

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Bebauungsplan Zugerberg; 2. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2739.2 vom 31. Januar 2023

Wir verweisen auf den Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2739, 1. Lesung, vom 31. Mai 2022.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bauungsplan Zugerberg, 2. Lesung, bestehend aus Bauungsplan Zugerberg, Plan Nr. 7503, Zonenplanänderung Zugerberg, Plan Nr. 7816 und Änderung Bauordnung, Anhang 4. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

- I Ausgangslage**
- II Einwendungen**
- III Stellungnahme des Stadtrats zu den Einwendungen**
- IV Änderungen Stadtrat**
- V Antrag**

I Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat den Bauungsplan Zugerberg am 25. Oktober 2022 in 1. Lesung beraten. Die Unterlagen sind von Freitag, 4. November 2022, bis und mit Montag, 5. Dezember 2022, öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 4. und 11. November 2022 publiziert worden. Alle Unterlagen sind auf der Website der Stadt Zug im Newsarchiv verfügbar.

Während der Auflagefrist sind zwei Einwendungen eingegangen. Mit der Behandlung der Einwendungen kann die Gebietsplanung Zugerberg dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

II Einwendungen

A Einwendung Institut Montana Zugerberg AG (IMZ AG)

Antrag A: In Ziffer 10 des Bauungsplans ist anstelle von einer maximalen Parkplatzzahl von 50 von einer maximalen Parkplatzzahl von 90 auszugehen. Alternativ soll die Zahl der unterirdischen Parkplätze ganz offengelassen und erst beim konkreten Baugesuch für die Tiefgarage festgelegt werden.

Begründung: Gemäss der Einwenderin gehe das Verkehrsgutachten in der Berechnung des Parkplatzbedarfs von falschen Annahmen aus. Die der Berechnung nach VSS-Norm zugrundeliegende Anzahl Klassenzimmer sei deutlich zu tief; das Montana habe 58 statt wie im Verkehrsgutachten hergeleitet 23 Klassenzimmer. Zudem besuchen die IMZ AG inzwischen 370 statt wie im Verkehrsgutachten beschrieben 350 Schülerinnen und Schüler. Aufgrund der veränderten Kennzahlen müsse die Berechnung angepasst werden.

Zudem würden mehr als die Hälfte der Mitarbeitenden der IMZ AG in einem Teilzeitpensum arbeiten. Die Erfahrung lehre, dass Personen im Teilzeitpensum häufiger ein Auto verwenden, weil sie am gleichen Tag an verschiedenen Orten tätig seien und darauf angewiesen seien, schnell von der einen zur anderen Arbeitsstelle zu gelangen.

Ergänzend weisen sie darauf hin, dass dem Institut Montana heute rund 80 Parkplätze zur Verfügung stehen würden.

B Einwendung Pro Velo Zug

Antrag B: Im Bebauungsplan Zugerberg soll der im Verkehrsgutachten als effektiver minimaler Bedarf an 58 Parkplätzen berechnete Wert als Obergrenze festgelegt werden.

Begründung: Der Zugerberg und insbesondere das Bebauungsplangebiet sei mit der Zugerbergbahn hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Bahn sei seit dem Neubau des Trassees gegenüber der Strasse nochmals wintersicherer geworden. Mit der Verlagerung des motorisierten Individualverkehrs auf die Bahn könne ein Beitrag zum Naturschutz und den Klimazielen geleistet werden. Ein autofreier Zugerberg sei vor mehr als 30 Jahren diskutiert und damals noch abgelehnt worden. Um diese Option für die Zukunft offen zu halten, sei das Verkehrsaufkommen tief zu halten. Das liesse sich unter anderem mit möglichst wenig Parkplätzen steuern. Die Schulen Montana und die weiteren Nutzungen würden gemäss Verkehrsgutachten mit der minimalen Parkplatzzahl von 58 Parkplätzen funktionieren. Diese solle deshalb als Obergrenze festgesetzt werden.

III Stellungnahme des Stadtrats zu den Einwendungen

Aufgrund des thematischen Zusammenhangs werden die Einwendungen gemeinsam behandelt.

