Stadt Zug
Stadtrat

Nr. 2369.2

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Gebietsplanung Unterfeld Schleife, 2. Lesung
- **Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht**
- **Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802**
- **Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord**

Bericht und Antrag des Stadtrats vom 6. September 2016

Das Wichtigste im Überblick
Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Unterfeld Schleife samt Umweltverträglichkeitsbericht und die damit zusammenhängenden Änderungen des Zonenplanes und der Bauordnung am 10. Mai 2016 in 1. Lesung beraten. Die Unterlagen sind vom Freitag 20. Mai 2016 bis und mit Montag 20. Juni 2016 öffentlich aufgelegt worden. Während der Auflagefrist sind acht Einwendungen eingegangen. Die Einwendungen betreffen die Planung generell, die Platzierung des höchsten Hochhauses sowie des Sportbandes, beides auf Gemeindegebiet Baar, den Park, das Verkehrskonzept, die Vorgehensweise, Geschosszahl der Zeilenbauten, Nachhaltigkeit und zeitgemässe Wohnformen.
Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat bezüglich Nachhaltigkeit eine neue Bestimmung einzuführen, die weiteren Einwendungen und Anträge abzuweisen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld festzusetzen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen hiermit den Bericht und Antrag zum Bebauungsplan Unterfeld Schleife und die damit zusammenhängenden Änderungen des Zonenplanes und der Bauordnung sowie den Umweltverträglichkeitsbericht. Unseren Bericht gliedern wir wie folgt:

1. Ausgangslage
2. Behandlung der Einwendungen
3. Antrag

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat den Bebauungsplan Unterfeld Schleife samt Umweltverträglichkeitsbericht und die damit zusammenhängenden Änderungen des Zonenplanes und der Bauordnung am 10. Mai 2016 in 1. Lesung beraten.
Die Dokumente sind vom Freitag 20. Mai 2016 bis und mit Montag 20. Juni 2016 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt des Kantons Zug am 20. und 27. Mai 2016 publiziert worden.

Während der Auflagefrist sind acht Einwendung zur Planung Unterfeld eingegangen. Am 25. und 26. Juli 2016 wurde mit den Einwenderinnen und Einwendern Gespräche geführt. Solche Gespräche waren angesichts der Komplexität des Geschäfts angezeigt, insbesondere da auf Baarer Seite solche Gespräche auch geführt worden waren. Mit der Behandlung der Einwendungen kann der Bebauungsplan samt Umweltverträglichkeitsbericht, Zonenplanänderung und Änderung der Bauordnung dem Grossen Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet werden.

2. Behandlung der Einwendungen

2.1. Einwendung von Danuta Kunz

Danuta Kunz, Eschenring 10, hat am 1. Juni 2016 eine Einwendung mit mehreren Anträgen eingereicht.

2.1.1 Anderes Konzept

Danuta Kunz beantragt, es sei ein anderes Konzept zu erarbeiten.
Zur Begründung führt Frau Kunz an, dass sie nicht grundsätzlich gegen eine Überbauung sei. Mit diesem Konzept werde aber ein Ghetto entstehen. Kriminalität und Unruhe werden hoch sein, insbesondere, wenn viele günstige Wohnungen auf so engem Raum gebaut werden.

Stellungnahme des Stadtrates
Die Gesamtkonzeption mit der Höhenstaffelung ist das Ergebnis eines Studienauftrags unter sechs Planerteams und eines langen sorgfältigen Planungsprozesses. Die Konzeption sieht eine grosse Hofrandbebauung vor, welche eine Orientierung sowohl nach innen wie nach aussen aufweist. Innenhöfe sind in der Regel als ruhige Rückzugsorte ausgebildet; sie sind durch die Überbauung abgeschirmt von den angrenzenden Verkehrsträgern. In Abweichung davon wird im Unterfeld eine aktive Belebung und Nutzung des Innenhofes/Parks mit der Anordnung der EG-Nutzungen, der nicht durchgehenden Ringstrasse mit Kurzzeitparkplätzen und Vorfahrten, den Hauszugängen sowie den gestalterischen Aspekten wie Vordachlösungen und Umgebungsgestaltung vorgesehen. Die diversen Hochpunkte sind über die gesamte Siedlung verteilt, weisen unterschiedliche Höhen auf und tragen so zu einer Gliederung und einem abwechslungsreichen Erscheinungsbild bei.

Dank der Nutzungsdurchmischung von Wohnen und Arbeiten sowie von preisgünstigem und ‚normalem' Wohnungsbau, den publikumsorientierten Erdgeschossen und dem grosszügigen Park sind die Voraussetzungen für ein belebtes und durchmischtes Stadtquartier geschaffen worden.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat teilt die Befürchtungen der Einwenderin nicht und beantragt, die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.1.2 Hochhaus verschieben

Danuta Kunz beantragt, dass das Hochhaus Richtung Baar verschoben werde, damit es vis-à-vis der Büros zu liegen komme, welche östlich der Geleise anzutreffen seien. Sie begründet den Vorschlag damit, dass Wohnungen ungleich stärker durch die Immissionen des Hochhauses betroffen seien, als dies bei Büronutzungen der Fall sei. Der Standort sei unlogisch und unmenschlich. Bis jetzt sei die Stadt Zug als sehr menschlich erlebt worden, das wäre nun eine ganz andere, negative Erfahrung. Die Stadt soll die Einwohnerinnen und Einwohner und damit auch deren Wünsche respektieren.

Stellungnahme des Stadtrates
Der Antrag betrifft den Bebauungsplan in der Gemeinde Baar. Er ist somit nicht Gegenstand des Zuger Bebauungsplanverfahrens. Formell wird die Einwendung im Bebauungsplan Baar behandelt. Ähnlich lautende Anträge zum Bebauungsplan Baar wurden bereits im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage in Baar gestellt. Die Behördendelegation, bestehend aus den Präsidenten und Bauchefs von Baar und Zug sowie den Leitern der jeweiligen Planungsabteilung, haben die Anträge mit den Einwenderinnen und Einwendern diskutiert und eine koordinierte ablehnende Stellungnahme verfasst.
Die Gesamtkonzeption mit der Höhenstaffelung ist das Ergebnis von städtebaulichen Studien, die in einem sorgfältigen Planungsprozess mit einer Fachjury erarbeitet wurden. Die Höhen- und Nutzungskonzentration ist bei der Stadtbahnhaltestelle sinnvoll und zweckmässig. Eine Verschiebung oder Reduzierung des 60 m hohen Baubereiches B6 würde die erwünschte Konzentration bei der Stadtbahnhaltestelle abschwächen. In diesem Sinne wird der Gemeinderat Baar dem Souverän von Baar den ähnlich lautenden Einwendungspunkt zur Ablehnung beantragen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung nicht einzutreten, da sie den Bebauungsplan in der Gemeinde Baar betrifft.

2.1.3 Park ist kein Vorteil
Danuta Kunz beantragt, den Park nicht als Vorteil/Argument für den Bebauungsplan gelten zu lassen. Sie begründet dies damit, dass es einen eigentlichen Park bereits heute gäbe. Die Leute joggen oder spazieren auf den Wegen und die Bäume und Wiesen seien bereits jetzt ein Erholungsgebiet.

