



Auszug aus dem Protokoll
Sitzung vom 28. Februar 2017 ek
Versandt am **02. MRZ. 2017**

ERLANGUNG:	- 6. MRZ. 2017
	GR
	B+U

Gemeindeaufsicht

Genehmigung des Bebauungsplans und der Zonenplanänderung «Zimel» sowie der Ergänzung der Bauordnung Unterägeri um § 30a «Bauzone mit speziellen Vorschriften W3a Zimel»,
Gemeinde Unterägeri

Der Regierungsrat,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (BGS 721.11; PBG) vom 26. November 1998,

beschliesst:

1. Der mit Urnenabstimmung der Gemeinde Unterägeri am 25. September 2016 im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG beschlossene Bebauungsplan «Zimel», die Zonenplanänderung «Zimel» sowie die Ergänzung der Bauordnung Unterägeri um § 30a «Bauzone mit speziellen Vorschriften W3a Zimel» werden mit der nachfolgenden Auflage gemäss Bst. C. der Erwägungen genehmigt:

Der erste Satz von Ziffer 22 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist wie folgt zu ändern:

«Es dürfen maximal 363 Parkplätze für Bewohner und Besucher erstellt werden, wovon mindestens 7 als Carsharing-Parkplätze zu reservieren sind.»

2. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der ersten Publikation im Amtsblatt beim Verwaltungsgericht des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde 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.
3. Die Baudirektion wird beauftragt, die Ziffern 1 und 2 dieses Entscheids zweimal im Amtsblatt zu publizieren und den Beschluss öffentlich aufzulegen.
4. Mitteilung an:
 - ✓ Gemeinderat Unterägeri, Seestrasse 2, Postfach 79, 6314 Unterägeri (Beilagen: Je 3 Expl. Bebauungsplan «Zimel», Mst. 1:500, Planungsbericht «Bebauungsplan Zimel» gemäss Art. 47 RPV, Plan «Freiraumgestaltung», Mst. 1:500, Nachweisplan «Abweichung Regelbauweise», Mst. 1:500, Liste «Nachweisplan - BBP Zimel», Plan «Zonenplan + Bauordnung-Änderung Zimel», Mst. 1:1'000, Planungsbericht «Zonenplanänderung Zimel / Änderung Bauordnung, § 30a Bauzone mit spez. Vorschriften W3a Zimel», Vorlage Urnenabstimmung vom 25. September 2016 mit Abstimmungsprotokoll, Traktandum 3 Gemeindeversammlungsvorlage vom 20. Juni 2016)
 - Baudirektion (per E-Mail)

- Amt für Umweltschutz (per E-Mail)
- Amt für Wald und Wild (per E-Mail)
- Amt für öffentlichen Verkehr (per E-Mail)
- Grundbuch- und Vermessungsamt, GIS-Fachstelle (per E-Mail)
- Gebäudeversicherung Zug (per E-Mail)
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei (per E-Mail)
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen: 2 Expl. des gesamten Genehmigungsdossiers)

Regierungsrat des Kantons Zug



Manuela Weichelt-Picard
Frau Landammann



Renée Spillmann Siegwart
stv. Landschreiberin

A. Der Kanton Zug hat in seiner Anpassung des kantonalen Richtplans (2013) das Gebiet «Zimel» als Verdichtungsgebiet ausgewiesen. Gemäss Richtplankapitel S 5.2.3 ist in den Gebieten für Verdichtung eine erhöhte Ausnützung zulässig. Die Gemeinden führen vor einer Umzonung mit Erhöhung der Ausnützungsziffer für grössere Teilgebiete oder das Gesamtgebiet ein qualifiziertes städtebauliches Variantenstudium durch:

Mit der Umzonung, welche auf einem Ideenwettbewerb für die Quartiergestaltung basiert, setzt die Gemeinde Unterägeri diese Vorgabe um. Geplant sind im Gebiet «Zimel» Wohnungen für ca. 600-700 Einwohnende, vor allem auch im preisgünstigen Wohnungsbau. Die geplante Umzonung von der Wohnzone W2b in eine Bauzone mit speziellen Vorschriften W3a umfasst insgesamt 15'733 m² Grundstücksfläche. Die übrigen Flächen befinden sich bereits heute in einer Wohnzone W3. Über den Bebauungsplan kann darüber hinaus das gesamte Gebiet zusätzlich verdichtet werden.

Die Korporation Unterägeri, vertreten durch den Korporationsrat, liess einen ortsbaulichen Ideenwettbewerb zur Quartiergestaltung und einen Projektwettbewerb für ökologisch vorbildliche Wohnbauten im Gebiet «Zimel» in einem öffentlich anonymen Verfahren mit Präqualifikation durchführen. Aus dem Wettbewerb ging das Projekt «Panta Rhei» von Unit Architekten AG aus Hergiswil als Sieger hervor. Dafür bildet der Bebauungsplan «Zimel» den planerischen Rahmen.