Übersicht

Beide Einwendungen befassen sich mit der maximal zulässigen Parkplatzzahl, gehen aber von unterschiedlichen Werten aus. Zur Übersicht werden die beiden Anträge dem derzeitigen Stand des Bebauungsplans gegenübergestellt:

Tabelle 1: Gegenüberstellung Parkfelder Bebauungsplan Zugerberg mit Anträgen

Nutzung	Max. Anzahl Parkfelder		
	BBP Stand 1. Auflage	Antrag Institut Montana Zugerberg	Antrag Pro Velo Zug (Verteilung gem. Verkehrsgutachten)
Baubereiche A0-A6 und D1-D3	50 Parkfelder davon 8 Parkfelder für Wohnungen	90 Parkfelder davon 8 Parkfelder für Wohnungen	41 Parkfelder davon 8 Parkfelder für Wohnungen
Baubereich B1	2 Parkfelder	2 Parkfelder	2 Parkfelder
Baubereiche C0-C1	20 Parkfelder	20 Parkfelder	15 Parkfelder
Total	72 Parkfelder	112 Parkfelder	58 Parkfelder

Quelle: Baudepartement

Ausgangslage Entwicklungsleitbild Zuger-/Walchwiler-/Rossberg

Der Bebauungsplanperimeter liegt im wichtigen Naherholungsgebiet Zugerberg. Für dieses wurde 2011, als Teil des Gebiets Zuger-/Walchwiler-/Rossberg, unter Federführung des Kantons ein Entwicklungsleitbild erstellt, welches von den beteiligten Kantons- und Gemeindeexekutiven, darunter auch der Stadtrat von Zug, verabschiedet wurde. Es dient als Grundlage für Planungen, Projekte und Bewilligungen in diesem Gebiet und behandelt die Themen Natur und Landschaft, Erholung und Sport, sowie Erschliessung und Parkierung. Der Bebauungsplan liegt im Schwerpunktgebiet Vordergeissboden mit der Hauptfunktion Erholung. Weitere untergeordnete Funktionen sind Landwirtschaft und Naturschutz. Das Institut Montana als Schulbetrieb stellt auf dem Zugerberg eine Ausnahme in den sonst überwiegenden Nutzungen Erholung, Landwirtschaft, Waldwirtschaft und Naturschutz dar. Im Vergleich zu diesen Nutzungen stellt ein Schulbetrieb eine intensive Nutzung dar. Deshalb ist die Abstimmung mit der Erholungsnutzung, welche im Gebiet rund um das Institut aufgewertet werden soll, besonders wichtig.

Im Erschliessungskonzept zum Entwicklungsleitbild wurden sieben Ziele für Erschliessung und Parkierung im Gebiet Zuger-/Walchwiler-/Rossberg verfasst. Für den Bebauungsplan Zugerberg sind folgende Ziele besonders zu beachten:

- Gemäss der formulierten Grundhaltung soll mit privaten Autos, wenn möglich nur bis an den Rand des Gebiets und auch nur auf eine angemessene Höhe gefahren werden.
- Mit dem Erschliessungskonzept soll eine Stärkung der Zugerbergbahn erreicht werden.
- Die Parkplatzmenge (offizielle Parkplätze) soll erhalten bleiben (Status quo).
- Es wird eine Bündelung der Parkplätze angestrebt.

Die im Entwicklungsleitbild definierten Ziele wurden bisher noch nicht vollständig erreicht, auch im Bebauungsplanperimeter nicht. Die Parkplätze für das Institut Montana sind über den gesamten Perimeter verteilt; neben den 30 befriedeten bewilligten Parkfeldern beim Weidstall existieren rund 10 Parkfelder im Bereich Felsenegg. Zudem wird rund um das grosse Haus Schönfels «wild» parkiert. Besonders bei schönem Wetter am Wochenende wird der Vordergeissboden von zahlreichen Erholungssuchenden aufgesucht, weshalb die Parkplatznachfrage dann oft grösser ist als das Angebot.

Berechnungsweise Verkehrsgutachten und Ziele Entwicklungskonzept

Der Stadtrat begrüsst die Absicht der IMZ AG, die Parkierung unterirdisch in einer Tiefgarage zu bündeln. Er ist jedoch aufgrund der Zielsetzung im Entwicklungsleitbild auch bestrebt, die zulässige Parkplatzzahl im Bebauungsplan nicht zu stark zu erweitern. Mit dem Bebauungsplan werden für das Institut Montana Zugerberg 50 Parkfelder ermöglicht, was eine leichte Erhöhung gegenüber den heute bewilligten Parkfeldern darstellt.