Stellungnahme des Stadtrates
Heute handelt es sich nicht um einen gestalteten Park, sondern um Landwirtschaftsland mit Wegen für die Bewirtschaftung und den Langsamverkehr. Mit dem Park sind neben den Wegen neu auch die Flächen dazwischen (Spiel- und Liegewiesen, Kleinkinderspielplätze etc.) für Erholungssuchende nutzbar. Zudem ergibt sich mit der Wasserfläche ein zusätzliches Element.

Vor allem im Vergleich zu einer Bebauung nach Einzelbauweise sichert der Bebauungsplan mit dem Park eine sehr grosszügige Freifläche. Somit generiert der Park einen Mehrwert; einerseits gegenüber dem heutigen Landwirtschaftsland, andererseits aber auch gegenüber einer Bebauung nach Einzelbauweise.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat teilt die Einschätzung der Einwenderin nicht und beantragt, den Bebauungsplan Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.2. Einwendung von Josef Wolf
Josef Wolf, Hofstrasse 54, hat am 2. Juni 2016 eine Einwendung eingereicht. Er ist Eigentümer einer Attikawohnung am Eschenring 8.

Josef Wolf erhebt grundsätzliche Einwände gegen das Projekt und bezieht sich dabei auf die ablehnenden Begründungen der Bau- und Planungskommission. Er erwartet, dass die Bauhöhen reduziert werden und ist gegen die einzelnen zu hohen Hochhäuser, welche den Eschenring beeinträchtigen (Minderwert). Das Schattenwurf-Gutachten erachtet er als Parteiengutachten.

Stellungnahme des Stadtrates
Es wird auf die Stellungnahme des Stadtrates zur Einwendung 2.1.1 verwiesen. Der Stadtrat erkennt keine übermässige Beeinträchtigung der Nachbarschaft.

Die Bau- und Planungskommission der Stadt Zug ist eine vorberatende Kommission des Grossen Gemeinderates (GGR). Ihre Beratung ist eine Empfehlung an den GGR. Der GGR hat sich bei der ersten Lesung aber klar für die Planung Unterfeld ausgesprochen.
Aufgrund der Einwendungen in Baar wurde der Schattenwurf geprüft, obwohl diesbezüglich keine rechtlichen Vorgaben im Kanton Zug bestehen. Die 2- bzw. 3-Stunden-Schatten im Sommer (21. Juni) und der 2-Stunden-Schatten im Winter (21. Dezember) zeigen, dass die Liegenschaften der Nachbargrundstücke davon nicht betroffen sind. Die Liegenschaften im Eschenring und der Kistenfabrik werden an den Sommerabenden vom Schlagschatten beeinträchtigt, aber nur im Rahmen der zu duldenden Immissionen. Es ist zu vermerken, dass zwischen dem 60 m hohen Hochhaus und der Überbauung Eschenring mehr als 100 m Distanz bestehen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung 2.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesen Punkten unverändert festzusetzen.

2.3. Einwendung von Patrick Gaetani
Patrick Gaetani, Eschenring 14, hat am 10. Juni 2016 eine Einwendung mit mehreren Anträgen eingereicht.

2.3.1 Ablehnung Zonenplanänderung, Änderung der Bauordnung und Bebauungsplan
Patrick Gaetani beantragt die Ablehnung der Zonenplanänderung Schleife Nord, der Änderung der Bauordnung und des Bebauungsplans Unterfeld Schleife.

2.3.2 Überarbeitung der gesamten Planung
Patrick Gaetani beantragt die Überarbeitung der gesamten Planung Unterfeld. Dabei soll mehr Rücksicht auf die bestehenden Nachbarschaften genommen werden (Art. 32 Abs. 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes PBG). Bei der Begründung von 2.3.1 und 2.3.2 stützt sich Herr Gaetani auf die Begründungen von Frau Stuck (siehe nachstehend Ziffer 2.4).

Stellungnahme des Stadtrates zu 2.3.1 und 2.3.2
Es wird auf die Stellungnahme des Stadtrates zur Einwendung 2.1.1 und 2.1.2 verwiesen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendungen 2.3.1 und 2.3.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesen Punkten unverändert festzusetzen.

2.4. Einwendung von Marianne Stuck Schubiger
Marianne Stuck Schubiger, Eschenring 8, hat am 15. Juni 2016 eine Einwendung mit mehreren Anträgen eingereicht.

2.4.1 Ablehnung Zonenplanänderung, Änderung der Bauordnung und Bebauungsplan
Marianne Stuck Schubiger beantragt die Ablehnung der Zonenplanänderung Schleife Nord, der Änderung der Bauordnung und des Bebauungsplans Unterfeld Schleife.

2.4.2 Überarbeitung der gesamten Planung
Marianne Stuck Schubiger beantragt die Überarbeitung der gesamten Planung Unterfeld. Dabei solle mehr Rücksicht auf die bestehenden Nachbarschaften genommen werden (Art. 32 Abs. 2 lit. b PBG). Sie begründet ihre Anträge 2.4.1 und 2.4.2 damit, dass die Überbauung nur nach innen gerichtet ist. Die Umweltbelastungen wie der Blick gegen eine Wand, Lärm, Schattenwurf, Verkehr werden in den Randbereichen konzentriert, so dass die Anwohnerschaft wesentlich belastet werde.

Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen 2.4.1 und 2.4.2
Es wird auf die Stellungnahme des Stadtrates zur Einwendung 2.1.1, 2.1.2 und 2.2 verwiesen. Die Erschliessung und Parkierung der Bebauungspläne Unterfeld ist so gelöst, dass die Nachbarschaft nicht übermässig tangiert wird. Die Tiefgarageneinfahrten befinden sich ganz im Norden oder Süden. Die Besucherparkplätze sind im Innenhof oder aber in den Tiefgaragen angeordnet. Der Verkehr wird folglich nicht im Randbereich konzentriert und die Nachbarschaft nicht mit Verkehrslärm konfrontiert. Ausführungen zu Immissionen des Sportbands sind der Stellungnahme des Stadtrates zur Einwendung 2.4.5 zu entnehmen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendungen 2.4.1 und 2.4.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesen Punkten unverändert festzusetzen.

2.4.3 Verzicht auf Turm (Hochhaus)
Wird die Planung nicht grundsätzlich überarbeitet, hat Marianne Stuck Schubiger weitere Eventualanträge. Sie beantragt, dass auf den Turm B6 zu verzichten sei und die Gebäudehöhe entlang der Bahngleise auf die auch schon recht hohen und die Bauzone WA5 übersteigenden 25 m zu beschränken seien. Damit wäre die Einordnung in die Nachbarschaft wesentlich besser gewährleistet. Sie begründet dies damit, dass in der WA5 18.5 m hohe Gebäude zulässig sind. Die 60 m Höhe und die Masse der geplanten Gebäude entlang der Geleise würden einen gewaltigen Sprung in alle Richtungen darstellen und die nachbarschaftlichen Erwartungen bei weitem sprengen. Die Höhe von 60 m sei inakzeptabel (Schatten, Aussicht).

2.4.4 Verschieben des Turms nach Norden (Hochhaus)
Falls auf den Turm nicht verzichtet werden könne, beantragt Marianne Stuck Schubiger weiter, dass der Turm an anderer Stelle, z.B. bei B3.1 oder B3.2, allenfalls bei B5.1 (mit Konsequenzen für B5.2 und B3.1) zu liegen komme. Ihren Antrag begründet sie damit, dass im Lindenpark fast nur Bürogebäude anzutreffen sind und im Norden des Areals Unterfeld Gewerbegebiet vorgesehen ist. Je weiter nördlicher der Turm zu stehen kommt, desto besser sei dies für die familienfreundliche Nachbarschaft.

Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen 2.4.3 und 2.4.4
Es wird auf die Stellungnahme des Stadtrates zur Einwendung 2.1.2 verwiesen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendungen 2.4.3 und 2.4.4 nicht einzutreten, da sie den Bebauungsplan in der Gemeinde Baar betreffen.

2.4.5 Verlegung der Sportplätze
Marianne Stuck Schubiger beantragt, die Sportplätze in die Überbauung zu verlegen, der sie dienen. Spielflächen im Park sind bereits vorgesehen. Sie begründet es damit, dass die erhöht gelegenen Sportplätze, zusammen mit dem Begegnungsplatz zu einer wesentlichen Verstärkung der Lärmbelastung der Anwohnerschaft führen. Züge würden nur alle 30 Minuten fahren, dazwischen sei es ruhig. Aufgrund der erhöhten Lage könne sich der Schall ungehindert ausbreiten. Eine allfällige Beleuchtung würde optisch stören und die Nutzungsdauer in die Nachtzeit verlängern.

Stellungnahme des Stadtrates zu der Einwendung 2.4.5
Das Sportband befindet sich vollumfänglich im Bebauungsplan Unterfeld der Gemeinde Baar. Es erfüllt unterschiedliche Zwecke. Unter dem Sportband findet die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie eine Grosszahl der geforderten Veloabstellplätze Platz. Die Sportplätze selbst sind Bestandteil des Spielflächennachweises für die insgesamt rund 700 Wohnungen. Das Sportband ist bewusst entlang der Geleise, vis-à-vis der Gewerbenutzung im Neufeld angeordnet. Aufgrund der Distanz zur Nachbarschaft mit etwa 100 m und mehr und dem dazwischenliegenden Bahndamm ist keine übermässige Lärmbelastung der Nachbarschaft durch die Nutzung des Sportbandes zu erwarten. Die eidgenössische Lärmschutzverordnung regelt die gesetzliche Begrenzung von Emissionen und bietet der Nachbarschaft den nötigen rechtlichen Schutz. In einem privatrechtlichen Vertrag wurde überdies geregelt, dass die ortsüblichen Ruhezeiten zu berücksichtigen sind.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung 2.4.5 nicht einzutreten, da sie den Bebauungsplan in der Gemeinde Baar betrifft.

2.4.6 Überarbeitung Verkehrskonzept
Marianne Stuck Schubiger beantragt, dass das Verkehrskonzept vollständig zu überarbeiten sei und die Zahl der Besucherparkplätze mehr zu erhöhen sei, als im GGR beschlossen. Sie begründet es damit, dass in allen Instanzen die Verkehrsplanung als ungenügend betrachtet werde. Die Diskussion dürfe nicht nur die Westseite des Unterfelds betreffen. Auf der Ostseite sei heute schon ein täglicher Kampf um Besucherparkplätze. Sie bezweifelt, dass es genügend Parkplätze hat, um Suchverkehr in den angrenzenden Wohngebieten wie Zuger Stadttor und Kistenfabrik zu vermeiden. Es sei eine Illusion, dass ein wesentlicher Teil der Besucher mit dem öffentlichen Verkehr komme.

Stellungnahme des Stadtrates
Das Verkehrskonzept umfasst den gesamten Planungsperimeter. Die beiden Bebauungspläne sind daher inhaltlich aufeinander abgestimmt. Die im Rahmen der kantonalen Vorprüfung bemängelten Punkte sind in die Überarbeitung der Bebauungspläne eingeflossen. Das Verkehrsgutachten entspricht somit den kantonalen Anforderungen. Die Anzahl Parkplätze ist abgestimmt auf die gute Anbindung an die Stadtbahnhaltestelle und das Langsamverkehrsnetz sowie auf die Kapazitäten der Nordstrasse. Die oberirdischen Parkfelder sind öffentliche Kurzzeitparkplätze, sofern sie nicht als Carsharing-Standorte genutzt werden. In Baar sind dies 15 und in Zug 18. Die eigentlichen Besucherparkplätze, 48 an der Zahl in Zug und 110 in Baar, befinden sich in der Tiefgarage. Insgesamt stehen somit rund 190 Besucherparkplätze zur Verfügung.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat teilt die Befürchtungen der Einwenderin nicht und beantragt, den Bebauungsplan Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.5. Einwendung von Fabienne Dietrich Alber und Dr. med. Romedius Alber

Fabienne Dietrich Alber und Dr. med. Romedius Alber, Eschenring 10, haben am 18. Juni 2016 eine Einwendung mit mehreren Anträgen eingereicht.

2.5.1 Ablehnung Zonenplanänderung, Änderung der Bauordnung und Bebauungsplan

Fabienne Dietrich Alber und Romedius Alber beantragen die Ablehnung der Zonenplanänderung Schleife Nord, der Änderung der Bauordnung und des Bebauungsplans Unterfeld Schleife.

2.5.2 Überarbeitung der gesamten Planung

Fabienne Dietrich Alber und Romedius Alber beantragen die Überarbeitung der gesamten Planung Unterfeld in der Hoffnung, dass die berechtigten Einwände und Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner des Zuger Stadttores ernster genommen und berücksichtigt würden (Art. 32 Abs. 2 lit. b des PBG).

Sie ziehen zur Begründung ihre Anträge 2.5.1 und 2.5.2 die Kritikpunkte der BPK wie "massives Volumen, welches den städtebaulichen Kontext sprengt", "Relikt der 60er Jahre: zuerst bejubelt, dann zu Ghetto heruntergekommen", sowie "fraglich, ob Zug genügend gross für separate urbane Lebensumfelder sei". Zudem würden die Anliegen der Nachbarschaft nicht berücksichtigt. Weiter würden sich für die Gewerbeflächen bei der aktuellen Wirtschaftslage wohl kaum Mieter finden lassen, in unmittelbarer Nachbarschaft würden schon etliche Gewerbeflächen leer stehen.

Die Unannehmlichkeiten wie Lärm, Einschränkung der Aussicht, Schattenwurf, Verkehr würden in den Randzonen konzentriert, so dass die Lebensqualität der Anwohnerschaft nachhaltig und unzumutbar beeinträchtigt werde. Sie zeigen sich überzeugt, dass in solchen Wohnsilos sich keine gesellschaftsdurchmischte und schweizerische Lebenskultur entwickeln könne. Ghetto und Anonymität seien unausweichlich. Daher empfehlen sie eine Umfrage, ob jemand von den Beteiligten mit seiner Familie dort leben möchte. Das Projekt solle nur bei einer deutlichen Ja-Mehrheit weiterentwickelt werden. Sonst widerspiegle der Bebauungsplan nur architektonisch-investorische Möglichkeiten, berücksichtige aber menschlich-psychologische Grundbedürfnisse völlig ungenügend.

Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen 2.5.1 und 2.5.2

Es wird auf die Stellungnahme des Stadtrates zur Einwendung 2.1.1, 2.2, 2.4.5 und 2.4.6 verwiesen.