B. Die Baudirektion hat den Bebauungsplan «Zimel», die Zonenplanänderung «Zimel» sowie die Ergänzung der Bauordnung Unterägeri um § 30a «Bauzone mit speziellen Vorschriften W3a «Zimel» mit Schreiben vom 22. Januar 2015 vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht enthielt mehrere Vorbehalte.

Am 15. April 2015 hat der Gemeinderat Unterägeri die Bereinigung der Vorbehalte genehmigt und beschlossen, die Unterlagen - nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung des Grundeigentümers GS Nr. 398 (Iten-Bucher) - öffentlich aufzulegen. Am 18. Februar 2016 wurden die bereinigten Unterlagen bei der Gemeinde eingereicht. Die Gemeinde hat die Publikationen vom 26. Februar 2016 bis und mit 29. März 2016 veranlasst. Dagegen sind fristgerecht zwei Einwendungen eingegangen.

Der Gemeinderat hat am 6. bzw. 13. April 2016 beschlossen, das Geschäft an der Gemeindeversammlung im Juni 2016 zu traktandieren und gleichzeitig die eingegangene Einwendungen zur Ablehnung vorzulegen. Am 23. Mai 2016 hat die Korporationsgemeindeversammlung dem Bebauungsplan «Zimel» zugestimmt. Der Verein «Aktive Senioren Kanton Zug» hat gültige Unterschriften in ausreichender Anzahl eingereicht, um eine Urnenabstimmung über den Bebauungsplan zu erzwingen. Der Gemeinderat hat daraufhin beschlossen, das Traktandum an der Gemeindeversammlung nicht zu behandeln und eine Urnenabstimmung gemäss Abstimmungsvorlage durchzuführen. Die Stimmberechtigten haben an der Urnenabstimmung vom 25. September 2016 den Bebauungsplan «Zimel», die Zonenplanänderung «Zimel» sowie die Ergänzung der Bauordnung Unterägeri um § 30a «Bauzone mit speziellen Vorschriften W3a Zimel» beschlossen und gleichzeitig die Einwendungen abgelehnt. Am 30. September 2016 wurde das Abstimmungsergebnis im Amtsblatt publiziert. Dagegen wurde keine Stimmrechtsbeschwerde erhoben. Die Gemeinde hat die Planwerke vom 11. November 2016 bis und mit 30. November 2016 öffentlich aufgelegt. Es gingen keine Beschwerden beim Regierungsrat ein.

C. Im Rahmen der Vorprüfung stellte die Baudirektion fest, dass der Bebauungsplan keine Bestimmungen über die Anzahl Parkplätze enthält. Sie hielt demnach Folgendes fest: «Das Parkplatzangebot beeinflusst den projektinduzierten Mehrverkehr auf dem bereits heute stark belasteten übergeordneten Strassennetz der Gemeinde Unterägeri. Aus kantonaler Sicht sind Parkplätze daher grundsätzlich zurückhaltend nach dem effektiven Bedarf zu bewilligen. Weder aus den Bestimmungen zum Bebauungsplan noch aus den beiden Planungsberichten geht jedoch klar hervor, wie viele Parkplätze schlussendlich realisiert werden. ... Hinzu kommt, dass je nach Baufeld die Bushaltestelle «Zimel» in einer Fusswegdistanz von rund 200 bis 500 m liegt. Eine deutliche Reduktion der Anzahl Parkplätze gemäss VSS-Norm SN 640 281 sollte daher auch unter Einbezug der Bedienhäufigkeit der Bushaltestelle Zimel sowie der Berücksichtigung des Anteils Langsamverkehr erfolgen. ... Unter Berücksichtigung all dieser Aspekte sind wir der Auffassung, dass die Parkplatzzahl auf das im Planungsbericht zum Bebauungsplan angegebene Minimum von 310 Parkplätzen reduziert werden kann. Dieses ist in die Bestimmungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.»

Der Vorbehalt lautete: «Die Anzahl der zu realisierenden Parkfelder ist in die Bestimmungen zum Bebauungsplan aufzunehmen. Wir schlagen folgenden Passus vor: «Es dürfen maximal 310 Parkplätze für Bewohner und Besucher erstellt werden. Im gesamten Planungssperimeter dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Bereiche oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden. Der minimale Strassenabstand der Parkfelder beträgt bei einer Senkrechtparkierung 1.5 m und bei einer Längs-Parkierung 1 m.» »

Die Reduktion auf 310 Parkplätze kann auch damit begründet werden, dass es sich im Zimel um ein Gebiet für Verdichtung gemäss kantonalem Richtplan handelt. Gemäss Aussprachepapier des Regierungsrats vom 20. Januar 2015 betreffend «Verkehr im Kanton Zug» soll die Verdichtung nicht zu Mehrverkehr führen. Dies bedeutet, dass die Berechnung der Parkplatzzahl sich auf die Ausnützung ohne Verdichtung abstützen soll. Obwohl sich das Aussprachepapier in erster Linie an die Parkplatzzahl für Arbeitsplatznutzungen richtet, soll dessen Grundsatz auch für Wohnnutzungen angewendet werden. Da es sich um ein regierungsrätliches Aussprachepapier handelt, soll diese Praxis jedoch mit Augenmass angewendet werden und die besonderen Verhältnisse jeweils berücksichtigen.