Im Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass die festgelegte Anzahl Parkfelder in etwa dem beobachteten Bedarf entspricht und in einer verkehrstechnisch sinnvollen Spannbreite liegt. Es wurde bei 350 Schülerinnen und Schülern eine gegenüber der Volksschule deutlich reduzierte durchschnittliche Klassengrösse von 15 Schülerinnen und Schüler pro Klasse angenommen. Die IMZ AG geht nun in der Einwendung von einer durchschnittlichen Klassengrösse von 6.4 Schülerinnen und Schüler pro Klasse und 370 statt 350 Schülerinnen und Schüler aus (58 Klassenzimmer).

Sofern die von der IMZ AG verwendeten Angaben stimmen sollten, ergibt sich daraus tatsächlich eine deutlich höhere Parkplatzzahl von 90 Parkfeldern. Der Grossteil ist dabei auf die deutlich geringere Klassengrösse zurückzuführen. Die leicht vergrösserte Schülerzahl hat damit nur geringen Einfluss.

Der Ausbau von 50 auf 90 Parkfelder würde dem breit abgestützten Entwicklungsleitbild widersprechen und hätte zur Folge, dass künftig noch mehr Personen im Erholungsgebiet mit dem Auto unterwegs wären. Das Parkplatzangebot soll auf einem verträglichen Niveau gehalten werden, womit auch die soeben revidierte Zugerbergbahn gestärkt und dem Entwicklungskonzept entsprochen werden kann. Der Stadtrat vertritt deshalb die Auffassung, dass am bisherigen Kompromiss von 50 Parkfeldern festgehalten werden soll.

Richtprojekt

Ergänzend ist festzuhalten, dass das Richtprojekt lediglich 50 Parkplätze für die Schule vorsieht. Eine höhere Anzahl Parkfelder würde entweder in eine zweigeschossige oder eine ausgedehntere Tiefgarage münden. Beides ist im Richtprojekt nicht vorgesehen. Eine grössere Ausdehnung der Tiefgarage würde zulasten der in die restliche Umgebungsgestaltung eingebetteten Bäume gehen. Für die vom Institut beantragten 90 Parkplätze ist die Machbarkeit im Richtprojekt deshalb nicht nachgewiesen.

Senkung der Parkplatzzahl

Die von Pro Velo geforderte Reduktion der Anzahl Parkplätze auf das Minimum hätte eine Reduktion von 14 Parkfeldern gegenüber heute und dem Richtprojekt zur Folge. Das Restaurant Zugerberg müsste gegenüber heute auf fünf, das Institut Montana Zugerberg auf neun Parkfelder verzichten. Dies wäre ein verhältnismässig starker Eingriff in die Bestandesgarantie und ist aus fachlicher Sicht nicht zwingend erforderlich.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, die Einwendungen A und B abzuweisen.

IV Änderungen Stadtrat

Ausgangslage

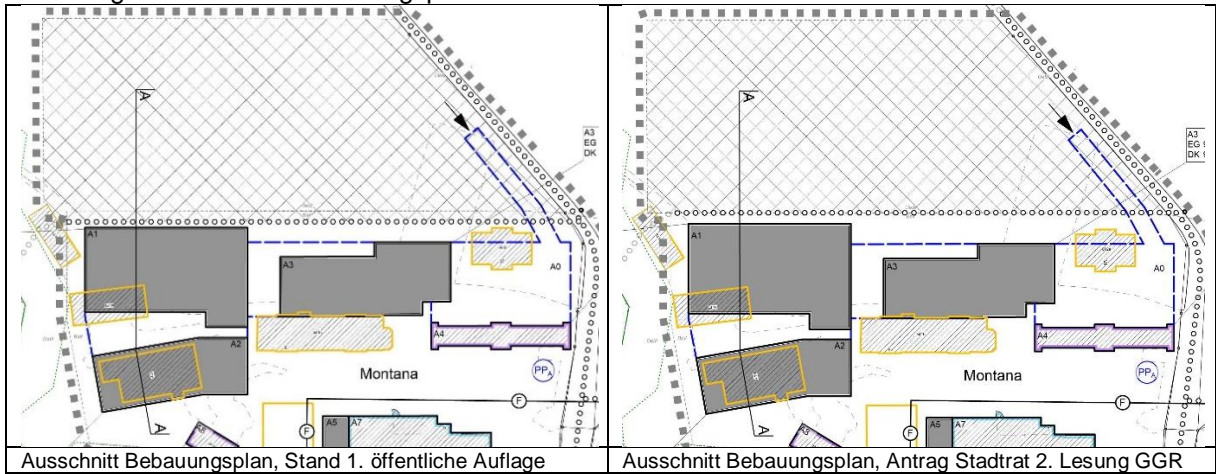
Die Verfasserin des Richtprojekts hat festgestellt, dass die im Richtprojekt vorgesehene Turnhalle mit einer Breite von 22.0 m zu schmal ist, um den BASPO-Hallenabmessungen der Doppelhalle Typ B (Breite Innenmass von 23.5 m) zu entsprechen. Die im Richtprojekt verwendeten Abmessungen wurden – mit einer umlaufenden Reserve von 0.5 m – in den Bebauungsplan übernommen.