Wie auch im Planungsbericht verdeutlicht, soll ein nachhaltiges Stadtquartier mit einem ausgewogenen Mix von Wohn-, Arbeits- und Erholungsnutzungen entstehen, nicht aber eine neue Stadt in der Stadt. Der Anteil der Gewerbeflächen im Bebauungsplan von Zug liegt bei höchstens 40%. Die Korporation Zug will einen möglichst hohen Wohnanteil realisieren. Bei verschiedenen Flächen (z.B. Erdgeschosse) ist eine Wohnnutzung nicht sinnvoll. Zudem ist in der Nähe der Stadtbahnhaltestelle (Baubereich Z4) aufgrund der guten Erschliessung ein hoher Anteil an Arbeitsnutzung auch von Seiten des Kantons erwünscht (maximaler Wohnanteil 40%). Es ist auch darauf hinzuweisen, dass im Baarer Bebauungsplan der Gewerbeanteil höher ist. Dies ist eine Auflage aus der letzten Ortsplanungsrevision in Baar. Der Gewerbeanteil durfte nicht verringert werden. Die Grundeigentümerschaft ist um eine aktive Bewirtschaftung der Ladenflächen bemüht. Derzeit lädt die Implenia AG die Bevölkerung zur Mitwirkung ein.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt auf die Einwendungen 2.5.1 und 2.5.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.5.3 Verzicht auf Turm (Hochhaus)
Wird an der bestehenden Planung festgehalten, haben Fabienne Dietrich Alber und Romedius Alber weitere Eventualanträge. Sie beantragen, dass auf einen Turm B6 zu verzichten sei und die Gebäudehöhe entlang des Bahngleises auf die auch schon recht hohen und die Bauzone WA5 übersteigenden 25 m zu beschränken sei. Damit wäre die Einordnung in die Nachbarschaft wesentlich besser gewährleistet. Sie begründen dies damit, dass sie andernfalls gegen eine Mauer schauen würden. Beim Kauf ihrer Liegenschaft 2006 war angrenzend noch Landwirtschaftszone. Die WA5 bedeutet Gebäude in der Höhe von 18.5 m. Die 40 bis 60 m Höhe und das Volumen entlang der Geleise stellten einen Sprung in alle Richtungen dar und würden die nachbarschaftlichen Erwartungen bei weitem sprengen. Der 60 m Turm sei inakzeptabel (Sicht, Schatten, Abendsonne).

2.5.4 Verschieben des Turms nach Norden (Hochhaus)
Falls die Projektbeteiligten nicht auf den Turm verzichten, beantragen Fabienne Dietrich Alber und Romedius Alber, dass der Turm bei B3.1 oder B3.2 zu errichten ist. Ihren Antrag begründen sie damit, dass im Lindenpark fast nur Bürogebäude sind und im Norden des Areals Unterfeld ist Gewerbegebiet vorgesehen sei. Hochhäuser würden dort kaum stören. Je weiter nördlicher B6 zu stehen komme, desto besser sei dies für die familienfreundliche Nachbarschaft.

2.5.5 Verlegung der Sportplätze
Fabienne Dietrich Alber und Romedius Alber beantragen, die Sportplätze in die Überbauung zu verlegen, der sie vornehmlich dienen. Spielflächen im Park seien bereits vorgesehen. Alternativ könnten die Sportplätze auch entlang der Nordstrasse gebaut werden in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Sportzone der Stadt Zug. Sie begründen es damit, dass die erhöht gelegenen Sportplätze und der Begegnungsplatz weder architektonische Meisterwerke, noch praktisch oder sinnvoll sind. Sie verstärken den Lärm, aufgrund der erhöhten Lage könne sich der Schall ungehindert ausbreiten. Eine allfällige Beleuchtung würde optisch stören und die Nutzungsdauer in die Nachtzeit verlängern.

Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen 2.5.3, 2.5.4 und 2.5.5
Die Anträge betreffen den Bebauungsplan Baar. Sie sind somit nicht Gegenstand des Zuger Bebauungsplanverfahrens. Formell wurden die Einwendungen im Bebauungsplan Baar behandelt. Ähnlich lautende Anträge zum Bebauungsplan Baar wurden bereits im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage in Baar gestellt. Die Behördendelegation, bestehend aus den Präsidenten und Bauchefs von Baar und Zug sowie den Leitern der jeweiligen Planungsabteilung, haben zu den Anträgen eine koordinierte ablehnende Stellungnahme verfasst. Siehe auch Stellungnahme des Stadtrats zu den Einwendungen 2.1.2 und 2.4.5.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendungen 2.5.3, 2.5.4 und 2.5.5 nicht einzutreten, da sie den Bebauungsplan in der Gemeinde Baar betreffen.

2.5.6 Überarbeitung Verkehrskonzept
Fabienne Dietrich Alber und Romedius Alber beantragen, dass das Verkehrskonzept vollständig zu überarbeiten und eine wesentlich höhere Zahl an Besucherparkplätzen vorzusehen sei. Sie begründen es damit, dass in allen Instanzen die Verkehrsplanung als ungenügend betrachtet werde. Die Diskussion dürfe nicht nur die Westseite des Unterfelds betreffen. Auf der Ostseite sei heute schon ein täglicher Kampf um Besucherparkplätze. Es wird bezweifelt, dass es genügend Parkplätze hat, um Suchverkehr in den angrenzenden Wohngebieten (Zuger Stadttor, Kistenfabrik) zu vermeiden. Es sei eine Illusion, dass ein wesentlicher Teil der Besucher mit dem öffentlichen Verkehr komme. Basierend auf dieser Annahme wurde die Anzahl Parkplätze auf ein Minimum reduziert (auch wenn sie der GGR geringfügig erhöht habe). Die BPK betrachtet die ‚Verkehrssituation als ungelöstes Problem (Nordstrasse und Parkplätze)'. Zudem sei es fraglich, ob mit der Stadtbahnhaltestelle den zusätzlichen Menschenmengen gerecht werden könne.

Stellungnahme des Stadtrates
Es wird auf die Stellungnahme des Stadtrates zur Einwendung 2.4.6 verwiesen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat teilt die Befürchtungen der Einwendenden nicht und beantragt, den Bebauungsplan Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.6. Einwendung der GGR-Fraktionen der SP und der Alternativen - CSP
Die GGR-Fraktionen SP, unterschrieben von Urs Bertschi und Louis Bisig, und Alternative-CSP, unterschrieben von Ignaz Voser und Susanne Giger, haben am 20. Juni 2016 eine Einwendung mit mehreren Anträgen eingereicht.

2.6.1 Vorgehensweise beim Verfahren
Die GGR-Fraktionen SP und Alternative-CSP beantragen, dass das Büro des GGR ein Gutachten einholt, ob die Vorgehensweise bei dieser Gemeinde übergreifenden Gebietsplanung verfahrenstechnisch und demokratisch rechtens sei und ob das demokratische Mitspracherecht hinreichend gewährleistet sei. Sie begründen ihren Antrag damit, dass sie bezweifeln, ob angesichts der beiden separat zu behandelnden Bebauungspläne eine klare Willensbildung überhaupt möglich sei und ob den Zugerinnen und Zugern dabei das demokratische Mitspracherecht hinreichend gewährleistet werde. Die Planung Unterfeld werde insbesondere Zug tangieren (Verkehr, Lärm und Auswirkungen auf Stadtquartiere aufgrund der Dimension). Obwohl der Baarer Teil grösste Auswirkungen auf die Stadt Zug habe, werde den Zugern faktisch das rechtliche Gehör und ein hinreichendes Mitspracherecht verweigert bzw. bleibe ihnen entzogen.

