



1.1
UPIE

Baudirektion, Postfach, 6301 Zug

Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

T direkt 041 728 54 88
gilles.morf@bd.zg.ch
Zug, 22. Juni 2010
13269

Ortsplanungsrevision - Genehmigung: weitere Bemerkungen

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

Mit Beschluss vom 22. Juni 2010 hat der Regierungsrat die Bauordnung, den Zonenplan sowie den Gefahrenzonenplan mit Auflagen genehmigt. Das Amt für Raumplanung hat am 22. Juni 2010 die Richtpläne "Verkehr, ÖV - Langsamverkehr", "Verkehr, Motorisierter Individualverkehr", "Siedlung und Landschaft" sowie den Richtplantext, Handlungsanweisungen mit Änderungen und mit einer Auflage genehmigt. In beiden Dokumenten werden grundsätzlich nur die Änderungen und Auflagen beschlossen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens haben wir aber auch weitere Punkte zu bemerken, die wir Ihnen mit diesem separaten Schreiben zur Kenntnis bringen. Die nachfolgenden Ausführungen zu den Planungsdokumenten stellen deren erfolgte Genehmigungen durch den Regierungsrat und das Amt für Raumplanung nicht in Frage, sondern geben aus der Vorprüfung einige Überlegungen wieder, die bei einer späteren Auslegung der Bestimmungen von Interesse sein können. Die Punkte haben materiell keine Folgen. Sie dienen der besseren Lesbarkeit und sollen Rechtsunsicherheiten verhindern. Wir empfehlen deshalb, die Punkte bei Gelegenheit umzusetzen.

1 Richtplan

Radstrecke Nr. 28

Die Linienführung der Radstrecke 28 muss gemäss Beschluss des Amtes für Raumplanung angepasst werden. Die folgende Abbildung dient der Präzisierung der Auflage:



Legende:

-  Eintrag im kantonalen Richtplan
-  anzustrebende Linienführung

2 Bauordnung

2.1 § 10 Autoarmes Wohnen und Arbeiten

Wir empfehlen, den Abs. 2 zu streichen, weil die Voraussetzung für eine Befreiung von der Pflicht, Autoabstellplätze zu erstellen, nicht klar umschrieben ist, sondern lediglich auf eine Vereinbarung zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer verwiesen wird; eine Vertragslösung kann hoheitliches Handeln niemals ersetzen.

2.2 § 22 Hochhäuser

Mit der Genehmigung der Bauordnung werden Bestimmungen bezüglich des Hochhausleitbildes gestrichen, weil dieses Inhalt eines stadträtlichen Entscheids ist. Vorstellbar ist jedoch, dass die Bauordnung mit einer Bestimmung ergänzt wird, wonach das Hochhausleitbild als Vorstufe der Nutzungsplanung durch den Grossen Gemeinderat beschlossen werden kann (z.B. im 5. Kapitel 5 Organisation und Verfahren).

2.3 § 31 Anforderungen an Arealbebauungen

Abs. 1 Bst. h: Die Stadt Zug greift einer kommenden Änderung des Planungs- und Baugesetzes vor, wonach der Regierungsrat besondere Energiestandards für Bebauungspläne und Arealbebauungen zu bestimmen hat. Zurzeit ist Bst. h mit § 6 Abs. 2 Bst. a Energiegesetz bzw. § 1 Verordnung zum Energiegesetz nicht vereinbar. Sobald der Kanton seine neuen Bestimmungen

erlassen haben wird, wird die Bauordnung der Stadt Zug in diesem Punkt nicht mehr aktuell sein. Deshalb empfehlen wir, den Buchstaben h) des ersten Absatzes zu streichen.

2.4 § 37 Zone für preisgünstigen Wohnungsbau und § 38 Festlegung des Mietzinses und Sicherstellung

Die Bewilligung für Wohngebäude in überlagernden Zonen des preisgünstigen Wohnungsbaus ist verknüpft mit der in der Bauordnung der Stadt Zug eingefügten Regelung, wonach auf dem Wege eines öffentlich-rechtlichen Vertrags einerseits höchstzulässige Mietzinse von vornherein festgelegt werden, andererseits bauliche Standards feststehen, die sich aus der jeweils geltenden kantonalen Wohnraumförderungsgesetzgebung ergeben. Somit muss die Bauherrschaft erst die höchstzulässigen Mietzinse mit dem Stadtrat aushandeln, gleichzeitig den Nachweis erbringen, dass sie bestimmte bauliche Standards einhält, worauf das Baugesuch geprüft werden kann. Geht es um eine Arealbebauung, wird der Ausnützungszuschlag von 10 % "zusätzlich zu den Abweichungen gemäss § 32 Abs. 1" BO Zug gewährt. Dort geht es jedoch um eine Kann-Vorschrift. Gemeint ist vorliegend wohl, dass der Ausnützungszuschlag von 10 % auf jeden Fall gewährt wird, die weiteren Abweichungen jedoch je nach Qualität der Arealbebauung. Da die Bauherrschaft die Wirtschaftlichkeit einer Arealbebauung ermitteln muss, bleibt bei Arealbebauungen die Kalkulation mindestens teilweise in der Schwebe.

