfehlungen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

B. Der Bebauungsplan «Zugerberg» sowie die Zonenplanänderung wurden von der Baudirektion am 21. September 2020 vorgeprüft und am 4. und 11. November 2022 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage vom 4. November bis am 5. Dezember 2022 gingen zwei Einwendungen ein. Eine Einwendung verlangte die Erhöhung und die andere die Senkung der zulässigen Parkplatzzahl. Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat beide Einwendungen abgewiesen. Am 11. April 2023 wurde der Bebauungsplan «Zugerberg», die Zonenplanänderung sowie die Änderung der Bauordnung vom Grossen Gemeinderat der Stadt Zug beschlossen. Der Beschluss wurde am 18. Mai 2023 im Amtsblatt publiziert und vom 18. Mai bis am 16. Juni 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden an den Regierungsrat eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 25. Mai 2023 reichte der Stadtrat von Zug den Bebauungsplan «Zugerberg», die Zonenplanänderung sowie die Änderung der Bauordnung bei der Baudirektion zur Genehmigung ein. Nach § 5 Abs. 2 Bst. c PBG ist die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften sowie Zonen- und Sondernutzungspläne zuständig, sofern – wie im vorliegenden Fall – in der gleichen Sache keine Beschwerde eingereicht worden ist. Die Prüfung durch die Baudirektion erstreckt sich auf Übereinstimmung mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem Planungs- und Baugesetz und dem kantonalen Richtplan. Der Ermessensspielraum der Gemeinde muss gewahrt werden (§ 42 Abs. 1 PBG). Der Genehmigung des Bebauungsplans Zugerberg, der Zonenplanänderung Zugerberg sowie der Bauordnung steht nichts entgegen.

D. Gegen die Aufhebung des Bebauungsplans «Felsenegg» sowie die Genehmigung des Bebauungsplans «Zugerberg», der Zonenplanänderung sowie der Bauordnung steht grundsätzlich nichts entgegen. Im Sinne einer redaktionellen Anpassung und Präzisierung ist einzig die Ziffer 19 der Bestimmungen des Bebauungsplans «Zugerberg» gemäss § 42 Abs. 3 PBG wie folgt textlich festzulegen:

«Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans gilt der Bebauungsplan Felsenegg, Plan Nr. 7042, RRB vom 18.05.1999, als aufgehoben.»

E. Der angepasste Bebauungsplan «Zugerberg» ist innert zwei Monaten nach Rechtskraft des Baudirektionsbeschlusses zweifach beim Amt für Raum und Verkehr nachzureichen.