Stellungnahme des Stadtrates
Die Planung Unterfeld wurde und wird von der Stadt Zug und der Gemeinde Baar inhaltlich und zeitlich koordiniert. Die kantonale Vorprüfung fand zeitgleich statt. Die öffentlichen Veranstaltungen (Vorstellung Wettbewerb und Informationsveranstaltung zur öffentlichen Auflage in Baar und zu Bericht und Antrag des Stadtrates an den GGR in Zug) waren für alle Personen offen. Die Gemeinde Baar stimme ihren Abstimmungstermin über die Planung Unterfeld mit dem Verfahren der Stadt Zug ab, damit diese gleichzeitig mit einer allfälligen Abstimmung in Zug erfolgen kann. In Zug kommt es zu einer Abstimmung, wenn das Behördenreferendums oder das Referendum gegen den Beschluss des GGRs ergriffen wird. Der Stadtrat steht einem Behördenreferendum grundsätzlich positiv gegenüber. Anschliessend an die Abstimmung erfolgt gemeinsam in Baar und Zug die 2. öffentliche Auflage.

Mit der Verknüpfung der beiden Bebauungspläne können die Einwohnerinnen und Einwohner von Zug (bzw. ihre Vertreter im GGR) über die ganze Planung mitbestimmen. Diese Verknüpfung führt zu einer Erhöhung bzw. Verschärfung der politischen und rechtlichen Hürden: jeder einzelne Bebauungsplan erwächst nur in Rechtskraft, wenn auch der andere rechtskräftig wird.

Die Behandlung der Einwendungen erfolgt formell korrekt nach den Zuständigkeitsgrenzen der beiden Bebauungspläne, wobei die Stellungnahmen zu den Einwendungen zwischen den Gemeinden abgestimmt und koordiniert wurden. Das durchgeführte Mitspracherecht zu den Bebauungsplänen entspricht den Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes PBG. Grundsätzlich obliegt die Nutzungsplanung den Gemeinden. Es ist zu vermerken, dass die Einwohnerinnen und Einwohner von Zug auch zum Bebauungsplan Unterfeld Baar basierend auf § 39 PBG Einwendungen einreichen konnten und dies bekanntlich auch gemacht haben.

Ein Regionalplan gemäss § 30 PBG, bei dem der Kanton einen gemeindeübergreifenden Plan erlässt, stand nicht zur Diskussion. Die gemeindlichen Pläne sind gut aufeinander abgestimmt und der Handlungsspielraum für Zug und Baar sowie für die Bevölkerung ist mit dem gewählten Verfahren grösser. Aufgrund dieser Ausführungen erachtet der Stadtrat ein Gutachten als nicht nötig.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung 2.6.1 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.6.2 Nichteintreten der Zonenplanänderung und Änderung der Bauordnung
Die Fraktionen SP und Alternative - CSP beantragen, dass auf die Zonenplanänderung Schleife Nord und Änderung der Bauordnung mangels erheblicher Veränderung der Verhältnisse nicht eingetreten werde. Eventualiter sei festzustellen, dass die Zonenplanänderung Schleife Nord sowie die Änderung der Bauordnung mangels Vorliegen eines überwiegenden Interesses aufgrund des Grundsatzes der Planbeständigkeit nicht zulässig sei. Sie begründen dies damit, dass Nutzungspläne nur geändert werden können, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Das Gebiet Schleife Nord wurde im Rahmen der Ortsplanung 2010 in die WA5 eingezont (AZ max. 1.5, Gebäudehöhe max. 18.5m, 5 Vollgeschosse) und mit der Zone für preisgünstigen Wohnraum überlagert. Inzwischen wurde das Gebiet im Kantonalen Richtplan dem Verdichtungsgebiet II bis max. AZ 3.5 zugeteilt. Der Bebauungsplan bildet die angestrebte Verdichtung ab und weiche insbesondere in der Dichte (2.1 anstelle 1.5), Gebäudehöhe (52 anstelle 18.5) und Geschossigkeit (offen) erheblich von der WA5 ab. Gemäss Gutachten von Prof. Dr. iur. Alain Griffel und Rechtsprechung des Bundesgerichts brauche es für Planänderungen ein zweistufiges Prüfprogramm: In einem ersten Schritt werde geprüft, ob sich die Verhältnisse so erheblich geändert haben, dass die Nutzungsplanung überprüft werden muss. Haben sich die Verhältnisse jedoch nicht erheblich geändert, sei eine Überprüfung des Plans nicht zulässig. Auf eine Planänderung dürfe also nicht eingetreten werden, unabhängig von Inhalt und Tragweite. In einem zweiten Schritt erfolge nötigenfalls die Plananpassung. Ob eine Plananpassung (zweite Stufe) aufgrund veränderter Verhältnisse gerechtfertigt sei, beurteile sich aufgrund einer Interessenabwägung. Besteht ein überwiegendes Interesse an einer Planänderung, so sei diese vorzunehmen; andernfalls habe sie - trotz erheblich veränderter Verhältnisse – zu unterbleiben. Zu berücksichtigen seien insbesondere die bisherige Geltungsdauer des Nutzungsplans, das Ausmass seiner Realisierung und Konkretisierung, das Gewicht des Änderungsgrunds, der Umfang der beabsichtigten Planänderung und das öffentliche Interesse daran.

Dabei gelte: Je neuer ein Zonenplan, umso mehr dürfe mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirke, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen.

In Bezug auf die kantonalen Verdichtungsgebiete heisst dies, dass diese vorerst in die städtische Bauordnung überzuführen seien. Die Nutzungsplanung in Zug ist erst sechs Jahre alt. Angesichts des jungen Alters dieser Planung geniesse der Grundsatz der Planbeständigkeit klaren Vorrang. Hinzu komme, dass das Projekt Unterfeld sehr einschneidende Auswirkungen auf die Stadt (z.B. Massstäblichkeit des Projektes) habe. Zudem besitze die Stadt noch kein Hochhausreglement. Auch preisgünstiger Wohnungsbau rechtfertige eine Umzonung nicht, denn das Gebiet wurde bereits bei der Ortsplanungsrevision entsprechend eingezont. Die sorgfältige Abwägung der Interessen lasse keinen anderen Schluss zu: Der Grundsatz der Planbeständigkeit stehe einer Zonenplanänderung Schleife Nord entgegen.