3 Zonenplan

GIS-Daten

Die folgenden, in der Legende verwendeten Bezeichnungen entsprechen nicht jenen der harmonisierten Legende Version 1.4 vom 30. März 2007 (in Klammer die harmonisierte Bezeichnung):

- ArF (arf)
- Planungswert (massgebender Lärmgrenzwert, Planungswert / mlpw)
- W2A (W2a)
- W2B (W2b)
- W2C (W2c)
- GWF (GwF)
- GS (GS1 - GS3)
- Naturschutzzone gemeindlich im Wald (Abkürzung wäre: NSGW)
- Naturschutzzone kantonal im Wald (Abkürzung wäre: NSKW)
- Naturschutzzone kantonal im See (... im Gewässer; Abkürzung wäre: NSKG).

Legendentitel: Kantonale Nicht-Bauzonen (Mehrzahl statt Einzahl)

Folgende Darstellungen unterscheiden sich zur harmonisierten Legende Version 1.4 vom 30. März 2007:

- Schraffuren von W2a/b/c: diese Schraffuren sind rot, sollten schwarz sein
- Schraffuren von NSKW / NSKG / NSGW müssten gleichmässige Abstände haben
- Schraffur und Farbe von SSK sind schwarz und horizontal, sollten vertikal und in grün dargestellt sein
- bei der Klasse NSKW sind die Farben falsch.

4 Erläuternder Bericht zur Nutzungsplanung (nach Art. 47 RPV)

Entsorgung von Siedlungsabfällen:

Der Planungsbericht behandelt das Thema Entsorgung von Siedlungsabfällen im Ökihof im Kapitel 4.6.4 kurz. Es wurde jedoch nicht aufgezeigt wie in der Vorprüfung gefordert, wie der künftige Betrieb des Ökihofs gewährleistet wird. So fehlen Angaben dazu, ob der Ökihof in seiner heutigen Form beibehalten wird, ob er mehr Platz braucht und was geschieht, wenn die SBB als Eigentümerin des Geländes Selbstbedarf ankündigt. Bereits heute stösst diese beliebte Einrichtung zur Sammlung von Siedlungsabfällen an ihre Kapazitätsgrenzen. Insbesondere aus verkehrstechnischen Gründen braucht die Planung und Einrichtung eines oder mehrerer Ökihöfe eine Vorlaufzeit von voraussichtlich zwei bis vier Jahren. Wir empfehlen deshalb, zwei bis drei potentielle Ökihofstandorte innert 5 Jahren auszuweisen (im Zusammenhang mit den zu treffenden raumplanerischen Abklärungen für das Areal SBB-Ost; vgl. Beschwerde der Schweizerischen Bundesbahnen SBB, Bern, gegen die Stadtgemeinde Zug betreffend Ortsplanungsrevision 2009 der Stadt Zug).

5 Weitere Bemerkungen

Wir weisen darauf hin, dass der Anhang zum Parkplatzreglement der Stadt Zug, in dem die einzelnen Zonen des Reglementes dargestellt sind, nicht mehr mit dem neuen Zonenplan übereinstimmt. Wir empfehlen deshalb, den Anhang des Parkplatzreglementes an die neuen Verhältnisse anzupassen.

Wir wollten diese Punkte der Ordnung halber nochmals festhalten. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Abschliessend bedanken wir uns für die konstruktive Zusammenarbeit. Wir sind überzeugt, dass Sie mit Ihrer neuen Ortsplanung eine gute Plangrundlage für die Entwicklung Ihrer Gemeinde geschaffen haben.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Heinz Tännler
Regierungsrat

Beilage:
Kanton Zug Zonenplan Legende v 1.4

Kopie an:

- Gebäudeversicherung des Kantons Zug
- Direktion des Innern
- Direktion für Bildung und Kultur
- Sicherheitsdirektion
- Baudirektion
- Natur- und Landschaftsschutzkommission des Kantons Zug, c/o Amt für Fischerei und Jagd
- Grundbuch- und Vermessungsamt
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Kantonsforstamt
- Amt für Fischerei und Jagd
- Direktionsekretariat Volkswirtschaftsdirektion
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Landwirtschaftsamt
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Direktionsekretariat Baudirektion
- Tiefbauamt
- Hochbauamt
- Amt für Umweltschutz
- Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft
- Amt für Raumplanung, Abteilung Kantonalplanung, GIS und Administration
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (mit Beilage; 4fach)