

Bebauungsplan Waldheim, Plan Nr. 7004

1. Lesung

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 20. August 2002

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat der Stadt Zug hat an seiner Sitzung vom 13. November 2001 dem Verkauf der Parzelle GS Nr. 4443 sowie dem Kaufvertrag mit Philipp Brühwiler, Zug, zugestimmt. Bei der Beurteilung der mit den Kaufofferten einzureichenden Konzeptvorschlägen kamen Kriterien wie: Gesamtidee, Erscheinungsbild, Einbindung in die Umgebung, Volumetrie, Verhalten in der Topographie, Risiken aus dem Baugrund, Wohnungskonzept, Durchmischung und Immissionen zur Anwendung.

Der Käufer der Liegenschaft ist durch den Kaufvertrag verpflichtet, zusammen mit dem Baudepartement der Stadt Zug einen Bebauungsplan auf der Grundlage des eingereichten Bewerbungskonzeptes zu erarbeiten. Der Bebauungsplan ist innert Jahresfrist nach Rechtskraft des Kaufvertrags und das entsprechende Baugesuch spätestens sechs Monate nach Rechtskraft des Bebauungsplans einzureichen.

Städtebau

Das vorliegende Bebauungskonzept führt die Bebauungsstruktur entlang der Waldheim- bzw. Zugerbergstrasse mit seinen grossvolumigen Gebäuden weiter. Die deutliche Erhöhung der Geschoszahl gegenüber der Bauordnung ermöglicht eine Konzentration der Bauten im mittleren Bereich der Parzelle, welcher geotechnisch als weniger problematisch einzustufen ist. Die Konzentration schafft eine klare Begrenzung der Bebauung zur bergseitigen Freifläche sowie einen siedlungsräumlich wohlthuenden Abstand zum Wald. Die Setzung des hohen Gebäudes betont die arenaartig ausgebildete Geländekammer und ermöglicht eine grossmassstäbliche Orientierung im heterogenen Siedlungsgefüge. Aufgrund der Lage des hohen Gebäudes nördlich bzw. nordöstlich der bestehenden Bebauungen kann keine Beeinträchtigung durch Schattenwurf entstehen. Die drei Bauvolumen stehen auf in der Höhe gestaffelten Sockeln, welche die Tiefgarage und die Kellerräume aufnehmen. Dadurch entsteht ein terrassenartiger Vorraum der Gebäude, welcher zum freien Gelände im Umfeld stark kontrastiert. Die Stadtbildkommission würdige in ihrem Bericht vom 21. Februar 2002 das Projekt positiv.

Hochhausstudie

Am 25. März 2002 hat die Behördendelegation Raum und Verkehr den Schlussbericht der Studie „Hochhäuser im Kantonsgebiet von Zug“ zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Studie dient als Grundlage für die Revision des Kantonalen Richtplans; die Studie selber ist rechtlich nicht verbindlich.

In der Studie sind die Gebiete für mögliche Hochhausstandorte ausgeschieden. Das Gebiet Waldheim ist darin nicht enthalten. Die verantwortliche Behördendelegation nahm zur Kenntnis, dass das Projekt Waldheim bereits so weit fortgeschritten ist, dass davon kein Abstand zu nehmen ist und der Festlegung eines Gebäudes mit einer Höhe >25m im Bebauungsplan Waldheim nichts entgegensteht.

Verkehrerschliessung

Die Siedlung wird ab der Waldheimstrasse erschlossen. Der bestehende Fahrweg erschliesst die projektierte Siedlung sowie die bestehende Siedlung im Süden, GS Nr. 3691, und dient zudem als Forst- und Fussweg zum bergseitigen Waldgebiet. Die Siedlung selber ist verkehrsfrei. Die Parkieranlage entlang der Waldheimstrasse bleibt bestehen. Sie dient sowohl dem Friedhof wie dem Altersheim Waldheim. Die Parkierung der geplanten Siedlung ist in einer Tiefgarage angeordnet. Die Berechnung der Anzahl Parkplätze richtet sich nach dem städtischen Parkplatzreglement. Die Besucherparkplätze der Siedlung werden im offenen, vorderen Teil der Tiefgarage angeordnet. Die vorgesehene Überbauung ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Die Haltestelle Liebfrauenhof der Ortsbuslinie St. Johannes-Zug-Schöneegg (ZVB-Linie 11) befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Ausnützung

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Wohnzone W2b zwischen der Waldheimstrasse und dem Wald. Die maximal anrechenbare Geschossfläche aGF ist auf 7'500 m² festgelegt. Bei einer Grundstückfläche von 13'035 m² ergibt dies eine Ausnützung von ca. 0.575. In der Wohnzone W 2b ist für Einzelbauweise eine AZ von 0.5 und für Arealbebauungen eine AZ von 0.7 zulässig. Im Interesse eines guten Überbauungskonzeptes und einer optimalen Eingliederung in die Umgebung wird die maximale Ausnützung nicht konsumiert. Es sind insgesamt 36 Wohnungen mit Nebenräumen projektiert.

Vorprüfung durch den Kanton

Im Vorprüfungsbericht der kantonalen Baudirektion vom 25. Juli 2002 wird die Genehmigung in Aussicht gestellt. Kleinere, technische Vorbehalte (Feuerwehrezufahrt) und Empfehlungen wurden - soweit zweckmässig - umgesetzt oder werden in der Baueingabe berücksichtigt.

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten und
- den Bebauungsplan Waldheim, Plan Nr. 7004, in 1. Lesung zur Kenntnis zu nehmen.

Zug, 20. August 2002

Christoph Luchsinger, Stadtpräsident

Albert Rüttimann, Stadtschreiber

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Bebauungsplan Nr. 7004

B e s c h l u s s des Grossen Gemeinderates von Zug Nr. betreffend Bebauungsplan Waldheim, Plan Nr. 7004

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 1677 vom 20. August 2002:

1. Der Bebauungsplan Waldheim, Plan Nr. 7004, wird in 1. Lesung zur Kenntnis genommen.
2. Das Baudepartement wird gestützt auf § 39 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) beauftragt, diesen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

Zug,

Ruth Jorio, Präsidentin

Albert Rüttimann, Stadtschreiber