Stellungnahme des Stadtrates
Seit der Ortsplanungsrevision 2010 haben sich die Verhältnisse in der Raumplanung in verschiedener Hinsicht geändert. Entscheide der Bevölkerung auf Bundes- und Kantonsebene zeigen klar auf, dass der Siedlungsentwicklung nach Innen der Vorzug gegenüber Neueinzonungen geben werden muss (neues Raumplanungsgesetz des Bundes). Dies kommt in der schweizerischen Raumplanung einer eigentlichen Kehrtwende gleich. Aufgrund der Vorgaben des Bundes hat der Kantonsrat im kantonalen Richtplan die Verdichtungsgebiete ausgeschieden (KRB 29.8.2013). Das Gebiet Unterfeld – Schleife gehört dem Verdichtungsgebiet II mit einer AZ von 2 bis maximal 3.5 an. Die Anpassung und erhebliche Verschärfung der rechtlichen Grundlagen seit 2010 (Raumplanungsgesetz des Bundes; kantonaler Richtplan Zug) stellen eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse dar. Die Vorgehensweise für die Entwicklung von Verdichtungsgebieten ist im kantonalen Richtplan festgehalten. Gemäss S 5.2.3 sind die Gemeinden gehalten, vor einer Umzonung ein städtebauliches Variantenstudium durchzuführen. Die Qualitäten sind grundeigentümerverbindlich zu sichern. Mit dem erfolgten Studienauftrag, den daraus resultierenden Bebauungsplänen und den Anpassungen der Nutzungsplanungen der beiden Gemeinden wird das vorgeschriebene Verfahren bei der Planung Unterfeld entsprechend umgesetzt. Hochhäuser sind gemäss § 22 der Bauordnung und gemäss S 3.1.1 des kantonalen Richtplans in diesem Gebiet zulässig. Der Bebauungsplan stimmt auch mit dem Hochhausleitbild sowie mit dem Entwurf des Hochhausreglements überein.

Das Projekt Unterfeld erfüllt die hohen Anforderungen von Städtebau und Architektur, Anbindung an die Verkehrsinfrastruktur, Nutzungen, Ökologie und Umwelt sowie Vernetzung mit Grün- bzw. Naherholungsraum gemäss S 3.1.3 des kantonalen Richtplanes. Die neue Bauzone mit speziellen Vorschriften ist projektspezifisch und konkretisiert die dichte Überbauung. Die Zone entspricht den Zielsetzungen der übergeordneten Planungen von Bund und Kanton, insbesondere dem kantonalen Richtplan, der Entwicklung nach Innen und dem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Der minimale Anteil von preisgünstigem Wohnraum wird erhöht, was den Zielen der Stadt entspricht. Die Auswirkungen auf die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehenden Punkte wie Verkehr, Schulen, Umwelt wurden geprüft. Es zeigte sich, dass die Interessen der Stadt gewahrt werden.

Mit der Umzonung werden die schutzwürdigen Interessen der Grundeigentümer innerhalb des Planungsgebiets nicht negativ tangiert. Auch die Nachbarschaft ist aufgrund der grosszügigen Abstände der Neubauten zur Bahn keinen übermässigen negativen Einwirkungen ausgesetzt.

Im Jahr 2016 bei der Entwicklung eines grossen, unüberbauten Grundstücks aufgrund der erst seit dem Jahre 2010 rechtskräftigen Ortsplanung auf eine Verdichtung nach innen zu verzichten oder mit der Entwicklung des Areals noch einige Jahre zuzuwarten, widerspricht nicht nur den neuen übergeordneten Vorgaben, sondern untergräbt diese geradezu. Das faktische Einzonungsverbot für kommende Ortsplanungen verpflichtet die Gemeinden gestützt auf die erheblich veränderten Rechtsgrundlagen bei Gebietsentwicklungen wie dem Unterfeld die neue Stossrichtung der eidgenössischen Raumplanung umzusetzen. Wie die diversen Ausführungen darlegen, sind die an Verdichtungsgebiete gestellten qualitativen Vorgaben dabei berücksichtigt und erfüllt worden. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Verhältnisse seit der Zonenplanrevision erheblich geändert haben. Die Interessenabwägung zeigt auf, dass die Planung Unterfeld die öffentlichen Interessen achtet und dass die privaten Interessen nicht übermässig tangiert sind. Daher verletzt die Änderung der Nutzungsplanung im Gebiet Unterfeld die Planbeständigkeit nicht.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung 2.6.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.6.3 Verbindliche Geschosszahl für Zeilenbauten

Die GGR-Fraktionen SP und Alternative-CSP beantragen, dass für die Baubereiche Z1.2, Z2, Z3.2 und Z4 die Geschosszahl verbindlich auf maximal sechs Geschosse zu begrenzen sei. Entsprechend seien die maximalen Gebäudehöhen anzupassen. Sie begründen es damit, dass der Bebauungsplan bloss die maximalen Gebäudehöhen definiert, nicht aber eine maximale Geschosszahl. Die Sockelbauten mit 24 bis 25 m Höhe und bis zu 63 m Länge und die Hochhäuser von 46 bis 52 m, ergeben eine Gebäudekrone, die zur Lorzenebene hin und auch gegenüber dem gesamten Stadtkörper wie auch gegenüber den umliegenden Quartieren als durchgängige, überhohe Mauer wahrgenommen werde. Mit ihrer Dimension nehme sie in keiner Weise Rücksicht auf gewachsene und bereits verdichtete Stadtstrukturen. Die Bebauungspläne von Zug und Baar stellten punkto Massstäblichkeit einen massiven städtebaulichen Eingriff in den Stadtkörper dar, der die städtebauliche Struktur auch nach Meinung zahlreicher Fachleute massiv beeinträchtige. Dies in einem städtischen Aussenbereich, auf der grünen Wiese, am Rand eines klar definierten Siedlungsgebiets. Diese Gebäudevolumina seien angemessen zu redimensionieren. Selbst grosse Städte wie Zürich legen gar für ihre Siedlungen im innerstädtischen Bereich maximale Geschosszahlen fest, um die Siedlungsstruktur quartieradäquat in einem verträglichen und angemessenen Kontext zu sichern.

Stellungnahme des Stadtrates

Die Gesamtkonzeption mit der Höhenstaffelung ist das Ergebnis eines Studienauftrags unter sechs Planerteams und eines langen Planungsprozesses. Mit bewussten baulichen Unterbrüchen und Plätzen zwischen den Baubereichen wird die Grossform der Hofrandbebauung durchlässig. In den Eckbereichen bzw. als Sockelhöhe gilt eine Gebäudehöhe von 25 m. Damit wird die Anbindung an die Höhe der umliegenden bestehenden Siedlungsgebiete erreicht und auf diese Bezug genommen. Die Hochhäuser sind auf die ganze Hofrandbebauung verteilt und in ihrer Höhe auf die 25 m Sockelhöhe abgestimmt. Die Höhen- und Nutzungskonzentration ist bei der Stadtbahnhaltestelle sinnvoll und zweckmässig. Eine einseitige Anpassung auf dem Zuger Bebauungsplangebiet ist nicht sinnvoll, da die Grossform von der einheitlichen Sockelhöhe bestimmt ist. Dies wird auch durch die festgelegten minimalen Höhen unterstrichen.

Mit der Definition der Baubereiche mit maximaler Gebäudehöhe und der maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche sind die Bauvolumen genügend bestimmt. Eine Geschosszahl muss nicht zusätzlich festgelegt werden. Durch die Bestimmung einer minimalen Geschosshöhe in § 3 BO und der maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan ist der Spielraum für die Realisierung der Bauten klar definiert.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung 2.6.3 nicht einzugehen und den Bebauungsplan Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.6.4 Nachhaltigkeit
Die GGR-Fraktionen SP und Alternative-CSP beantragen, dass die Grundeigentümerin zur Übernahme des SNBS-Standards oder eines anderen in der Schweiz anerkannten Nachhaltigkeitsstandards verbindlich verpflichtet wird. Sie begründen es damit, dass dieser Bebauungsplan punkto Nachhaltigkeit ein Leuchtturmprojekt werden soll. Implenia soll sich bereits verpflichtet haben den SNBS-Standard umzusetzen. Die Korporation Zug vertrete die Ansicht, dass der preisgünstige Wohnungsbau unter dem SNBS-Standard leide. Zwischen nachhaltigem Bauen und preisgünstigem Wohnungsbau besteht kein grundsätzlicher Zielkonflikt. Zahlreiche Wohnbaugenossenschaften zeigten dies auf.