Der Vorbehalt wurde insofern teilweise umgesetzt, als in Ziffer 22 der Bestimmungen zum Bebauungsplan eine maximale Parkplatzzahl festgeschrieben wurde (363 Parkplätze). Die Parkplatzzahl entspricht jedoch nicht der im Vorbehalt verlangten Anzahl von 310 Parkplätzen. Die Gemeinde Unterägeri argumentiert, dass es sich beim Bebauungsplan um ein reines Wohngebiet mit unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen handle. Die Reduktion der Parkplätze erachte man hinsichtlich der Zielgruppe der künftigen Bewohner (eher Familien, Pendler) und betreffend Distanz/Ausbau ÖV als zu einschränkend. Die Erfahrung zeige, dass 1 Parkplatz pro Wohnung nicht ausreiche. Weiter sei eine Umsetzung mit den verschiedenen einzelnen Bauträgern in der Praxis äusserst schwierig. Mit den Nutzungsberechtigten verhalte es sich wie mit einzelnen Grundeigentümern, welche ihre eher ländlich geprägten Bedürfnisse im Rahmen des Bebauungsplans baulich eigenständig zu verwirklichen gedenken. Mit der Einschränkung der Parkierung würde eine offene Parkierung auf den umgebenden Strassen provoziert. Man gehe mit einer zulässigen Anzahl von 310 Parkplätzen bereits weit über die Vorgaben hinaus, welche im «Talboden» Anwendung finden. Die Gemeinde hat an der Urnenabstimmung den Bebauungsplan angenommen, der in der Ziffer 22 folgende Bestimmung enthält: «Es dürfen maximal 363 Parkplätze für Bewohner und Besucher (exkl. Mobility Parkplätze) erstellt werden. ... »

Die Argumente der Gemeinde Unterägeri sind nachvollziehbar. Bei einer Reduktion auf 310 Parkplätze ergäbe dies 1 Parkplatz pro 107 m² anrechenbarer Geschossfläche (aGF), was im Quervergleich für eine Wohnnutzung ein sehr niedriger Wert wäre. Da es sich im vorliegenden Fall um ein reines Wohnquartier handelt, verliert das genannte regierungsrätliche Aussprachepapier an Gewicht. Nach verschiedenen Diskussionen wurde nun ein Kompromiss ausgehandelt, welcher als Auflage seinen Niederschlag findet. Als Kompromiss-Lösung sollen die beschlossenen 363 Parkplätze zugelassen werden, doch sind davon mindestens 7 Parkplätze als Carsharing-Parkplätze zu reservieren. Im Hinblick auf die sich abzeichnende Zunahme von Elektromobilen empfiehlt es sich, in den Einstellhallen Ladestationen für Elektromobile vorzusehen.

Es resultiert folgende Auflage für die Genehmigung:

Auflage: Der erste Satz von Ziffer 22 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist wie folgt zu ändern:
«Es dürfen maximal 363 Parkplätze für Bewohner und Besucher erstellt werden, wovon mindestens 7 als Carsharing-Parkplätze zu reservieren sind.»

D. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2016 reichte die Gemeinde Unterägeri den Bebauungsplan «Zimel», die Zonenplanänderung «Zimel» sowie die Ergänzung der Bauordnung Unterägeri um § 30a «Bauzone mit speziellen Vorschriften W3a Zimel» zur Genehmigung an die Baudirektion ein. Da der Bebauungsplan nur mit Auflage genehmigt werden kann und im gemeindlichen Verfahren Einwendungen nicht gütlich haben beigelegt werden können, entfällt die Delegation an die Baudirektion im Sinne von § 7 Abs. 1 Bst. c Ziff. 2 der Delegationsverordnung vom 23. November 1999. Die Genehmigung obliegt deshalb der Zuständigkeit des Regierungsrats.

E. Der bereinigte Bebauungsplan ist innert zwei Monaten nach Inkrafttreten dreifach beim Amt für Raumplanung nachzureichen.

F. Gemäss § 3 Abs. 3 und § 42 PBG sind die gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne vom Regierungsrat zu genehmigen. Die Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, besonders mit dem Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700), dem PBG und dem kantonalen Richtplan. Der Genehmigungsvorbehalt verpflichtet demnach den Kanton zu prüfen, ob der Bebauungsplan «Zimel», die Zonenplanänderung «Zimel» sowie die Ergänzung der Bauordnung Unterägeri um § 30a «Bauzone mit speziellen Vorschriften W3a Zimel» der Gemeinde Unterägeri den rechtsstaatlichen Prinzipien der Bundes- und Kantonsverfassung sowie den Vorschriften der Bundes- und der kantonalen Gesetze entspricht.