Änderung Bebauungsplan

Damit sämtliche vorgesehenen Sportarten in der Sporthalle ausgeübt werden können, beantragt der Stadtrat, die Sporthalle und damit den Baubereich A1 um 1.5 m nach Norden zu verbreitern. Der angepasste Baubereich würde somit eine Breite von 24.5 m aufweisen und entspräche den Abmessungen der Doppelhalle Typ B gemäss der Schrift 201 des BASPO (23.5 m Innenmass plus Mauerwerk und Reserve). Die Verbreiterung hat zur Folge, dass auch der offene Säulengang entlang der Aussensportanlage und damit der öffentliche Fussweg verschoben werden muss. Damit verbunden ist eine leichte Verkleinerung der Schraffur «Gebiet Aussensportanlage» im Bebauungsplan.

Antrag des Stadtrats: Der Stadtrat beantragt, die Änderungen am Baubereich A1, dem öffentlichen Fussweg und dem Gebiet Aussensportanlage gutzuheissen.

Abbildung 1: Ausschnitt Bebauungsplan



Quelle: Baudepartement

V Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Einwendungen der Institut Montana Zugerberg AG und von Pro Velo Zug zur Kenntnis zu nehmen und abzuweisen,
- die vom Stadtrat beantragten Änderungen im Zusammenhang mit der Sporthalle gutzuheissen,
- den Bebauungsplan Zugerberg, Plan Nr. 7503, mit Änderung des Zonenplans, Plan Nr. 7816, und Änderung der Bauordnung, Anhang 4, festzusetzen.

Zug, 31. Januar 2023

André Wicki
Stadtpräsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Bestimmungen Bebauungsplan Zugerberg, Stand 2. Lesung Grosser Gemeinderat
- Situationsplan Bebauungsplan Zugerberg, Plan Nr. 7503, Stand 2. Lesung Grosser Gemeinderat

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadträtin Eliane Birchmeier, Departementsvorsteherin, Tel. 058 728 96 01.

Beschluss des Grossen Gemeinderats von Zug Nr. 1765

betreffend Stadtplanung: Bebauungsplan Zugerberg und Änderungen Zonenplan und Bauordnung; Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug beschliesst in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2739 vom 31. Mai 2022 (1. Lesung) und Nr. 2739.2 vom 31. Januar 2023 (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan Zugerberg, Plan Nr. 7503, wird festgesetzt.
2. Die Änderungen des Zonenplans, Plan Nr. 7816, werden festgesetzt.
3. Die Änderung der Bauordnung, Anhang 4, wird festgesetzt.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Das Baudepartement wird gestützt auf § 41 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder nach einer allfälligen Urnenabstimmung zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 20 Tagen öffentlich aufzulegen.
6. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss § 8 der Gemeindeordnung der Stadt Zug mit Eintritt der Rechtskraft der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Er wird in die Amtliche Sammlung der Ratsbeschlüsse aufgenommen.
7. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17^{bis} des Gemeindegesetzes in Verbindung mit §§ 67 ff. des Wahl- und Abstimmungsgesetzes wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat des Kantons Zug, Postfach, 6301 Zug, schriftlich Stimmrechtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage und der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Veröffentlichung im Amtsblatt. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen.

Zug, 11. April 2023

Roman Burkard
Präsident

Martin Würmli
Stadtschreiber

Referendumsfrist: 15. Mai 2023