Stellungnahme des Stadtrates
In Gesprächen mit dem Stadtrat hat die Korporation dargelegt, dass sie den Bebauungsplan gemäss SNBS-Standard umsetzen will. Im Schreiben vom 20. Juli 2016 an den Stadtrat verpflichtet sich die Korporation zur Übernahme des SNBS-Standards für den Bebauungsplan. Der Stadtrat beabsichtigt nun diese Verpflichtung in den Bestimmungen des Bebauungsplans umzusetzen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt folgende Ergänzung der Bestimmungen des Bebauungsplanes:

Neue Bestimmung 44:
Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist eine Nachhaltigkeitsbeurteilung einzureichen, welche nachweist, dass die übergeordnete Zielsetzung der Arealentwicklung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung gemäss dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erreicht wurde.

Die Einführung dieser neuen Bestimmung zieht eine Neunummerierung der nachfolgenden Bestimmungen (bisher 44 – 51) nach sich. Sie werden je eine Position nach hinten geschoben (neu 45 – 52). Zudem werden die Verweise in den weiteren Unterlagen entsprechend angepasst.

2.6.5 Zeitgemässe Wohnformen
Die GGR-Fraktionen SP und Alternative-CSP beantragen, dass mit der Grundeigentümerin über verschiedene und vor allem zeitgemässe Wohnformen verhandelt wird mit einer Überbindungspflicht auf Rechtsnachfolger. Sie begründen es damit, dass der Bebauungsplan keine Aussagen zu geplanten Wohnformen macht. Bei einem Gebiet mit dieser Grösse und Bebauungsplanpflicht sei dies ein Mangel. Daher soll der Stadtrat mit der Korporation bezüglich zeitgemässen Wohnformen, die den sozialen und demographischen Wandel sowie die veränderten Lebensstile verhandeln und die entsprechenden Wohnungstypen vertraglich sichern.

Stellungnahme des Stadtrates
Es dauert oft Jahre zwischen der Festsetzung eines Bebauungsplans und der Realisierung der Bauten. Die Bedürfnisse und die Nachfrage des Marktes verändern sich sehr schnell, so dass ein einmal festgelegter Wohnungsmix nicht mehr zeitgemäss ist. Der Korporation Zug ist es ein grosses Anliegen, zukünftig Wohnungen anzubieten, welche sich nach der Nachfrage des Marktes orientieren.
Die Korporation Zug ist über die Bauordnung und den Bebauungsplan dazu verpflichtet, mehrheitlich preisgünstigen Wohnraum gemäss § 37 Bauordnung und gemäss der Verordnung über die Zone für preisgünstigen Wohnungsbau zu erstellen. Diese Rechtsgrundlagen schreiben keine Definition eines Wohnungsmixes vor. Auf eine detaillierte Regelung im Bebauungsplan ist folglich zu verzichten.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendung 2.6.5 nicht einzugehen und den Bebauungsplan Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.7. Einwendung von Max Kohlbrenner und Graziella Ambord Kohlbrenner
Max Kohlbrenner und Graziella Ambord Kohlbrenner, Eschenring 8, haben am 19. Juni 2016 eine Einwendung mit mehreren Anträgen eingereicht.

2.7.1 Ablehnung Zonenplanänderung, Änderung der Bauordnung und Bebauungsplan
Max Kohlbrenner und Graziella Ambord Kohlbrenner beantragen die Ablehnung der Zonenplanänderung Schleife Nord, der Änderung der Bauordnung und des Bebauungsplans Unterfeld Schleife.

2.7.2 Überarbeitung der gesamten Planung
Max Kohlbrenner und Graziella Ambord Kohlbrenner beantragen die Überarbeitung der gesamten Planung Unterfeld, wobei mehr Rücksicht auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner zu nehmen sei (Art. 32 Abs. 2 lit. b des PBG).

Sie begründen ihre Anträge 2.7.1 und 2.7.2 damit, beim Kauf ihrer Wohnung von 10 Jahren angrenzend noch Landwirtschaftszone war. Aufgrund der Einzonung hätten sie sich auf Wohnblöcke wie Feldhof und Feldpark eingestellt. Es sei nicht nachvollziehbar, dass ein solch überdimensionales Megaprojekt nicht nur mit Wohnen, sondern auch so viel Gewerbe und weitere Nutzungen (Sportband, Hochhaus, Kino, Hotel) umgesetzt werden solle. Es sei ein Schock, dass das grösste Haus vor ihnen gebaut werden solle. Sie teilen in vielem die Meinung der BPK. So sollen die Zentren von Zug und Baar belebt werden und nicht ein neues dezentrales Zentrum als Konkurrenz erstellt werden. Die Gemeindegrenze sei nicht der ideale Ort. Der Wohnraum sei unbestritten, die weiteren Nutzungen würden aber hinterfragt wie beschatteter Teich als Erholungsgebiet, ein Sportband, das Hochhaus mit Hotel und Kino. Zudem spreche sich der Stadtrat gegen ein Schulhaus aus. Sie fragen was mit den Baarer Kindern passiere, die nicht ins Herti gehen könnten (ab dem 33. Kind)? Die Nachbarn müssten mit mehr Lärm rechnen insbesondere wegen des erhöht gelegenen Sportbandes und dem Kinokomplexes. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso das Sportband gebaut werde, da es für den Ausbau des Schienennetzes wieder abgerissen werde.

Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen 2.7.1 und 2.7.2
Es wird auf die Stellungnahme des Stadtrates zur Einwendung 2.1.1 verwiesen. Wie auch im Planungsbericht verdeutlicht, soll ein nachhaltiges Stadtquartier mit einem ausgewogenen Mix von Wohn-, Arbeits- und Erholungsnutzungen entstehen, nicht aber eine neue Stadt in der Stadt.

Für die ablehnende Haltung des Stadtrates zu einem Schulhaus im Unterfeld gibt es verschiedene Gründe. Diese sind detailliert in der Vorlage Nr. G2337.1 dargelegt. Die Verhandlung bezüglich der Anzahl aufzunehmende Schülerinnen und Schüler wurde mit der Gemeinde Baar nochmals aufgenommen, da sich bei den aktuellen Berechnungen zeigte, dass mehr Schüler zu erwarten sind. Der Vertrag wird entsprechend angepasst, so dass alle Kinder des Baarer Teils des Projekts Unterfeld zukünftig im Herti in die Schule gehen können.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendungen 2.7.1 und 2.7.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.7.3 Verzicht auf Turm (Hochhaus)
Wird an der bestehenden Planung weitergearbeitet, haben Max Kohlbrenner und Graziella Ambord Kohlbrenner weitere Eventualanträge. Sie beantragen, dass der Turm B6 redimensioniert werde. Sie begründen dies damit, dass der grösste Teil ihrer Weitsicht gekappt werde, zudem sei der enorme Schattenwurf vor allem am Feierabend störend. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso das Hochhaus genau vis-à-vis der Wohnblöcke zu stehen komme.

2.7.4 Verschieben des Turms nach Norden (Hochhaus)
Wird der Turm nicht redimensioniert, beantragen Max Kohlbrenner und Graziella Ambord Kohlbrenner, dass der Turm mit dem Haus B5.2 getauscht werde. Ihren Antrag begründen sie damit, dass B5.2 ebenfalls nahe der Stadtbahnhaltestelle sei. Die Nachbarn hätten dann nicht mehr ganz einen so hohen Turm vor sich.

2.7.5 Verlegung der Sportplätze
Max Kohlbrenner und Graziella Ambord Kohlbrenner beantragen, das geplante Sportband entweder in das Innere der Überbauung oder an den westlichen Rand zu verlegen. So könne vermieden werden, dass die das Sportband beim Bedarf der SBB wieder entfernt werden muss. Zudem tangiere das Sportband so die Nachbarn nicht.

Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen 2.7.3, 2.7.4 und 2.7.5
Es wird auf die Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen 2.1.2, 2.4.5, 2.5.3, 2.5.4 und 2.5.5 verwiesen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendungen 2.7.3, 2.7.4 und 2.7.5 nicht einzutreten, da sie den Bebauungsplan in der Gemeinde Baar betreffen.

2.7.6 Überarbeitung Verkehrskonzept
Max Kohlbrenner und Graziella Ambord Kohlbrenner beantragen, dass das Verkehrskonzept (ÖV, MIV und PP) zu überarbeiten sei. Sie begründen es damit, dass es aus ihrer Sicht illusorisch und nicht genug durchdacht sei. An Arbeitstagen nehme das Verkehrsaufkommen auf der Nordstrasse zu Stosszeiten zu. Eine weitere Zunahme werde erwartet. Zudem sei es eine Illusion und Schönrederei, wenn davon ausgegangen werde, dass der Hauptanteil des Verkehrs über Bahn und Bus laufen werde.

Stellungnahme des Stadtrates
Es wird auf die Stellungnahme des Stadtrates zur Einwendung 2.4.6 verwiesen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat teilt die Befürchtungen der Einwendenden nicht und beantragt, den Bebauungsplan Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.8. Einwendung von Jürg Vonwil

Dr. Jürg Vonwil, Eschenring 12, hat am 20. Juni 2016 eine Einwendung mit mehreren Anträgen eingereicht.

2.8.1 Ablehnung Zonenplanänderung, Änderung der Bauordnung und Bebauungsplan

Jürg Vonwil beantragt die Ablehnung der Zonenplanänderung Schleife Nord, der Änderung der Bauordnung und des Bebauungsplans Unterfeld Schleife.

2.8.2 Überarbeitung der gesamten Planung

Jürg Vonwil beantragt die Überarbeitung der gesamten Planung Unterfeld, wobei mehr Rücksicht auf die umliegenden Gebäude und ihre Bewohner genommen werden müsse (Art. 32 Abs. 2 lit. b des PBG).

Er begründet seine Anträge 2.8.1 und 2.8.2 damit, dass die Überbauung nur nach innen gerichtet sei. Die Umweltbelastungen wie Lärm, Einschränkung der Aussicht, Schattenwurf und Verkehr werden in den Randbereichen konzentriert, so dass die Anwohnerschaft wesentlich belastet werde.

Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen 2.8.1 und 2.8.2

Es wird auf die Stellungnahme des Stadtrates zur Einwendung 2.1.1 verwiesen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendungen 2.8.1 und 2.8.2 nicht einzugehen und die planungsrechtlichen Grundlagen Unterfeld in diesem Punkt unverändert festzusetzen.

2.8.3 Verzicht auf Turm (Hochhaus)

Wird an der bestehenden Planung weitergearbeitet, hat Jürg Vonwil weitere Eventualanträge. Er beantragt, dass auf einen Turm B6 zu verzichten sei und die Gebäudehöhe entlang dem Bahngleise auf die auch schon recht hohen und die Bauzone WA5 übersteigenden 25 m zu beschränken sei. Damit wäre die Einordnung in die Nachbarschaft wesentlich besser gewährleistet. Er begründet dies damit, dass beim Kauf 2006 die Nachbarschaft noch Landwirtschaftszone war. Die WA5 lasse Gebäudehöhen von 18.5 m zu. Der 60 m Turm (Gemeindegebiet Baar) sei daher inakzeptabel (Aussicht, Schatten, Abendsonne).

2.8.4 Verschieben des Turms nach Norden (Hochhaus)

Falls auf den Turm nicht verzichtet werden könne oder solle, beantragt Jürg Vonwil, dass der Turm auf die Nordseite gegenüber den Bürogebäuden Lindenpark versetzt wird. Den Antrag begründet er damit, dass im Lindenpark fast nur Bürogebäude seien und im Norden ist Gewerbegebiet vorgesehen ist. Je weiter nördlicher der Turm zu stehen komme, desto besser sei dies für die belebte und familienfreundliche Nachbarschaft.

Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen 2.8.3 und 2.8.4

Es wird auf die Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen 2.1.2, 2.5.3, 2.5.4 und 2.5.5 verwiesen.

Antrag des Stadtrates: Der Stadtrat beantragt, auf die Einwendungen 2.8.3 und 2.8.4 nicht einzutreten, da sie den Bebauungsplan in der Gemeinde Baar betreffen.

3. Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Einwendungen zur Kenntnis zu nehmen und abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.
- den Antrag des Stadtrates zur Ergänzung der Bestimmungen bezüglich Nachhaltigkeit gutzuheissen.
- den Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht,
- Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802,
- Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord festzusetzen

Zug, 6. September 2016

Dolfi Müller	Martin Würmli
Stadtpräsident	Stadtschreiber

Beilagen:
- Beschlussentwurf
- Änderungserlass § 54b BO
- Zonenplanänderung
- Bebauungsplan

Die Vorlage wurde vom Baudepartement verfasst. Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Stadtrat, André Wicki, Departementsvorsteher, Tel. 041 728 21 51.

Stadt Zug
Grosser Gemeinderat

Beschluss
des Grossen Gemeinderats von Zug Nr.

betreffend

- **Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht**
- **Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802 und**
- **Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord**

Festsetzung

Der Grosse Gemeinderat von Zug **beschliesst** in Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrats Nr. 2369 vom 15. September 2015 (1. Lesung) und Nr. 2369.2 vom 6. September 2016 (2. Lesung):

1. Der Bebauungsplan Unterfeld Schleife, Plan Nr. 7505, einschliesslich Umweltverträglichkeitsbericht, wird festgesetzt.

2. Die Zonenplanänderung Schleife Nord, Plan Nr. 7802, wird festgesetzt.

3. Die Änderung der Bauordnung § 54b Bauzone mit speziellen Vorschriften Schleife Nord wird zum Beschluss erhoben.

4. Die Zonenplanänderung Schleife Nord (Dispositivziffer 2) sowie die Änderung der Bauordnung (Dispositivziffer 3) werden nur wirksam, wenn der Bebauungsplan Unterfeld Schleife (Dispositivziffer 1) rechtskräftig wird.

5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

6. 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.

7. 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.

8. Gegen diesen Beschluss kann gemäss § 17bis 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,

Karin Hägi	Martin Würmli
Präsidentin	Stadtschreiber

Referendumsfrist: